

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2019年12月31日止年度全年業績公布

摘要

- 取得總合同銷售人民幣2,018億元，較去年增長29%；
- 新增54個項目，總建築面積約1,236萬平方米，預計可售貨值達人民幣2,057億元；
- 取得收入人民幣615.93億元，較去年增長2.1%；除稅前利潤人民幣99.53億元，較去年增長25.9%；
- 股東應佔利潤人民幣24.80億元，同比增長147.3%，股東應佔核心淨利潤人民幣43.36億元，較去年上升14.2%；
- 於2019年12月31日，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣518.94億元(於2018年12月31日：人民幣482.19億元)；淨資產負債率為63.2%，持續保持在合理水平；
- 總借貸加權平均利息成本為5.3%；
- 每股基本盈利人民幣0.55元，較去年增長205.6%；董事會建議宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.30元(2018年：每股人民幣0.23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2019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2018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2019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2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入		61,592,939	60,302,510
銷售成本		(45,952,531)	(46,550,157)
毛利		15,640,408	13,752,353
其他收入	4	2,667,245	1,860,271
其他收益及虧損	5	(40,372)	(509,950)
銷售開支		(2,096,820)	(1,844,396)
行政開支		(4,297,225)	(3,895,426)
財務費用	6	(1,570,860)	(1,551,663)
預期信貸虧損模式下的減值虧損 及撥回淨值	7	(796,887)	(1,282,734)
非金融資產減值虧損及撥回淨值	8	(579,195)	(452,100)
投資物業公平值變動(虧損)收益		(41,866)	132,128
就分階段達成業務合併時重新計量 一家聯營公司及合營企業至 收購日期公平值的收益		43,487	686,352
出售附屬公司淨收益		98,269	509,040
分佔聯營公司業績		1,002,893	325,582
分佔合營企業業績		(75,951)	174,515
除稅前利潤		9,953,126	7,903,972
稅項	9	(6,017,704)	(5,528,742)
年內利潤		3,935,422	2,375,230
其他全面收益：			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益的 權益工具的公平值收益		256,752	178,192
年內其他全面收益(除稅後)		256,752	178,192
年內全面收益總額		4,192,174	2,553,422

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下人士應佔年內利潤：			
本公司股東		2,480,232	1,003,285
非控股股東權益		<u>1,455,190</u>	<u>1,371,945</u>
		<u>3,935,422</u>	<u>2,375,230</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司股東		2,736,984	1,181,477
非控股股東權益		<u>1,455,190</u>	<u>1,371,945</u>
		<u>4,192,174</u>	<u>2,553,422</u>
每股盈利	11		
基本		<u>人民幣0.55元</u>	<u>人民幣0.18元</u>
攤薄		<u>人民幣0.55元</u>	<u>人民幣0.18元</u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,817,931	9,399,753
使用權資產		1,038,724	—
預付租賃款項		—	896,967
投資物業		4,032,818	4,066,128
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		12,084,907	8,998,556
於合營企業權益		3,869,730	1,839,788
按公平值計入其他全面收益的權益工具		1,511,985	1,275,682
預付租金		—	18,332
遞延稅項資產		3,238,893	2,363,550
收購一家聯營公司的訂金		—	2,718,000
		36,364,229	32,345,997
流動資產			
可供發展物業		30,907,247	22,842,799
發展中物業		136,615,966	117,876,867
已竣工可出售物業		12,167,498	10,972,736
存貨		203,711	119,503
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	12	11,312,810	6,253,199
合同資產		2,815,007	1,887,085
合同成本		336,467	332,268
應收關聯人士款項		46,378,836	31,847,932
預付所得稅		3,559,887	3,068,258
其他預付稅項		4,440,223	3,996,968
抵押銀行存款		5,326,761	4,871,831
銀行結餘及現金		46,567,729	43,347,301
		300,632,142	247,416,747
分類為持有待售資產		95,747	—
		300,727,889	247,416,747

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	43,453,333	29,285,142
合同負債		76,324,981	66,266,875
應付關聯人士款項		28,653,456	26,728,482
應付所得稅		10,473,519	7,690,830
其他應付稅項		8,420,517	1,984,054
租賃負債		27,397	—
銀行及其他借款		13,950,984	13,482,996
優先票據		7,712,382	—
公司債務工具		11,643,848	3,998,222
證券化安排的收款		1,633,966	—
		202,294,383	149,436,601
與分類為持有待售的資產有關的負債		70,409	—
		202,364,792	149,436,601
淨流動資產		98,363,097	97,980,146
總資產減流動負債		134,727,326	130,326,143
非流動負債			
銀行及其他借款		45,642,189	36,158,356
優先票據		—	3,355,113
公司債務工具		14,993,416	22,868,377
證券化安排的收款		—	1,595,196
租賃負債		89,038	—
遞延稅項負債		4,847,211	6,230,261
		65,571,854	70,207,303
		69,155,472	60,118,840
資本及儲備			
股本		209,694	209,501
儲備		27,434,904	27,364,909
本公司股東應佔權益		27,644,598	27,574,410
永久證券		21,229,002	15,408,315
非控股股東權益		20,281,872	17,136,115
		69,155,472	60,118,840

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1. 一般資料

綠城中國控股有限公司(「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」)

於本年度強制生效的新訂及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」)頒佈的下列新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的預付款特性
國際會計準則第19號的修訂	計劃修正、縮減或清償合同
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進

除下文所述外，本年度應用的新訂及經修訂國際財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度的財務業績及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無造成重大影響。

國際財務報告準則第16號租賃

於本年度，本集團已首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃(「國際會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合同應用國際財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合同應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合同。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合同而言，本集團於評估合同是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

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」)(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人

本集團已追溯應用國際財務報告準則第16號，而首次應用此準則的累計影響已於首次應用日期2019年1月1日確認。

於2019年1月1日，本集團應用國際財務報告準則第16號C8(b)(ii)的銜接方法確認了額外的租賃負債及金額等同於相關租賃負債並調整了任何預付或預提租賃付款額的使用權資產。首次應用日期的任何差額於期初保留盈利中確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用國際財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合同相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 依賴根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產對租賃是否繁重作出的評估，以此替代減值檢討；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iv. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中國若干辦公室樓宇租賃的貼現率乃按組合基準釐定；及
- v. 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

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」)(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

於確認先前分類為經營租賃的租賃的相關租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率為5.4%。

於2019年1月1日

人民幣千元

於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	222,828
減：確認豁免—短期租賃	(38,385)
扣除增值稅的影響	(16,735)
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	<u>(18,411)</u>

於2019年1月1日的租賃負債	<u>149,297</u>
-----------------	----------------

分析如下：

流動	56,717
非流動	<u>92,580</u>

149,297

於2019年1月1日的使用權資產賬面值包括以下各項：

使用權資產

人民幣千元

應用國際財務報告準則第16號後所確認的使用權資產	149,297
自預付租金重新分類	18,332
自預付租賃款項重新分類	896,967
自計入貿易及其他應收款項、訂金及預付款項的 預付租賃款項重新分類	<u>26,154</u>

總計	<u>1,090,750</u>
----	------------------

按類別：

租賃土地	923,121
樓宇	<u>167,629</u>

1,090,750

自2019年1月1日起，分類為可供發展物業／發展中物業／已竣工可出售物業的租賃土地根據國際財務報告準則第16號按成本扣除任何累計折舊及任何減值虧損計量。

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」)(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

