



年
報

20
19

Annual
Report



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

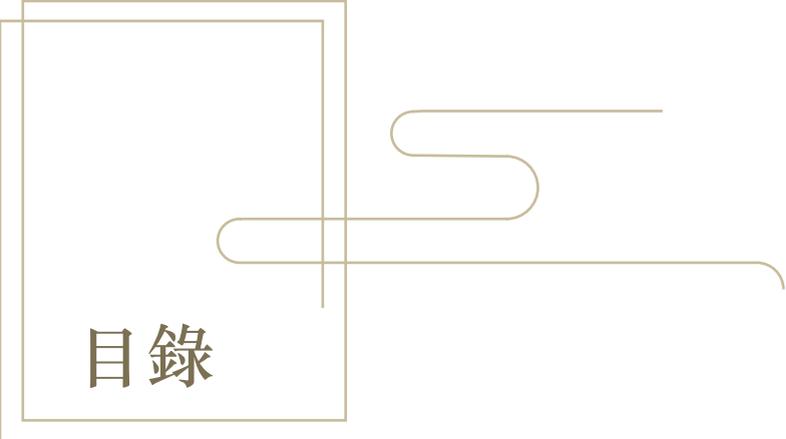
歡迎光臨

綠城家園

您將邁入清新、優雅之境，回歸安定、溫馨、美好的生活本原。

在這裡，一磚一瓦由我們的智慧和心血砌築，一草一木是我們生命和人生價值的轉移。您欣喜開懷的笑容，是對我們的最高讚譽。

邁向氣宇非凡之門，通往優雅廳堂之時，我們惟願您充分體會人生時光之從容與優雅。追求經典風格與現代設計彼此交融，恰如其分地滿足舒適生活之需，尊享現代城市文明成果，崇尚精緻、完美之居者理想。徜徉於人間桃源，耳目一新，心曠神怡，倍感人、房產品與自然之絕妙詩畫。在綠城家園安居，珍藏美麗，暢享寧靜。



目錄

002	公司簡介
004	公司資料
006	財務摘要
008	主席報告
012	物業組合
024	管理層討論與分析
042	董事及高級管理層履歷
050	環境及社會責任報告
076	企業管治報告
082	投資者關係
086	董事會報告
110	獨立核數師報告
117	綜合損益及其他全面收益表
118	綜合財務狀況表
121	綜合權益變動表
122	綜合現金流量表
125	綜合財務報表附註
283	釋義

公司簡介

綠城中國控股有限公司是中國領先的優質房產品開發及生活綜合服務供應商，以優秀的產品質量、獨特的建築美學、以人為本的服務保持行業領先地位。公司連續十五年榮獲「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」稱號，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。此外，綠城還憑藉其高品質的產品和服務連續八年被評為「中國房地產顧客滿意度領先品牌」，多年榮獲「社會責任感企業」等殊榮。

綠城中國控股有限公司，以優質的產品品質和服務品質引領行業。1995年1月，綠城在中國杭州成立，2006年7月，綠城中國在香港聯交所上市(股票代碼：03900)；2012年6月，綠城引入九龍倉集團作為戰略性股東，於本報告日期，九龍倉(透過其

全資附屬公司)擁有本公司已發行股本總額約24.9%的權益。2014年12月，中國交通建設集團有限公司戰略入股綠城中國，於本報告日期，中交集團持有本公司已發行股本總額約28.8%的權益，是綠城單一最大股東。

作為中國精品物業營造專家，綠城集團一直堅持創新，不斷探索人居關係，在低層住宅、多層住宅和高層住宅等居住物業營造上頗有造詣。在營造美麗建築的基礎上，致力於為更多人打造美好生活。綠城集團將堅持重點布局中國一二線城市及優

公司簡介

質三四線城市，重點推進特色小鎮、運動賽事類項目及TOD項目等特色項目落地。於2019年12月31日，綠城集團在全國擁有超過3,873萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保公司未來持續穩定的發展。綠城憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的管理架構，在業務所及的城市成功樹立優秀的品牌形象，並累積了大量高質量項目的開發經驗和卓越的營運能力，為未來發展提供了強勁動力。

歷經二十五年的發展，公司業務範圍涉20多個省、自治區及直轄市，營造800餘個美麗園區。年合同銷售額超人民幣2,000億元，總資產規模超人民幣3,000億元。

在央企中交集團、香港藍籌九龍倉集團，以及創始人知名中國房地產企業家宋卫平先生等各大股東的全力支持下，綠城將堅持混合所有制的創新與實踐，以「品質為先，兼顧其他」為發展原則，以精誠之道、精深之術、精湛之為，致力於打造「理想生活綜合服務商」第一品牌。



杭州和廬

公司資料

董事會

執行董事

宋卫平先生

(於2019年7月11日辭任)

張亞東先生

(於2019年7月11日獲委任為董事會主席)

劉文生先生

李青岸先生(於2019年7月11日辭任)

李永前先生(於2019年7月11日辭任)

郭佳峰先生(於2019年7月11日獲委任)

周連營先生(於2019年7月11日獲委任)

耿忠強先生(於2019年7月11日獲委任)

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)

(於2019年7月11日獲委任)

獨立非執行董事

賈生華先生

柯煥章先生(於2020年4月17日辭任)

史習平先生(於2020年4月17日辭任)

許雲輝先生

邱東先生(於2020年4月17日獲委任)

朱玉辰先生(於2020年4月17日獲委任)

審核委員會

史習平先生(於2020年4月17日辭任)

許雲輝先生

(於2020年4月17日獲委任為主席)

賈生華先生

邱東先生(於2020年4月17日獲委任)

朱玉辰先生(於2020年4月17日獲委任)

提名委員會

史習平先生(於2020年4月17日辭任)

朱玉辰先生

(於2020年4月17日獲委任為主席)

張亞東先生

劉文生先生

賈生華先生

柯煥章先生(於2020年4月17日辭任)

許雲輝先生

邱東先生(於2020年4月17日獲委任)

薪酬委員會

賈生華先生(主席)

張亞東先生

劉文生先生

柯煥章先生(於2020年4月17日辭任)

史習平先生(於2020年4月17日辭任)

許雲輝先生

邱東先生(於2020年4月17日獲委任)

朱玉辰先生(於2020年4月17日獲委任)

註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Ugland House
South Church Street, George Town
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

開曼群島股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律方面：
安理國際律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維爾京群島法律方面：
Maples and Calder

聯席公司秘書

馮征先生(於2019年12月31日辭任)
徐瑛女士(於2020年3月20日獲委任)
伍秀薇女士(於2020年3月20日獲委任)

授權代表

張亞東先生
徐瑛女士(於2020年3月20日獲委任)

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
平安銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

杭州總部

中國
浙江省杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座10樓
(郵編：310007)

香港主要辦公地點

香港中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1期14樓1406-1408室

投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com
電話：(852) 2523 3138
傳真：(852) 2523 6608

公共關係

偉達公共關係顧問
電郵：greentown@hkstrategies.com
電話：(852) 2894 6321
傳真：(852) 2576 1990

股票代碼

香港聯交所：03900

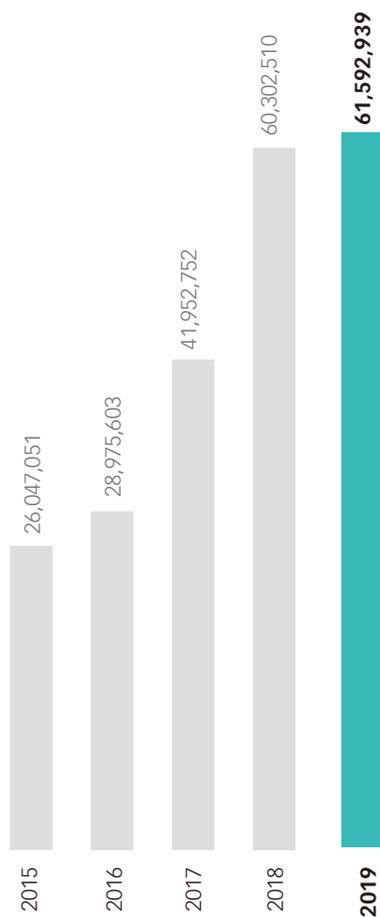
網頁

www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com

杭州留香園

財務摘要

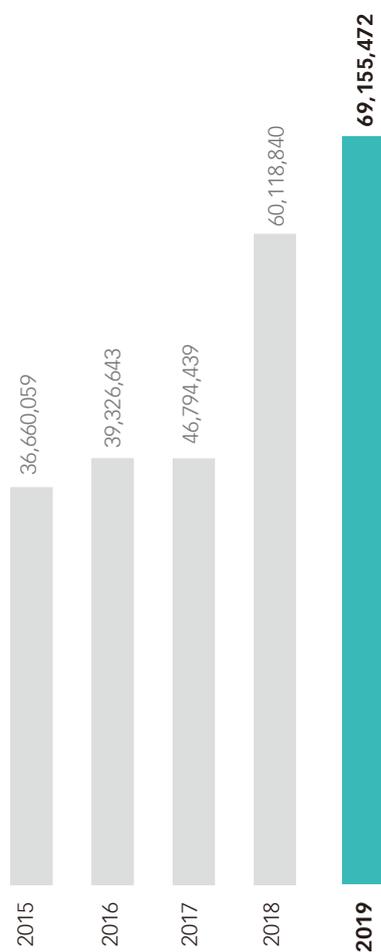
收入
截至12月31日止年度
(人民幣千元)



**應佔利潤：
本公司股東**
截至12月31日止年度
(人民幣千元)



權益總額
於12月31日
(人民幣千元)



五年財務概要

綜合業績

	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	26,047,051	28,975,603	41,952,752	60,302,510	61,592,939
銷售成本	(20,626,106)	(22,953,628)	(33,877,152)	(46,550,157)	(45,952,531)
毛利	5,420,945	6,021,975	8,075,600	13,752,353	15,640,408
其他收入	1,185,999	1,824,526	4,874,973	3,187,791	2,809,001
開支	(5,340,155)	(5,523,319)	(7,109,461)	(9,536,269)	(9,423,225)
分佔合營企業及聯營公司業績	1,667,882	1,425,047	549,656	500,097	926,942
除稅前利潤	2,934,671	3,748,229	6,390,768	7,903,972	9,953,126
稅項	(1,675,175)	(1,525,686)	(3,719,803)	(5,528,742)	(6,017,704)
本年利潤	1,259,496	2,222,543	2,670,965	2,375,230	3,935,422
應佔利潤：					
本公司股東	813,206	1,917,096	2,189,598	1,003,285	2,480,232
非控股股東	446,290	305,447	481,367	1,371,945	1,455,190
	1,259,496	2,222,543	2,670,965	2,375,230	3,935,422

綜合資產及負債

	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產總額	144,512,604	169,795,629	235,828,246	279,762,744	337,092,118
負債總額	107,852,545	130,468,986	189,033,807	219,643,904	267,936,646
權益總額	36,660,059	39,326,643	46,794,439	60,118,840	69,155,472

主席報告



董事會主席、
執行董事及行政總裁
張亞東先生

2019年，是綠城中國改革創新、克難攻堅、拼搏奮進、成果豐碩的一年。公司上下秉持「真誠、善意、精緻、完美」的價值觀，堅持「品質為先、兼顧其他」的發展戰略，積極踐行「改革、改變、改進」的工作思路，研判宏觀形勢，明晰戰略目標，提升管理格局，努力從「特長生」向「有特長且全面發展的優等生」轉變。

一年來，承蒙各大股東支持和廣大客戶青睞，公司在改革中攻克難題，在改變中加快發展，在改進中積蓄動能，超額達成各項經營目標，合同銷售額、投資新增貨值雙雙超人民幣2,000億元，客戶滿意度連續九年保持全國重點城市第一，邁上發展新台階。

治理結構不斷優化。在股東大力支持下，公司順利完成董事會改組和管理層改聘，混合所有制企業的體制優勢進一步彰顯，作為香港上市公司的法人治理結構進一步完善，經營班子的專業化水平和議事決策效率大幅提高。

管理效能大幅提升。公司強化「六品」協同，推進「七弦」管理，建立雙「十一」扁平化架構，做精總部，做強「腰部」，做實項目群，縮短管理鏈條，破除條線壁壘，精簡管控層級，降低運營成本，提速運營周期。

品質持續行業領先。在產品主義和品質戰略的引領下，公司立足世界建築史和城市發展史，汲取東西方優秀建築文化，整合世界先進營造技術，始終將理想主義者的人文情懷融於產品，已在近200個城市打造了800餘個經典作品，形成了包含8大產品系列、22個產品品類、22種建築風格的產品譜系，獲得業界和業主的廣泛認同。

投資布局持續優化。投資規模和質量明顯提升，投資策略更為靈活，投資結構更加合理，供貨節奏得到優化，投資模式趨於多元，收併購能力逐步提升。公司在一二線城市和長三角區域的儲備貨值明顯增加，抗風險能力進一步加強。取得多個特色小鎮、TOD項目，探索城市更新、未來社區等新興業務，特質特色不斷顯現。

財務統籌趨於穩健。內源性現金流管理進一步加強，公司債務結構進一步優化，資金使用效率進一步提升，融資創新能力進一步提高，綜合融資成本較低，淨資產負債率控制在合理水平。

應對行業深刻變化，公司加強戰略謀劃，進一步堅定品質品牌、特質特色道路，務實高效、開拓進取，堅守產品品質第一品級，保持客戶滿意度第一身位，位列綜合業績第一陣營，到2025年實現規模超人民幣5,000億元的戰略目標，重點布局重資產、輕資產、「綠城+」三大板塊。

重資產板塊是房地產投資開發業務。鞏固8大區域的全國布局，形成三大增長途徑：一是加大收併購力度，通過收購優質標的實現規模和利潤提升；二是大力開展特色業務，通過TOD、小鎮類、產業勾地、城市更新等新型業務模式，獲取優質土地資源，提高利潤水平；三是持續提升招拍掛投資力度和質量。

輕資產板塊是房地產代建業務。目前綠城代建規模已是全國第一，繼續擴大發展空間。採取三項主要措施：一是樹立綠城代建子品牌，形成獨立的產品和知識體系，提升代建板塊知名度；二是升級現有代建模式，利用資本市場力量，大力發展資本代建。三是完善管理機制，確保綠城產品品質。

「綠城+」板塊充分發揮房地產行業上下游產業鏈長、業態豐富的特點，圍繞輕重資產板塊，聚焦新興市場，加長產業鏈、加粗產業束。進一步豐富「綠城+」的內涵，打造綠城「大消費」、「大生活」的服務生態，賦能增值能力。實現路徑主要有：一是加強上游產業鏈整合，通過資源整合提

升上游施工、產業配套板塊盈利能力和盈利水平；二是拓展增值服務，通過協同物業為業主提供增值服務；三是面向城市生活，創新4S服務模式，拓展存量市場，開展城市更新、老舊小區改造等業務；四是加強板塊的連接融合，提升生活服務業務規模。

未來，綠城中國將努力成為房產行業品質領先者、代建業務行業引領者、綜合業務前瞻創新者，加快推進從「傳統房產開發商」向「理想生活綜合服務商」的全面轉型。

董事會主席、執行董事及行政總裁
張亞東

2020年3月20日

物業組合





長沙青竹園雲栖桃源

物業組合

綠城在 中國



海外



長三角區域

浙江 (除杭州) 10,603,483 總建築面積(平方米) 27.4% 總建築面積佔比(%)	杭州 3,641,104 總建築面積(平方米) 9.4% 總建築面積佔比(%)	江蘇 2,441,135 總建築面積(平方米) 6.3% 總建築面積佔比(%)	安徽 909,527 總建築面積(平方米) 2.3% 總建築面積佔比(%)	上海 522,556 總建築面積(平方米) 1.3% 總建築面積佔比(%)
-----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

環渤海區域

山東 3,210,135 總建築面積(平方米) 8.3% 總建築面積佔比(%)	天津 1,650,259 總建築面積(平方米) 4.3% 總建築面積佔比(%)	北京 1,091,070 總建築面積(平方米) 2.8% 總建築面積佔比(%)	河北 888,122 總建築面積(平方米) 2.3% 總建築面積佔比(%)	遼寧 743,717 總建築面積(平方米) 1.9% 總建築面積佔比(%)
------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

珠三角區域

廣東 1,669,143 總建築面積(平方米) 4.3% 總建築面積佔比(%)	重慶 889,841 總建築面積(平方米) 2.3% 總建築面積佔比(%)	四川 565,208 總建築面積(平方米) 1.5% 總建築面積佔比(%)	海外 835,746 總建築面積(平方米) 2.2% 總建築面積佔比(%)
------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

