

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

截至2017年12月31日止年度全年業績公佈

財務摘要

- 取得總合同銷售人民幣1,463億元，較去年增長28.4%；
- 全年新增37幅地塊，總建築面積約859萬平方米，較去年增長276%，2017年新增項目個數遠超於2014年—2016年新獲取項目個數總額；
- 取得收入為人民幣419.5億元，較去年增長44.8%；除稅前利潤為人民幣63.9億元，較去年增長70.5%；
- 於2017年12月31日，銀行結餘及現金、抵押銀行存款合共為人民幣359.8億元(於2016年12月31日：人民幣249.7億元)；淨資產負債率為46.4%，較去年的58.1%有顯著改善；
- 全年加權平均利息成本為5.4%，與去年的5.9%相比有所下降；
- 每股基本盈利人民幣0.77元，較去年上升10.0%；
- 董事會建議宣派截至2017年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.20元(2016年：每股人民幣0.12元)。

綠城中國控股有限公司(「本公司」或「綠城」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2017年12月31日止年度(「本年度」)按照國際財務報告準則編製的經審核綜合年度業績，連同截至2016年12月31日止年度的經審核比較數字。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2017年年度報告所載列的本集團經審核綜合財務報表。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表
截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3	41,952,752	28,975,603
銷售成本		<u>(33,877,152)</u>	<u>(22,953,628)</u>
毛利		8,075,600	6,021,975
其他收入	4	1,223,089	977,400
其他收益及虧損		121,698	574,819
銷售開支		(1,616,716)	(1,347,245)
行政開支		(2,859,701)	(2,860,501)
財務費用	5	(1,476,671)	(1,037,480)
物業、廠房及設備減值虧損撥回		19,680	37,649
已竣工可出售物業減值虧損		(352,348)	(68,593)
貿易及其他應收款項減值虧損		(216,226)	(25,783)
應收一家聯營公司及一家合營企業 款項減值虧損		(431,099)	(81,787)
投資物業公平值變動收益		253,400	50,000
交叉貨幣掉期公平值改變		-	55,547
優先票據提早贖回權的公平值改變		(156,700)	(101,294)
就分階段達成業務合併時重新計算 聯營公司及一家合營企業至 收購日期公平值的收益		1,623,535	51,689
收購附屬公司收益		13,806	2,325
出售附屬公司淨收益		1,619,765	74,461
分佔聯營公司業績		557,962	1,255,767
分佔合營企業業績		<u>(8,306)</u>	<u>169,280</u>
除稅前利潤		6,390,768	3,748,229
稅項	6	<u>(3,719,803)</u>	<u>(1,525,686)</u>
年內利潤		<u>2,670,965</u>	<u>2,222,543</u>

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
以後能重新分類至損益的其他全面收益			
可供出售投資的公平值收益		<u>383,776</u>	<u>86,498</u>
年內其他全面收益，扣除所得稅		<u>383,776</u>	<u>86,498</u>
年內全面收益總額		<u>3,054,741</u>	<u>2,309,041</u>
以下人士應佔年內利潤：			
本公司股東		2,189,598	1,917,096
非控股股東權益		<u>481,367</u>	<u>305,447</u>
		<u>2,670,965</u>	<u>2,222,543</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		2,573,374	2,003,594
非控股股東權益		<u>481,367</u>	<u>305,447</u>
		<u>3,054,741</u>	<u>2,309,041</u>
每股盈利	8		
基本		<u>人民幣0.77元</u>	<u>人民幣0.70元</u>
攤薄		<u>人民幣0.77元</u>	<u>人民幣0.70元</u>

綜合財務狀況表
於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,713,259	6,546,635
投資物業		2,716,396	1,981,500
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		7,777,384	7,105,857
於合營企業權益		1,897,467	3,058,370
可供出售投資		983,830	516,801
預付租賃款		738,163	662,981
預付租金		12,149	8,626
遞延稅項資產		1,586,225	1,304,716
優先票據的提早贖回權		-	156,700
		<u>24,194,114</u>	<u>22,111,427</u>
流動資產			
可供發展物業		25,467,537	14,289,403
發展中物業		83,149,261	61,485,671
已竣工可出售物業		20,650,760	12,246,484
存貨		406,754	92,844
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	9	9,028,797	6,303,874
應收關聯人士款項		28,346,684	23,891,988
預付所得稅		4,266,197	2,634,579
其他預付稅項		3,001,285	1,768,699
抵押銀行存款		5,907,338	2,292,743
銀行結餘及現金		30,070,092	22,677,917
		<u>210,294,705</u>	<u>147,684,202</u>
分類為持有待售的資產		<u>1,339,427</u>	-
		<u>211,634,132</u>	<u>147,684,202</u>

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	21,255,077	17,290,445
預售訂金		65,900,213	38,422,675
應付關聯人士款項		29,895,503	17,072,087
應付所得稅		7,067,640	4,663,588
其他應付稅項		656,693	441,433
銀行及其他借款		12,732,906	10,037,318
公司債務工具		4,951,618	–
		<u>142,459,650</u>	<u>87,927,546</u>
與分類為持有待售的資產有關的負債		<u>1,128,538</u>	–
		<u>143,588,188</u>	<u>87,927,546</u>
淨流動資產		<u>68,045,944</u>	<u>59,756,656</u>
總資產減流動負債		<u>92,240,058</u>	<u>81,868,083</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		24,449,759	25,983,995
優先票據		3,149,003	4,896,445
公司債務工具		10,831,086	6,916,290
證券化安排的收款		1,591,891	–
遞延稅項負債		5,423,880	4,744,710
		<u>45,445,619</u>	<u>42,541,440</u>
		<u>46,794,439</u>	<u>39,326,643</u>
資本及儲備			
股本		209,240	209,034
儲備		26,269,450	24,481,284
本公司股東應佔權益		<u>26,478,690</u>	<u>24,690,318</u>
永久證券		8,603,949	5,598,919
非控股股東權益		11,711,800	9,037,406
		<u>46,794,439</u>	<u>39,326,643</u>

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址於年報內「公司資料」一節披露。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)的主要業務為於中國發展供銷售住宅物業。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本年度應用的經修訂國際財務報告準則

本年度本集團首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈，於本集團2017年1月1日開始之財政年度生效的對國際財務報告準則的多項修訂。

除下文所披露外，本年度應用的對國際財務報告準則的多項修訂，對在本綜合財務報表中呈報的金額及所披露之資料並無造成重大影響。

國際會計準則第7號的修訂披露計劃

本集團已於本年度首次應用該等修訂。該等修訂規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動引起的負債變動，包括現金及非現金變動。此外，倘若源自金融資產的現金流量或未來現金流量將計入融資活動的現金流量，則該等修訂亦要求披露該等金融資產的變動。

尤其是，該修訂規定以下披露事項：(i)來自融資現金流量的變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務的控制權的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

3. 收入及分部資料

來自本集團主要產品及服務的收入分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售	37,936,017	25,520,532
酒店業務	717,153	652,022
項目管理	931,145	813,523
物業租金收入	69,709	139,028
設計及裝修	2,090,621	1,660,031
銷售建築材料	67,556	27,239
其他業務	140,551	163,228
	41,952,752	28,975,603

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員(合稱為「主要經營決策者」)。經營分部乃根據本集團交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合資產均位於中國。