作為出租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃之過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據國際財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

國際財務報告準則第16號的過渡條文對於2019年1月1日的保留盈利並無影響。

於2019年1月1日綜合財務狀況表中確認的金額已作出以下調整。未受有關變動影響的項目並無包括在內。

	先前已 於2018年 12月31日 呈報的 賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2019年 1月1日 根據 國際財務 報告準則 第16號計算 的賬面值 人民幣千元
非流動資產			
預付租賃款項	896,967	(896,967)	—
使用權資產	—	1,090,750	1,090,750
預付租金	18,332	(18,332)	—
流動資產			
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	6,253,199	(26,154)	6,227,045
流動負債			
租賃負債	—	56,717	56,717
非流動負債			
租賃負債	—	92,580	92,580

3. 收入及分部資料

(i) 客戶合同收入分析

截至2019年12月31日止年度							
	物業銷售	酒店業務	項目管理	設計及裝修	銷售 建築材料	其他業務	總計
	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
在某一時點確認	38,830,713	-	-	-	106,511	1,366,003	40,303,227
在一段時間內確認	15,602,151	878,271	1,828,968	2,815,922	-	-	21,125,312
客戶合同收入	<u>54,432,864</u>	<u>878,271</u>	<u>1,828,968</u>	<u>2,815,922</u>	<u>106,511</u>	<u>1,366,003</u>	<u>61,428,539</u>

截至2018年12月31日止年度							
	物業銷售	酒店業務	項目管理	設計及裝修	銷售 建築材料	其他業務	總計
	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
在某一時點確認	45,937,061	-	-	-	29,127	247,044	46,213,232
在一段時間內確認	9,337,145	776,452	1,366,485	2,523,700	-	-	14,003,782
客戶合同收入	<u>55,274,206</u>	<u>776,452</u>	<u>1,366,485</u>	<u>2,523,700</u>	<u>29,127</u>	<u>247,044</u>	<u>60,217,014</u>

(ii) 分部資料

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非流動資產均位於中國。

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 項目管理

就物業發展報告分部而言，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。

3. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料(續)

就酒店業務報告分部而言，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。

就物業投資報告分部而言，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。

就項目管理報告分部而言，主要經營決策者審閱每項項目管理項目的財務資料，故每項項目管理項目構成獨立經營分部。然而，項目管理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，所有項目管理項目歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

其他經營分部包括銷售建築材料、設計及裝修以及其他業務。於本年度及過往年度，該等分部概不符合報告分部的定量門檻。因此，該等分部歸類為「其他」。

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2019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。

3. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料(續)

本集團按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	項目管理 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2019年12月31日止年度								
客戶合同收入	54,432,864	878,271	-	1,828,968	4,288,436	61,428,539	-	61,428,539
租金收入	-	-	164,400	-	-	164,400	-	164,400
對外分部總收入	54,432,864	878,271	164,400	1,828,968	4,288,436	61,592,939	-	61,592,939
分部間收入	-	1,090	-	240,707	1,588,297	1,830,094	(1,830,094)	-
總計	54,432,864	879,361	164,400	2,069,675	5,876,733	63,423,033	(1,830,094)	61,592,939
分部業績	3,697,880	40,205	100,223	381,124	12,057	4,231,489	(1,090)	4,230,399
未分配行政開支								(172,241)
未分配其他收入								3,052
未分配財務費用								(10,493)
未分配稅項								(115,295)
年內利潤								3,935,422
截至2018年12月31日止年度								
客戶合同收入	55,274,206	776,452	-	1,366,485	2,799,871	60,217,014	-	60,217,014
租金收入	-	-	85,496	-	-	85,496	-	85,496
對外分部總收入	55,274,206	776,452	85,496	1,366,485	2,799,871	60,302,510	-	60,302,510
分部間收入	-	2,045	-	65,892	1,361,254	1,429,191	(1,429,191)	-
總計	55,274,206	778,497	85,496	1,432,377	4,161,125	61,731,701	(1,429,191)	60,302,510
分部業績	2,101,885	98,181	103,613	345,475	45,066	2,694,220	8,041	2,702,261
未分配行政開支								(264,670)
未分配其他收入								40,591
未分配財務費用								(3,780)
未分配稅項								(99,172)
年內利潤								2,375,230

3. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料(續)

分部資產及負債

本集團按分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業發展	311,117,245	256,113,218
酒店業務	8,922,880	9,483,752
物業投資	4,183,051	4,189,650
項目管理	3,164,715	2,057,916
其他	8,225,251	6,820,664
分部資產總額	335,613,142	278,665,200
未分配	1,478,976	1,097,544
綜合資產	337,092,118	279,762,744

分部負債

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業發展	257,604,573	211,484,567
酒店業務	251,621	292,476
物業投資	1,077,581	635,451
項目管理	1,355,663	1,012,518
其他	6,733,581	5,387,529
分部負債總額	267,023,019	218,812,541
未分配	913,627	831,363
綜合負債	267,936,646	219,643,904

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若干銀行結餘及現金、抵押銀行存款、物業、廠房及設備、按公平值計入其他全面收益的權益工具、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款項。
- 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若干貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、應付所得稅、其他應付稅項以及遞延稅項負債。

3. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料(續)

其他分部資料

截至2019年12月31日止年度

	物業發展	酒店業務	物業投資	項目管理	其他	分部總計	未分配	總計
	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	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)	18,517,576	172,508	92,640	19,418	142,233	18,944,375	80,146	19,024,521
於聯營公司的權益	11,285,655	-	-	55,554	743,698	12,084,907	-	12,084,907
於合營企業的權益	3,832,241	-	-	37,489	-	3,869,730	-	3,869,730
金融資產減值虧損及撥回淨值	778,049	-	-	7,775	(7,117)	778,707	18,180	796,887
非金融資產減值虧損及撥回淨值	513,551	65,644	-	-	-	579,195	-	579,195
投資物業公平值變動虧損	-	-	25,001	16,865	-	41,866	-	41,866
就分階段建成業務合併時重新計算一家聯營公司至收購日期公平值的收益	(43,487)	-	-	-	-	(43,487)	-	(43,487)
出售附屬公司淨收益	(113,383)	-	-	-	15,130	(98,253)	(16)	(98,269)
物業、廠房及設備折舊	185,595	293,107	53	11,548	16,606	506,909	2,877	509,786
使用權資產折舊	43,324	25,173	1,554	3,698	28,028	101,777	2,551	104,328
出售物業、廠房及設備虧損	15,297	-	-	793	497	16,587	-	16,587
利息收入	(1,411,641)	(1,791)	(11,158)	(17,100)	(55,074)	(1,496,764)	(191,207)	(1,687,971)
財務費用	1,468,647	7,895	63,027	1,573	19,225	1,560,367	10,493	1,570,860
分佔聯營公司業績	(1,009,501)	-	-	6,605	-	(1,002,896)	3	(1,002,893)
分佔合營企業業績	60,569	-	-	15,382	-	75,951	-	75,951
稅項	5,705,982	3,976	3,685	136,563	52,203	5,902,409	115,295	6,017,704

3. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度

	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	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 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)	3,332,957	1,281,509	1,114,433	144,361	324,316	6,197,576	4,509	6,202,085
於聯營公司的權益	8,364,698	-	-	58,561	488,212	8,911,471	87,085	8,998,556
於合營企業的權益	1,831,350	-	-	8,438	-	1,839,788	-	1,839,788
金融資產減值虧損及撥回淨值	1,206,182	-	-	-	15,729	1,221,911	60,823	1,282,734
非金融資產減值虧損及撥回淨值	468,875	(16,775)	-	-	-	452,100	-	452,100
投資物業公平值變動收益	-	-	(132,128)	-	-	(132,128)	-	(132,128)
就分階段達成業務合併時重新計量合營企業至收購日期公平值的收益	(686,352)	-	-	-	-	(686,352)	-	(686,352)
出售附屬公司淨收益	(509,194)	-	-	170	-	(509,024)	(16)	(509,040)
物業、廠房及設備折舊	171,842	256,174	10	11,336	11,383	450,745	1,360	452,105
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(251)	6	-	3,700	17,578	21,033	7	21,040
利息收入	(1,111,022)	(381)	(29)	(6,383)	(6,798)	(1,124,613)	(405,827)	(1,530,440)
財務費用	1,514,115	6,321	12,846	327	14,274	1,547,883	3,780	1,551,663
分佔聯營公司業績	(327,271)	-	-	1,684	2	(325,585)	3	(325,582)
分佔合營企業業績	(201,944)	-	-	27,429	-	(174,515)	-	(174,515)
稅項	5,293,594	4,593	51,601	-	79,782	5,429,570	99,172	5,528,742

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虧損(收益))、使用權資產、預付租賃款、於合營企業的權益、於聯營公司的權益和預付租金，而不包含金融工具、商譽及遞延稅項資產。

4. 其他收入

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收入	1,687,971	1,530,440
政府補助(附註)	69,662	15,151
按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	105,179	70,807
違約罰息收入	463,885	—
其他	340,548	243,873
	2,667,245	1,860,271

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. 其他收益及虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
淨匯兌損失	(268,181)	(487,841)
出售物業、廠房及設備及使用權資產淨虧損	(16,587)	(21,040)
出售聯營公司收益(虧損)	478	(1,069)
折讓收購聯營公司的收益(附註)	243,918	—
	(40,372)	(509,950)

附註：收購聯營公司的收益主要來自收購上海新湖房地產開發有限公司(「上海新湖房地產」)。

6. 財務費用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他借款及應付關聯人士款項的利息	4,252,824	3,803,559
優先票據的利息	278,068	240,556
公司債務工具的利息	1,386,900	1,292,779
證券化安排的收款的利息	82,684	79,768
租賃利息	9,006	—
	6,009,482	5,416,662
減：資本化於發展中物業與在建工程	(4,438,622)	(3,864,999)
	1,570,860	1,551,663

於年內資本化的借款成本產生自專項貸款及一般借款，其按待售及自用物業發展項目開支應用年資本化率5.3% (2018年：5.4%)計算得出。

7. 預期信貸虧損模式下的減值虧損及撥回淨值

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已確認(已撥回)減值虧損：		
合同資產	17,316	—
貿易應收款項	(23,029)	13,590
其他應收款項及應收關聯人士款項	802,600	1,269,144
	<u>796,887</u>	<u>1,282,734</u>

8. 非金融資產減值虧損及撥回淨值

已確認(已撥回)減值虧損：		
可供發展物業	—	56,454
發展中物業	184,805	270,351
已竣工可出售物業	328,746	123,648
存貨	—	18,422
物業、廠房及設備	65,644	(16,775)
	<u>579,195</u>	<u>452,100</u>

9. 稅項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	3,287,569	2,373,034
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,072,490	4,782,105
	<u>8,360,059</u>	<u>7,155,139</u>
過往年度超額的撥備：		
企業所得稅	(8,562)	(23,492)
遞延稅項：		
企業所得稅	(1,286,079)	(709,860)
土地增值稅	(1,047,714)	(893,045)
	<u>(2,333,793)</u>	<u>(1,602,905)</u>
	<u>6,017,704</u>	<u>5,528,742</u>

本年度遞延稅項主要是因收購附屬公司時公平值調整所致。

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。

9. 稅項(續)

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%或15%。綠城裝飾工程集團有限公司及浙江綠城聯合設計有限公司為高新技術企業，適用的企業所得稅率在2018年至2020年及2017年至2019年分別為15%。

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對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>9,953,126</u>	<u>7,903,972</u>
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項	2,488,282	1,975,993
不同稅率的影響	(9,663)	(19,552)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(250,723)	(81,396)
分佔合營企業業績的稅項影響	18,988	(43,629)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(106,987)	(191,190)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	558,983	598,693
過往年度超額的撥備	(8,562)	(23,492)
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	145,353	39,390
未確認稅務虧損的稅項影響	116,690	289,773
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(39,634)	(21,615)
動用先前未確認稅項虧損	(18,869)	(1,588)
年度土地增值稅撥備	4,024,776	3,889,060
土地增值稅的稅項影響	(1,006,194)	(972,265)
未分配利潤的稅項影響	<u>105,264</u>	<u>90,560</u>
年度稅務開支	<u>6,017,704</u>	<u>5,528,742</u>

9. 稅項(續)

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2019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4,024,776,000元(2018年：人民幣3,889,060,000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。

10. 股息

於2019年7月29日，已向股東派付2018年的末期股息每股普通股人民幣0.23元，或總計人民幣499,312,000元。

於2018年7月18日，已向股東派付2017年的末期股息每股普通股人民幣0.20元，或總計人民幣433,536,000元。

董事建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.30元(2018年：每股普通股人民幣0.23元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

11. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

盈利

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	2,480,232	1,003,285
有關永久證券的分派	(1,286,888)	(611,589)
就每股基本盈利而言的盈利	1,193,344	391,696
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,193,344	391,696

11. 每股盈利(續)

股份數目

	2019 年	2018 年
就每股基本盈利而言的加權平均股數	2,166,050,482	2,167,671,034
有攤薄潛力普通股的影響： 購股權	<u>4,246,162</u>	<u>7,100,798</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,170,296,644</u>	<u>2,174,771,832</u>

計算2019年及2018年的每股攤薄盈利並無假設部分購股權獲行使，因為該等購股權的行使價高於本年度股份的平均市價。

12. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
貿易應收款項	1,141,212	979,502
減：信貸虧損撥備	<u>(75,566)</u>	<u>(101,266)</u>
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	1,065,646	878,236
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	6,850,336	3,789,485
預付款項及訂金	3,326,102	1,425,478
出售附屬公司的應收代價款	<u>70,726</u>	<u>160,000</u>
	<u>11,312,810</u>	<u>6,253,199</u>

本集團給予其貿易客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備前)基於開票日的賬齡分析如下。

	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
90日內	537,955	548,217
91-180日	131,557	55,317
181-365日	129,033	125,062
超過365日	<u>342,667</u>	<u>250,906</u>
貿易應收款項	<u>1,141,212</u>	<u>979,502</u>

13. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
180日內	24,376,904	17,939,977
181–365日	4,524,362	1,740,674
超過365日	<u>2,280,819</u>	<u>1,680,180</u>
貿易應付款項	31,182,085	21,360,831
其他應付款項及預提費用	12,174,941	7,924,311
收購聯營公司的應付代價款	<u>96,307</u>	<u>–</u>
	<u>43,453,333</u>	<u>29,285,142</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