成渝地區

海外

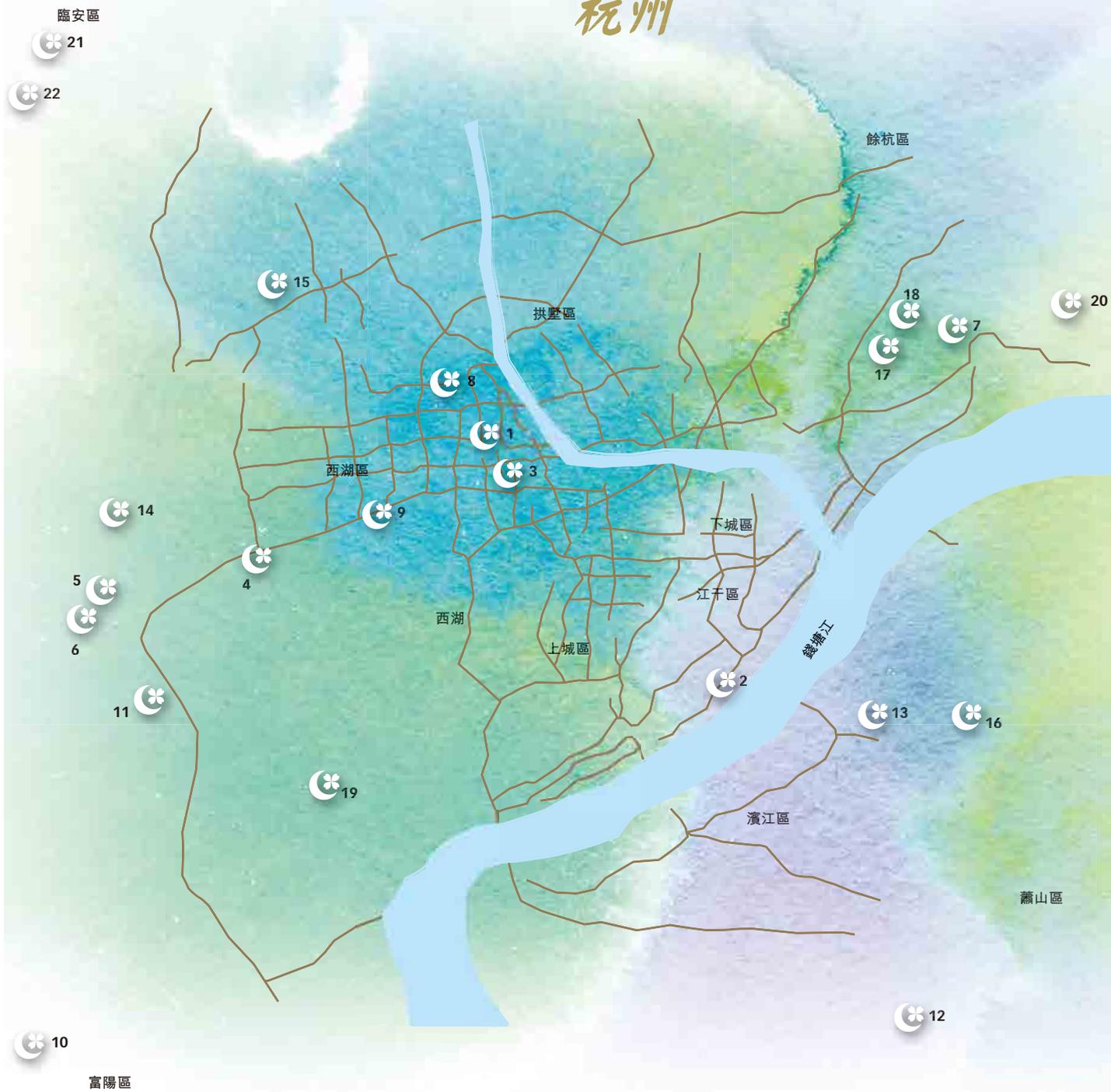
中國其他地區

陝西 4,450,745 總建築面積(平方米) 11.5% 總建築面積佔比(%)	湖北 999,658 總建築面積(平方米) 2.6% 總建築面積佔比(%)	海南 957,792 總建築面積(平方米) 2.5% 總建築面積佔比(%)	河南 819,403 總建築面積(平方米) 2.1% 總建築面積佔比(%)	江西 617,043 總建築面積(平方米) 1.6% 總建築面積佔比(%)
福建 420,509 總建築面積(平方米) 1.1% 總建築面積佔比(%)	黑龍江 273,662 總建築面積(平方米) 0.7% 總建築面積佔比(%)	湖南 206,722 總建築面積(平方米) 0.5% 總建築面積佔比(%)	新疆 192,900 總建築面積(平方米) 0.5% 總建築面積佔比(%)	雲南 127,527 總建築面積(平方米) 0.3% 總建築面積佔比(%)

附註：總建築面積及土地面積會隨著規劃調整而有所更改，相關數字以項目完成後的最終測量為準。

長江三角洲區域

杭州



項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 杭州武林壹號	寫字樓	50%	18,805	108,625
2 杭州望江寫字樓	寫字樓	100%	9,096	51,866
3 杭州中心	城市綜合體	45%	22,566	245,709
4 杭州翡翠城	高層住宅、酒店	45%	165,705	404,010
5 杭州隱廬	多層住宅、別墅	90.16%	60,452	115,373
6 杭州桃源小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	80%	213,838	192,964
7 杭州楊柳郡	高層住宅	25.56%	42,593	186,137
8 杭州沁園	高層住宅	26%	31,685	114,769
9 杭州西溪雲廬	別墅	20%	42,357	96,140
10 杭州雲栖桃花源	高層住宅、別墅	50%	160,209	293,655
11 杭州和廬	高層住宅、別墅	100%	60,247	144,106
12 杭州桂語朝陽	高層住宅、別墅	50%	70,129	297,497
13 杭州曉風印月	高層住宅	100%	53,260	214,628
14 杭州湖鏡雲廬	別墅	51%	57,820	146,133
15 杭州雲谷春風	商業	24%	18,792	93,934
16 杭州桂語聽瀾	高層住宅、別墅	95%	30,580	115,845
17 杭州春月錦廬	高層住宅、多層住宅	45.7%	26,865	98,989
18 杭州春來曉園	高層住宅、多層住宅	47.7%	64,470	192,940
19 杭州龍塢茶鎮	多層住宅	51%	17,382	34,271
20 杭州春風金沙	高層住宅	100%	61,284	246,619
21 臨安桃李春風	高層公寓、多層公寓、別墅	18%	145,026	231,695
22 臨安曼陀花園	別墅	80%	43,791	15,199
小計			1,416,952	3,641,104



項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 寧波中心	城市綜合體	49.56%	7,872	244,639
2 寧波楊柳郡	高層住宅	51%	132,210	433,809
3 寧波柳岸曉風	高層住宅、別墅	51%	42,856	133,992
4 寧波奉化長汀雲廬	高層住宅、別墅	100%	124,326	304,788
5 寧波智慧園	寫字樓、商業、酒店式公寓	60%	4,843	10,500
6 寧波象山白沙灣玫瑰園	高層住宅、酒店	100%	128,278	80,899
7 寧波明月江南	高層住宅	50%	64,706	209,356
8 寧波鳳起潮鳴	高層住宅、多層住宅	24.23%	54,099	171,917
9 寧波雙東匯項目	商業	51%	6,982	13,973
10 寧波軌道矮潘TOD地塊	高層住宅、多層住宅	51%	31,137	82,153
11 寧波軌道潘火TOD地塊	高層住宅、多層住宅	51%	27,501	99,276
12 寧波曉風印月	高層住宅	50.4%	50,344	173,839
13 餘姚桂語蘭庭	高層住宅	100%	97,429	256,679
14 餘姚鳳鳴雲廬	高層住宅、多層住宅、別墅	62.5%	86,035	220,976
15 餘姚巧園	高層住宅	35%	19,704	47,951
16 奉化桂語映月	高層住宅	85.04%	37,113	117,929
17 奉化桂語朝陽	高層住宅	100%	74,629	244,338
18 溫州鹿城廣場	寫字樓、商業、酒店式公寓	100%	74,278	371,815
19 溫州西江月	高層住宅、商業	16.5%	59,678	236,417
20 溫州留香園	高層住宅	100%	25,567	115,458
21 溫州鳳起玉鳴	高層住宅	37%	101,233	501,189
22 新昌玫瑰園	別墅	90%	35,277	20,764
23 諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅、商業	90%	44,308	139,546
24 嵊州越劇小鎮	別墅、商業	25%	182,898	219,733
25 舟山長峙島	綜合社區	96.9%	456,287	907,013
26 舟山岱山蔚藍公寓	高層住宅	100%	33,967	116,124
27 舟山沁園	高層住宅	77.1%	43,272	186,859
28 舟山蘭園	高層住宅	77.1%	44,016	149,936
29 台州寧江明月	綜合社區	51%	327,954	977,070
30 台州天台山蓮花小鎮	別墅、酒店、商業	100%	141,464	76,646
31 溫嶺悅景園	高層住宅	33%	44,734	164,254
32 嘉興留香園	高層住宅	100%	55,043	146,725
33 嘉興風荷九里	多層住宅、別墅	20%	101,476	194,889
34 海鹽春風如意	別墅	20%	172,380	273,017
35 烏鎮雅園	高層住宅	16%	43,094	112,747
36 義烏桃花源	別墅	74.5%	183,699	404,051
37 義烏蘭園	高層住宅	31.7%	49,826	184,067
38 義烏萬家風華	高層住宅	26.01%	139,972	524,511
39 金華永康桂語聽瀾	高層住宅	56%	49,945	194,463
40 德清觀雲小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅、商業	90%	186,578	272,405
41 德清鳳栖雲廬	高層住宅、多層住宅、別墅、商業	37.5%	66,969	188,981
42 德清鳳栖春瀾	高層住宅	100%	38,103	101,252
43 安吉天使小鎮	多層住宅、別墅	40%	612,380	659,183
44 安吉桃花源	多層公寓、別墅、商業、酒店	85%	852,522	317,354
小計			5,156,984	10,603,483

上海

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 上海黃浦灣	高層住宅、商業	51%	25,566	102,893
2 上海楊浦區平涼項目	高層住宅、商業	20%	27,054	179,081
3 上海桂語雲溪	別墅	50%	16,362	37,899
4 上海明珠城	高層住宅	35%	34,400	202,683
小計			103,382	522,556

江蘇

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 蘇州柳岸曉風	高層住宅、多層住宅	75%	77,915	226,508
2 蘇州尹山湖地塊2019-WG-12、13	高層住宅	50.33%/49.81%	150,207	349,589
3 南京雲栖玫瑰園	多層住宅、別墅	75.8%	67,918	150,556
4 無錫鳳起和鳴	高層住宅、別墅	100%	56,451	207,236
5 無錫誠園	高層住宅、多層住宅	95.44%	71,319	204,335
6 南通沁園	高層住宅、別墅	61%	52,094	139,503
7 南通蘭園	高層住宅、別墅	61%	75,193	229,632
8 南通曉風印月	高層住宅	70%	31,398	108,009
9 南通誠園	高層住宅、商業	60%	104,771	286,652
10 南通桂語江南	高層住宅	100%	44,090	111,254
11 常熟明月蘭庭	高層住宅	70%	69,591	201,725
12 徐州誠園	高層住宅	100%	73,243	226,136
小計			874,190	2,441,135

安徽

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 合肥誠園	高層住宅、多層住宅	49.5%	150,063	428,585
2 合肥蘭園	高層住宅、多層住宅	48.31%	102,065	324,281
3 安徽巢湖小鎮	別墅	100%	101,467	156,661
小計			353,595	909,527

環渤海區域

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 北京御園	多層住宅	100%	241,247	229,445
2 北京壹亮馬	高層住宅	40%	47,769	187,954
3 北京水映蘭庭	高層住宅	51%	41,663	102,302
4 北京西府海棠	多層住宅、商業	33.5%	216,430	571,369
5 天津春熙明月	高層住宅、多層住宅	60%	142,380	328,754
6 天津御江台	高層住宅、多層住宅	33.33%	45,791	116,772
7 天津桃李春風	高層住宅、別墅	100%	432,893	572,898
8 天津誠園	高層住宅、多層住宅、寫字樓、商業	41%	66,056	273,963
9 天津西青密雲路項目	高層住宅、多層住宅	49%	90,036	357,872
10 濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅、別墅	50%	114,502	270,963
11 濟南新東站A7地塊	別墅	100%	64,214	148,579
12 濟南明月風荷	高層住宅、多層住宅、別墅	100%	39,474	93,579
13 濟南經十一路地塊	高層住宅	100%	20,846	68,802
14 青島理想之城	綜合社區	80%	397,658	780,345
15 青島深藍中心	商業、寫字樓、酒店式公寓	40%	22,701	222,349
16 山東萊蕪雪野湖桃花源	多層住宅、別墅、商業、酒店	69.5%	161,055	89,033
17 淄博百合花園	高層住宅	100%	82,251	338,863
18 濟寧湖畔雲廬	別墅	49%	214,050	354,856
19 曲阜誠園	高層住宅、商業	100%	52,682	108,731
20 東營理想之城	高層住宅、多層住宅	49%	363,756	734,035
21 大連金石灘葡萄酒小鎮	多層住宅、別墅、酒店	60%	294,198	154,715
22 大連誠園	高層住宅、多層住宅	62.5%	82,988	233,830
23 大連蘭園	多層住宅	51%	12,000	23,205
24 瀋陽全運村	綜合社區	50%	185,836	331,967
25 唐山南湖春曉	高層住宅、商業	40%	294,979	888,122
小計			3,727,455	7,583,303

珠三角區域

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 廣州廣鋼新城項目	高層住宅、別墅	16.7%	38,757	252,357
2 廣州柳岸曉風	高層住宅	30%	45,234	135,321
3 廣州曉風印月	高層住宅	50%	40,165	115,444
4 佛山鳳起蘭庭	高層住宅、別墅	50%	58,855	273,615
5 佛山楊柳郡	高層住宅、酒店式公寓	80%	112,717	325,930
6 佛山順德區北滘人才小鎮地塊	高層住宅	20.625%	189,897	566,476
小計			485,625	1,669,143

成渝地區

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 重慶禮嘉項目	高層住宅、別墅	100%	96,079	212,541
2 重慶桂語九里	高層住宅、別墅	49%	117,436	406,755
3 重慶春溪雲廬	多層住宅	100%	137,127	270,545
4 成都誠園	高層住宅	45%	116,878	426,872
5 成都鳳起朝鳴	多層住宅、別墅	100%	43,074	138,336
小計			510,594	1,455,049

中國其他地區

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 海南藍灣小鎮	綜合社區	51%	1,038,806	957,792
2 西安桂語蘭庭	高層住宅	30.245%	175,128	735,290
3 西安鳳起長安	高層住宅、商業	80%	290,558	1,210,055
4 西安全運村	高層住宅、別墅	100%/51%	720,342	2,505,400
5 武漢鳳起樂鳴	高層住宅、別墅	80%	99,200	204,089
6 武漢光谷171地塊	高層住宅、別墅	31.25%	116,004	331,364
7 武漢鳳起聽瀾	高層住宅	14%	78,633	464,205
8 福州榕心映月	高層住宅	26%	49,489	208,869
9 福州柳岸曉風	高層住宅	51%	63,445	211,640
10 新疆百合公寓	商業、寫字樓、酒店式公寓	50%	35,639	192,900
11 長沙青竹園	別墅	49.47%	481,437	206,722
12 鄭州湖畔雲廬	高層住宅	100%	56,248	141,892
13 鄭州雁鳴湖玫瑰園	多層住宅、別墅、酒店	100%	271,135	272,542
14 鄭州明月濱河	高層住宅	40.585%	80,811	223,271
15 河南信陽百合新城	高層住宅、多層住宅	20%	77,662	181,698
16 昆明高新區科醫路地塊	高層住宅	100%	30,504	127,527
17 江西高安巴夫洛田園綜合體項目	別墅	34%	533,458	617,043
18 大慶御園	高層住宅、多層住宅、別墅	100%	162,735	273,662
小計			4,361,234	9,065,961

海外

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 印尼雅加達項目	高層住宅、商業	10.1%	136,314	778,952
2 加拿大高貴林項目	高層住宅	40%	5,976	18,623
3 美國西雅圖瀾庭	高層住宅	70%	2,006	38,171
小計			144,296	835,746

管理層 討論與分析





寧波象山白沙灣玫瑰園

管理層討論與分析



西安全運村

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。



佛山桂語蘭庭

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、數字化打通線上線下體驗、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

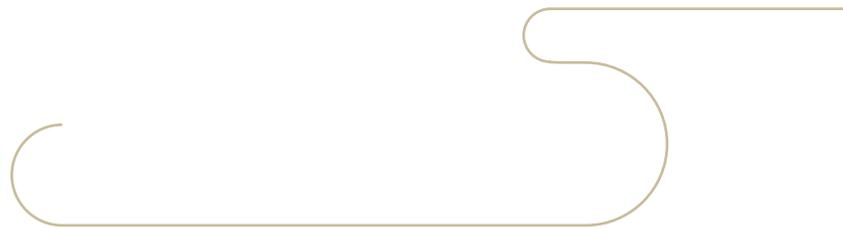
付的約為人民幣523億元；預計新增可售金額達人民幣2,057億元，創綠城中國新增投資貨值歷史新高，其中歸屬於本集團權益約人民幣1,086億元，新增土地平均樓面價約每平方米人民幣6,923元。

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、廣州等一二線核心城市，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	權益	總土地成本／	
				收購成本 (人民幣百萬元)	總建築面積 (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

序號	地塊／項目名稱	獲得方式	權益	總土地成本／	
				收購成本 (人民幣百萬元)	總建築面積 (平方米)
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
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。一二線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(特色房產業務部、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，得到了宋衛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）。一二線城市可售貨源約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。



長沙青竹園

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。



嘉興柳岸禾風

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，優化管控模式，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，主要原因一方面為物業銷售收入增加，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		5.14

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		7.97

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)。



義烏桃花源



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。

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。

退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃內的資產與本集團的資產分開持有並由一獨立受托人管理。根據強積金計劃，僱主及僱員均需要按條款中指定的供款比率向強積金計劃作出供款。