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 其他(包括銷售建築材料、設計及裝修、項目管理等)

就物業發展業務而言，主要經營決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目構成獨立經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有物業發展項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就酒店業務而言，主要經營決策者審閱每家酒店的財務資料，故每家酒店構成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有酒店均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就物業投資業務而言，主要經營決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括分佔合營企業及聯營公司的業績及有關財務費用，但不包括交叉貨幣掉期公平值改變，及若干行政開支、其他收入、財務費用及稅項)，來評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供的財務資料乃以本集團2017年年度報告附註3所述編製綜合財務報表所採納的會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。

本集團按報告分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	37,936,017	717,153	69,709	3,229,873	41,952,752	-	41,952,752
分部間收入	-	1,207	-	620,586	621,793	(621,793)	-
總計	<u>37,936,017</u>	<u>718,360</u>	<u>69,709</u>	<u>3,850,459</u>	<u>42,574,545</u>	<u>(621,793)</u>	<u>41,952,752</u>
分部業績	<u>2,004,969</u>	<u>117,606</u>	<u>443,036</u>	<u>206,302</u>	<u>2,771,913</u>	<u>(2,176)</u>	<u>2,769,737</u>
未分配行政開支							(90,936)
未分配其他收入							48,867
未分配財務費用							(4,822)
未分配稅項							<u>(51,881)</u>
年內利潤							<u>2,670,965</u>
	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	25,520,532	652,022	139,028	2,664,021	28,975,603	-	28,975,603
分部間收入	-	802	-	211,731	212,533	(212,533)	-
總計	<u>25,520,532</u>	<u>652,824</u>	<u>139,028</u>	<u>2,875,752</u>	<u>29,188,136</u>	<u>(212,533)</u>	<u>28,975,603</u>
分部業績	<u>1,885,856</u>	<u>95,395</u>	<u>65,783</u>	<u>287,024</u>	<u>2,334,058</u>	<u>(1,846)</u>	<u>2,332,212</u>
未分配行政開支							(87,700)
未分配其他收入							18,790
未分配財務費用							(170)
交叉貨幣掉期公平值改變							55,547
未分配稅項							<u>(96,136)</u>
年內利潤							<u>2,222,543</u>

分部資產及負債

本集團按報告分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業發展	216,864,883	155,218,642
酒店業務	7,481,372	6,564,684
物業投資	3,446,170	2,011,811
其他	6,598,609	4,872,158
分部資產總額	234,391,034	168,667,295
未分配	1,437,212	1,128,334
綜合資產	235,828,246	169,795,629

分部負債

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業發展	181,559,336	124,376,681
酒店業務	533,160	386,069
物業投資	91,933	682,160
其他	5,974,123	4,419,841
分部資產總額	188,158,552	129,864,751
未分配	875,255	604,235
綜合負債	189,033,807	130,468,986

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的銀行結餘及現金、物業、廠房及設備、可供出售投資、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項、預付所得稅、其他預付稅項以及應收關聯人士欠款。
- 所有負債分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款、應付所得稅、其他應付稅項以及遞延稅項負債。

其他分部資料

截至2017年12月31日止年度

	報告分部				總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元			
包括於分部損益或 分部資產計量的金額：							
非流動資產增加(附註)	896,513	225,860	171,666	369,983	1,664,022	12,522	1,676,544
於聯營公司權益	7,349,227	-	-	428,157	7,777,384	-	7,777,384
於合營企業權益	1,888,486	-	-	8,981	1,897,467	-	1,897,467
物業、廠房及設備減值 虧損撥回	-	(19,680)	-	-	(19,680)	-	(19,680)
已竣工可出售物業減值 虧損	352,348	-	-	-	352,348	-	352,348
貿易及其他應收款項 減值虧損撥備(轉回)	200,245	-	-	(4,019)	196,226	20,000	216,226
應收一家聯營公司及一家 合營企業款項減值虧損	431,099	-	-	-	431,099	-	431,099
投資物業公平值變動收益	-	-	(253,400)	-	(253,400)	-	(253,400)
就分階段達成業務合併時 重新計算一家聯營公司及 一家合營企業至 收購日期公平值的收益	(1,620,517)	-	-	(3,018)	(1,623,535)	-	(1,623,535)
收購附屬公司收益	-	-	-	(13,806)	(13,806)	-	(13,806)
出售附屬公司淨收益	(1,240,939)	-	(375,805)	(3,021)	(1,619,765)	-	(1,619,765)
其他收益及虧損	(44,098)	-	-	(77,600)	(121,698)	-	(121,698)
物業、廠房及設備折舊	126,099	170,691	184	22,235	319,209	1,970	321,179
出售物業、廠房及 設備虧損(收益)	6,710	-	(122)	(978)	5,610	16	5,626
利息收入	(423,332)	(2,053)	(17)	(12,346)	(437,748)	(48,867)	(486,615)
財務費用	1,442,853	686	11,977	16,333	1,471,849	4,822	1,476,671
分佔聯營公司業績	(546,310)	-	-	(11,652)	(557,962)	-	(557,962)
分佔合營企業業績	(355)	-	-	8,661	8,306	-	8,306
稅項	3,320,469	5,430	224,334	117,689	3,667,922	51,881	3,719,803

截至2016年12月31日止年度

	報告分部						總計
	物業發展	酒店業務	物業投資	其他	總計	未分配	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包括於分部損益或分部							
資產計量的金額：							
非流動資產增加(附註)	342,362	87,509	509	60,210	490,590	2,025	492,615
於聯營公司權益	7,105,857	-	-	-	7,105,857	-	7,105,857
於合營企業權益	3,058,370	-	-	-	3,058,370	-	3,058,370
物業、廠房及設備							
減值虧損撥回	-	(37,649)	-	-	(37,649)	-	(37,649)
已竣工可出售物業減值							
虧損	68,593	-	-	-	68,593	-	68,593
貿易及其他應收款項							
減值虧損	-	-	-	25,783	25,783	-	25,783
應收一家合營企業款項							
減值虧損	81,787	-	-	-	81,787	-	81,787
投資物業公平值變動收益	-	-	(50,000)	-	(50,000)	-	(50,000)
就分階段達成業務合併時							
重新計算聯營公司至							
收購日期公平值的收益	(51,689)	-	-	-	(51,689)	-	(51,689)
收購附屬公司收益	(2,325)	-	-	-	(2,325)	-	(2,325)
出售附屬公司淨收益	(74,461)	-	-	-	(74,461)	-	(74,461)
其他收益及虧損	(574,819)	-	-	-	(574,819)	-	(574,819)
物業、廠房及設備折舊	86,264	191,006	543	9,465	287,278	468	287,746
出售物業、廠房及設備							
虧損(收益)	(12,894)	-	-	(356)	(13,250)	214	(13,036)
利息收入	(734,183)	(77)	(97)	(8,656)	(743,013)	(18,790)	(761,803)
財務費用	981,673	3,056	42,411	10,170	1,037,310	170	1,037,480
分佔聯營公司業績	(1,255,767)	-	-	-	(1,255,767)	-	(1,255,767)
分佔合營企業業績	(169,280)	-	-	-	(169,280)	-	(169,280)
稅項	1,316,598	10,122	12,500	90,330	1,429,550	96,136	1,525,686