2019年，受世界經濟及國際貿易增長回落、中美貿易摩擦升級等複雜多變的國際環境影響，中國經濟下行壓力增加。在中央強調「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」的背景下，房地產市場調控繼續以「穩」為主基調，根據「一城一策、因城施策」建立穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，開發投資及商品房銷售保持溫和增長。

資金市場方面，在「穩槓桿」的基調下，中央持續加強對房地產金融的審慎管理，部分房企融資難度增加，資金鏈趨緊，因而拿地更為理性、謹慎。

面對行業的深刻調整，集中度加速提升，粗放型、高槓桿的增長方式已不可持續。本集團作為行業品質標杆，始終堅持特色化、可持續、有質量的發展模式，秉承「品質為先、兼顧其他」的策略，加快推進從傳統房地產開發商向「理想生活綜合服務商」的全面轉型。在各大股東的關心支持及全體員工的不懈努力下，2019年合同銷售額、投資新增貨值雙雙突破人民幣兩千億元，客戶滿意度連續九年保持全國重點城市第一。與此同時，運營效率持續提升，管理費率及融資成本創新低，品質品牌仍保持行業領先。回顧年內，綠城中國榮獲「中國房地產行業競爭力標杆企業」、「中國房地產貢獻力品牌企業」、「年度社會責任感企業」等榮譽，連續十五年被評為「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」，並連續十六年榮膺「中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」稱號，品牌價值達人民幣521億元。

經營業績穩步提升

本年度本集團取得收入人民幣615.93億元，較2018年的人民幣603.03億元，增加2.1%。實現除稅前利潤人民幣99.53億元，較2018年的人民幣79.04億元增加人民幣20.49億元，增加25.9%。本公司股東應佔利潤人民幣24.80億元，較2018年的人民幣10.03億元增加人民幣14.77億元，上升147.3%，主要是毛利較上年增加人民幣18.88億元。若扣除匯兌損益、收購收益、若干資產的減值虧損計提與撥回的稅後淨影響、若干資產的公平值調整的稅後淨影響，本公司股東應佔核心淨利潤人民幣43.36億元，較2018年的人民幣37.96億元增加人民幣5.40億元，增長14.2%。本年度實現每股基本盈利人民幣0.55元，較2018年的每股人民幣0.18元增長205.6%。

董事會建議宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.30元(2018年：每股人民幣0.23元)。

銷售規模創歷史新高

截至2019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1,027萬平方米，總合同銷售金額約人民幣2,018億元，同比增長29%。其中，綠城集團2019年累計取得投資項目合同銷售面積約522萬平方米，合同銷售金額約人民幣1,354億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣768億元，較去年增長38%；於2019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29億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣15億元；投資項目銷售均價約每平方米人民幣25,936元(2018年：每平方米人民幣25,455元)，處於行業前列水平。

此外，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2019年累計取得合同銷售面積約505萬平方米，合同銷售金額約人民幣664億元。

2019年，本集團全面貫徹「全員、全民、全面」營銷策略，成效顯著。合同銷售超過人民幣50億元的單個城市達9個，其中杭州、寧波及北京分別錄得合同銷售超過人民幣100億元。單盤銷售金額超過人民幣30億元的項目達9個，其中西安全運村、杭州曉風印月表現尤為突出，銷售金額均逾人民幣60億元。投資項目整體去化率68%，其中一二線城市去化率達70%。新增房源去化率突出，高達71%。其中杭州曉風印月、西安全運村、南通蘭園等熱門新推房源銷售十分火爆，推出即售罄。同時，針對難銷長庫存房源開展「春耕行動」、「秋收行動」、「綠粉狂歡季」等專項活動，實現去化約人民幣60億元。總體銷售回款率維持在87%的高水平，現金回流加快。

同時，本集團積極落實營銷項目群管理，降費增效，人均銷售金額提升至人民幣8,430萬元，同比增長34%，營銷費率同比下降18%。

傳承創新 品質為先

產品品質行業領先。2019年，本集團堅持產品主義，弘揚工匠精神，持續鍛造核心競爭力。本集團不斷加強產品創新，成功完成空中院墅、中式疊墅等新產品研發，並關注人居品質，加大在綠色健康園區、智慧園區、品控檢測等方面的投入，產品優勢凸顯。與此同時，梳理提煉出包含8大產品系列、22個產品品類、22種建築風格的多維度、立體化、規模化、可持續的產品譜系，並於2020年1月8日發布了《創造城市的美麗—綠城產品譜系(1995-2020)》一書，為中國的城市建設和世界建築的發展提供了豐富的樣本。此外，本集團成立規劃設計委員會和工程質量委員會，為產品創新和品質管控提供強而有力的支撐，同時打造建研中心，多維度保障產品力領先。

另一方面，本集團在產品成本管控方面亦取得一定成效。通過進一步擴大標準化體系，極大地保障了項目推進速度與效率；同時推動戰略集採，材料設備集採品類70項(同比增加16項)，價格同比降低6-20%，節約成本人民幣1.26億元，集採成果應用率達到97.8%。

全面升級服務質量。本集團持續強化服務品質，加強客戶服務導向，圍繞房產品開發主業，提供全周期的房屋服務和客戶服務。2019年本集團以第二屆「生活開發者大會」為契機，發布了園區生活服務體系2.0，通過場景化優化服務內容、產品化提升服務效率、數字化打通綫上綫下體驗、商業化運營保證服務持續，全面升級生活服務體系，保持服務品質的行業領先優勢。憑藉卓越的服務品質，客戶滿意度持續提升。2019年居民居住滿意度達89.3分，超過行業均值16.3分，且在16個城市位居第一；銷售服務滿意度達92分，位於行業標杆水平。

多元拿地 土儲優化

2019年，本集團繼續堅持「區域聚焦、城市深耕」戰略，以長三角為大本營，聚焦五大重點城市群，階段性靈活調整投資策略，落實精準投資，成效顯著。本集團積極拓寬投資渠道，一方面持續提升招拍掛投資力度和質量，另一方面大幅提高收併購能力，全年獲取收併購項目17個，包括上海新湖明珠城、西安桂語蘭庭等優質項目，收購項目貨值同比增長332%，助力整體投資實現規模與質量雙增長。

2019年，本集團新增項目共計54個，總建築面積約為1,236萬平方米；總土地成本／收購金額約人民幣691億元，其中本集團支付的約為人民幣523億元；預計新增可售金額達人民幣2,057億元，創綠城中國新增投資貨值歷史新高，其中歸屬於本集團權益約人民幣1,086億元，新增土地平均樓面價約每平方米人民幣6,923元。

從地域分布看，新增土儲主要集中在杭州、寧波、蘇州、西安、合肥、廣州等一二綫核心城市，可售貨值佔比達76%；從區域分布看，長三角作為戰略重點區域，可售貨值佔比達60%，有助於鞏固集團在江浙地區大本營的業績和行業地位；本集團在珠三角及成渝地區亦逐步扎根，可售貨值佔比累計達10%，進一步擴大深耕區域，有效提升未來抗風險能力。此外，新增貨值周轉效率明顯提升，預期42%的可售貨值將於2020年轉化，同比增長8個百分點。