本集團在中國的附屬公司僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。



舟山長峙島如心小鎮

董事及高級管理層履歷

張亞東

董事會主席、執行董事及行政總裁
出生於1968年



張亞東先生於2018年5月加入本公司，現任本公司董事會主席、執行董事及行政總裁，負責綠城中國整體經營管理工作。張先生就讀於遼寧大學、大連工業大學、廈門大學；擁有博士學位。張先生曾任大連大汽企業集團總經理助理、副總經理、總經理，大連高新區管委會主任助理、副主任，遼寧省普蘭店市市委副書記、市長，大連經濟技術開發區黨工委副書記、管委會副主任，大連市城建局黨委書記、局長，大連市建委黨組書記、主任，大連市政府副市長，大連市市委常委、統戰部部長，中國城鄉建設發展有限公司（為中交集團全資附屬公司）董事、總經理。在擔任大連市政府副市長期間，張先生負責城市建設與管理工作，分管範圍涉及大連市國土資源與房屋局、城鄉建設委員會、規劃局、城市建設管理局及其他相關城建部門等，在城鄉建設和房地產管理方面有着豐富的經驗。張先生於2018年8月1日獲委任為本公司執行董事及行政總裁，於2019年7月11日獲委任為本公司董事會主席。

劉文生

執行董事
出生於1960年



劉文生先生畢業於大連海事大學（原名為大連海運學院），取得工程學學士學位，是高級工程師。劉先生歷任中交天津航道局有限公司副總經理、中國港灣工程有限責任公司副總經理兼企劃部總經理及中交集團總經濟師、中國交建董事會秘書、公司秘書兼總經濟師、中交國際（香港）控股有限公司董事長、Friede Goldman United, Ltd. 董事長以及中交疏浚（集團）股份有限公司董事，擁有豐富的經營管理經驗。劉先生於2015年6月22日獲委任為本公司非執行董事，其後於2016年1月15日調任為本公司執行董事，並獲委任為董事會聯席主席，彼於2019年7月11日辭任董事會聯席主席。



郭佳峰

執行董事

出生於1965年

郭佳峰先生於1981年畢業於浙江建築工業學校，主修工業與民用建築。郭先生擁有超過32年的行業經歷，在項目開發、工程營造方面具有豐富的經驗。郭先生自2000年4月加入綠城，從2006年7月至2015年3月曾擔任本公司執行董事，並擔任綠城房地產集團有限公司執行總經理，主要負責湖南長沙、浙江杭州、浙江舟山、江蘇南京、安徽合肥及新疆等地項目的房地產開發工作，其後於2015年4月至2019年7月主要經營其個人業務。郭先生於2019年7月11日再獲委任為本公司執行董事及執行總裁。



周連營

執行董事

出生於1965年

周連營先生於1985年畢業於廣州航務工程學校，主修港口建築工程，而後又於天津財經學院主修會計學。周先生是教授級高級經濟師。周先生在企業管理和財務管理方面擁有豐富的經驗。2000年10月至2006年6月歷任天津航道局財務處副處長、財務處處長、局長助理兼人力資源處處長。2006年6月至2009年6月擔任天津航道局有限公司副總經理、人力資源部經理。2009年6月至2014年8月歷任廣州航道局有限公司副總經理、代理總會計師、董事。2014年9月至2019年7月，周先生歷任中國交通建設股份有限公司物資採購管理中心總經理，中國交通物資有限公司執行董事、總經理、黨委書記。周先生於2019年7月11日獲委任為本公司執行董事及執行總裁。



耿忠強

執行董事

出生於1972年

耿忠強先生畢業於長沙理工大學，獲財務學學士學位。彼亦取得大連海事大學企業管理學碩士學位，是高級會計師。耿先生自1995年7月加入中交，擁有豐富的經營和管理經驗。2012年至2015年任中國房地產開發集團有限公司總會計師、黨委委員。2012年至2018年擔任北京信發置業投資有限公司董事長。期間2015年至2018年任中國房地產開發集團有限公司總經理、副董事長、黨委副書記。2018年9月起至2019年7月，耿先生擔任深圳證券交易所上市公司中交地產股份有限公司(000736.SZ)總裁、黨委副書記及中交房地產集團董事、黨委委員。耿先生於2019年7月11日獲委任為本公司執行董事和執行總裁。



李駿

執行董事

出生於1978年

李駿先生於1999年7月畢業於中國復旦大學，獲哲學學士學位。於2002年9月獲英國謝菲爾德大學法學碩士學位。李先生在運營管理方面擁有豐富的經驗。彼於2008年11月加入本集團，歷任本公司全資附屬公司大連綠城房地產開發有限公司總經理、綠城房產東北區域、北京區域總經理、綠城房產副總經理，目前擔任綠城中國副總裁，主要負責公司運營管理工作。李先生於2018年4月6日獲委任為本公司執行董事。



吳天海

非執行董事

出生於1952年

吳天海先生就讀於美國威斯康星州瑞益城的瑞益學院及德國波恩大學，主修數學，並於1975年取得學位。吳先生為香港聯交所上市公司九龍倉集團有限公司(00004.HK)及九龍倉置業地產投資有限公司(01997.HK)主席兼常務董事。吳先生於1981年加入九龍倉集團，1987年出任董事兼財務總監，1989年成為常務董事。他於1994年獲委任為副主席，並於2015年出任主席。吳先生亦在多家上市公司董事會出任要職，包括香港聯交所上市公司會德豐有限公司(00020.HK)副主席；海港企業有限公司(00051.HK)主席及Joyce Boutique Group Limited (00647.HK)非執行主席。吳先生亦為會德豐地產(新加坡)私人有限公司(前稱會德豐地產(新加坡)有限公司，並於新加坡上市至二零一八年十月)的主席。他曾任香港聯交所上市公司有線寬頻通訊有限公司(01097.HK)的主席兼行政總裁至2017年9月辭任；以及新加坡上市公司Hotel Properties Limited(SGX: H15)的非執行董事至2018年12月辭任。吳先生現為香港僱主聯合會的諮議會成員、理事會副主席兼執行委員會成員及香港總商會諮議會成員。吳先生於2012年6月15日至2015年3月27日曾擔任本公司非執行董事，並於2019年7月11日再獲委任為本公司非執行董事。



賈生華

獨立非執行董事

出生於1962年

賈生華先生現為浙江大學教授，擔任房地產研究中心主任。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。由1989年起，賈先生在中國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理，並於1993年至1994年在德國進修。他現為浙江省企業管理研究會、浙江省土地學會及杭州市土地學會的會員，擔任世界華人不動產學會常務理事、浙江省房地產業協會理事、中國房地產研究會專家委員會委員。目前賈先生擔任於深圳證券交易所上市的杭州濱江房產集團股份有限公司(股票代碼：002244.SZ)之獨立非執行董事，亦擔任於上海證券交易所上市的南都物業服務股份有限公司(股票代碼：603506.SH)之獨立非執行董事。賈先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



柯煥章

獨立非執行董事

出生於1938年

柯煥章先生現為北京市城市規劃設計研究院的顧問總規劃師。柯先生於1962年畢業於東南大學(前稱南京工學院)，主修建築學。柯先生具備超過40年於住房、城鄉建設及城市規劃領域的經驗。於1979年至1986年，柯先生於北京市規劃局擔任副處長及副局長。於1986年9月至2001年3月，柯先生於北京市城市規劃設計研究院擔任院長及教授級高級城市規劃師。柯先生於2009年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



史習平

獨立非執行董事

出生於1945年

史習平先生為英格蘭及韋爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。自2007年起，史先生獲委任為海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)的獨立非執行董事，並擔任該公司審計委員會和薪酬委員會的主席，以及提名委員會成員。史先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他曾擔任證券及期貨事務上訴委員會委員，亦曾擔任香港聯合交易所有限公司理事及主板上市委員會成員。史先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



許雲輝

獨立非執行董事

出生於1976年

許雲輝先生由2012年至今為PAG(前稱Pacific Alliance Group)的管理合夥人。之前許先生曾出任黑石集團董事總經理。許先生於2005年至2006年出任Mellon Bank旗下的紐約對沖基金MellonHBV Alternative Strategies LLC董事總經理一職，並擔任中國不良資產投資部主管。許先生於1998年取得香港大學工商管理學士學位及於2002年取得香港大學國際及公共事務碩士學位。他亦於2004年取得歐洲工商管理學院的工商管理碩士學位。許先生持有英國特許會計師公會頒發的特許會計師資格、美國特許金融分析師協會認可的特許金融分析師資格及香港特許秘書及行政人員公會頒發的特許公司秘書資格。許先生於2012年4月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。

高級管理層

李 森

出生於1964年，現任綠城中國執行總裁、黨委書記，主要負責黨群、戰略規劃等工作。李先生先後畢業於淮北煤炭師範學院、首都經濟貿易大學、同濟大學，獲博士學位。李先生曾在中組部、國家行政學院任職，曾任吉林省遼源市副市長、市委常委、宣傳部長、組織部長，中國交建聯合置業黨委書記、副董事長，中交地產集團黨委副書記、紀委書記、監事會主席，中國交建監事會主席、人力資源部總經理、黨委組織部部長。李先生於2020年3月加入本集團。

杜 平

出生於1970年，現任綠城中國副總裁，主要負責本集團品牌、營銷、客戶服務工作。圍繞房屋和生活服務，開拓房屋4S、商業運營、養老、智慧園區等新業務板塊。杜先生畢業於杭州大學，獲文學士學位。杜先生1990年7月參加工作，入職杭州日報社，先後擔任記者、主任記者、首席記者、文體部主任、財經新聞中心主任、編委委員。杜先生於2015年3月9日加入本集團。

張繼良

出生於1963年，現任綠城中國副總裁，主要負責本集團小鎮業務等工作。張先生先後獲得清華大學工學學士、碩士和大連理工大學工學博士學位，是高級工程師、國家一級註冊建築師。張先生曾在大连市建築設計研究院、大连市星海灣建設管理中心和大连市建委任職，曾任大連經開區規劃建設局局長，大连市規劃委員會辦公室主任兼市規劃局副局長，在建築設計、城鄉規劃和建設管理方面有豐富的經驗，張先生於2019年4月加入本集團。

郭曉明

出生於1972年，現任綠城中國副總裁，主要負責本集團華南區域。郭先生畢業於浙江科技學院，主修工業與民用建築。郭先生擁有超20年的房產行業從業經歷，在項目開發、工程營造、經營管理方面具有豐富的經驗。郭先生於1996年8月加入綠城，歷任杭州九溪玫瑰園工程部經理、綠城杭州桃花源工程部經理、副總經理、總經理。2007年12月至2015年12月擔任綠城房地產集團有限公司執行總經理，負責杭州、寧波、南京、昆山、廣州、海南等多個項目的經營管理工作。2017年2月至2019年8月，任綠城綠明建設管理有限公司總經理。

肖力

出生於1974年，現任綠城中國總工程師兼助理總裁，主要負責本集團產品研發及設計、工程營造、成本招採工作。肖先生畢業於南京建築工程學院，主修工業與民用建築，獲學士學位，後就讀浙江大學，主修工商管理專業，獲碩士學位。肖先生擁有超過20年的房產行業從業經驗，1996年7月參加工作，先後任職於浙江華浙實業開發有限公司、浙江升華房地產開發有限公司，肖先生於2004年3月加入本集團。

尚書臣

出生於1964年，現任綠城中國董事會秘書(經營班子成員)、兼任董事會辦公室主任、總裁辦公室主任、黨群辦公室主任。尚先生主要負責綠城中國董事會及股東大會統籌、總裁辦公室業務統籌、內部審計、投資者關係等工作。尚先生畢業於遼寧青年管理幹部學院、瀋陽農業大學，擁有碩士學位。尚先生曾任遼寧省莊河市團委書記，工會主席，紀委書記，市委副書記，市政府常務副市長；大連循環產業經濟區黨工委副書記、管委會副主任；大連市委組織部副部長；大連金普新區黨工委委員、管委會副主任兼大連金石灘國家旅遊度假區黨組書記、管委會主任等職務。尚先生在組織建設、幹部和人才管理、行政管理等方面擁有豐富的經驗。尚先生於2019年4月加入本公司，於2019年4月11日獲委任為本公司黨群辦公室主任，於2019年12月16日獲委任為董事會辦公室主任(兼)、總裁辦公室主任(兼)，於2020年3月20日獲委任為綠城中國董事會秘書(經營班子成員)。

環境及
社會責任報告





臨安青山湖玫瑰園

環境及社會責任報告

關於本報告

編製基準

此為本集團第四次對外公開發佈的《環境及社會責任報告》(「本報告」)，披露了本集團於2019年度內為實現可持續發展所作的努力與取得的成果。希望通過此報告，能讓您更加了解本集團的努力，同時向我們反饋您的期望，以增進彼此的信任。

報告範圍

本報告旨在均衡匯報本集團在環境及社會方面的事宜，除另有說明，報告範圍涵蓋本公司及旗下附屬公司，報告期間為2019年1月1日至12月31日。有關公司管治部分的信息將在本年度報告中的「企業管治報告」部分單獨陳述。

報告指引

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》，以重要性、量化、平衡、一致性這四項匯報原則作為編製基礎，並已遵守其中所有「不遵守就解釋」條文。

報告聲明

本報告著重突出過程管理，全面介紹本集團於本年度有關可持續發展事務的理念、措施、績效及承諾。董事會對本報告信息的可靠性和真實性負責，希望通過發佈本報告，加強與各利益相關方的溝通交流並顯示公司管理透明度，致力於經濟、社會及環境的可持續發展。

1. 可持續發展管理

1.1 踐行溝通責任

與利益相關方建立緊密聯繫對企業的可持續發展至關重要。本集團通過不同渠道來與利益相關方進行充分的溝通和對話，以及時回應其對本集團的期望與關切。

主要利益相關方	期望與訴求	溝通與回應
客戶	產品質量與安全 客戶服務 客戶隱私	公司主頁 舉辦客戶活動 微信公眾號 客戶滿意度調查
合作夥伴	誠實守信 共同發展	公開招標 實地考察 電郵
員工	薪酬福利 職業健康	部門會議 培訓需求調查 工會及黨群活動
股東及投資者	風險控制 股東權益 透明信息	公司主頁 微信公眾號 年度報告、中期報告 股東大會 投資者會議
社區	社區服務	組織各類公益活動 社區建設
政府及監管機構	遵紀守法 信息披露	與政府及監管機構定期溝通 提交符合監管要求的合規報告

在溝通過程中，本集團通過了解各利益相關方所關注的議題，決定了本報告披露之重點內容，並在隨後各章節進行詳細闡述。

1.2 保障合規運營

1.2.1 反腐倡廉

本集團嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國反洗錢法》等有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法規規定，通過制定《綠城中國監察工作管理標準》、《員工廉潔自律管理制度》和《停職檢查措施》等政策，規範員工的廉潔自律行為，提高企業管治水平。於本年度，本集團未有接獲任何與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關的違法違規事件。

本集團已建立舉報獎勵、廉政約談和黑名單工作制度，規定對本集團所有員工涉及的廉政問題，知情人都有舉報義務，一旦查證屬實，本集團將根據問題性質與後果、舉報線索的作用等綜合考慮，給予舉報人物質獎勵。



圖：綠城中國於2019年11月組織開展反腐宣傳教育活動

此外，為進一步強化內部監督機制，保障規範有序發展，《綠城中國監察工作管理標準》對監察程序作出了具體的規定，包括確定調查項目和調查對象、通知被調查對象、開展監察形成監察報告、跟蹤處理結果以及建立監察檔案。若被調查單位和個人違反該標準，拒絕或者拖延提供、轉移、隱匿、篡改、毀棄與調查事項有關的資料，或者拒絕、阻礙檢查，紀檢監察組有權責令改正，拒不改正者，將被追究其作為有關責任人的行政責任。

1.2.2 誠實守信

產品宣傳

本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國商標法》、《廣告管理條例》、《房地產廣告發佈規定》等法律法規，並在此基礎上制定了《合規廣告宣傳工作指引》。於本年度，本集團未有接獲與廣告、標籤相關事宜的違法違規事件。

本集團規定通過大眾傳播媒介發佈的廣告應當顯著標明「廣告」。廣告使用數據、統計資料、調查結果、文摘、引用語等引證內容的，應當真實、準確並表明出處，不得使用虛假或者引人誤解的內容欺騙、誤導客戶。若過往宣傳中包含的規劃內容已被調整或公共服務配套設施發生改變等，應立即撤換、更新、封存並停止發放不符合最終交付現狀的售樓書、沙盤模型、店堂公示等。

知識產權

加強知識產權管理體系建設，是持續提升知識產權管理能力，增強核心競爭力的有效手段。為了提升員工知識產權保護意識，自2019年4月，由綠城中國品牌營銷中心牽頭，各職能中心積極配合，先後組織與知識產權相關的調研和培訓活動，內容涉及知識產權保護要點、知識產權基礎知識普及等多個方面。

於2019年12月18日，綠城房產順利通過國標《企業知識產權管理規範》(GB/T29490-2013)認證，取得「知識產權管理體系認證」證書。



1.3 開展陽光採購

本集團致力於構建負責任的供應鏈，積極號召供應鏈上下游合作夥伴共同履行社會責任，在遵守《中華人民共和國招標投標法》等有關法律法規的基礎上，進一步制定了《材料設備類物資採購管理標準》、《材料設備類戰略供方管理標準》以及《材料設備類戰略集採管理標準》等制度。我們對供應商提出了例如施工現場廢棄物回收，廢氣廢水控制管理等建議與要求，以竭力減少供應鏈各環節的環境和社會風險。在招標過程中，我們亦會要求招標人提供一系列技術標準證明文件，包括招標範圍內，投標人品牌的生產許可證、3C認證等環保認證、產品型式認證、產品檢測報告及其中的部品、配件的檢測報告或資質文件等。

本集團規定所有通過招標、比價方式進行的物資採購工作必須在陽光招採平台(<http://zc.gtcloud.cn>)上實施，非招標方式的各類物資的採購工作須按適用的審批許可權進行報批，禁止無審批的任何採購行為。若招標採購工作人員涉嫌商業賄賂，嚴重違反公司紀律的行為，本集團規定經監察部調查核實相關事實後，將由行政部門給予相關責任人警告、勸退或辭退的處罰，其所在部門負責人亦應承擔領導不力及失察的責任。