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業(不包括投資物業公平值變動收益)、預付租賃款、於合營企業權益、於聯營公司權益和預付租金，而不包括金融工具、商譽及遞延稅項資產。

4. 其他收入

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息收入	486,615	761,803
政府補助(附註)	6,704	23,819
綜合服務收入	48,513	48,198
可供出售投資的分紅收入	18,052	24,000
淨匯兌收益	511,187	—
其他	152,018	119,580
	<u>1,223,089</u>	<u>977,400</u>

附註：該等補助無條件，入賬列作直接財政支持，預期日後不會產生相關成本，亦不與任何資產相關。

5. 財務費用

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	2,630,914	2,546,965
優先票據的利息	366,084	568,782
公司債務工具的利息	680,681	352,148
證券化安排的收款的利息	40,074	—
	<u>3,717,753</u>	<u>3,467,895</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程	<u>(2,241,082)</u>	<u>(2,430,415)</u>
	<u>1,476,671</u>	<u>1,037,480</u>

本年度內的專項借款及一般貸款的資本化借款成本計算，是按年利率5.4%(2016年：5.9%)資本化於待售及自用物業的發展。

6. 稅項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,770,357	1,086,509
土地增值稅	2,149,611	430,531
	<u>4,919,968</u>	<u>1,517,040</u>
過往年度不足的撥備：		
中國企業所得稅	28,426	788
遞延稅項：		
本年度(附註)	(1,228,591)	7,858
	<u>3,719,803</u>	<u>1,525,686</u>

附註：本年度遞延稅項主要是因收購附屬公司時公平值調整所導致的。

本公司及於香港註冊成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

此外，企業所得稅法豁免兩家有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>6,390,768</u>	<u>3,748,229</u>
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項	1,597,692	937,057
不同稅率的影響	(162,364)	(43,448)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(139,490)	(313,942)
分佔合營企業業績的稅項影響	2,077	(42,320)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(430,136)	(46,576)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	772,116	495,718
過往年度不足的撥備	28,426	788
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	62,903	1,503
未確認稅務虧損的稅項影響	366,646	178,358
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	-	(2,326)
動用先前未確認稅項虧損	(73,830)	(21,366)
年度土地增值稅撥備	2,149,611	430,531
土地增值稅的稅項影響	(537,403)	(107,633)
未分配利潤的稅項影響	<u>83,555</u>	<u>59,342</u>
年度稅務開支	<u>3,719,803</u>	<u>1,525,686</u>

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值額不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，本集團須就普通標準住宅按0.5%–3%及其他物業按1%–6%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至2017年12月31日止年度，本集團根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣2,149,611,000元（2016年：人民幣430,531,000元）的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

7. 股息

於2017年7月31日，向股東派付2016年末期股息每股普通股人民幣0.12元或合共人民幣259,583,000元。

董事會已決議不就截至2017年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2016年6月30日止六個月：無)。

董事建議派付截至2017年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣0.20元(2016年：每股普通股人民幣0.12元)，並須經股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。

8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

盈利

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	2,189,598	1,917,096
有關永久證券的分派	(527,144)	(404,051)
就每股基本盈利而言的盈利	1,662,454	1,513,045
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,662,454	1,513,045

股份數目

	2017年	2016年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,164,326,605	2,162,698,548
有攤薄潛力普通股的影響： 購股權	4,789,104	4,175,486
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,169,115,709	2,166,874,034

計算2017年及2016年的每股攤薄盈利並無假設部分購股權獲行使，因為該些購股權的行使價高於本年度股份的平均市價。

9. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項	1,052,445	851,742
減去：壞帳準備	<u>(56,375)</u>	<u>(9,873)</u>
貿易應收款項，扣除壞帳準備	996,070	841,869
其他應收款項，扣除壞帳準備	5,365,456	3,824,326
預付款項及訂金	1,806,117	1,604,529
出售附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	<u>861,154</u>	<u>33,150</u>
	<u>9,028,797</u>	<u>6,303,874</u>

本集團給予其信譽良好的客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
90日內	546,487	607,946
91-180日	41,217	79,654
181-365日	131,418	44,202
超過365日	<u>333,323</u>	<u>119,940</u>
貿易應收款項	<u>1,052,445</u>	<u>851,742</u>

10. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
180日內	11,542,628	9,716,820
181-365日	789,770	1,168,557
超過365日	<u>1,562,879</u>	<u>1,141,925</u>
貿易應付款項	13,895,277	12,027,302
其他應付款項及預提費用	7,110,774	5,085,266
就持有待售一家附屬公司的預收款項	248,000	-
收購和部分收購附屬公司的應付代價款	<u>1,026</u>	<u>177,877</u>
	<u>21,255,077</u>	<u>17,290,445</u>

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

管理層討論與分析

經營回顧

2017年，房地產調控政策不斷升級，而人們對於美好生活的嚮往及改善自身居住條件的需求依然強勁。本集團積極響應市場需求，加快向「理想生活綜合服務商」轉型發展，貫徹執行「服務平台化、資產金融化、開發專業化」的發展戰略，形成「輕重結合」(輕資產與重資產相結合)的業務發展格局，持續提升核心競爭力。

得益於各股東的堅定支持和全體員工的不懈努力，本集團2017年業績再創新高：在銷售方面，順應不同區域市場的調控政策，採取差異化的營銷策略，去庫存成效顯著；在投資方面，抓住第四季度市場相對降溫的機遇期，以較為合理的價格獲取了一批優質土地，投資規模創歷史新高；在財務方面，加大公開市場的融資力度，並積極開展創新融資，融資成本大幅降低；在品質管理方面，進一步夯實產品品質領先行業的地位，不斷豐富和提升生活服務的內涵與品質；在業務創新方面，在全國首先推出房屋4S服務模式，開展維保、增值、煥新等領先業務，取得存量房領域全生命周期服務的戰略先機。

業績概覽

本年度本集團取得收入人民幣41,953百萬元，較2016年的人民幣28,976百萬元增加44.8%。本年度本集團實現除稅前利潤為人民幣6,391百萬元，較2016年的人民幣3,748百萬元增加人民幣2,643百萬元，增長70.5%。本年度本集團實現淨利潤人民幣2,671百萬元，較2016年的人民幣2,223百萬元增加人民幣448百萬元，增長20.2%。本年度本公司股東應佔利潤人民幣2,190百萬元，較2016年的人民幣1,917百萬元增加人民幣273百萬元，增長14.2%。

若扣除收購收益、若干資產的減值虧損計提與撥回的稅後淨影響、若干資產的公允價值調整於年內的稅後淨影響，本年度股東應佔核心利潤人民幣2,854百萬元，較2016年的人民幣2,086百萬元增加人民幣768百萬元，增長36.8%。

本年度實現基本每股盈利人民幣0.77元，較2016年的每股人民幣0.70元增長10.0%。

預售情況

截至2017年12月31日止十二個月，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司連同其合營企業及聯營公司)累計取得總合同銷售面積約827萬平方米，總合同銷售金額約人民幣1,463億元，創歷史新高。投資項目銷售均價約人民幣23,235元每平方米(2016年：每平方米人民幣19,813元)，處於全國領先水平。