2019年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	獲得方式	總土地成本／		總建築面積
			權益	收購成本	
			(人民幣百萬元)		(平方米)
1	杭州桂語聽瀾	招拍掛	95%	1,970	115,845
2	杭州隱廬	招拍掛	90.16%	965	115,373
3	杭州春月錦廬	招拍掛	45.7%	1,917	98,989
4	杭州春來曉園	招拍掛	47.7%	3,535	192,940
5	杭州龍塢茶鎮	招拍掛	51%	261	34,271
6	杭州春風金沙	招拍掛	100%	4,429	246,619
7	寧波鳳起潮鳴	招拍掛	24.23%	2,340	171,917
8	寧波明月江南	招拍掛	50%	2,691	209,356
9	寧波雙東匯項目	招拍掛	51%	55	13,973
10	寧波曉風印月	招拍掛	50.4%	2,445	173,839
11	寧波軌道矮潘TOD地塊	招拍掛	51%	891	82,153
12	寧波軌道潘火TOD地塊	招拍掛	51%	1,252	99,276
13	奉化桂語映月	招拍掛	85.04%	600	117,929
14	奉化桂語朝陽	招拍掛	100%	1,661	244,338
15	餘姚鳳鳴雲廬	招拍掛	62.5%	1,721	220,976
16	餘姚巧園	收購	35%	85	47,951
17	金華永康桂語聽瀾	招拍掛	56%	1,005	194,463
18	嘉興風荷九里	收購	20%	76	194,889
19	海鹽春風如意	收購	20%	79	273,017
20	義烏蘭園	招拍掛	31.7%	1,929	184,067
21	義烏萬家風華	收購	26.01%	1,121	524,511
22	溫嶺悅景園	收購	33%	401	164,254
23	台州天台山蓮花小鎮六期地塊	招拍掛	100%	28	18,465
24	德清鳳栖春瀾	招拍掛	100%	626	101,252
25	安吉桃花源逸竹園二期地塊	招拍掛	85%	54	8,858
26	安吉天使小鎮	收購	40%	320	659,183
27	上海新湖明珠城	收購	35%	3,600	202,683
28	蘇州柳岸曉風	收購	75%	2,444	226,508
29	蘇州尹山湖地塊2019-WG-12、13	收購	50.33%/49.81%	2,132	349,589
30	無錫誠園	招拍掛	95.44%	1,866	204,335
31	徐州誠園	招拍掛	100%	1,405	226,136
32	南通桂語江南	招拍掛	100%	1,090	111,254
33	合肥蘭園	招拍掛	48.31%	3,491	324,281
34	安徽巢湖小鎮	招拍掛	100%	441	156,661
35	天津西青密雲路項目	收購	49%	1,641	357,872
36	大連金石灘葡萄酒小鎮	收購	60%	310	154,715

序號	地塊／項目名稱	獲得方式	總土地成本／		總建築面積
			權益	收購成本 (人民幣百萬元)	
37	大連誠園	招拍掛	62.5%	1,632	233,830
38	大連蘭園	收購	51%	138	23,205
39	濟南經十一路地塊	招拍掛	100%	593	68,802
40	濟南明月風荷	招拍掛	100%	692	93,579
41	濟寧湖畔雲廬	收購	49%	542	354,856
42	瀋陽全運村S4地塊	招拍掛	50%	583	160,826
43	廣州曉風印月	招拍掛	50%	1,183	115,444
44	佛山楊柳郡	招拍掛	80%	1,940	325,930
45	佛山市順德區北滘人才小鎮地塊	收購	20.625%	568	566,476
46	重慶春溪雲廬	招拍掛	100%	1,960	270,545
47	西安桂語蘭庭	收購	30.245%	442	735,290
48	西安全運村9-02、10、11、12、酒店綜合體地塊	招拍掛	100%/51%	2,531	1,113,738
49	武漢光谷171地塊	收購	31.25%	624	331,364
50	鄭州湖畔雲廬	招拍掛	100%	1,940	141,892
51	鄭州明月濱河	招拍掛	40.585%	1,423	223,271
52	昆明高新區科醫路地塊	招拍掛	100%	786	127,527
53	江西高安巴夫洛田園綜合體項目	招拍掛	34%	305	617,043
54	美國西雅圖瀾庭	收購	70%	333	38,171
合計				69,092	12,364,527

於2019年12月31日，綠城集團共有土地儲備項目142個(包括在建及待建)，總建築面積約3,873萬平方米，其中按照權益計算約為2,240萬平方米；總可售面積約為2,648萬平方米，權益可售面積約為1,521萬平方米；樓面地價平均成本約為每平方米人民幣6,119元。一二綫城市的土地儲備總可售貨值佔比達73%。

堅守特色 持續創新

2019年，本集團在積極開拓優質的傳統開發項目外，大力開展特色業務，持續保持代建業務行業領先，並通過TOD(公共交通導向開發)、小鎮類、產業勾地、城市更新等新型業務模式，創新產品綫，持續提升複合開發運營能力。

代建業務行業領軍。本集團穩守中國房地產市場規模最大代建公司地位，深受客戶信任，蟬聯「中國房地產代建運營優秀企業」、「年度影響力商業模式大獎」、「年度CSR貢獻獎」等榮譽。政府代建獲得社會各界高度認可，社會效益凸顯。2019年，代建業務規模加速擴展，全年新增項目72個。截至2019年12月31日，本集團代建管理項目合計達260個，總建築面積約6,754萬平方米，預計總可售金額約人民幣3,689億元。隨著代建業務規模不斷擴大，行業領軍者地位更加鞏固，盈利能力逐年穩步向上，將持續提升輕資產業務對本集團的利潤貢獻。

重點實施小鎮戰略。本集團順應逆城市化發展趨勢，抓住農村集體土地入市的歷史機遇，大力發展小鎮項目。截至目前，本集團已在15個城市完成布局，落地30個小鎮項目，隨著大連金石灘葡萄酒小鎮、杭州龍塢茶鎮、江西高安巴夫洛田園綜合體、成都川菜小鎮等一批具有產業特色的小鎮順利落地，產業小鎮發展格局基本呈現。小鎮項目規模大、地貨比低、股東投入峰值低、產投比高，逐步成為公司高質量發展的重要增長極。

特色業務加速推進。為尋找新的增長點與突破點，持續提升盈利水平，本集團加速推進特色特質項目，增加產業勾地比例，並積極把握中國軌道交通快速發展帶來的機遇，加快TOD項目全國布局，致力於打造為國內領先的TOD綜合開發運營商。截至目前，共落地10個多區域、多類型、多業態TOD項目，7個城市更新項目，包括產業園、未來社區、留用地等，貢獻優質土儲。

財務穩健 融資暢通

公司經營穩步提升。在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良好情況下，於2019年12月31日，本集團淨資產負債率為63.2%，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣518.94億元。2019年總借貸加權平均利息成本為5.3%，較2018年的5.4%下降0.1個百分點。

融資渠道多元暢通。通過積極研判市場，抓緊低息窗口，開拓融資渠道，本集團在完成全年融資指標同時，公開市場融資利率創歷史新低。境外融資方面，1月份緊抓市場窗口期，僅用兩周時間高效公開發行兩筆三年期美元優先永續票據，規模共5億美元。兩筆優先永續票據簿記期間，獲得市場及投資者的熱烈反響。11月4日，公司完成發行分派率4.55%的6億美元364天優先票據。得益於成功的定價策略，更受益於公司優秀的信用資質，該優先票據受到市場高度肯定，實現多倍超額認購，再次印證了資本市場對公司運營成果及發展策略的認同，也進一步體現了本集團在海外資本市場強大的融資能力。