為了監督和保證戰略集採供方(「戰略供方」)的服務質量，本集團的產品管理中心於每年11月份發佈關於戰略供方年度綜合考核的專項通知，並組織各級單位統一實施。各項目須嚴格按通知要求完成各專業《材料設備類供方履約評估表》，按審批許可權報批後7個工作日內提報至各子公司產品中心，由子公司產品中心將《材料設備類供方履約評估匯總表》匯總後提報至產品管理中心。產品管理中心於每年12月底根據戰略供方年度綜合考核得分與分級標準，完成戰略供方等級的認定工作，並於下一年度1至2月在企業資源平台上發佈評定結果。

案例：綠城中國召開2019年度供方大會

2019年4月17日，綠城中國2019年度供方大會順利召開，來自全國近60家優秀供方代表參加了本次大會。

會上，綠城中國對2018年度優秀供方給予了專項表彰，部分供方代表亦在現場分享了與綠城中國合作的點滴歷程，表達了雙方繼續精誠合作，創新共贏的美好願景。



2. 為員工創造平台

2.1 維護員工權益

本集團視員工為重要財富，在遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》等法律法規的基礎上，同時奉行聯合國《世界人權宣言》及國際勞工組織關於工作中基本原則和權利的宗旨，尊重人權，禁止僱傭童工和強制勞工，反對任何形式的歧視，並通過制定詳細的內部制度和建立員工溝通渠道維護員工權益。於本年度，本集團未有接獲與人員招聘、解僱、薪酬、晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視相關的違法違規事件。

勞動僱傭

- **招聘：**

本集團以合理規劃、先內後外、德才兼備、親屬迴避、科學測評為原則制定了《招聘管理標準》。該項制度規範了招聘計劃、實施、錄用等環節的操作要求，以便保證公司合理的人才結構和人才儲備，實現人力資源的優化配置。

- **勞工準則：**

本集團在勞動過程中提倡平等機會、多元化和反歧視，堅持合法用工、依法管理。

在招聘過程中，本集團通過核查應聘者的年齡並與身份證信息進行比對，堅決杜絕僱傭童工；在錄用環節，本集團通過與僱傭人員簽訂勞動合同，明確勞動關係，杜絕強制勞工。

於本年度，本集團始終堅持合法用工、依法管理，不存在使用童工或強制勞工的情況。

- **解僱：**

本著及時響應、充分溝通、平和離職、依法合規的原則，員工與本集團可按規定協商一致後解除勞動關係。

工作時數與假期

本集團員工工作時間為每周一至周五，享有法定節假日及公休日、法定年休假、婚假、生育假、喪假等。

薪酬福利

- **薪酬：**
本集團的薪酬體系由固定薪酬、浮動薪酬、津貼福利等構成。固定薪酬為員工總現金報酬中的重要組成部分，浮動薪酬包括短期激勵、中期激勵、長期激勵。建立短、中、長期相結合的激勵機制，以及員工、企業、股東共贏的有效機制，為本集團的戰略落地、團隊的健康成長提供了最佳保障。
- **福利：**
本集團為員工提供了多方面、富有競爭力的額外福利，包括交通補貼、通訊補貼、節假日補貼、餐補、本人及家屬健康管理計劃、補充商業保險、恭賀慰問金等。

2.2 重視員工健康

本集團一直持續努力為員工締造安全和受保障的工作環境。在遵守《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國職業病防治法》等有關法律的同時，本集團建立「員工之家」，推行「員工生活服務體系」，關注員工生理及精神雙重健康，具體的政策舉措包括：

- **員工生活服務體系**
通過提供員工及家屬體檢，建立員工健康檔案、提高員工食堂管理能力，組織多樣的員工活動等，讓員工愉快地工作，營造「家」的氛圍。
- **全生命週期的員工關懷**
在法定福利項目的基礎上，提供一年兩次的健康體檢、健康解讀，以及員工生日祝福、結婚生育恭賀慰問等其他福利政策。

- **團隊活動**

團隊活動是員工關愛的重要載體，在元旦、春節、婦女節、兒童節、中秋節、重陽節期間或者根據季節的變化開展豐富多彩的團隊活動，以放鬆員工的心情。



圖：員工參加籃球賽、足球賽、毅行、瑜伽訓練等團隊活動

案例：「新我計劃」運動會順利舉行

2019年10月23日，綠城中國「新我計劃」全民健身運動會暨綠城中國首屆員工足球賽總決賽在杭州舉行。

「新我計劃」自8月開展以來，受到了員工的熱烈支持。運動員們表示，運動會不僅為他們提供了一個鍛煉身體、展示自我的平台，亦營造了濃厚的健身氛圍，鼓勵大家一起鍛煉出健康的體魄。



2.3 助力員工發展

本集團重視員工隊伍素質，關注員工領導力和業務技能水平的整體提升。本集團基於員工生命週期建立了分層分類的培訓發展體系，使得新員工從入職開始即可接受全方位、矩陣式的培訓，並確保員工在不同的職業發展階段，都有相應的培訓項目支撐其成長。

為了暢通員工向上晉升和發展的通道，本集團推行管理序列和專業序列的雙通道發展路徑，通過導師制度、輪崗制度、內部人才流動、收成計劃、梯隊選拔等政策和舉措支持員工成為行業內優秀的、有影響力的高級管理人才與專業人才。

培訓與發展項目

商學院計劃

「商學院計劃」項目是本集團最高級別的發展項目，旨在培養戰略管理層幹部。2018年9月－2019年11月，綠城中國「商學院計劃」mini-MBA展開了為期14個月的培訓。



彩虹計劃

「彩虹計劃」旨在為項目公司總經理崗位儲備人才。通過學習房地產項目管理、房地產開發等專業內容，幫助學員從職能管理者向全面經營管理者轉型。於2019年3月，來自綠城中國各單位79位學員參與了「彩虹六期」的培訓。



向日葵計劃

「向日葵計劃」是針對項目分管領導梯隊開展的培訓發展項目，旨在幫助項目公司打造經營班子梯隊，為企業快速發展儲備中層幹部。「向日葵計劃」於本年度共開展了3期10個階段學習，先後共有236位梯隊學員參與其中。



青幹班計劃

「青幹班計劃」是針對集團(副)經理／主管層級基幹人員開展的培訓發展項目，旨在幫助目標學員完成從管理自我到管理他人，從專業到管理的關鍵跨越，於本年度，「青幹班計劃」共開展了5期13個階段學習，先後共有416位學員參加其中。

黃檸檬計劃

「黃檸檬計劃」是針對有相關工作經驗、專業能力較強、具有一定發展潛力的社招新員工的培訓項目。於本年度，「黃檸檬計劃」共開展15期，先後共有1,940位學員參與了學習。



青檸檬計劃

「青檸檬計劃」是針對應屆畢業新員工的培訓項目，旨在幫助學員成功邁出職場第一步，快速實現對公司戰略、文化、產品等的全方位認知。於本年度，共有182位校招新員工參與了「青檸檬計劃」1期培訓學習。



3. 為客戶創造價值

3.1 發揚工匠精神

工匠精神，引領本集團在傳承中創新，不斷探尋更具價值和生命力的產品。本集團根據《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》等法律法規，編製了《綠城中國品質紅線管理標準》、《第三方工程品質評估管理標準》等一系列標準文件，致力用行動詮釋工匠精神的時代內涵，為客戶提供高品質和健康安全的產品。

案例：榮獲「金駿馬獎·最具工匠精神上市公司」稱號

2019年12月27日，第三屆新時代資本論壇在北京召開。綠城中國獲邀出席論壇，並榮獲「金駿馬獎·最具工匠精神上市公司」稱號。此次獲獎，不僅是市場對綠城中國穩健運營的肯定與激勵，亦是社會各界對本公司工匠精神的認可。



在工程管理方面，本集團通過制定《日式工程管理實施標準》進一步明確日式工程管理操作流程和管理手段，從標準會議制度到施工場內著裝要求；從安全巡查制度到場地標化措施(如日式安全教育標化措施、場地硬化、場地封閉、清洗設施等)；從精細化措施到可視化管理，該標準共具體涉及30多項管理規定，精細分類，明細要求，旨在推進本集團的產品發展導向，持續提升產品品質。

日式工程管理項目案例展示：



鋁模工法：11道工序，實現牆柱垂直度偏差和頂板水平極差都精準控制在5mm以內。



屋面工法：多達7層屋頂防水工序，並採用聚氨酯防水塗料、擠塑聚苯板等多種材質，確保屋面不發生滲漏，並方便檢修。



水電安裝工法：可清晰了解水電安裝的截面細節。



內牆工法：採用蒸壓陶粒混凝土輕質條板隔牆，有效控制空鼓裂縫。



三大精裝工法：包含11項輕鋼龍骨石膏板施工流程、7道牆面裱貼牆紙工藝流程、9項地暖施工工藝流程。



在質量監督方面，本集團通過邀請第三方機構進行現場突擊檢查，對產品觀感品質、安全文明、管控資料、樣板管理、防滲漏管理、紅線管控等進行質量評估，構建多角度全方位的質量督導體系。為了杜絕不合格材料隱患，相較市場常見的季度抽檢，綠城中國始終堅持「一月一檢」，並囊括所有投資項目，以高頻率、全覆蓋、嚴標準的行動，力求項目用材的安全與安心。從甲醛、總揮發性有機化合物(TVOC)等備受業主關注的有毒氣體揮發品類，天然石材等放射性品類，到門窗幕牆系統等結構安全類，綠城中國第三方檢測項目緊緊圍繞「健康、安全、功能、年限」四大業主最為關注的材料敏感點展開，其中涉及的受檢材料達112類，遵守的國家標準達157項。



圖：實驗室檢測現場

3.2 精細服務品質

本集團以客戶的敏感點為視角，持續升級質量管控力度，對可能導致嚴重品質安全隱患或誘發投訴的違規行為或不作為進行清晰的界定並明確其違規成本。針對可能出現的有關產品及服務的投訴風險，本集團亦制定了一系列的管理政策及標準，如《綠城中國客戶投訴基礎規範》、《綠城中國客戶投訴處理追責制度》、《綠城中國客訴風險巡查工作標準》等內部政策，以確保客戶投訴能得到及時、有效地處理。

- 《綠城中國客戶投訴基礎規範》：對客戶投訴的分級定義、責任層級、處理要求等進行了明確地規範，確立了投訴處理的原則，同時確定了各級組織在客戶投訴處理工作中的職責、分工、程序以及追責機制。
- 《綠城中國客戶投訴處理追責制度》：旨在對於各級單位或個人就故意或過失性不履行或不真實履行職責而導致客戶投訴，對公司利益(包括經濟、企業形象、企業名譽等方面)造成損害或不良影響的行為進行監督和懲罰。同時明確了全體員工、供應商、責任人在客戶投訴全流程管理中應承擔的責任。
- 《綠城中國客訴風險巡查工作標準》：旨在規範客戶投訴品質聯合巡查工作，確立標準化的巡查流程，強化巡查改進的推動機制及聯合督導機制，進而提升項目營造水平、服務水平以及產品品質、服務品質。

自2007年以來，中國指數研究院連續十三年組織開展全國重點城市居民居住滿意度普查，全面測評重點城市居民的居住滿意度水平，構建全行業與各城市的服務標尺。截至本年度末，綠城中國連續9年在中國城市居民居住滿意度調查中榮獲佳績，並已連續8次獲得「顧客滿意度領先品牌」榮譽稱號。2019年中國城市居民居住滿意度調查報告顯示，綠城中國以89.3分的總體滿意度得分領跑行業，在所進駐的杭州等12座城市拿下總體滿意度第一的佳績。

2019綠城中國業主滿意度數據

總體滿意度



杭州、合肥、濟南、寧波等12個城市滿意度位居城市首位。

總體忠誠度



杭州、北京、合肥、濟南等7個城市忠誠度位居城市首位。

此外，本集團亦重視客戶隱私的保密工作，積極遵守《中華人民共和國網路安全法》等法律法規要求，嚴格規定向客戶收集的資料只能用作商務發展及客戶關係管理，任何人不得將其用途超出規定的範圍，並通過安全穩定的系統防範措施，加強網路安全檢查，竭力保障客戶的信息安全。於本年度，本集團未有接獲與洩露客戶隱私相關的違法違規事件。

4. 為城市創造美麗

4.1 綠色管理

在有關排放物管理、資源使用以及減低對環境及天然資源造成重大影響等問題上，本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《國務院關於落實科學發展觀加強環境保護的決定》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》及《廢棄電器電子產品處理基金徵收使用管理辦法》等法律法規及相關行業標準，並編製了《關於規範公司管理的通知》等一系列環境管理政策，倡導綠色運營。

本集團通過舉辦環保宣傳活動，加強對新入職員工的節能減排培訓，有效推動和落實了節能減排工作的開展。經過一系列宣傳與制度執行，本集團員工在節能減排、節水及減廢等方面的環保意識得到提升，確保本集團環保工作的進一步標準化，為後續綠色管理打下堅實基礎。於本年度，本集團並沒有接獲與廢氣排放、溫室氣體排放、向水及土地排放、廢棄物排放和噪聲污染相關的違法違規事件。

由於具體建造工作主要由專業的承包商執行，在業務營運過程中，本集團產生溫室氣體和空氣污染物的主要來源是辦公場所中電力能源的使用，以及車輛使用。為了降低該部分排放量，減少其對環境及天然資源的影響，本集團積極制定綠色辦公政策，並採取了如下的措施。於本年度，本集團總溫室氣體排放量為21,401公噸，總溫室氣體排放密度為0.20公噸/平方米建築面積。

管理能源，減少溫室氣體/空氣污染物排放的措施：

- 鼓勵員工搭乘公共交通工具；
- 減少不必要的商務旅行；
- 定期清潔保養燈泡和空調設備(每年至少兩次)，確保其有效運作；
- 規定員工下班前關閉所有用電設備電源；
- 嚴格控制空調的使用，切實履行辦公室長時間無人時及時關閉空調；如無特殊情況，未到指定溫度不得使用空調(夏季室內溫度在30℃以上方可開啟空調製冷，原則上製冷溫度的設置不得低於26℃；冬季室外溫度在15℃以下方可開啟空調制熱，制熱溫度的設置不應高於20℃)；
- 組織植樹造林活動



圖：張貼「節能減排」標語



圖：綠色辦公倡議書

溫室氣體排放(範圍1和範圍2)	2019年 ¹	2018年	2017年	單位
汽車排放(範圍1) ²	1,886	1,083	3,063	公噸
柴油發電機排放(範圍1)	0	0	0.55	公噸
擁有樹木的溫室氣體抵消量(範圍1) ³	-17.71	-5.41	-379.45	公噸
電力使用排放(範圍2) ⁴	19,533	11,862	16,000	公噸
總溫室氣體排放量	21,401	12,940	18,685	公噸
總溫室氣體排放密度 ⁵	0.20	0.14	0.21	公噸/平方米建築面積

汽車空氣污染物排放 ⁶	2019年	2018年	2017年	單位
CO排放量	11,944	9,621	21,842	千克
NO _x 排放量	5,643	2,382	13,454	千克
SO _x 排放量	12.00	6.87	20.83	千克
PM _{2.5} 排放量	210	90	424	千克
PM ₁₀ 排放量	233	99	469	千克

¹ 於本年度，本集團的環境數據統計口徑具體包括：綠城中國本部、各子公司本部及其項目公司，共計50家公司。在本章節，若沒有對數據統計範圍作出特殊說明，統計主體均為以上50家公司的環境數據信息。由於地產行業業務特點，公司項目的發展及完成情況，本集團於本年度納入的環境數據統計的項目數量與2018年相比有所增加，與此同時，部分項目由於發展需要，在生活美學館的運營中需要消耗水資源和電力資源作為如室外園林的水景和景觀照明使用，故在溫室氣體排放及資源使用方面，本年度環境數據較2018年有所增加。

² 有關汽車使用產生的溫室氣體排放(範圍一)的計算方法及相關排放系數參考中華人民共和國國家發展和改革委員會發布的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》及《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》。

³ 樹木的減排系數採用《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二之《環境關鍵績效指標匯報指引》中所給出系數。

⁴ 有關外購電力產生的溫室氣體排放(範圍二)的計算方法及相關排放系數參考中華人民共和國國家發展和改革委員會發布的《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》。

⁵ 計算溫室氣體排放密度所採用的分母為納入環境數據統計口徑內的公司辦公面積。

⁶ 有關汽車使用產生的空氣污染物排放計算方法參照中華人民共和國生態環境部發布的《道路機動車大氣污染物排放清單編制技術指南(試行)》。

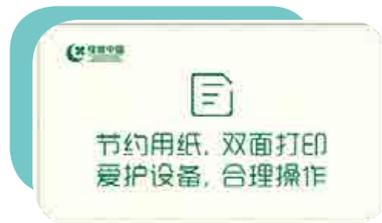
在資源使用方面，本集團除了開展如上所述的能源管理外，針對節約用水、管理有害及無害廢棄物方面，本集團亦在辦公室地點應用了一系列的環保措施。於本年度，本集團總耗水量為1,860,133公噸，總耗水密度為18.25公噸/平方米建築面積。

節約用水類的措施：

- 張貼節水標語
- 應用節水設備

管理有害／無害廢棄物的措施

- 倡導無紙化辦公
- 鼓勵雙面打印
- 於所有打印機與複印機附近張貼標籤，提醒員工減少用紙
- 內部會議中減少礦泉水的使用，提倡自帶茶杯，廢棄礦泉水瓶等塑料製品由專人回收處理
- 採用可充電電池代替一次性電池
- 硒鼓至少二次加粉使用；將電池、墨盒等有害廢棄物進行分類，由專業的廢品人員進行回收處理