其中，綠城集團2017年累計取得投資項目合同銷售面積約444萬平方米，合同銷售金額約人民幣1,033億元，其中歸屬於本集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司)的權益金額約為人民幣549億元；於2017年12月31日，本集團另有累計已簽認購協議未轉銷售合同的金額約人民幣7億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣4億元。另外，綠城集團以品牌輸出、管理輸出的代建管理項目(非投資項目，簡稱代建項目)，於2017年加速業務發展，累計取得合同銷售面積約383萬平方米，合同銷售金額約人民幣430億元，佔總合同銷售金額的29%，較2016年同比增長138%。在房地產投資和開發逐漸分離的行業趨勢下，綠城代建業務優勢進一步凸顯，引領本集團資產輕型化發展。

近年來，本集團著力打造適銷對路的高性價比產品，並形成2：6：2的橄欖型產品格局(城市標志性、品牌標杆型產品權重控制在20%，面向更多白領、年輕人的市場主流產品比重擴展至60%，針對原住居民的品質保障房、安置房比例界定為20%)，有效加快去化速度。2017年，投資項目整體去化率達72%(其中，一二綫城市房源去化約為人民幣696億元，去化率達75%；三四綫城市房源去化約人民幣337億元，去化率達67%)。投資項目新增房源約人民幣744億元，全年貢獻銷售額約人民幣579億元，去化率達78%；期初存量房源約為人民幣692億元，全年實現去化約人民幣454億元，去化率達66%。其中，杭州楊柳郡、北京西山燕廬、青島理想之城、寧波楊柳郡等15個項目全年單盤銷售額超過人民幣20億元，台州寧江明月、海南藍灣小鎮、舟山長峙島等以往年度去化速度較慢的項目也位列其中，去庫存成效顯著。

土儲結構持續優化，投資特色逐步凸顯

2017年，全國土地市場成交金額和價格均創歷史新高，但同時行業也面臨信貸收緊、限購政策持續、項目入市放緩等不利因素。面對複雜的市場形勢，本集團聚焦核心城市、核心地段，在前三季度始終保持戰略定力，頂住同業房企加速擴張的壓力，不盲目補倉，在第四季度抓住房企資金面趨緊、競爭激烈程度下降的戰略窗口期，通過本集團健全的投資管控機制，確保新增項目的盈利能力，以較為合理的價格獲取了一批優質土地，投資規模創歷史新高。2017年全年，本集團重點布局北京、上海、廣州三大一綫城市，捍衛本集團在高端物業營造領域的領先地位；深耕杭州、南京、無錫、寧波等地區項目，進一步鞏固綠城在長三角區域的市場影響力；戰略性進入成都、重慶、西安、武漢等重點城市，提升綠城品牌在西南、西北和華中區域的知名度；布局嘉興、南通、義烏等位於核心城市輻射區域並極具發展潛力的三四綫城市，通過短平快項目促進資金的快速流轉。

本集團2017年新增項目共計37個，總建築面積約為859萬平方米，歸屬於本集團的約為570萬平方米，主要分布於長三角、珠三角、京津冀三大城市群(其佔總建築面積的58%)；總土地款約人民幣644億元，歸屬於本集團支付的約為人民幣442億元；預計新增可售金額約人民幣1,547億元，歸屬於本集團權益約為人民幣986億元，其中一二綫城市可售金額佔比達75%。新增土地平均樓面價約人民幣10,898元每平方米。經過2017年的補倉，本集團實現了以三大城市群為核心的重點布局，土地儲備結構持續優化。

2017年新增土地儲備表

序號	地塊/項目名稱	獲得方式	城市	權益	項目 總土地 成本/ 收購成本 (人民幣 百萬元)	歸屬於 綠城支付 款項 (人民幣 百萬元)	總建築 面積 (平方米)
1	杭州西溪雲廬	招拍掛	杭州	19.5%	1,271	248	80,267
2	杭州沁園	招拍掛	杭州	26.0%	3,100	806	114,769
3	廣州廣鋼新城項目	招拍掛	廣州	16.7%	4,001	668	252,357
4	象山白沙灣玫瑰園	收購	寧波	100%	72	72	80,899
5	南京雲栖玫瑰園	招拍掛	南京	79.9%	3,810	3,045	298,087
6	佛山鳳起蘭庭	招拍掛	佛山	50.0%	1,942	971	273,615
7	無錫鳳起和鳴	招拍掛	無錫	100%	3,834	3,834	325,266
8	義烏桃花源	招拍掛	義烏	74.5%	2,490	1,855	231,382
9					1,769	1,318	172,669
10	重慶蘭園	招拍掛	重慶	50.0%	872	436	102,413
11	印尼雅加達項目	收購	雅加達	10.0%	87	87	778,952
12	麗水留香園	招拍掛	麗水	51.0%	1,266	646	226,098
13	嵊州越劇小鎮	招拍掛	嵊州	32.5%	61	33	61,739
14	武漢花山項目	收購	武漢	80.0%	1,261	1,261	204,089
15	成都文儒德	收購	成都	60.0%	1,695	1,695	259,356
16	寧波柳岸曉風	招拍掛	寧波	51.0%	1,779	907	129,642
17	寧波丘隘項目	招拍掛	寧波	51.0%	4,469	2,279	435,310
18	杭州富陽銀湖 20號地塊	招拍掛	杭州	100%	802	802	104,088
19	杭州富陽銀湖 21號地塊	招拍掛	杭州	100%	1,295	1,295	195,422
20	寧波奉化區長汀村地塊	招拍掛	寧波	100%	1,392	1,392	288,491
21	北京五里坨地塊	招拍掛	北京	50.5%	8,600	4,343	571,370
22	杭州閑林街道里項 片區A-14地塊	招拍掛	杭州	100%	1,505	1,505	141,370
23	成都華府175地塊	招拍掛	成都	45.0%	3,185	1,433	420,251
24	南通港閘區R17027地塊	招拍掛	南通	100%	997	997	145,220
25	南通港閘區R17028地塊	招拍掛	南通	100%	1,574	1,574	235,197
26	上海松江區永豐地塊	招拍掛	上海	100%	602	602	38,446
27	濟南新東站A7地塊	招拍掛	濟南	100%	1,346	1,346	148,579
28	杭州蕭山朝陽地塊	招拍掛	杭州	100%	3,939	3,939	297,161
29	成都青羊區金沙地塊	招拍掛	成都	100%	1,344	1,344	133,399
30	曲阜誠園	招拍掛	濟寧	100%	188	188	254,961
31	西安鴻基新城一期	收購	西安	83.0%	1,677	1,677	883,943
32	西安全運村文遠地塊	收購	西安	51.0%	235	235	328,249
33	德清觀雲小鎮	收購	德清	90.0%	778	778	254,046
34	海南藍灣小鎮2017-43地塊	招拍掛	陵水	51.0%	371	189	21,020
35	海南藍灣小鎮2017-45地塊	招拍掛	陵水	51.0%	709	362	88,133
36	安吉桃花源B4地塊	招拍掛	湖州	85.0%	9	8	2,510
37	安吉桃花源F2地塊	招拍掛	湖州	100%	54	54	9,877
合計					64,381	44,224	8,588,643