境內融資方面，2019年本集團完成境內公開發債共人民幣180.62億元，平均利息成本為4.48%，較2018年下降0.98個百分點。境內融資成本屢創新低、渠道暢通、結構合理。其中，本集團發行公司債人民幣15億元，年利率3.78%至4.34%；發行中期票據人民幣5億元，年利率為3.84%；發行永續中票人民幣46億元，年利率5.59%至5.6%。與此同時，本集團融資創新能力進一步提高，盤活沉澱資產，開拓新融資渠道，推行創新持有資產融資。全年成功發行酒店類CMBS人民幣15.92億元，年利率5.14%；成功發行供應鏈ABS人民幣88.7億元，年利率3.85%至4.07%；發行住房租賃專項債人民幣10億元，年利率3.61%至3.98%。

高效管理 提質增效

治理結構持續優化。2019年，本集團完成董事會改組，董事及管理層更加職業化、市場化，管理架構更加扁平化。本公司以經營結果為導向，持續優化體制機制，形成重資產板塊與輕資產板塊「8+3」的架構，區域公司逐步做強，同時內部架構調整為「7+4」，即在原有的七大職能中心外，新成立四大事業部(特色房產事業部、小鎮事業部、金融事業部、商管事業部)，統籌各級資源，提高運營效能。雙「十一」的扁平化架構，持續精簡管控層級，降低運營成本。

高效運營周期加快。本集團逐步建立承接「目標達成、信息對稱」的運營中樞神經系統。通過持續推進「綠城AI」大運營體系建設，強化數字化運營管理，實現全項目、全周期的高效統籌；同時逐步完善風控體系，增加對股權投資公司的動態管控。得益於年內高效的運營管理，項目運營周期明顯加快，從拿地到開工、開盤、歸還股東投入及交付的周期，分別提速10%、12%、2%及7%。

以人為本強化保障。本集團堅持健身計劃，加強雙控管理，人才配置進一步優化，且全年增項目不增人。同時扎實推進項目群管理，將133個項目向24個項目群管控模式轉變，自投項目覆蓋率達75%，人均在建面積同比提升25%，人均效能大幅提升。此外，本集團穩步推進共贏機制，2019年有38個新項目開放跟投，178個存量項目明確中長期激勵，有效增強團隊士氣，員工敬業度比行業優秀水平高出11%，為公司高質量的發展提供強有力的保障。

股東支持 形成合力

作為混合所有制的典型房企，本集團既有央企中交集團深厚的實力作為依托，又兼備民營企業的靈活機制與活力，兩者優勢互補，相互促進。在項目合作方面，與中交集團的合作不斷深化，廣州南沙、哈爾濱TOD、成都川菜小鎮等項目取得積極進展。得益於中交集團的資信支持，公司融資更加便利。在保持產品核心競爭力方面，從產品規劃設計到小鎮的開發營運，得到了宋卫平先生的全方位支持。就公司治理方面，主要股東九龍倉集團有限公司就上市公司規則、企業治理體系等提供寶貴意見。在行業集中度加速提升的市場競爭下，本集團優勢明顯，必將為長期穩定的高質量發展奠定穩固基礎。

前景展望

宏觀政策方面，中央堅持「房住不炒」的主基調不變，並首次提出「全面落實因城施策」，各地推行的「三穩」政策料趨於更快速、靈活、聚焦。展望2020年，中國各城市的房地產政策將進一步分化，地產運行周期因城而異。並且年初受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，全國大部分城市商品房售樓處一度暫停開放，項目建設暫停施工，本集團在嚴密做好疫情防控的同時，穩妥推進復工復產。本集團相信，在困難與挑戰下，擁有深厚實力、高質量產品及靈活機制的企業將能更好地體現其優勢與價值。新冠疫情對房地產行業的影響是短期性衝擊，而非趨勢性改變。經歷疫情考驗，客戶對高品質房產、高品質服務的需求迎來爆發式增長，本集團將突出客戶需求導向，進一步創新產品功能、優化生活服務，滿足客戶對美好生活的嚮往。

儘管市場調控與疫情會帶來一定的發展壓力，但房地產作為國民經濟支柱產業的地位仍不會改變。另一方面，人民生活水平穩步提升、城鎮化進程持續，行業將從高增長轉向高質量發展。本集團將積極應變，以戰略視野放眼長遠，發揮作為行業品質標杆的優勢，錨定「產品品質第一品級，客戶滿意度第一身位，綜合業績位列第一陣營」的「戰略2025」目標，重點布局重資產、輕資產及「綠城+」三大業務主航道。首先，堅持重資產板塊的主營業務，繼續加大收併購力度、大力開展特色業務並提升招拍掛投資力度與質量，提升盈利水平，優化業務結構；其次，拓展輕資產板塊的發展空間，樹立綠城代建子品牌，升級現有代建模式，並完善管理機制，確保代建產品品質，鞏固行業代建第一品牌；第三，豐富「綠城+」板塊內容，圍繞輕重資產板塊，聚焦新興市場，加長產業鏈，加粗產業束，挖掘房地產上下游價值點，為客戶創造更多的價值。同時提升管理格局，持續優化組織結構，加強業務委員會建設，縮短管理鏈條，提升決策效率，提高運營效能。

為實現公司的戰略目標及構想，本集團將強化戰略執行，秉承以產品為核心，以增長為主綫，以利潤為導向，提升發展質量，努力成為房產行業品質領先者、代建業務行業領導者及綜合業務前瞻創新者。

2020年可售貨值預估情況

2020年，綠城集團預計整體可售貨源約1,696萬平方米，整體可售金額約為人民幣3,583億元。其中，投資項目可售貨源約1,045萬平方米，可售金額約人民幣2,674億元(其中2019年存量房源可售金額約為人民幣635億元，預計新增可售房源金額約為人民幣2,039億元)。一二綫城市可售貨源約772萬平方米，可售金額約人民幣2,124億元，佔2020年投資項目可售金額的79%。此外，綠城集團代建項目預計可售貨源約651萬平方米，可售金額約人民幣909億元。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括項目管理收入、設計及裝修收入、酒店運營收入、物業租金收入、銷售建築材料收入等。本年度本集團的收入為人民幣615.93億元，較2018年的人民幣603.03億元增加2.1%。本年本集團實現物業銷售收入人民幣544.33億元，佔總收入的88.4%，與2018年的人民幣552.74億元略有下降。本年度物業收入結轉面積為2,970,491平方米，較2018年3,393,106平方米減少12.5%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣18,325元，較2018年度的每平方米人民幣16,290元上升12.5%。主要是因為本年度結轉收入的項目中銷售佔比較高的北京西山燕廬、杭州金麟府等位於一二線城市，在一定程度上拉高了銷售均價。

2019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 億元)	銷售比重	銷售均價 (每平方米 人民幣元)
北京西山燕廬	高層住宅、多層住宅	115,270	56.06	10.3%	48,634
杭州金麟府	高層住宅	114,303	34.04	6.3%	29,780
濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅、 別墅	180,164	31.94	5.9%	17,728
台州寧江明月	綜合社區	221,959	28.26	5.2%	12,732
天津全運村	綜合社區	98,047	25.39	4.7%	25,896
杭州桃源小鎮	高層住宅、多層住宅、 別墅	130,347	24.89	4.6%	19,095
無錫鳳起和鳴	高層住宅、多層住宅、 別墅	80,915	23.45	4.3%	28,981
海南藍灣小鎮	綜合社區	87,790	23.05	4.2%	26,256
杭州柳岸曉風	高層住宅、別墅	52,343	22.89	4.2%	43,731
上海黃浦灣	高層住宅	12,322	22.07	4.1%	179,111
其他		1,877,031	252.29	46.2%	13,441
合計		2,970,491	544.33	100%	18,325