圖：張貼「節約用紙」標語



圖：紙張反面利用回收處



圖：廢電池回收處

有關本集團主要的資源使用數據：

資源消耗量	2019年	2018年	2017年	單位
電力消耗總量	31,417,893	16,742,268	22,181,221	千瓦時
電力消耗密度	297	178	244	千瓦時/平方米 建築面積
燃油消耗總量(汽車汽油)	609,265	409,565	1,139,084	公升
燃油消耗密度(汽車汽油)	3,584	2,660	4,766	公升/每輛汽車
燃油消耗總量(汽車柴油)	169,587	45,418	104,645	公升
燃油消耗密度(汽車柴油)	7,066	4,129	5,232	公升/每輛汽車
燃油消耗總量(汽車液化天然氣)	0	0	36,000	公升
燃油消耗密度(汽車液化天然氣)	0	0	36,000	公升/每輛汽車
燃油消耗總量(汽車乙醇汽油)	5,333	260	0	公升
燃油消耗密度(汽車乙醇汽油)	1,778	260	0	公升/每台 柴油發電機
總耗水量	1,860,633	1,108,315	1,398,777	公噸
總耗水密度	17.57	12	15	公噸/平方米 建築面積

有關本集團主要的有害及無害廢棄物數據：

有害廢棄物產生量	2019年	2018年	2017年	單位
熒光燈管	1,382	1,370	2,597	個
廢電池	467	303	555	千克
墨盒	1,896	1,265	1,186	個
設備維護廢液	25.80	21	104	公升

無害廢棄物棄置及回收量	2019年	2018年	2017年	單位
紙張棄置量	19,802	27,016	68,324	千克
紙張棄置密度	0.19	0.29	0.75	千克/平方米 建築面積
紙張回收量	10,229	9,991	31,032	千克
金屬棄置量	103	117	428.75	千克
金屬棄置密度	0.001	0.001	0.005	千克/平方米 建築面積
金屬回收量	535.7	30	199,355	千克
塑料棄置量	694	821	352	千克
塑料棄置密度	0.007	0.009	0.004	千克/平方米 建築面積
塑料回收量	653	140	394	千克
玻璃棄置量	136	145	217	千克
玻璃棄置密度	0.001	0.002	0.002	千克/平方米 建築面積
玻璃回收量	63.74	17	45.77	千克

4.2 科技賦能

為了降低房地產項目從建造到使用整個生命週期對環境及天然資源造成的影響，綠城中國一直在探索技術創新並將綠色環保理念融入建築。自2017年起，綠色中國正式提出「四化」(標準化、產業化、科技化、環保化)建設，堅持以優質示範項目作引領，持續推動工程項目品質的提升。

提高效率，整合資源



圖：南通蘭園工地觀摩會。

南通蘭園項目是綠城中國第一批實現內外穿插施工的項目。穿插施工是國際先進工程管理模式，從一樓至頂樓，分層開展相應的施工作業，包括外保溫穿插、二次結構穿插、輕質隔牆穿插等，大幅提高建設效率與品質，整合優質資源。

於2019年6月14日，南通蘭園項目舉行了工地觀摩會，憑藉以優質示範項目作引領，發揮榜樣力量，傳承綠城優質的品質基因。

智慧工地—引入智慧化系統

- 實現視頻監控以及安全無線廣播系統全覆蓋；
- 設置實名制通道，將二維碼運用到工程作業指導中；
- 將BIM技術與建築工程進行有效的融合，提高施工效率以及項目管理成效。



安全耐久—全混凝土外牆

混凝土結構一次成型；並通過採用結構拉縫的方式解決剛度增大問題，讓結構更加安全，耐久性更高。



5. 為社會創造財富

在發展自身的同時，本集團亦通過參與和開展和諧社區共建等活動了解社區需要，以積極推動民眾生活改善和經濟發展。本集團於2007年率先推出了園區生活服務體系，旨在為園區內生活的民眾帶去便利與舒適。未來，本集團期望園區生活服務體系可以進一步帶動整個城市生活服務的改善、生活質量的改善以及生活環境的改善，從而激發每一個人的愛心，融為社會的文明素養。

鄰里系列



「鄰里節」是以「鄰里之約」為基石，以志願者及各類社團組織體為依託，精心培育園區鄰里文化的一個重要品牌活動。通過舉辦豐富多彩的園區文化活動，如鄰里運動會、園區音樂會、鄰里百家宴等，增進業主間的相互了解，在分享中提升每個人的幸福感，形成友善、互助的睦鄰氛圍。

少兒系列



「奇妙系列」是本集團的核心服務產品，其中海豚計劃是本集團為園區小業主提供的暑期免費游泳培訓公益活動。通過舉辦兒童拉丁舞SHOW、夏令營等活動，讓少兒們在學校教育之外，更多的體驗人文、藝術、社會實踐、品格修養等素質教育內容。

長者系列



「長者系列」是為弘揚「仁愛孝義」精神，充實年長業主的生活，滿足其精神需求，為長者業主打造的一項專屬服務活動。通過「一碗長壽麵」、園區攝影大賽、「綠之戀」文藝晚會等活動形式，營造尊老敬老、愛老助老的和諧園區氛圍，傳承中華文化的優良傳統。

園區生活服務體系

品牌活動分享



圖：「海豚衛士」啟動儀式暨水上安全公開課於2019年7月6日在綠城大學舉行。



圖：重陽節為始，2019年「紅葉行動」正式啟動。活動覆蓋全國70座城市，超過100個綠城園區，為8,000餘位長者帶去了溫暖和關懷。

除了組織社區服務，本集團亦積極參與或開展公益活動。於本年度，本集團發佈了《關於持續開展2019綠城中國綠益行動的通知》，鼓勵各公司結合所在區域實際情況，選擇區域內合適的貧困學校開展員工捐贈、幫扶助學活動。



圖：綠城中國「綠苗計劃」走進校園

眾所周知，於2020年初，新型冠狀病毒肺炎事件對社會產生了重大的影響，鑒於此事件的重大性和廣泛關注程度，本集團希望及時以公開透明的方式向各利益相關方披露相關工作情況。於2020年1月23日、1月26日、2月9日，本集團分別發佈了《關於切實做好新冠肺炎疫情防控工作的通知》、《關於進一步加強「冠狀病毒」肺炎防控工作的通知》和《綠城中國總部新型冠狀病毒肺炎防控應急預案》，迅速成立疫情防控領導小組及工作小組，建立每日健康信息報告機制，對各類人員進行分層、分級跟蹤管理；並在此基礎上，及時採購充足的防疫物資，加強每日清潔工作，進一步守護員工生命安全及身體健康。

發動愛心捐贈，承擔社會責任

- 通過綠城慈善基金會向武漢、杭州、溫州等地醫院及紅十字會捐贈共人民幣1,000萬元，主要為直接捐贈善款或用於採購疫情防控物資。
- 通過綠城生活集團向綠城園區業主、相關醫院、護理院、轄區街道社區、公安交警等機構和人員提供約人民幣120萬元的疫情防控物資。
- 緊急成立防疫物資採購小組，保障捐贈物資及自用防疫物資採購到位。

附錄1：《環境、社會及管治報告指引》內容索引

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告章節
環境				
A1：排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	綠色管理
	A1.1	排放物種類及相關排放資料	✓	綠色管理
	A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	綠色管理
	A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	綠色管理
	A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	綠色管理
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	✓	綠色管理
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	✓	綠色管理

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告章節
A2：資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	✓	綠色管理
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	綠色管理
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	綠色管理
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	✓	綠色管理
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	✓	無求取適用水源問題 綠色管理
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量		主要業務不適用
A3：環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	✓	科技賦能
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	✓	科技賦能
社會				
B1：僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	維護員工權益

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告章節
B2：健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障員工避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	重視員工健康
B3：發展及培訓	一般披露	有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	✓	助力員工發展
B4：勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	維護員工權益
B5：供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	✓	開展陽光採購
B6：產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	為客戶創造價值 誠實守信
B7：反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	反腐倡廉
B8：社區投資	一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	✓	為社會創造財富

企業管治報告

本公司認為崇高的企業管治標準有助於加強企業的經營表現及管理層的責任承擔。董事會一直盡力遵守企業管治原則，並採納有效的企業管治機制，專注內部監控及透明、公平和及時的披露工作以符合法律和商業標準。

董事會認為，除已披露外，本公司於截至2019年12月31日止年度內一直遵守上市規則附錄14中企業管治守則（「企業管治守則」）所載的所有適用守則條文規定。

(A) 董事會（於截至2019年12月31日止年度）

董事會負責管理本集團的所有重要事項，包括制定及批准所有政策、戰略發展、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。本集團的日常業務營運及行政職能授權高級管理層負責。

執行董事

宋卫平先生（於2019年7月11日辭任）
張亞東先生（於2019年7月11日獲委任為董事會主席）
劉文生先生
李青岸先生（於2019年7月11日辭任）
李永前先生（於2019年7月11日辭任）
郭佳峰先生（於2019年7月11日獲委任）
周連營先生（於2019年7月11日獲委任）
耿忠強先生（於2019年7月11日獲委任）
李駿先生

非執行董事

吳天海先生（於2019年7月11日獲委任）
（周安橋先生為其替任董事）

獨立非執行董事

賈生華先生
柯煥章先生
史習平先生
許雲輝先生

遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事作出特定查詢後，每位董事確認於截至2019年12月31日止年度全年或（如適用）於2019年擔任本公司董事的任期內其已遵守了標準守則的規定。有關僱員若可能擁有關於本集團的內幕消息，亦須遵守不比標準守則寬鬆之書面指引。

董事就財務報表的責任

董事知悉彼等須負責根據法定要求及適用會計準則編製本集團的財務報表。董事及本公司的外聘核數師就本集團財務報表的各自責任載於本年報第110頁之「獨立核數師報告」。

主席及行政總裁

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。

於2019年12月31日，張亞東先生為本公司董事會主席及行政總裁。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立的判斷及建議對董事會的決策起重要作用。特別是，他們就本集團的發展策略、經營表現及內控系統提供多方面及公正的意見。各獨立非執行董事均擁有廣泛的學術、專業、行業專長及管理經驗，並向董事會提供既專業又符合本集團自身情況的建議。截至2019年12月31日止年度，本公司每位獨立非執行董事均確認其對本公司的獨立性符合上市規則的規定。

董事會會議及股東大會

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略、營運和財務表現。董事可親身出席或透過視像／電話會議參與。於2019年度內共召開18次董事會會議及1次股東大會。每位董事出席董事會會議及股東大會之次數載於下表：

	於2019年 出席次數／ 董事會會議 舉行次數	於2019年 出席次數／ 股東大會會議 舉行次數
執行董事		
宋卫平先生	7/7	1/1
張亞東先生	15/15	1/1
劉文生先生	14/14	1/1
李青岸先生	5/5	1/1
李永前先生	5/5	1/1
郭佳峰先生	9/9	0/0
周連營先生	8/8	0/0
耿忠強先生	8/8	0/0
李駿先生	17/17	1/1
非執行董事		
吳天海先生 (周安橋先生為其替任董事)	9/9	0/0
獨立非執行董事		
賈生華先生	18/18	1/1
柯煥章先生	18/18	1/1
史習平先生	18/18	1/1
許雲輝先生	18/18	1/1

全體董事均於會議前獲提供有關會議議題的相關材料。他們可隨時聯絡個別高級管理人員及公司秘書，並由本公司承擔費用去尋求獨立專業意見。全體董事均有機會於董事會會議的議程上要求加入新議題。本公司於合理時間前向各董事發出董事會會議通告，而董事會程序均按照本公司章程細則及相關規則及條例進行。

董事委任、重選及辭任

本公司各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立特定年期的服務合約或委任函，有關該等服務合約或委任函的年期、董事的委任、重選及辭任的詳情已載於「董事會報告－董事」及「－董事服務合約」章節。

董事持續專業發展

本公司各董事已根據企業管治守則第A.6.5條的要求在2019年度內參與持續專業發展。本公司安排定期講座，向董事不時提供上市規則的最新發展及變動以及其他有關法律及監管規定。本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。於本年度，全體董事參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能，以符合企業管治守則第A.6.5條守則條文。本公司的外部律師透過向董事提供簡報、通報及材料協助進行董事培訓，主要有關上市公司董事的角色、職能及職責方面。全體董事均已接受此項培訓。

董事會委員會

董事會已成立具定義職權範圍的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會(統稱「董事會委員會」)。董事會委員會的職權範圍可於本公司及聯交所的網頁瀏覽。董事會委員會獲提供足夠的資源履行其責任，及於合理要求時可由本公司承擔費用在適當情況下尋求獨立專業意見。

審核委員會

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控及風險管理制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。其亦負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估核數師的表現、獨立性和客觀性和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。審核委員會成員全部由獨立非執行董事及非執行董事組成。於2019年12月31日，審核委員會包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、賈生華先生和許雲輝先生。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團的年度和中期業績公告、報告及財務報表；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；及

- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。

審核委員會已檢討財務申報系統、合規程序、風險管理及內部監控系統(包括資源是否足夠、員工資格及經驗、培訓項目及本公司會計及財務申報職能的預算)及過程，以及續聘外部核數師。董事會在外部核數師的甄選、委任、辭任及罷免概無偏離審核委員會給予的任何建議。

審核委員會於截至2019年12月31日止年度舉行過2次會議。審核委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數/ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	2/2
賈生華先生	2/2
許雲輝先生	2/2

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及於需要時檢討董事會架構、規模及組成。於2019年12月31日，提名委員會包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、許雲輝先生、賈生華先生及柯煥章先生，以及執行董事張亞東先生及劉文生先生。提名委員會將就誠信、經驗、技能及能否投入時間及精力以履行職務及責任等條件，以評核候選人或人選。提名委員會的推薦意見將交由董事會作出決策。其書面職權範圍於聯交所及本公司網站均可查閱。

於2019年，提名委員會於提名新董事時採納及執行若干標準及程序。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。設計董事會成員組成時，董事會採納考慮多個方面的多元化政策，包括文化及教育背景、專業經驗、技能、本集團業務的行業知識及過往受僱往績記錄。所有董事會委任將繼續基於優點及實力，且所選候選人將按前述客觀標準考慮。

提名委員會於截至2019年12月31日止年度舉行過2次會議。提名委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數/ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	2/2
許雲輝先生	2/2
賈生華先生	2/2
柯煥章先生	2/2
執行董事	
張亞東先生	2/2
劉文生先生	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦及向董事會建議董事的薪酬及其他福利。

全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。於2019年12月31日，薪酬委員會包括獨立非執行董事賈生華先生(主席)、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生，以及執行董事張亞東先生和劉文生先生。

於截至2019年12月31日止年度，薪酬委員會已評估董事的表現，並向董事會推薦董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策及架構，有關詳情載於本年報「管理層討論與分析—人力資源」一節。薪酬委員會於截至2019年12月31日止年度舉行過2次會議。薪酬委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數/ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
賈生華先生(主席)	2/2
史習平先生	2/2
柯煥章先生	2/2
許雲輝先生	2/2
執行董事	
張亞東先生	2/2
劉文生先生	2/2

企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策，並於2019年履行企業管治職能如下：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並就有關變動及更新向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊；

- 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露；及
- 該等董事會須負責企業管治守則(經不時修訂)所載之其他企業管治責任及職能。

(B) 財務呈報及內部監控

財務呈報

董事會在財務部門的支持下負責編製本公司及本集團的財務報表。於編製財務報表時採納國際財務報告準則，使用並應用一致的適用會計政策。

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師事務所自2004年起獲委任為本公司的獨立核數師。

獨立核數師為本公司提供的審計及非審計服務所得酬金如下：

服務項目	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
審計服務(包括中期審閱)	9,265	6,825
非審計服務	1,000	0
合計	10,265	6,825

審核委員會和董事會已同意續聘德勤•關黃陳方會計師事務所作為本集團2020年之獨立核數師，並將提請於2020年6月12日(星期五)召開的本公司股東週年大會審議。

風險管理及內部監控

審核委員會負責監管本集團的風險管理及內部監控並檢討其功效。設計特定的程序保障公司資產不會在未授權下使用或處置；並確保維護合規的會計記錄為內部使用及對外刊發的可靠財務數據；確保遵守適用法律、法規及條例。董事已對本集團風險管理及內部監控系統的有效性作出年度檢討；並已於截至2019年12月31日止年度對本公司的內部管理及營運作出檢討及監控。本公司成立的內部審計部門也已對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行了抽樣式的內審工作。內部審計部門進行的工作包括確保內部監控到位及適當發揮預定功能。審核委員會認為，於截至2019年12月31日止整個年度風險管理及內部監控系統維持足夠及有效，概無重大問題須向董事會匯報。

(C) 股息政策

本集團已制定股息政策，旨在保留足夠資金儲備以維持本集團未來發展的同時，讓本公司股東獲得利潤分配。目前，於(i)就非現金項目(包括收購收益、本公司資產及負債的公允價值變動、淨匯兌損益、由本集團以非現金代價收購附屬公司所產生的公允價值調整對成本的影響以及減值虧損撥備等)的影響作出調整；及(ii)扣除本集團就其所發行永久資本證券於年內應付的利息金額後，本公司的股息分派率在20%-30%之間。於釐定本公司實際宣派及派付的股息金額時，董事會亦計入下列因素，包括本集團整體業務狀況、經營業績、財務業績／狀況、營運資金需求、未來展望及現金流量，以及任何其他董事會視為相關的因素。本公司過往股息未必能作為未來股息派付的指標。股息的宣派及派付亦可能受法律或本集團於未來訂立的融資安排限制。董事會將不時於適用時審閱本公司的股息政策。