於2017年12月31日，綠城集團共有土地儲備項目98個(包括在建及待建)，總建築面積約3,032萬平方米，其中按照權益計算約為1,902萬平方米；總可售面積約為2,112萬平方米，權益可售面積約為1,302萬平方米；樓面地價平均成本約為每平方米人民幣5,098元；一二綫城市的土地儲備總可售貨值佔比達70%。

財務結構顯著優化，綠城資產創新發展

受益於本公司第一大股東中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)的資信支持及本公司整體經營情況的進一步向好，於2017年12月31日，本公司淨資產負債率為46.4%，同比大幅下降(2016年12月31日：58.1%)，現金及銀行餘額約為人民幣359.8億元，創下公司歷史峰值。2017年總借貸加權平均利息成本為5.4%，與2016年的5.9%相比進一步下降。

2017年新增土地成本約為人民幣442億元，但有息負債淨增加僅為人民幣99億元，公司資金來源結構明顯改善。一方面得益於公司銷售回款大幅增加，以及本集團管控項目權益佔比不斷提升，充實了公司內源性現金流。另一方面，在金融監管趨嚴、融資環境趨緊、融資渠道受限的情況下，本集團不斷優化與創新融資管理工作，為公司運營及投資提供了強有力的保障。本集團在公開市場融資力度不斷增強：2017年7月成功發行4.5億美元永續三年可贖回高級證券，初始分派率為5.250%，創本集團境外永續證券和債券類融資利率的歷史新低；截至2017年8月人民幣89億元中期票據分四期全部發行完畢。另外，本集團非公開發行人民幣50億元公司債券的申請於2017年12月27日取得上海證券交易所無異議函；公開發行人民幣20億元公司債券的申請也已於2018年1月10日獲得中國證監會批文，並於3月12日成功發行，認購倍數高達3.12倍，票面利率低至5.50%。與此同時，本集團加快資源整合，加強與金融機構的有效溝通，目前已全部置換利率高於7%且可置換的高息債，債務結構顯著優化，並為本集團資產結構的系統改善打下扎實基礎。

綠城資產承接本集團「資產金融化」的戰略，構建金融服務平台，多點布局產業投資，加強持有資產流動性，也積極助力本集團財務狀況的改善。在創新融資方面，綠城資產穩步推進融資租賃、商業保理等業務，並於2017年7月成功發行三年期人民幣16億元應收購房尾款ABS，利率5.29%。此外，本集團成功完成了北京霄雲路項目和奧克伍德酒店的處置變現，資產結構進一步優化，並通過經營性物業貸、內保外貸等金融方式，有效加強了持有資產流動性。

產品品質行業領先，生活服務不斷升級

在嚴厲的房地產調控背景下，房屋的居住屬性逐漸回歸主流，人們對於產品和服務的要求也相繼提高。二十三年來，本集團一直秉承著「為更多人造更多好房子」、「滿足大多數人對於美好生活需要」的樸素理想，堅持對品質的不懈追求，持續為客戶提供優質的產品與服務。2017年本集團連續第6年獲得「中國房地產顧客滿意度領先品牌」榮譽稱號，品牌價值2017年權威評估達到人民幣290.76億元，位居混合所有制企業全國第一。此外，本集團連續十三年榮獲中國房地產企業綜合實力前十強、品牌價值前十強，充分證明了市場、客戶對本集團產品及服務品質的高度認可。

本集團以產品品質提升為基礎，大力進行改革創新，持續提升項目開發效率。在品質管控方面，完成產品系統安全體系搭建，同時面向客戶實施「工地開放日」活動，全面落實日式管理標準，有效保障產品的質量、安全與性能。在產品創新方面，杭州鳳起潮鳴、杭州桂語江南項目分別推出三層中式合院及現代簡約疊排產品，獲得市場的廣泛好評，杭州鳳起潮鳴還榮膺2017年度「東方美學人文住宅」，充分展現本集團在產品創新設計方面的領先地位。在項目運營效率方面，產品標準化研究及應用成效顯著，重慶蘭園和寧波楊柳郡項目分別應用設計和精裝標準化成果，設計周期和整體開發周期均縮短1個月；裝配式建築、鋼結構建築等技術的試點應用也有效提升了項目開發運營效率。同時，本集團加速提升綠色建築應用水平，目前新獲取項目已全面按照國家星級標準設計建造。

為承接「服務平台化」的戰略目標，綠城生活集團積極探索「新產品、新營銷、新服務」，圍繞客戶全生活鏈條和房屋全生命周期，不斷升級服務內容。第一，明確以維修業務為基礎，以煥新、增值、城市更新業務為依托的房屋4S商業模式，快速擴展業務規模，完成全國17個城市35個門店的落地；第二，創新商業運營模式，建立諮詢、規劃、招商、運營、代理銷售全鏈條的社區商業運營服務體系，並著重打造地鐵商業街樣板—杭州楊柳郡商業街；第三，依托大數據技術，上綫運營房產營銷數字化平台、「綠城+」美好生活服務APP及房屋4S服務平台三大系統，打造成客戶服務融合平台，整合客戶數據，提高客戶粘性，持續提升客戶的生活體驗。

前景展望

2018年，各地政府將積極落實差異化的房地產調控政策，由全面的限購限貸政策向滿足首套需求、支持改善需求及遏制投資需求轉變，預期更多城市將實施「一城多策」。推進房地產長效機制建立的各類手段將逐步落實，人口持續淨流入的大中型城市將推出更多的租賃用地，推廣共有產權房，完善「商品房+政府保障房+租賃住房+共有產權房」的供應格局，進一步達到「全民住有所居」的目標。

2017年，本集團三四綫的庫存去化比較理想，且已在財務報表上對歷史的遺留問題做了充足的減值撥備，基本甩掉了歷史包袱，使得本集團在未來發展中得以輕裝上陣。同時投資拓展成效顯著，本集團以較為合理的價格獲取了一批優質土地，土地儲備結構進一步優化，一二綫可售貨源佔比大幅提升。在此基礎上，本集團將保持適度的財務槓桿，兼顧重資產和輕資產業務的發展，聚焦重點投資項目，為本集團保持有質量的增長提供有力支撐。

堅持「輕重並舉」的戰略發展導向

本集團將堅持「輕重並舉」的戰略發展導向，提升重資產整體質量及盈利水平，逐步加大輕資產權重，推進公司發展動能從對資源、資金的高度依賴向依靠團隊、品牌、專業能力轉變，不斷提升公司的風險管控能力。

重資產方面，本集團將堅持品質最優的房產開發及小鎮建設，不斷提升綠城房產、綠城小鎮的專業投資開發能力，提高重資產投資收益。綠城房產將著力深耕核心城市群，提升項目周轉率、性價比及盈利水平；綠城小鎮將加快理想小鎮樣板推廣、小鎮產業培育、優質小鎮項目拓展以及城市留用地創新開發，突顯全國特色小鎮先鋒的作用。

輕資產方面，本集團積極開拓符合市場需求的多元化商業模式，持續致力於為委託方、業主、供應商、員工、投資人打造「共創價值、共享利益」的生態平台，保障代建業務有質量的高速增長，減少房地產行業週期性波動對公司的影響，發揮綠城管理在代建行業及全國輕資產標杆企業中的引領作用，實現多方共贏的增勢效應；加大綠城生活對教育、醫療、頤養等產業的整合、培育力度，提升綜合生活服務成效；組建綠城房屋科技集團，積極發展房屋4S、裝飾、機電、建安等輕資產服務業務；加快綠城資產金控服務平臺建設，提高持有物業經營效益，加大對新金融、新經濟等優質輕資產的投資力度。