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本年度浙江地區項目實現銷售收入人民幣266.50億元，佔比49.0%，位居首位。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣77.88億元，佔比14.3%，位居第二。北京地區項目實現物業銷售收入人民幣60.32億元，佔比11.1%，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457.01億元，佔比84.0%，別墅銷售收入人民幣79.48億元，佔比14.6%，寫字樓銷售收入人民幣7.84億元，佔比1.4%。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣18.29億元，與2018年的人民幣13.66億元增長33.9%。本集團堅決推行輕資產與重資產並舉的發展導向，憑藉一級營造水平、高品質的產品以及多樣化的運營模式，在保持傳統代建業務領先優勢的情況下持續推進代建業務模式創新，通過與業務合作夥伴的合作和總包代建模式的探索初顯成效，在業界獲得良好口碑，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。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣28.16億元，與2018年的人民幣25.24億元增長人民幣2.92億元，增長11.6%。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的高度認可，業務規模持續穩定擴張。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣8.78億元，與2018年的人民幣7.76億元增加13.1%，主要是因為2018年下半年安吉悅榕莊酒店、寧波洲際酒店投入運營。實現投資性物業租金收入人民幣1.64億元，與2018年的人民幣0.85億元增加92.9%，主要是因為2018年下半年投入運營的濟南金融中心寫字樓租金收入增加。

毛利與毛利率

本年度本集團實現毛利人民幣156.40億元，較2018年的毛利人民幣137.52億元增加13.7%，主要是本年度物業銷售收入毛利率上升。

本年度本集團實現毛利率為25.4%，較2018年的22.8%有小幅增長。其中物業銷售毛利率24.8%，較2018年的21.3%有一定增長，主要是因為本年度物業銷售佔比居於前列的杭州金麟府、海南藍灣小鎮、台州寧江明月、杭州桃源小鎮等產品適配性受到市場充分認可，品牌溢價得以體現，銷售毛利率較高。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣26.67億元，較2018年的人民幣18.60億元增加人民幣8.07億元，主要包括利息收入、違約罰息收入、按公平值計入其他全面收益的權益工具股息及政府補助等，較去年上升43.4%，是由於(i)對獨立第三方未及時歸還一級土地開發的資金確認利息收入及違約罰息收入等人民幣3.95億元；(ii)收回大連城達投資有限公司的呆帳，確認相應利息收入人民幣0.68億元；(iii)新增合作開發項目較多，且隨著應收關聯方款項增加而多產生的利息收入。

行政開支

行政開支中包括人力資源成本、日常運營費用及產品研發費等其他費用。本年度本集團發生行政開支人民幣42.97億元，較2018年人民幣38.95億元增加人民幣4.02億元，上升10.3%。行政開支分為房地產開發相關業務支出、非房地產開發相關業務支出，及折舊攤銷費。非房地產開發相關業務主要為項目管理、酒店業務、設計及裝修、銷售建築材料等業務。

本年度本集團發生房地產開發相關業務的行政開支為人民幣25.89億元，較2018年的人民幣24.17億元，增加人民幣1.72億元，上升7.1%，主要是房地產銷售規模增加所致，2019年公司推進共贏機制，優化管理模式，人均效能得以提升，費率較2018年下降22.1%。人力資源成本為房地產開發相關業務發生的行政開支單一最大支出，本年度該項支出為人民幣12.86億元與2018年的人民幣12.83億元基本持平。本年度房地產開發相關業務中的日常運營費用為人民幣8.71億元，較2018年的人民幣7.90億元，增加人民幣0.81億元，上升10.3%。

本年度本集團發生非房地產開發相關業務的行政開支為人民幣11.18億元，較2018年的人民幣10.07億元，上升11.0%，主要是非房地產開發相關業務銷售規模持續增加，2019年營業收入從2018年的人民幣50.29億元增加至人民幣71.60億元，費率比2018年下降22.1%。

本年度本集團發生折舊攤銷費人民幣5.90億元，較2018年的人民幣4.71億元，上升25.3%，主要是由於2018年下半年安吉悅榕莊酒店、寧波洲際酒店等投入運營，相應折舊攤銷費增加以及首次運用租賃準則產生的折舊費增加。

銷售開支

銷售費用主要包括人力資源成本、營銷活動費用及日常運營費用。本年度本集團發生銷售開支為人民幣20.97億元，較2018年的人民幣18.44億元增加人民幣2.53億元，上升13.7%。銷售開支分為房地產開發相關業務支出、非房地產開發相關業務支出。

本年度本集團發生房地產開發相關業務的銷售開支為人民幣17.82億元，相較於2018年的人民幣15.75億元，增加人民幣2.07億元，上升13.1%，主要是2019年推盤量及銷售額較2018年大幅增加所致，但房地產開發相關業務銷售開支費率較2018年下降17.8%。營銷活動費用為房地產開發相關業務產生的銷售費用中最大單一支出，本年度產生人民幣9.51億元(2018年：人民幣8.47億元)，增加人民幣1.04億元，同比上升12.3%。本年度房地產開發相關業務產生的人力資源成本人民幣4.97億元，相較2018年的人民幣4.85億元人民幣上升2.5%。本年度產生房地產開發相關業務的日常運營費用人民幣3.34億元(2018年：人民幣2.43億元)，增加人民幣0.91億元，同比上升37.4%。

本年度本集團發生非房地產開發相關業務的銷售開支人民幣3.15億元，較2018年的人民幣2.69億元增加人民幣0.46億元，上升17.1%，主要是2018年下半年安吉悅榕莊酒店、寧波洲際酒店及2019年上半年德清雷迪森酒店等投入運營，相應費用增加，但費率較2018年下降18.0%。

財務費用

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15.71億元(2018年：人民幣15.52億元)。本年度總利息開支為人民幣60.09億元，較2018年的人民幣54.17億元增加人民幣5.92億元，主要是本年度本集團在建項目增加，加權平均佔用資金增加所致。本年度本集團加權平均利息成本為5.3%，較2018年的5.4%有所下降。本年度本集團持續進行融資突破創新，融資渠道進一步拓寬，融資成本實現下降，助推公司業務發展。本年度資本化利息為人民幣44.38億元，資本化率為73.9%，較2018年的71.3%有所提升，主要是新開發的項目增加所致。

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0.76億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣10.03億元，合共為盈利人民幣9.27億元，較2018年的人民幣5.01億元，增加人民幣4.26億元，主要原因一方面是物業銷售收入增加，另一方面是2018年青島綠城華景置業有限公司(青島深藍中心)計提減值虧損人民幣7.78億元，減少本集團分佔聯營公司業績人民幣3.11億元。

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262.01億元，較2018年的人民幣241.86億元，增加8.3%，結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣23,626元，較2018年的每平方米人民幣18,484元上升27.8%，主要系本年結轉收入的項目中銷售佔比較高的杭州留香園、杭州天鉅府等位於一二線城市，在一定程度上拉高了銷售均價。