(D) 股東權利

根據本公司章程細則，股東將有權要求召開本公司的股東特別大會(「股東特別大會」)。合共持有本公司附帶本公司股東大會的投票權的繳足股本不少於十分之一(10%)的兩名或以上股東可以書面形式發出請求召開股東特別大會。由有關股東正式簽署的書面請求必須陳述該大會的目的，且必須遞交至本公司的香港主要營業地點。

欲於股東大會上動議一項決議案的股東可遵循上段所載的程序。

股東如有任何查詢，可致電+852 2523 3138或電郵至 ir@chinagreentown.com與投資者關係部聯絡。

截至2019年12月31日止年度，本公司的組織章程大綱及細則概無變動。本公司的組織章程大綱及章程細則已於本公司網站及聯交所網站刊登。

投資者關係

本公司致力保持優質的企業管治及高透明度，承諾與股東及資本市場維持緊密有效的雙向溝通，以公開、及時的態度向各界持份者披露公司信息。董事會相信，有效的投資者關係可強化市場信心、提升股份流動性、建立更穩健的股東基礎，實現更大的利益和價值。

本公司通過多種渠道，促進與市場的互動交流。緊隨中期及全年業績公告後，高級管理層出席投資者及媒體簡報會，闡述營運狀況和發展前景，同時聽取市場反饋。在股東週年大會上，董事會成員與廣大股東直接交流，並現場解答提問。本公司的管理層及投資者關係隊伍積極通過電郵、電話會議、親身會面等形式與投資者緊密聯繫，協助他們了解本公司的整體策略、財務資訊及最新業務動向。

回顧年度內，本公司的高級管理層及投資者關係隊伍先後赴香港、北京、上海、澳門等地，參加投資銀行及券商組織的10場大型投資會議，參與了150餘次的投資者會面和電話會議，進行了45餘次投資者項目參觀及考察。通過一系列的投資者關係活動，本公司進一步鞏固了與世界各地投資者的聯繫，使資本市場對本公司有更深入的了解，同時聽取市場的不同意見及建議，形成正面溝通循環，並有助本公司制定長期發展策略。

本公司於2019年的主要投資者關係活動如下：

活動	日期
2018年度業績公佈之新聞發佈會及投資者會議	2019年3月22日
2019年股東週年大會	2019年6月14日
2019年中期業績公佈之新聞發佈會及投資者會議	2019年8月26日



年內，除了接待投資者及分析員到訪本公司和參加「一對一」的會議之外，本公司亦參加了下列由投資銀行及券商組織的大型投資會議，宣傳有關本公司的正面資訊：

日期	活動名稱	主辦機構	地點
3月25-27日	瑞士信貸第22屆亞洲投資會議	瑞士信貸	香港
5月31日	法國巴黎銀行房地產企業日	法國巴黎銀行	香港
6月25-26日	2019年聯昌國際香港房地產企業日	聯昌國際	香港
6月27-28日	2019年花旗亞洲房地產年度高峰會	花旗	香港
9月10-11日	第三屆信貸亞洲會議	匯豐	香港
9月12-13日	第二十六屆中信里昂證券投資論壇	中信里昂證券	香港
10月24日	野村中國房地產企業日	野村證券	香港
11月7-8日	第十四屆花旗中國投資者會議	花旗	澳門
11月12日	2019興業證券策略會	興業證券	上海
11月14日	招商證券年度策略會	招商證券	北京

本公司的投資者關係隊伍將繼續加強與市場的溝通質量，保持公司的高透明度。

為確保股東、資本市場及公眾能夠清晰及全面地接收本公司的最新資訊，本公司網站(www.chinagreentown.com)會適時提供本公司之中期及年度報告、公告、股東通函及每月通訊等。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電話：+852 2523 3138)或電郵至 ir@chinagreentown.com查詢。





董事會報告



北京西山燕廬

董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至2019年12月31日止年度的年報和經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

公司成立

本公司於2005年8月31日於開曼群島根據開曼群島公司法(2004年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2006年7月13日起在聯交所主板上市。

主要業務

本公司是一家投資控股公司。其附屬公司、合營企業和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註54、22和21。本集團主要業務性質於截至2019年12月31日止年度(「本年度」)並無重大變化。

業務審視

本集團主要業務為在中國開發房地產相關業務，經營業績及發展前景將受到中國政府房地產調控政策、金融政策及經濟發展等影響。本集團將根據外部環境之變化做出適時的應對之策，以保持經營業績之穩定與增長。

本集團業務的中肯審視、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、在本年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件的詳情，以及本集團業務可能的未來發展的闡述(每種情況下在對瞭解本集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，須包含關鍵表現指標)，載於本年報的「管理層討論及分析」一節及財務報表附註內。

在對瞭解本集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關本集團與其權益持份者(而該等權益持份者對本集團有重大影響且本集團的成功繫於其上)之主要關係說明，載於本年度報告「環境及社會責任報告」及「投資者關係」章節內。

環境政策及表現

本集團致力達致環境可持續發展。本集團致力遵守有關環境保護的相關法律及法規，並採取有效措施達致資源有效利用、廢物減少及能源節約。本集團會定期檢討其環境政策。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，載於「環境及社會責任報告」章節內。

遵守相關法律及法規

本集團及其業務營運須遵守多項法律、規則及法規。本公司致力透過實施內部監控、審批程序、員工培訓及在本集團不同層面監察業務營運等多項措施，確保恪守該等法律、規則及法規。董事會亦定期監察本集團的政策及常規，確保遵守相關的法律、規則及法規。

就董事會及高級管理層所知，截至2019年12月31日止年度，本集團已取得所需對其業務及經營而言屬重要的批文、許可證、同意、牌照和註冊，且本集團並無嚴重違反相關法律及法規而對本集團造成重大影響。

財務狀況及業績

本集團於2019年12月31日之財務狀況載列於本年度報告第118頁至第120頁按國際財務報告準則編製的綜合財務狀況表中。

本集團截至2019年12月31日止年度之業績載列於本年度報告第117頁按國際財務報告準則編製的綜合損益及其他全面收益表中。本集團過往五個財政年度之財務摘要載列於本年度報告第007頁。

儲備

本集團於2019年度之儲備變動詳情載列於本年度報告第121頁之綜合權益變動報表。

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人民幣0.3元(「2019年末期股息」)(2018年：人民幣0.23元)。派息建議尚待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准，2019年末期股息預期將於2020年7月31日前派付。

分部資料

本集團的呈報分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 項目管理

截至2019年12月31日止年度的分部資料載列於綜合財務報表附註5。

物業、廠房及設備

有關本集團於本年度的物業、廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

有關本公司於本年度股本的變動詳情載於綜合財務報表附註38。

股票發行及配售詳情

	首次公開發行	配售1	配售2	配售3
上市地	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板
發行價／配售價	每股8.22港元	每股16.35港元	每股5.20港元	每股5.20港元
上市日期	2006年7月13日	2007年5月4日	2012年6月15日	2012年8月2日
發行股數	347,402,500股	141,500,000股	327,849,579股	162,113,714股

公眾持股量的足夠性

就本公司所瞭解的公開資料及董事所知，按上市規則的規定，本公司截至2019年12月31日止年度維持了足夠的公眾持股量。

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。

董事

於截至2019年12月31日止年度，本公司董事如下：

執行董事

宋卫平先生(於2019年7月11日辭任)

張亞東先生(於2019年7月11日獲委任董事會主席)

劉文生先生

李青岸先生(於2019年7月11日辭任)

李永前先生(於2019年7月11日辭任)

郭佳峰先生(於2019年7月11日獲委任)

周連營先生(於2019年7月11日獲委任)

耿忠強先生(於2019年7月11日獲委任)

李駿先生

非執行董事

吳天海先生(於2019年7月11日獲委任)
(周安橋先生為其替任董事)

獨立非執行董事

賈生華先生
柯煥章先生
史習平先生
許雲輝先生

根據本公司章程細則第130條，當時在任三分之一(或倘並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，且每名董事須最少每三年輪值退任一次。劉文生先生、李駿先生、賈生華先生及許雲輝先生將於本公司應屆股東週年大會退任。此外，根據本公司章程細則第114條規定，任何獲董事會委任的董事，其任期將至其獲委任後的首次股東大會為止。因此，郭佳峰先生、周連營先生、耿忠強先生、吳天海先生、邱東先生及朱玉辰先生將於股東週年大會上輪值退任。上述各退任董事根據本公司章程細則均合資格並願意膺選連任。

董事服務合約

執行董事已各自與本公司訂立為期三年的服務合約，任期持續直至其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止，任滿可由雙方同意續期。

各非執行董事及獨立非執行董事就彼的委任與本公司訂立為期三年的委任函件，任滿可由雙方同意續期，惟受委任函件的條款及條件所限。彼等各自獲委任為非執行董事及獨立非執行董事後，亦須於本公司股東週年大會上輪席告退，根據本公司章程細則，彼等各自符合資格接受重選。

除所披露者外，並無擬於股東週年大會上重選的董事與本公司訂立本公司不得於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而予以終止的任何服務合約。

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層履歷載於本年報第42頁至第47頁。

董事酬金

每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註12。

最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於綜合財務報表附註12中披露。

獨立非執行董事之獨立性

董事會已收到所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條就其獨立性而提交的書面確認函，認為現任獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的相關指引，屬於獨立人士。

董事及行政總裁的證券權益

於2019年12月31日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關股份的 個人權益 (授予董事之 購股權或激勵股份)	家族權益	受控制 法團權益	持有股份及 相關股份總數	持有本公司 已發行股本 百分比
張亞東先生	8,270,949(附註1)	—	—	8,270,949	0.381%
劉文生先生	7,986,129(附註2)	—	—	7,986,129	0.368%
李駿先生	3,433,573(附註3)	—	—	3,433,573	0.158%
周安橋先生	—	—	—	300,000(附註4)	0.014%

附註：

- 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之7,600,000份購股權，且自2018年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股8.326港元高出至少30%的日期行使；及(ii)於報告期內授出的670,949股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之7,400,000份購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使；及(ii)於報告期內授出的586,129股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- 其中包括(i)指根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之1,900,000份購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使；(ii)指根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之購股權1,300,000股，且自2018年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股8.326港元高出至少30%的日期行使。上述合共3,200,000股購股權；及(iii)於報告期內授出的233,573股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- 作為實益擁有人持有的股份。

除上述所披露者外，於2019年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的證券權益

於2019年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東(除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外)已知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東姓名／名稱(附註1)	股份或相關股份的 權益或淡倉(附註2)	持有權益的身份	持有本公司 已發行股本 百分比
中交集團(附註3)	624,851,793 (L)	受控法團的權益	28.783%
CCCG Holding (HK) Limited(附註4)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.176%
HSBC Trustee (C.I.) Limited(附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.901%
會德豐有限公司(「會德豐」)(附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.901%
九龍倉(附註7)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.901%
宋卫平先生	8,150,000 (L) (附註8)	於相關股份的個人權益(購股權)	合計10.350%
	216,530,924 (L) (附註9)	受控法團的權益	
夏一波女士(附註10)	224,680,924 (L)	配偶的權益	10.350%
Delta House Limited(「Delta」)	116,530,924(L)	實益擁有人	5.368%

附註：

- (1) 該表所載本公司主要股東及彼等各自於本公司股份及相關股份中的權益列表乃於作出合理查詢後根據本公司可得資料呈列。
- (2) 字母「L」指好倉。
- (3) 中交集團透過其受控法團，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)以及CCCG Holding (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (4) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。

- (5) HSBC Trustee (C.I.) Limited透過其受控法團，即會德豐、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (6) 會德豐透過其受控法團，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (7) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited及Target Smart被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (8) 根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使。
- (9) 根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生(即Delta House Limited的唯一股東)被視為於Delta所持有的116,530,924股股份中擁有權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋卫平先生成立並擁有擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (10) 夏一波女士為宋卫平先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東之公司Delta所持有的116,530,924股股份；(ii)由宋卫平先生作為唯一成員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋卫平先生及夏一波女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋卫平先生所持有8,150,000股本公司購股權。上述合共224,680,924股股份。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據證券及期貨條例第336條須予以記錄的任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

於2019年12月31日，除下文披露者外，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員：

董事姓名	於股份中擁有須予披露權益或淡倉的公司名稱	於該公司的職位
宋卫平先生(於2019年7月11日辭任)	Delta	董事
劉文生先生	CCCG Holding (HK) Limited	董事
吳天海先生(於2019年7月11日獲委任)	九龍倉集團有限公司	主席兼常務董事
	會德豐	副主席
周安橋先生(於2019年7月11日獲委任為吳天海先生替任董事)	九龍倉集團有限公司	第一副主席兼執行董事

購股權計劃

於2016年6月17日(「生效日期」)舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東以普通決議案方式批准採納2016年購股權計劃後，2006年購股權計劃已予終止。2006年購股權計劃終止後，不得根據該計劃再授出購股權，但該計劃的條文將繼續有效，以落實於該計劃終止前所授出任何購股權的行使，而於終止前授出的購股權將繼續有效及可予行使。2016年購股權計劃主要為向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞而採納，且除非另行註銷或修訂，否則其將於2026年6月16日屆滿。根據購股權計劃，董事會可向合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。購股權計劃的合資格參與者為本集團任何董事或僱員，以及由董事會全權酌情釐定曾為本集團貢獻或將會貢獻的任何其他人士(包括顧問或諮詢顧問)。本公司收到代價為1港元的付款及合資格參與者簽署的接納書後，所授出的購股權可自授出日期起計21日內接納。

根據購股權計劃的條款及條件，可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於採納日期本公司已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期至購股權計劃屆滿日期內隨時行使，惟購股權計劃另有指明者則除外。行使價由董事會釐定，且將不少於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

根據購股權計劃可供發行的購股權總數為107,352,819股，佔本公司於本報告日期已發行股本約4.95%。

截至2019年12月31日止年度，本公司根據2006購股權計劃已授出、已行使及已註銷的購股權詳情載列如下：

承授人姓名	年初尚未行使 的購股權數目	年內授出 的購股權數目	年內已行使 的購股權數目	年內已註銷 的購股權數目	年內失效 的購股權數目	年末尚未行使 的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
僱員									
本公司的附屬公司、 聯營公司及合營企業的 若干其他僱員	263,000	-	213,500	-	49,500	-	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	555,250	-	440,000	-	115,250	-	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	1,241,750	-	841,000	-	400,750	-	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	59,000	-	59,000	-	-	-	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,300,000	-	691,000	-	2,609,000	-	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	12,946,750	-	-	-	12,946,750	-	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,066,875	-	-	-	7,066,875	-	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,341,875	-	-	-	7,341,875	-	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	32,774,500	-	2,244,500	-	30,530,000	-			
綠城物業服務集團有限公司、 杭州金沙港旅遊文化 有限公司及綠城控股集團 有限公司(該等公司均為 宋卫平先生的聯屬公司) 的若干僱員	872,500	-	-	-	872,500	-	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	436,250	-	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	436,250	-	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	1,745,000	-	-	-	1,745,000	-			
總計	34,519,500	-	2,244,500	-	32,275,000	-			

董事會報告

截至2019年12月31日止年度，本公司根據2016年購股權計劃已授出、已行使及已註銷的購股權詳情載列如下：

承授人姓名	年初尚未行使的購股權數目	年內授出的購股權數目	年內已行使的購股權數目	年內已註銷的購股權數目	年內失效的購股權數目	年末尚未行使的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
董事									
張亞東先生	2,280,000	-	-	-	-	2,280,000	2018年8月28日	2019年8月28日至2028年8月27日	8.326
	2,280,000	-	-	-	-	2,280,000	2018年8月28日	2020年8月28日至2028年8月27日	8.326
	1,520,000	-	-	-	-	1,520,000	2018年8月28日	2021年8月28日至2028年8月27日	8.326
	760,000	-	-	-	-	760,000	2018年8月28日	2022年8月28日至2028年8月27日	8.326
	760,000	-	-	-	-	760,000	2018年8月28日	2023年8月28日至2028年8月27日	8.326
	7,600,000	-	-	-	-	7,600,000			
劉文生先生	2,220,000	-	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	2,220,000	-	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,480,000	-	-	-	-	1,480,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	740,000	-	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	740,000	-	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	7,400,000	-	-	-	-	7,400,000			
李駿先生	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	380,000	-	-	-	-	380,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	190,000	-	-	-	-	190,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	190,000	-	-	-	-	190,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	390,000	-	-	-	-	390,000	2018年8月28日	2019年8月28日至2028年8月27日	8.326
	390,000	-	-	-	-	390,000	2018年8月28日	2020年8月28日至2028年8月27日	8.326
	260,000	-	-	-	-	260,000	2018年8月28日	2021年8月28日至2028年8月27日	8.326
	130,000	-	-	-	-	130,000	2018年8月28日	2022年8月28日至2028年8月27日	8.326
	130,000	-	-	-	-	130,000	2018年8月28日	2023年8月28日至2028年8月27日	8.326
	3,200,000	-	-	-	-	3,200,000			
員工									
本公司的附屬公司、	27,210,000	-	-	-	12,345,000	14,865,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
聯營公司及合營企業的	27,210,000	-	-	12,345,000	-	14,865,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
若干其他僱員	18,140,000	-	-	8,230,000	-	9,910,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	9,070,000	-	-	4,115,000	-	4,955,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	9,070,000	-	-	4,115,000	-	4,955,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	90,700,000	-	-	28,805,000	12,345,000	49,550,000			
總計	108,900,000	-	-	28,805,000	12,345,000	67,750,000			

上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。

於本年度，概無購股權獲行使，28,805,000股購股權已註銷，12,345,000股購股權已失效。

有關本公司購股權計劃的其他詳情，請參閱本報告中本公司的綜合財務報表附註44。

購股權估值

本公司採用二項式估值模式及柏力克舒爾斯期權定價模式(統稱「模式」)為所授購股權估值。模式所用的主要參數及在2009年、2017年、2018年所授購股權的相關公平值載於綜合財務報表附註44。