資金保障

2018年本集團將持續拓寬融資渠道，積極創新融資模式，推行融資租賃、商業保理、基金及其他創新業務的多元化發展，擴大資金來源，逐步降低融資成本，同時提升銷售回款比率，加強現金流統籌管理，以穩健的財務槓桿及充沛的現金有力支撐2018年的投資拓展工作，特別是對重點戰略項目的投資。

投資拓展

為了應對市場環境的變化，同時解決自身資源短板與有質量地增長之間的矛盾，本集團將繼續堅持「核心城市，核心地段」的投資戰略，聚焦「長三角」、「珠三角」、「京津冀」三大城市群、「北上廣深」四大都市圈，擇優拓展一二綫城市周邊承接產業及人口外溢的優質三四綫城市，並結合盈利和流動性的情況，對投資結構做及時微調和變倉，積極把握多元化的項目獲取機會。第一，憑藉四屆全運村開發營造和全運會賽事服務經驗，並借助綠城品牌的影響力及屬地優勢，全力籌備競標杭州亞運村項目，同時借力於大股東中交集團，積極爭取參與雄安新區、「一帶一路」沿綫優質城市項目建設；第二，積極打造展現本集團產品營造實力的標杆型項目，如杭州鳳起潮鳴等項目，提升品牌影響力；第三，

持續發揮在「軌道交通+物業」開發方面的優勢，積極對接杭州、寧波、福州、西安、佛山等地軌道及地鐵上蓋業務，加快項目轉化力度；第四，著力推動特色小鎮建設，拓展項目獲取模式，在已落地的產業小鎮項目中，構建並發展特色產業的產業鏈體系，實踐產業主導、產鎮融合的開發模式；第五，積極參與房地產相關國有企業的混改，並聚焦重大收並購項目。

此外，2018年本集團將重點跟進兩項投資工作。第一，進一步加強與地方政府的合作，全面介入大型體育賽事配套設施的規劃建設、賽事服務以及賽後資產運營全鏈條，形成綠城獨有的賽事開發、運營模式和賽事系列品牌。2022年，第19屆亞運會將於杭州舉辦，本集團將憑藉連續四屆全運村項目的操盤經驗、運動村系列的項目營造及賽事服務等方面的顯著優勢，全力籌備杭州亞運村的投標工作，如獲取該項目，將為本集團補充大量優質土地儲備，進一步穩固本集團在杭州市場的行業龍頭地位。第二，目前，本集團已設立綠城雄安城市運營公司，協同中交集團全力構建與雄安新區的戰略合作夥伴關係，尤其在本集團擅長的保障房建設、政府代建、小鎮建設、精品公寓建設以及生活服務等方面尋求更多的合作機會。

管理提升

本集團將從人才、質量、服務、預算四個方面推動公司的規範運營，提升管理水平。本集團將以人崗匹配為原則，加快人力資源機制化建設，提升人均效能；堅定以品質為核心的發展道路，保持產品質量領先行業地位；不斷升級服務內容，更好地滿足人們對美好生活的需求；以「公司利益最大化」為目標，堅持所有費用納入預算管控系統，有效控制成本費用。

員工激勵

本集團將基於公司當前發展階段，統籌經營戰略、組織結構、盈利能力等實際情況，建立「事業合夥人」長期激勵制度，員工與公司共擔風險、共創價值、共享收益。

購股權方面，本公司綜合考慮近年來的運營及財務表現、市值管理等因素，於2017年12月27日向董事及高級管理層授出購股權合共1億股，這有利於持續激勵公司董事、管理層及優秀員工，共享本公司業績增長成果，進而吸引其對本公司發展做出更多卓越貢獻。

管理層持股方面，本集團計劃於2018年選拔一批管理層和基幹員工，認購一定份額的公司股份。通過持股，進一步調動團隊的積極性和創造性，構築利益共同體，共同致力於提升公司業績與市值，實現共贏共享。

同時，本集團計劃從2018年開始推行以公司價值創造為前提的發展成果共享計劃，以城市公司淨資產收益率考核、新業務板塊上市員工持股、創新業務經營團隊持股等為特徵，鼓勵價值創造、價值貢獻。

2018年可售貨源

2018年綠城集團預計整體可售面積約為1,211萬平方米，整體可售金額約為人民幣2,351億元。其中，2018年綠城集團將有140個投資項目在售，預計可售面積約641萬平方米，可售金額約人民幣1,573億元(2017年存量房源可售金額為人民幣413億，2018年預計新增可售房源金額人民幣1,160億)，一二綫城市可售面積約365萬平方米，可售金額約人民幣1,066億，佔2018年可售金額的68%。2018年綠城集團代建項目預計可售面積約570萬平方米，可售金額約人民幣778億元。

在央企中交集團、藍籌港企九龍倉集團以及創始股東宋卫平先生等大股東的鼎力支持下，本集團將堅持混合所有制的創新與實踐，加快實現「中國理想生活綜合服務商」第一品牌，更好地滿足客戶對於美好生活的嚮往和期待。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括酒店運營收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。本年度實現物業銷售收入人民幣37,936百萬元，佔總收入的90.4%，較2016年的人民幣25,521百萬元增加48.6%，主要是交付物業銷售均價上升較多所致。本年度交付物業銷售均價為每平方米人民幣19,146元，較2016年的每平方米人民幣11,247元上升70.2%，主要是本年度交付的項目中，上海黃浦灣項目為高檔精裝修樓盤，銷售均價較高，銷售比重達18.8%，一定程度上拉升了銷售均價。

2017年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
上海黃浦灣	高層住宅	64,902	7,136	18.8%	109,950
天津全運村	綜合社區	219,188	5,919	15.6%	27,004
杭州錢塘明月	高層住宅	226,032	5,027	13.3%	22,240
杭州江南里	別墅	23,450	2,212	5.8%	94,328
奉化玫瑰園	高層住宅、別墅	166,016	1,964	5.2%	11,830
海南藍灣小鎮	綜合社區	81,312	1,791	4.7%	22,026
臨安桃李春風	別墅	74,517	1,321	3.5%	17,727
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅	80,861	1,033	2.7%	12,775
舟山長峙島	綜合社區	60,095	1,033	2.7%	17,189
德清英溪桃源	高層住宅、別墅	94,866	901	2.4%	9,498
其他		890,188	9,599	25.3%	10,783
合計		1,981,427	37,936	100.0%	19,146

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本年度杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣10,506百萬元，佔比27.7%，位居首位；浙江(除杭州外)地區項目實現物業銷售收入人民幣8,946百萬元，佔比23.6%，位居第二；上海地區項目實現銷售收入人民幣7,136百萬元，佔比18.8%，位居第三。