2019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 億元)	銷售比重	銷售均價 (每平方米 人民幣元)
無錫蠡湖香樟園	合營企業	高層住宅、別墅	70,242	12.36	4.7%	17,596
瀋陽全運村	合營企業	高層住宅、別墅	61,901	6.99	2.7%	11,292
北京西府海棠	合營企業	高層住宅	15,338	6.98	2.7%	45,508
杭州留香園	聯營公司	高層住宅	186,330	58.42	22.3%	31,353
杭州天鉅府	聯營公司	高層住宅	139,223	38.61	14.7%	27,732
杭州楊柳郡	聯營公司	高層住宅	136,289	36.48	13.9%	26,767
寧波中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	94,723	14.45	5.5%	15,255
杭州翡翠城	聯營公司	高層住宅、別墅	66,601	13.44	5.1%	20,180
東營理想之城	聯營公司	高層住宅、別墅	111,177	7.99	3.0%	7,187
大連桃源里	聯營公司	高層住宅	31,354	6.66	2.5%	21,241
其他			195,806	59.63	22.9%	30,454
合計			1,108,984	262.01	100%	23,626

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40.25億元的土地增值稅(2018年：人民幣38.89億元)和人民幣19.93億元的企業所得稅(2018年：人民幣16.40億元)。本年度企業所得稅實際稅負為31.8%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績、若干境外附屬公司之虧損以及匯兌淨虧損)，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以及就稅務目的而言不可扣減開支所導致。

若干資產的減值虧損計提與撥回

鑒於中國房地產市場限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，本公司委聘戴德梁行有限公司對部分物業予以評估。根據評估及測試結果，本年度本公司之附屬公司新昌綠城置業有限公司就其酒店物業(新昌尊藍山居酒店)的評估減值撥回人民幣0.19億元，青島綠城膠州灣房地產開發有限公司就其酒店物業(青島膠州綠城喜來登酒店)減值人民幣0.84億元。

本年度本集團分別就若干附屬公司之已竣工可出售物業、在開發物業計提減值虧損，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣億元)
天津綠城全運村建設開發有限公司	天津全運村	1.74
武漢雙谷房地產有限公司	武漢鳳起樂鳴	1.49
浙江建德綠城置業有限公司	建德美好廣場	1.03
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	新疆百合公寓	0.52
北京東部綠城置業有限公司	北京京杭廣場	0.36
合計		<u>5.14</u>

另外，根據預期信用損失減值模型結合應收款對象、賬齡等因素綜合考慮其信用風險後，計提減值虧損人民幣7.97億元，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣億元)
瀋陽全運村建設有限公司	瀋陽全運村	3.98
佛山綠康置業有限公司	佛山桂語蘭庭	0.99
唐山綠城房地產開發有限公司	唐山南湖春曉	1.32
其他		1.68
合計		<u>7.97</u>

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2019年12月31日，本集團有合同負債餘額人民幣763.25億元，較2018年12月31日的人民幣662.67億元增加人民幣100.58億元，增加15.2%，主要原因是本年度本集團合同銷售額增加所致。

於2019年12月31日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣506.12億元，較2018年12月31日的人民幣388.83億元增加人民幣117.29億元，增加30.2%。

融資來源及流動性

於2019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518.94億元(2018年12月31日：人民幣482.19億元)，總借貸人民幣955.77億元(2018年12月31日：人民幣814.58億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣436.83億元(2018年12月31日：人民幣332.39億元)。淨資產負債率為63.2%，與2018年12月31日的55.3%相比有所上升，但保持在合理水平。一年內到期借貸餘額為人民幣349.41億元，佔總借貸的36.6%，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的1.5倍，現金流較為充裕，債務結構也十分合理，為公司後續發展提供強有力的支撐。

綠城集團現取得金融機構授信人民幣2,384億元，截至2019年12月31日止尚有可使用額度約人民幣1,457億元。

重要收購

於2019年12月，本集團與兩名獨立第三方簽訂股權轉讓及合作協議，向其收購上海新湖房地產共計35%股權，訂立股份轉讓及合作協議主要旨在載列開發目標項目(即明珠城項目三期4標段)的合作條款。該交易於2019年12月完成交割。此股權交易對價為人民幣5.5億元，該收購增加了本年度本集團淨利潤人民幣2.12億元。

有關該收購之詳情請參閱本公司日期為2019年12月17日之公告。

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，絕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以及尚有外幣銀行借款和境外優先票據，故本集團面對外匯風險。本年度本公司未訂立任何外匯對沖安排，因人民幣貶值計提了匯兌淨虧損人民幣2.68億元，但無實際現金流出。本公司將關注外匯市場的變化，並積極與各大銀行探討外匯對沖方案。

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2019年12月31日，抵押貸款保證為人民幣356.51億元(2018年12月31日：人民幣339.38億元)。

資產抵押

於2019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958.68億元(2018年12月31日：人民幣670.15億元)的使用權資產、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、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項及於聯營公司權益。

資本承擔

於2019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307.69億元(2018年12月31日：人民幣259.09億元)。

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，所以本集團目前沒有任何重大的資本開支計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除已披露外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回其上市證券。

有關本年度內(i)由本公司所擔保並由本公司全資附屬公司所發行之優先永續資本證券(ii)所悉數贖回由本公司全資附屬公司發行並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，其本金總額為500,000,000美元且2019年起可贖回的次級永久資本證券；及(iii)由本公司附屬公司擔保並由本公司所發行之於2020年到期規模為600,000,000美元且利率為4.55%的優先票據，詳情請見本公司日期為2019年1月25、26、29、31日、2019年2月8日及2019年11月4、12日的公告。

人力資源

於2019年12月31日，本集團總共僱用7,418名僱員(2018年12月31日：7,535名)。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，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅、現金獎勵及購股權作為對僱員的激勵。

上市規則的企業管治守則

董事會認為，除已披露外，本公司於本年度內一直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中企業管治守則所載的所有適用守則條文規定。

本公司主席與行政總裁為兼任。根據守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色職能有區分，經評核本公司當前實際情況，現時的管治結構更有利於在當前的發展形勢下促進執行業務策略及提升營運效率。由於董事會及本公司高級管理層均由經驗豐富及多元化的人士組成，董事會與本公司管理層之間的權力與授權將維持平衡。此外，董事會超過三分之一成員為獨立非執行董事，在其監督下，董事會內的平衡將受到充分保障。

上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行本公司證券交易的守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事均已確認，於本年度內一直遵守標準守則所規定的準則。可能持有本集團尚未發佈的內幕資料的有關僱員，亦須遵守按標準守則相同條款訂定的書面指引。

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，亦討論及審閱了本集團內部審計部門的審核目標、範圍及報告。本集團截至2019年12月31日止年度業績亦由審核委員會審閱。

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」(或相關性質)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一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以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。本公司謹請閣下注意，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。

股東周年大會

本公司擬於2020年6月12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2020年6月23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2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.30元(「2019年末期股息」)(2018年：每股人民幣0.23元)。派息建議尚待股東於股東周年大會批准，2019年末期股息預期將於2020年7月31日前派付。

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2020年6月9日(星期二)至2020年6月12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2020年6月8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2020年6月19日(星期五)至2020年6月23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2019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2019年末期股息的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2020年6月18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2019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、供貨商、往來銀行、專業顧問及全體員工致以衷心謝意，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
主席
張亞東

中國，杭州
2020年3月20日

於本公告日期，董事會包括執行董事張亞東先生、劉文生先生、周連營先生、郭佳峰先生、耿忠強先生及李駿先生；非執行董事吳天海先生(周安橋先生為其替任董事)以及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。