董事在交易、安排或重大合約中的重大權益

除本年度報告「關連交易及持續關連交易」一節及綜合財務報表附註51所披露者外，概無董事或與董事有關連的任何實體直接或間接於任何交易、安排或合約中擁有或曾擁有重大權益，而該等交易、安排或合約對本集團的業務而言屬重要，且本公司或其任何附屬公司、其母公司及其母公司的附屬公司為其訂約方，並於截至2019年12月31日止年度期間或年底仍然有效。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，每名董事就其作為本公司董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。本公司已為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

關連交易及持續關連交易

本集團截至2019年12月31日止年度進行的重大關聯人士交易於綜合財務報表附註51披露。上述部分關聯人士交易的詳情亦構成本公司的關連交易或持續關連交易，須根據上市規則第14A章披露如下。除下文所述交易外，概無關聯人士交易構成根據上市規則第14A章的本公司關連交易或持續關連交易。本公司已於適當時候及按相關情況遵守上市規則第14A章的披露規定。

(A) 關連交易

1.1 共同開發廣州市南沙區住宅物業

於2019年1月4日，本公司的附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司(「綠城致臻」)、綠城華南投資發展有限公司(「綠城華南」)及綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)與中交城市投資控股有限公司(「中交城市投資」)、廣州雋威房地產開發有限公司(「廣州雋威」)、杭州昭廉投資有限公司(「杭州昭廉」)、廣州綠楨房地產開發有限公司(「廣州綠楨」，連同杭州昭廉合指「目標集團」)及一名獨立第三方(「合作方」)就共同開發一幅位於中國廣州市南沙區總佔地面積約為45,234平方米的土地訂立合作協議。於合作協議項下擬進行交易完成後，目標集團引入中交城市投資及合作方作為共同開發上述土地的新投資者。根據該土地的投標條款，土地代價總額為人民幣991,500,000元。

根據合作協議(其中包括)，本集團已將杭州昭廉30%股權出售予中交城市投資，代價約為人民幣1,505,700元(「出售事項」)，而餘下70%股權出售予廣州雋威，代價約為人民幣3,513,300元。

根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團附屬公司中交城市投資)為本公司的關連人士。

根據截至合作協議日期的適用規模測試，出售事項構成本公司的關連交易，故根據上市規則第14A章，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

有關上述詳情已於本公司日期為2019年1月4日的公告披露。

1.2 有關西安全運村若干地塊的建造協議

於2019年1月14日，本公司附屬公司西安國際陸港文廣置業有限公司(「西安國際陸港」)與中交集團附屬公司中交二公局第五工程有限公司(「中交二公局第五工程」)訂立建造協議，據此，西安國際陸港同意委聘中交二公局第五工程為主要承建商，進行西安全運村3、4、7、8地塊(三期)的建造工程，代價為人民幣416,487,047.06元。該等地塊為西安國際陸港的建設項目，位於西安市國際港務區，總建築面積約為222,076平方米。西安全運村3、4、7、8地塊(三期)的建造期將為自相關建造協議項下建造工程開始日期起988天。

根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團附屬公司中交二公局第五工程)為本公司的關連人士。

根據截至建造協議日期的適用規模測試，建造協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情已於本公司日期為2019年1月14日的公告披露。

1.3 提供項目管理服務

於2019年3月19日，綠城房產與中交集團附屬公司中交一公局集團有限公司(「中交一公局」)就河南省海口市藥谷人才房項目EPC訂立合作協議，據此，綠城房產將為該項目提供項目管理服務，並將向中交一公局收取總項目建設管理服務費合共人民幣76,343,872.50元。

根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交一公局)為本公司的關連人士。

根據截至合作協議日期的適用規模測試，合作協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情於本公司日期為2019年3月19日的公告披露。

1.4 於福州共同開發物業

於2018年12月19日，福州綠榕投資發展有限公司(「福州綠榕投資」)(截至框架協議日期為本公司的附屬公司)與中交海西投資有限公司(中交集團附屬公司，「中交海西投資」)及一名獨立第三方訂立框架協議，據此，訂約方同意按80:10:10的比例共同開發福州的一幅土地。根據競投土地的條款，土地代價總額為人民幣1,843,000,000元，而擬成立的項目公司將有註冊資本人民幣800,000,000元，將由框架協議訂約方按上述80:10:10的比例出資。

根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交海西投資)為本公司的關連人士。由此，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。

於2019年4月30日，本公司宣佈本集團已出售其於福州綠榕投資的部分股權，故福州綠榕投資不再為本公司附屬公司，框架協議項下擬進行交易亦不再為本集團的關連交易。

有關上述詳情，請參閱本公司日期為2018年12月19日、2019年3月15日及2019年4月30日的公告。

1.5 共同開發位於杭州市西湖區龍塢單元的一幅土地

於2019年5月17日，本公司附屬公司湖南綠城理想小鎮建設集團有限公司(「湖南綠城小鎮」)與宋卫平先生的聯繫人杭州藍城致盛投資管理有限公司(「藍城致盛」)訂立股東協議，內容有關成立項目公司以共同開發位於中國浙江省杭州市西湖區龍塢單元的一幅土地，總佔地面積約為17,382平方米。該項目公司擬為湖南綠城小鎮及藍城致盛按51:49的股權比例開發該土地而設立。項目公司的註冊資本為人民幣100,000,000元，而總土地代價為人民幣260,920,000元，由訂約方按上述51:49的比例支付。

藍城致盛間接由宋卫平先生(本公司的前任董事，就任至2019年7月11日，並為本集團的創始成員)擁有30%以上股權。因此，藍城致盛為宋先生的聯繫人及本公司的關連人士。

根據截至股東協議日期的適用規模測試，股東協議項下擬進行交易及土地開發構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情於本公司日期為2019年5月17日的公告披露。

1.6 於江西高安組成合營企業

於2019年6月3日，本公司附屬公司綠城理想小鎮建設集團有限公司(「綠城小鎮」)與宋卫平先生的聯繫人藍城房產建設管理集團有限公司(「藍城」)、獨立第三方江西巴夫洛生態農業科技有限公司(「巴夫洛農業科技」)及巴夫洛農業科技的附屬公司江西高安巴夫洛生態谷有限公司(「巴夫洛生態谷」)訂立投資合作協議，據此，綠城小鎮及藍城將以分別向巴夫洛生態谷出資人民幣65,939,400元及人民幣64,000,000元的方式認購巴夫洛生態谷的股權。出資完成後，綠城小鎮及藍城各自將持有巴夫洛生態谷的34%及33%經擴大股權。投資合作協議就開發江西高安巴夫洛現代農業綜合體項目而訂立。

藍城由宋卫平先生(本公司的前任董事，就任至2019年7月11日，並為本集團的創始成員)擁有30%以上股權。因此，藍城為宋先生的聯繫人及本公司的關連人士。

根據截至投資合作協議日期的適用規模測試，協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情於本公司日期為2019年6月3日的公告披露。

1.7 成都項目引入投資者

於2019年7月15日，綠城小鎮與中交集團附屬公司中交西南投資發展有限公司(「中交西南投資」)及獨立第三方四川省農業會展集團有限公司(「四川省農業會展」)就成都綠城川菜小鎮實業有限公司(「綠城川菜小鎮」，於2018年12月成立以實施及推進成都的國際川菜小鎮項目的公司，為本公司附屬公司)訂立股份轉讓及股東合作協議。根據該協議，綠城小鎮同意分別向中交西南投資及四川省農業會展轉讓綠城川菜小鎮各20%的權益。於股份轉讓後，綠城川菜小鎮將由綠城小鎮、中交西南投資及四川省農業會展分別擁有60%、20%及20%。綠城小鎮、中交西南投資及四川省農業會展均已同意分別認購項目公司註冊資本總計人民幣300,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣100,000,000元，為彼等各自於股份轉讓後於項目公司註冊資本的比例權益，其中就已繳的人民幣20,000,000元，中交西南投資及四川省農業會展同意各自向綠城小鎮償付人民幣4,000,000元。

根據上市規則，中交集團為本公司主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交西南投資)為本公司的關連人士。

根據截至協議日期的適用規模測試，該協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

1.8 於哈爾濱組成合營企業

於2019年9月24日，本公司附屬公司哈爾濱綠城置業有限公司(「哈爾濱綠城置業」)與中交東北投資有限公司(「中交東北投資」)(本公司關連人士中交集團的聯繫人)及獨立第三方哈爾濱市地鐵置業開發有限公司(「哈爾濱地鐵置業開發」)訂立協議，據此，訂約方將成立項目公司(「項目公司」)，而哈爾濱綠城置業、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發將分別出資人民幣20.7百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣19.8百萬元認購項目公司的股權，分別佔項目公司初始註冊資本46%、10%及44%。上述協議的訂立及項目公司的成立旨在開發黑龍江省哈爾濱的哈爾濱地鐵三號線相關車輛段上蓋項目。

根據上市規則，中交集團為本公司主要股東及關連人士。中交東北投資為中交集團的間接非全資附屬公司，因此為本公司關連人士的聯繫人。

根據截至協議日期的適用規模測試，該協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情於本公司日期為2019年9月24日的公告披露。

1.9 為於江西省高安市開發商業及服務設施用地提供財務資助

於2019年12月12日，綠城小鎮與藍城藍本建設管理有限公司(「藍城藍本」、巴夫洛農業科技及巴夫洛生態谷訂立日期為2019年6月3日的投資合作協議的補充協議，據此，綠城小鎮將向巴夫洛生態谷提供最高為人民幣229,680,000元(付息)的財務資助，以為巴夫洛生態谷開發位於江西省高安市的巴夫洛現代農業綜合體項目總佔地面積最高達227,115平方米的土提供資金。該土地擬用於開發成商業及服務設施用地。財務資助由三方提供，各方承擔不同利息。

巴夫洛生態谷由藍城藍本(藍城的附屬公司)擁有33%權益。藍城由宋先生(前任執行董事，已於補充協議日期起計12個月內辭任)擁有逾30%股權。因此，根據上市規則，藍城、藍城藍本及巴夫洛生態谷各自為宋先生的聯繫人及本公司的關連人士。

根據截至補充協議日期的適用規模測試，補充協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情於本公司日期為2019年12月12日的公告披露。

1.10 有關天津陳塘科技商務區地塊W1、W2及3的建造協議

於2019年12月20日，本公司附屬公司天津中交綠城城市建設發展有限公司(「天津中交綠城」)與中交一航局第二工程有限公司(「中交第二工程」)訂立建造協議，據此，中交第二工程將負責對天津陳塘科技商務區地塊W1、W2及3進行建造工程。根據建造協議，應付中交第二工程的總代價為人民幣657,944,482.76元。地塊W1及W2的建造期將為由建造工程的施工日期起計751天，且地塊3的建造期為由建造工程施工日期起計1,160天。

中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團間接非全資附屬公司中交第二工程)為本公司的關連人士。

根據截至建造協議日期的適用規模測試，建造協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情於本公司日期為2019年12月20日的公告披露。

1.11 湖州安吉項目

於2019年12月24日，綠城小鎮與浙江銀潤休閒旅遊開發有限公司(「浙江銀潤」)、浙江藍城建設管理有限公司(「浙江藍城」)、寧波梅山保稅港區藍右投資管理有限公司(「寧波藍右」)、寧波梅山保稅港區藍鎮投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波藍鎮」)及藍城小鎮致源(杭州)投資合夥企業(有限合夥)(「藍城小鎮致源」)訂立股份轉讓及合作協議，據此，綠城小鎮同意以總額不超過人民幣420,183,860元(包括不超過人民幣390,183,860元的代價及不超過人民幣30,000,000元的財務資助)收購浙江銀潤藍城房地產開發有限公司(「目標公司」)40%的股份。股份轉讓及合作協議目的為就開發湖州安吉項目(位於浙江省湖州市安吉縣總佔地面積約645,493平方米的項目，其擬開發為住宅物業、學校及商業物業)載列訂約方合作的條款。於綠城小鎮完成收購目標公司40%的股份後，目標公司將由綠城小鎮、浙江藍城、寧波藍右、寧波藍鎮、浙江銀潤及藍城小鎮致源分別擁有40%、35%、10%、9%、5%及1%股權。

於協議日期，浙江藍城擁有目標公司35%股權，而藍城擁有浙江藍城66.5%的股權。藍城由宋先生(前任執行董事，已於股份轉讓及合作協議日期起計12個月內辭任)擁有超過30%股權。因此，根據上市規則，藍城、浙江藍城及目標公司各自為宋先生的聯繫人及本公司的關連人士。

根據截至股份轉讓及合作協議日期的適用規模測試，股份轉讓及合作協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情於本公司日期為2019年12月24日的公告披露。

1.12 有關北京順義建設項目的建造協議

於2019年12月27日，本公司附屬公司北京致順房地產開發有限公司(「北京致順」)與中交一公局訂立建造協議，據此，中交一公局獲委聘為主要承建商，以進行北京順義建設項目的建造工程，代價為人民幣254,616,414.82元。北京順義建設項目位於中國北京順義區馬坡鎮，總施工建築面積約109,186平方米，擬主要開發作住宅物業。北京順義建設項目的建造期將為建造工程的施工日期起計793天。

中交集團為本公司主要股東。故此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團間接非全資附屬公司中交一公局)為本公司的關連人士。

根據截至建造協議日期的適用規模測試，建造協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情於本公司日期為2019年12月27日的公告披露。

1.13 為於江西省高安市開發住宅物業提供財務資助

於2019年12月27日，本公司附屬公司綠城小鎮與藍城藍本、巴夫洛農業科技及巴夫洛生態谷訂立日期為2019年6月3日的投資合作協議的進一步補充協議，據此，綠城小鎮將為巴夫洛生態谷提供最高為人民幣157,760,000元(附息)的財務資助，專為開發位於江西省高安市大城鎮區總佔地面積達460畝的土地。該土地擬用於開發成住宅物業。財務資助由三方提供，各方承擔不同利息。

巴夫洛生態谷由藍城藍本(藍城的附屬公司)擁有33%權益。藍城由宋先生(前任執行董事，已於補充協議日期起計12個月內辭任)擁有逾30%股權。因此，根據上市規則，藍城、藍城藍本及巴夫洛生態谷各自為宋先生的聯繫人及本公司的關連人士。

根據截至補充協議日期的適用規模測試，補充協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情於本公司日期為2019年12月27日的公告披露。

1.14 嘉興合營企業安排

於2019年12月30日，綠城小鎮訂立了兩份協議，分別為與杭州藍城嘉藍建設管理有限公司(「藍城嘉藍」)、寧波梅山保稅港區嘉藍投資管理合夥企業(有限合夥)(「梅山嘉藍」)及嘉興藍城文化旅遊開發有限公司(「藍城文化旅遊」)訂立的藍城文化旅遊協議，以及與浙江藍城嘉仁建設管理有限公司(「藍城嘉仁」)、梅山嘉藍、寧波富逸睿匙企業管理合夥企業(有限合夥)(「富逸睿匙」)、浙江嘉興福達建設股份有限公司(「嘉興福達」)、嘉興藍城海藍建設管理有限公司(「藍城海藍」)及嘉興藍城文化康養地產開發有限公司(「藍城文化康養」)訂立的藍城海藍協議。

根據藍城文化旅遊協議，綠城小鎮同意以對價人民幣13,309,583.33元收購藍城文化旅遊的20%股權，並以對價人民幣62,825,000元收購藍城嘉藍(作為債權人)可向藍城文化旅遊(作為債務人)收取的人民幣62,825,000元債權。藍城文化旅遊乃為風荷九里項目而成立。風荷九里項目是浙江嘉興市的一項住宅物業及酒店開發項目。

根據藍城海藍協議，綠城小鎮同意以零對價收購藍城海藍的20%股權，並以對價人民幣78,864,940.82元收購藍城嘉仁(作為債權人)可向藍城海藍(作為債務人)收取的人民幣78,864,940.82元債權。該等安排乃為共同開發春風如意項目(浙江嘉興市的一項住宅及商業物業開發項目)而訂立。

於該等協議日期：(i)藍城文化旅遊由藍城的附屬公司藍城嘉藍擁有80%權益；(ii)藍城文化康養為藍城海藍的全資附屬公司，且藍城海藍由藍城的附屬公司藍城嘉仁擁有62.2%權益。藍城由宋先生擁有30%以上股權。因此，藍城、藍城嘉藍、藍城文化旅遊、藍城嘉仁、藍城海藍及藍城文化康養均為上市規則項下宋先生的聯繫人，亦為本公司的關連人士。

根據截至藍城文化旅遊協議及藍城海藍協議日期的適用規模測試，藍城文化旅遊協議及藍城海藍協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關上述詳情於本公司日期為2019年12月30日的公告披露。

(B) 持續關連交易

於2019年，本集團訂立下列非豁免持續關連交易（「非豁免持續關連交易」，定義見上市規則第14A章），須遵守若干申報規定：

2.1 重續物業租賃協議

於2015年3月12日，本公司與綠城控股訂立若干租賃協議，據此，綠城控股向本公司出租若干商業物業作一般商業用途（「商業物業」）及若干員工宿舍作本集團員工宿舍之用，年期直至2017年12月31日為止。於2018年3月29日，本公司就商業物業與綠城控股訂立一份物業租賃協議（「重續物業租賃協議」），年期直至2020年12月31日為止。

根據重續物業租賃協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司應付租金的年度上限為人民幣10,000,000元。

於重續物業租賃協議日期，由於綠城控股集團由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士（宋卫平先生的配偶）（統稱「原有股東」）全資擁有，因此，綠城控股集團為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，重續物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續物業租賃協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。