本年度本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣27,855百萬元，佔比73.5%，別墅銷售收入人民幣9,384百萬元，佔比24.7%，寫字樓銷售收入人民幣697百萬元，佔比1.8%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣2,091百萬元，與2016年的人民幣1,660百萬元增長人民幣431百萬元，增長26.0%，主要是本集團設計及裝修業務所提供的高端精裝修產品和服務得到客戶高度認可，業務規模持續穩定擴張。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣931百萬元，與2016年的人民幣814百萬元增長14.4%，主要是綠城管理控股有限公司對現有項目管理業務平台持續整合與強化，項目管理規模領先，「綠城管理」品牌在業界獲得良好的口碑，已成為項目管理行業的標杆，項目管理業務整體呈良好發展態勢。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣717百萬元，與2016年的人民幣652百萬元增長10.0%，主要是本集團多家酒店運營逐步成熟，客源日益增長所致。

本年度本集團實現投資性物業租金收入人民幣70百萬元，與2016年的人民幣139百萬元減少49.6%，主要是本年度本集團出售了一家附屬公司之股權，其下持有並出租北京綠城奧克伍德華庭酒店公寓，詳情見下文「重要處置」。

毛利與毛利率

本年度本集團實現毛利人民幣8,076百萬元，較2016年的毛利人民幣6,022百萬元增加34.1%，主要是本年度物業銷售收入增加相應引起毛利的增長。

本年度本集團實現毛利率為19.2%。若撇除本集團在收購附屬公司時產生的公允價值調整對成本的影響，本年度本集團實現毛利率為32.3%，較2016年的21.4%有明顯增長，其中物業銷售毛利率31.8%，較2016年的18.7%大幅增長，主要是本年度交付的上海黃浦灣項目，為高檔精裝修高層住宅，銷售比重居首位，實現的物業銷售毛利率較高所致。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣1,223百萬元，較2016年的人民幣977百萬元增加25.2%，主要包括利息收入、淨匯兌收益及綜合服務收入等。

本年度本集團取得淨匯兌收益人民幣511百萬元，主要是本集團外幣借款金額較大，且2017年人民幣對美元匯率升值較多所致，2016年計入行政開支中有淨匯兌損失人民幣528百萬元。

銷售及行政開支

本年度本集團發生銷售開支人民幣1,617百萬元，行政開支人民幣2,860百萬元，合共人民幣4,477百萬元，相比於2016年的合共人民幣4,208百萬元增加人民幣269百萬元，上升6.4%，主要是人力資源成本增加所致。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本年度產生人民幣1,931百萬元(2016年：人民幣1,476百萬元)，同比上升30.8%，一方面是本年度本集團物業銷售收入明顯提升，表現相關獎勵也相應上升，另一方面本年度本集團配合五大板塊的業務格局，引進了各類型的優秀人才，帶來人力資源成本的增加。

本年度產生營銷活動相關費用人民幣727百萬元(2016年：人民幣599百萬元)，同比上升21.4%，主要是本年度本集團積極拓寬營銷渠道，銷售額大幅增長所致，但本集團同時嚴格管控費用，營銷活動費相對增幅較小，費率比有明顯下降。日常營運費用人民幣934百萬元(2016年：人民幣929百萬元)中，辦公費、差旅費、會務費和水電物管費等均有一定程度的下降，其主要原因是本年度本集團以費用控制信息化系統為助推，落實全面預算管理，並根據預算執行情況進一步優化費用標準和管控舉措，費用管控水平有所提升所致。

財務費用

本年度總利息開支為人民幣3,718百萬元，較2016年的人民幣3,468百萬元增加人民幣250百萬元，主要是本年度加權平均佔用資金增加所致。本年度加權平均利息成本為5.4%，較2016年的5.9%有所下降，主要是本年度本集團持續優化債務結構，積極拓展融資渠道和創新融資模式，同時推進地產金融化，年內本集團通過發行89億元人民幣中期票據、4.5億美元高級永續證券、16億元人民幣應收房尾款ABS等多項措施，實現融資成本在前兩年的基礎上進一步下降。

本年度本集團計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣1,477百萬元(2016年：人民幣1,037百萬元)。本年度資本化利息為人民幣2,241百萬元，資本化率為60.3%(2016年：70.1%)。

分佔合營企業及聯營公司業績

本年度本集團分佔合營企業業績為虧損人民幣8百萬元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣558百萬元，兩者合共為盈利人民幣550百萬元，較2016年的人民幣1,425百萬元，減少人民幣875百萬元，主要是部分物業計提減值虧損和物業銷售毛利減少所致。

本年度本集團之聯營公司青島綠城華景置業有限公司(青島深藍中心)就其物業計提減值虧損人民幣452百萬元，減少了本集團分佔聯營公司業績人民幣181百萬元。

本年度合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣27,633百萬元，較2016年的人民幣28,414百萬元減少2.7%，實現物業銷售毛利人民幣4,215百萬元，較2016年的人民幣5,341百萬元減少21.1%，主要是2016年結轉收入的杭州武林壹號項目和義烏玫瑰園項目，銷售比重較高，實現物業銷售毛利較高所致。

2017年合營企業及聯營公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	類別	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
杭州之江壹號	合營企業	高層住宅	135,693	2,972	10.8%	21,902
杭州楊柳郡	合營企業	高層住宅	130,070	2,181	7.9%	16,768
無錫蠡湖香樟園	合營企業	高層住宅、別墅	108,860	1,796	6.5%	16,498
瀋陽全運村	合營企業	高層住宅	215,571	1,356	4.9%	6,290
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	49,078	3,636	13.2%	74,086
麗水秀麗春江	聯營公司	高層住宅	127,704	2,025	7.3%	15,857
濟南全運村	聯營公司	高層住宅、別墅	93,893	1,902	6.9%	20,257
青島深藍中心	聯營公司	高層住宅	25,056	1,426	5.2%	56,913
杭州翡翠城	聯營公司	高層住宅、別墅	48,904	1,153	4.2%	23,577
杭州西子國際	聯營公司	高層住宅、寫字樓	38,243	1,111	4.0%	29,051
其他			677,517	8,075	29.1%	11,919
合計			1,650,589	27,633	100.0%	16,741

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣2,150百萬元的地稅(2016年：人民幣431百萬元)和人民幣1,570百萬元的企业所得稅(2016年：人民幣1,095百萬元)。本年度企业所得稅實際稅負為38.3%(撇除分佔合營企业和聯營公司業績及若干境外附屬公司之虧損)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、未確認遞延稅項資產的若干境內附屬公司虧損、優先票據提早贖回權的公允價值變動以及就稅務目的而言不可扣減的開支所導致。

投資物業的公平值變動收益

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本集團委聘戴德梁行有限公司對位於大連、青島和諸暨等地的若干投資物業予以評估。根據評估結果，2017年投資物業的公平值變動收益為人民幣253百萬元(2016年：收益人民幣50百萬元)。

優先票據提早贖回權的公平值改變

本集團所有優先票據包含提早贖回期權。提早贖回期權被視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。本年度提早贖回期權公平值變動為損失人民幣157百萬元(2016年：損失人民幣101百萬元)。

若干資產的減值虧損計提與撥回

鑒於市場環境的瞬息變化，本集團委聘戴德梁行有限公司對部分物業予以評估。根據評估結果，2017年本公司之附屬公司舟山市普陀綠城實業投資有限公司撥回酒店物業的評估減值人民幣7百萬元(2016年：撥回減值人民幣35百萬元)，本公司之附屬公司新昌綠城置業有限公司撥回酒店物業的評估減值人民幣13百萬元(2016年：撥回減值人民幣3百萬元)，合共撥回減值人民幣20百萬元。

本年度本集團分別就若干附屬公司之已竣工可出售物業計提減值虧損，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣百萬元)
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	杭州藍庭	156
奉化綠城房地產開發有限公司	奉化玫瑰園	75
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	台州玫瑰園	42
青島綠城華川置業有限公司	青島理想之城	38
綠城恒基(大慶)置業有限公司	大慶御園	26
新泰綠城置業有限公司	新泰玉蘭花園	15
		352
合計		352

另外，本年度本集團就應收關聯人士款項計提減值虧損人民幣431百萬元，主要是對應收溫州綠城發展房地產開發有限公司(溫州海棠灣)的款項計提減值人民幣424百萬元。本年度本集團就貿易及其他應收款項計提呆帳準備人民幣216百萬元，主要是本集團對存在減值蹟象的部分款項客觀分析其可收回性後所計提。

預售訂金

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。於2017年12月31日，本集團有預售訂金餘額人民幣65,900百萬元，相比於2016年12月31日的人民幣38,423百萬元增加人民幣27,477百萬元，增加71.5%，主要是本年度本集團合同銷售額有較大幅度增加所致。

於2017年12月31日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣47,457百萬元，相比於2016年12月31日的人民幣50,905百萬元減少人民幣3,448百萬元，減少6.8%。

融資來源及流動性

於2017年12月31日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣35,977百萬元(2016年12月31日：人民幣24,971百萬元)，總借貸人民幣57,706百萬元(2016年12月31日：人民幣47,834百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣21,729百萬元(2016年12月31日：人民幣22,863百萬元)。淨資產負債率為46.4%，與2016年12月31日的58.1%相比有顯著改善，主要是因為本年度本集團提高資金利用效率，同時加強融資統籌力度，使公司保持了良好的現金流和合理的負債率。

綠城集團現取得金融機構授信人民幣1,897億元，截至2017年12月31日止尚有可使用額度約人民幣1,327億元。

重要處置

於2017年5月7日，本集團與一名獨立第三方分別簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意出售其所持有的全資附屬公司力濤(杭州)建築設計諮詢有限公司100%股權和北京綠城銀石置業有限公司100%股權，其下包含位於北京的一幢酒店式公寓和兩幅尚未開發的地塊，股權交易對價分別為人民幣1,409百萬元和人民幣1,344百萬元。該等處置增加了本年度本公司淨利潤人民幣1,202百萬元。有關該等出售協議之詳情請參閱本公司日期為2017年5月7日之公告。

業務合併

本集團響應國家戰略，積極對接全運村系列賽事服務項目建設。本年度，天津綠城全運村建設開發有限公司(「天津全運村」)因其董事會與公司章程的變更而成為本公司之附屬公司(此前為本公司之合營企業)，該公司持有並開發天津全運村項目。本年度本集團在該業務合併時按公允價值重新計量該公司的資產淨值，其中就重新計算該合營企業於收購日期公平值的收益為人民幣1,621百萬元。該業務合併產生的收益及公允價值調整對成本的影響合共增加了本公司淨利潤人民幣223百萬元。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣應收及應付關聯人士欠款和外幣應收及應付第三方款項，且尚有外幣銀行借款和境外優先票據餘額合共美金1,940百萬美元，故本集團面對外匯風險，唯本集團的經營現金流量或流動資金不會因匯率波動而產生重大影響。不過本公司仍然正積極與各大銀行探討外匯對沖方案，但截至2017年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2017年12月31日，抵押貸款保證為人民幣30,777百萬元(2016年12月31日：人民幣27,361百萬元)。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣42,359百萬元(2016年12月31日：人民幣37,698百萬元)的預付租賃款、投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、物業、廠房及設備、抵押銀行存款、於合營企業權益及於聯營公司權益。

資本承擔

於2017年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣19,815百萬元(2016年12月31日：人民幣11,000百萬元)。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。目前本集團沒有任何重大的資本開支計劃。

結算日後事項

於2018年1月29日，本公司與九龍倉集團有限公司及其他訂約方訂立框架協議，內容有關將位於中國浙江省杭州市蕭山區的一幅土地開發為住宅物業。該幅土地總佔地面積約70,129平方米，擬開發為住宅物業，總建築面積約196,361平方米，容積率為2.8。訂立框架協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。有關該項交易的詳情，請參閱本公司日期為2018年1月29日的公告。

於2018年2月1日，本公司全資附屬公司綠城理想小鎮建設集團有限公司(「綠城小鎮」)與中交投資有限公司(「中交投資」)及中交西南投資發展有限公司(「中交西南投資」)訂立股東協議，內容有關成立合營企業。根據有關協議，合營企業的註冊資本將為人民幣400百萬元，其中，中交投資、綠城小鎮及中交西南投資將分別出資人民幣184百萬元、人民幣180百萬元及人民幣36百萬元，並分別持有合營企業註冊資本總額的46%、45%及9%。成立合營企業主要旨在開展位於成都的中國農博小鎮項目的前期工作，共同打造特色小鎮、田園綜合體等項目。

購買、出售及贖回本公司上市證券

除本公司日期為2017年7月21日及2017年8月25日內容有關本公司贖回若干已發行上市票據的公告所披露者外，截至2017年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

人力資源

於2017年12月31日，本集團總共僱用5,446名僱員(2016年：5,334名)。本集團僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，並且按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金獎勵作為對僱員的激勵。

上市規則的企業管治守則

董事會認為，本公司於本年度內遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的《企業管治守則》所載所有適用的守則條文的規定。

上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準規則」)作為本公司董事進行證券交易的守則。有關僱員若可能擁有本集團未刊發的內幕消息，亦須遵守條款與標準守則相同的書面指引。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，本集團內部審計部門的審核目標、範圍及報告亦獲討論。本集團截至2017年12月31日止年度業績亦已由審核委員會審閱。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的所有事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司意向、信念或現時對本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略及綠城集團所經營行業的預期的陳述。

由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹警告閣下，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

股東週年大會

本公司擬於2018年6月15日(星期五)舉行股東週年大會，召開股東週年大會的通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東(「股東」)。

股息

董事會建議向於2018年6月26日(星期二)名列本公司股東名冊的本公司普通股股東，派付截至2017年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.20元(「2017年末期股息」)(2016年：每股人民幣0.12元)。派息建議尚待股東於股東周年大會批准，2017年末期股息預期將於2018年7月底前派付。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

- (i) 由2018年6月12日(星期二)至2018年6月15日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2018年6月11日(星期一)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；及
- (ii) 由2018年6月22日(星期五)至2018年6月26日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格獲派2017年末期股息(如股東於股東周年大會上批准)。為符合資格獲派2017年末期股息的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2018年6月21日(星期四)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

發表全年業績報告

載有上市規則要求的所有資料之本集團截至2017年12月31日止年度年報將寄予股東，並於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)刊載。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、專業顧問及全體僱員致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命
綠城中國控股有限公司
公司秘書
馮征

中國，杭州
2018年3月28日

於本公告日期，本公司董事會包括七名執行董事宋卫平先生、劉文生先生、孫國強先生、壽柏年先生、曹舟南先生、李青岸先生及李永前先生；以及四名獨立非執行董事賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生。