2.2 重續廣告服務協議

於2015年3月12日，本公司與浙江綠城足球俱樂部有限公司(綠城控股的非全資附屬公司，「足球俱樂部」)訂立廣告服務協議(「先前廣告服務協議」)，據此，足球俱樂部同意向本公司提供廣告服務，包括於足球俱樂部參與的足球比賽及活動中推廣本公司的「綠城房產」品牌，年期直至2017年12月31日為止。於2018年3月29日，本公司與足球俱樂部按照先前廣告服務協議相若的條款訂立一份廣告服務協議(「重續廣告服務協議」)，年期直至2020年12月31日為止。

根據重續廣告服務協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司應付的年度廣告費總額年度上限分別為人民幣100,000,000元、人民幣110,000,000元及人民幣121,000,000元。

於重續廣告服務協議日期，由於綠城控股由原有股東全資擁有，故綠城控股為本公司的關連人士。於重續廣告服務協議日期，由於足球俱樂部為綠城控股的非全資附屬公司，故足球俱樂部為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，重續廣告服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續廣告服務協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。

2.3 重續綜合服務協議

於2015年3月12日，本公司、原有股東與綠城控股就向本公司提供室內裝修服務及供應原材料訂立一份綜合服務協議(「先前綜合服務協議」)，年期直至2017年12月31日為止。於2018年3月29日，本公司、原有股東及綠城控股按照與先前綜合服務協議相若的條款訂立一份綜合服務協議(「重續綜合服務協議」)，年期直至2020年12月31日為止。

(a) 室內裝修服務

根據重續綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人同意向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款不遜於原有股東不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用原有股東提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出事先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據重續綜合服務協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司應付的室內裝修服務費的年度上限為人民幣10,000,000元。

於重續綜合服務協議日期，由於原有股東為本公司的關連人士，根據重續綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人提供的室內裝修服務，構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

(b) 供應原材料

根據重續綜合服務協議，綠城控股透過其聯繫人同意就本公司的物業發展向本公司供應苗木材料，條款不遜於綠城控股不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只購買綠城控股供應(其中包括)的苗木材料，亦可完全不購買其材料。本公司可提前三個月發出事先書面通知，終止關於任何個別供應合約的苗木材料購買。根據重續綜合服務協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司就購買上述苗木材料的成本年度上限為人民幣10,000,000元。

於重續綜合服務協議日期，由於綠城控股由原有股東全資擁有，因此綠城控股為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，上文(b)段擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續綜合服務協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。

2.4 重續教育服務框架協議

於2015年3月12日，本公司與浙江綠城教育投資有限公司(「綠城教育」)訂立教育服務框架協議，綠城教育向本集團提供其發展項目之早期教育參與服務(「先前教育服務框架協議」)。於2018年3月29日，本公司與綠城教育按照教育服務框架協議相若的條款訂立一份教育服務框架協議(「先前重續教育服務框架協議」)，年期直至2020年12月31日為止。綠城教育提供的服務主要包括：(i)參與本集團發展項目中幼兒園及小學的前期裝修方案及裝修工作，並提出相關的意見和建議；及(ii)協助本集團舉辦興趣班、夏令營以及相關的宣傳活動。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。重續教育服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城教育提供的服務。根據重續教育服務框架協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司就教育服務費用應付的費用年度上限為人民幣10,000,000元。

於重續綜合服務協議日期，由於綠城教育由原有股東全資擁有，根據上市規則第14A章，綠城教育為本公司的關連人士，而重續教育服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續教育服務框架協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。

2.5 重續健康護理服務框架協議

於2015年3月12日，本公司與浙江綠城醫院投資有限公司(「綠城醫院」)訂立健康護理服務框架協議(「先前健康護理服務框架協議」)，綠城醫院向本集團提供健康護理服務，年期直至2017年12月31日為止。於2018年3月29日，本公司與綠城醫院按照先前健康護理服務框架協議相若的條款訂立一份健康護理服務框架協議(「重續健康護理服務框架協議」)，年期直至2020年12月31日為止。綠城醫院提供的服務主要包括：(i)提供健康護理及康復服務；(ii)提供定期診療活動(針對常見或多發性疾病)；(iii)建立健康數據庫並開展健康篩選服務；(iv)提供有針對性的醫療服務；及(v)提供醫療及生活護理服務。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。重續健康護理服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城醫院提供的服務。根據重續健康護理服務框架協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司就健康護理服務費用應付的費用年度上限分別為人民幣10,000,000元。

於重續綜合服務協議日期，由於綠城醫院由原有股東控制，根據上市規則第14A章，綠城醫院為本公司的關連人士，而重續健康護理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續健康護理服務框架協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。截至2019年12月31日止年度非豁免持續關連交易各自的年度金額如下：

截至2019年12月31日止年度交易	人民幣千元
根據重續物業租賃協議的年租	7,818
根據重續廣告服務協議的廣告費	103,774
根據重續綜合服務協議的室內裝修服務費	160
根據重續綜合服務協議的材料購買成本	-
根據重續教育服務框架協議的教育服務費	6,932
根據重續健康護理服務框架協議的健康護理服務費	-

本公司獨立非執行董事已審閱非豁免持續關連交易，並確認該等交易：

- (a) 由本集團成員公司在日常及正常業務過程中訂立；
- (b) 按一般或更佳商業條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議訂立及按公平合理且符合股東整體利益的條款訂立。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港保證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的保證服務」及參照應用指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有其對有關非豁免持續關連交易的調查及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事認為，以上所有交易均於本集團的日常業務過程中訂立，屬一般或更佳商業條款且公平合理，並符合股東的整體利益。

董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

董事在競爭業務的權益

我們以下載列其他董事於任何業務中擁有與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭而根據上市規則須予披露的權益。

董事姓名	競爭實體名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
宋卫平先生 (於2019年7月11日辭任)	綠城控股	開發及銷售剩餘除外項目(附註1)	董事兼主要股東
吳天海先生 (於2019年7月11日獲委任)	九龍倉集團有限公司 九龍倉置業地產投資有限公司 會德豐有限公司 海港企業有限公司	開發和銷售物業及持有物業作租賃用途	主席兼常務董事 主席兼常務董事 副主席 主席
周安橋先生 (於2019年7月11日獲委任 為吳天海先生替任董事)	九龍倉集團有限公司	開發和銷售物業及持有物業作租賃用途	第一副主席兼執行董事

附註：(1) 於日期為2006年6月22日的不競爭契據所提述及於本公司日期為2006年6月30日的招股章程「業務－非競爭承諾－除外項目」一節所披露的八個物業項目中，就本公司所知，於2019年12月31日，僅有一個項目仍在進行中(「剩餘除外項目」)。

主要顧客和供貨商

年內，本集團五大顧客的總銷售額少於本集團總銷售額的30%，而本集團最大顧客的銷售額少於本集團總銷售額的10%。

年內，本集團從五大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的30%，而本集團從最大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的10%。

董事、董事的聯繫人或本公司股東(就董事所知持有本公司股本超過5%人士)於截至2019年12月31日止年度並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文要求本公司按現有股東所持現有股權的比例向其發行新股。

稅務減免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司股份而享有任何稅務減免。

捐款

截至2019年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣1,440,840元。

股東週年大會

本公司擬於2020年6月12日(星期五)舉行應屆股東週年大會，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股東。

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)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東符合資格出席股東週年大會並於會上投票。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東必須將所有過戶文檔連同有關股票在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)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東符合資格獲派2019年末期股息(如股東於股東週年大會上批准)。為符合資格獲派2019年末期股息，股東必須將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。

核數師

本集團截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命
主席
張亞東

2020年3月20日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致綠城中國控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表(載於第117至282頁)，當中包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

審核意見的基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們於該等準則項下的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任一節中作進一步詳述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則(「道德守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行道德守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表審核最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項(續)

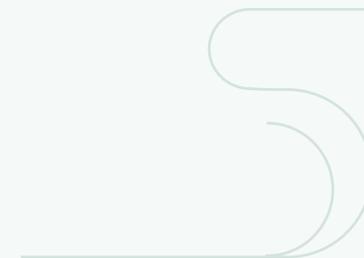
關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值</p> <p>由於評估可變現淨值需要重大管理層估算，我們已識別發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值作為關鍵審核事項。</p> <p>於各報告期末發展中物業及已竣工可出售物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。</p> <p>發展中物業的可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的估計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本釐定。</p> <p>誠如綜合財務報表所披露，於2019年12月31日，發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣136,615,966,000元及人民幣12,167,498,000元(分別扣除累計撥備人民幣184,805,000元及人民幣671,735,000元)。</p>	<p>我們就管理層對發展中物業及已竣工可出售物業可變現淨值進行評估的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none">• 了解評價並測試直至竣工時的估計成本的成本預算的主要控制；• 透過按抽樣基準將管理層估計的最近平均售價與迄今為止相關物業的已訂約售價或相若標準及地點的相關物業的當前市價進行比較，以評估估計售價是否合理；及• 透過按抽樣基準，通過覆核建造合同的條款及條件、檢查合同總額及預算信息，以評估管理層預計完工成本是否合理，及檢查支持性文件(如集團與分包商、供應商之間的通信)以評估預計完工成本的變動是否適當；及• 透過按抽樣基準，評估先前所預算成本與實際產生的開發成本是否適當，並與支持性文件(如工料測量報告及已簽署合同)進行核對。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>以公平值列賬的投資物業估值</p> <p>由於釐定公平值時涉及管理層判斷，我們已識別以公平值列賬的投資物業估值作為關鍵審核事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註19所披露，投資物業於2019年12月31日的綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣4,032,818,000元列賬。</p> <p>公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值方法對該等物業進行的估值計算，物業估值方法採用透過將現有租約所得租金收入淨額資本化的投資方法(對物業權益的潛在復歸收入作適當撥備)，或(如適用)參照有關市場上可得類似銷售交易的直接比較法。租金回報率及未來租金估計等假設會影響 貴集團投資物業的公平值及須對綜合損益及其他全面收益表所呈報的盈利或虧損金額作出相應調整。</p>	<p>我們就投資物業估值的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估第三方估值師的範疇是否恰當及評核第三方估值師是否具備足夠專業知識；• 向 貴集團管理層及估值師瞭解估值過程及進行估值時所採用的重大假設，如復歸收益率及市場單位租金；• 查核管理層向第三方估值師提供的來源資料以瞭解該來源資料是否與支持性文件(如已簽訂合同)一致；及• 透過將物業樣本的收益率與外界基準指數進行比較，並將按物業樣本作出估值所用市場單位租金與我們從市場數據獨立取得的相若市場交易進行比較，以評估估值師的主要假設是否恰當。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>隨時間確認銷售物業所得收入</p> <p>誠如綜合財務報表附註5所披露，當 貴集團在履行銷售合同過程並無產生對 貴集團具有替代用途的資產，且 貴集團對至今已完成履約擁有可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業收入隨時間確認；否則，該收入於客戶獲得已竣工物業的控制權的時間點確認。截至2019年12月31日止年度的銷售物業所得收入為人民幣54,432,864,000元，其中隨時間確認的收入為人民幣15,602,151,000元。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所披露，由於與客戶的合同限制， 貴集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此 貴集團不能將該物業單位用於其他用途。</p> <p>然而，是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合同條款及該合同適用的法律解釋。有關釐定須作出重大判斷。 貴集團已就該等銷售合同可強制執行獲得付款的權利獲取法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有權利及無權利獲得付款的合同。</p> <p>就隨時間確認的銷售物業所得收入， 貴集團透過計量於報告日期履約義務完成的進度確認收入。進度按 貴集團為完成履約義務的投入來衡量，並經參考合同內各個物業單位截至報告期末已產生的合同成本在估計總成本中的佔比計量。 貴集團根據項目階段及可售樓面面積計算成本分攤。管理層需就釐定估計總成本的完整性及於報告日期已完成履約義務的進度的準確性作出重大判斷及估計。</p>	<p>我們就管理層對 貴集團是否於該等隨時間確認的銷售合同中擁有強制執行付款權利進行評估的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 瞭解管理層識別及分類銷售合同有無獲得付款的權利的流程； • 審閱樣本銷售合同的主要條款，以根據合同條款評估付款權利的呈列方式； • 獲取及審閱 貴集團法律顧問的意見，尤其是法律顧問對適用法律的詮釋及彼等對評估付款權利的可強制執行性的涵義；及 • 評估管理層委聘的法律顧問的能力、經驗及客觀性。 <p>我們就管理層對估計合同總成本及完全履行履約義務的進度準確性進行評估的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 瞭解評價並測試對直至竣工時估計成本的成本預算的主要控制；及 • 透過按抽樣基準，通過覆核建造合同的條款及條件、檢查合同總額及預算信息，以評估管理層預計完工成本是否合理，及檢查支持性文件(如集團與分包商、供應商之間的通信)以評估預計完工成本的變動是否適當；及 • 透過按抽樣基準，評估先前所預算成本與實際產生的開發成本是否適當，並與支持性文件(如工料測量報告及已簽署合同)進行核對。



其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等資料發表任何形式的鑒證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所獲取的信息存在重大抵觸或表面上存在重大錯誤陳述。倘基於我們已執行的工作，我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，則我們有責任報告事實。就此而言，我們並無需要報告的任何事項。

董事及治理層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事負責根據由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定真實公平地編製綜合財務報表，並負責為使綜合財務報表的編製不存在重大錯誤陳述(無論由於欺詐或錯誤)而被 貴公司董事視為必須的相關內部監控措施。

在編製綜合財務報表時， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適當情況下披露與持續經營有關的事項，及使用持續經營為會計基礎，除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或除此之外別無其他實際的替代方案。

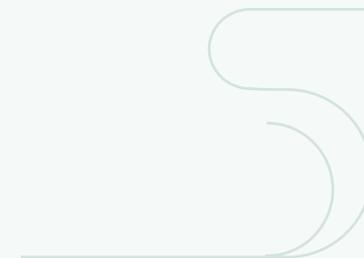
治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標為就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按協定的委聘條款，僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，本報告概不作其他用途。我們不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核能發現全部存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期其單獨或整體上可能影響使用者根據該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述將被視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審核準則進行審核工作的一部分，我們於整個審核過程中運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，設計並執行應對該等風險的審核程序，並獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基準。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部監控，以設計於有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估 貴公司董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事所採用的持續經營會計基準的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，判定可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮的事件或情況是否存在重大不確定性。倘我們認為存在重大不確定性，則我們有責任於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表的相關披露；或倘有關披露不夠充足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容(包括披露)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事件。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審核。我們為我們的審核意見承擔全部責任。



核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

我們與治理層就(其中包括)審核的計劃範圍及時間安排以及重大審核發現(包括我們於審核過程中識別的內部監控的任何重大缺陷)進行溝通。

我們亦向治理層作出聲明，指出我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及(倘適用)相關防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要並因而構成關鍵審核事項的該等事項。我們於核數師報告中論述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或於極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中披露該事項造成的負面後果超出進行披露產生的公眾利益，則我們釐定不在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為紀文和。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年3月20日

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	5	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	6	2,667,245	1,860,271
其他收益及虧損	7	(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	8	(1,570,860)	(1,551,663)
預期信用虧損模式下的減值虧損及撥回淨值	9	(796,887)	(1,282,734)
非金融資產減值虧損及撥回淨值	10	(579,195)	(452,100)
投資物業公平值變動(虧損)收益	19	(41,866)	132,128
就分階段達成業務合併時重新計量一間聯營公司及合營企業至收購日期公平值的收益	40	43,487	686,352
出售附屬公司淨收益	41	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	11	9,953,126	7,903,972
稅項	13	(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
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		1,455,190	1,371,945
		3,935,422	2,375,230
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		1,455,190	1,371,945
		4,192,174	2,553,422
每股盈利	15		
基本		人民幣0.55元	人民幣0.18元
攤薄		人民幣0.55元	人民幣0.18元

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	16	9,817,931	9,399,753
使用權資產	17	1,038,724	–
預付租賃款項	18	–	896,967
投資物業	19	4,032,818	4,066,128
商譽	20	769,241	769,241
於聯營公司權益	21	12,084,907	8,998,556
於合營企業權益	22	3,869,730	1,839,788
按公平值計入其他全面收益的權益工具	23	1,511,985	1,275,682
預付租金		–	18,332
遞延稅項資產	24	3,238,893	2,363,550
收購一家聯營公司的訂金	25	–	2,718,000
		36,364,229	32,345,997
流動資產			
可供發展物業	26	30,907,247	22,842,799
發展中物業	27	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	28	11,312,810	6,253,199
合同資產	29	2,815,007	1,887,085
合同成本		336,467	332,268
應收關聯人士款項	51(ii)	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	30、45	5,326,761	4,871,831
銀行結餘及現金	30	46,567,729	43,347,301
		300,632,142	247,416,747
分類為持有待售資產	31	95,747	–
		300,727,889	247,416,747

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
流動負債			
貿易及其他應付款項	32	43,453,333	29,285,142
合同負債	33	76,324,981	66,266,875
應付關聯人士款項	51(ii)	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	34	13,950,984	13,482,996
優先票據	35	7,712,382	–
公司債務工具	36	11,643,848	3,998,222
證券化安排的收款	37	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	31	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	34	45,642,189	36,158,356
優先票據	35	–	3,355,113
公司債務工具	36	14,993,416	22,868,377
證券化安排的收款	37	–	1,595,196
租賃負債		89,038	–
遞延稅項負債	24	4,847,211	6,230,261
		65,571,854	70,207,303
		69,155,472	60,118,840

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
資本及儲備			
股本	38	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	39	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

載於第117頁至第282頁的綜合財務報表於2020年3月20日經董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

張亞東
董事

耿忠強
董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司股東應佔											總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (i)	法定儲備 人民幣千元 (ii)	股份支付 儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久證券 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	
於2018年1月1日	209,240	-	8,553,855	(1,586,918)	1,917,456	212,341	509,967	17,730,998	27,546,939	8,603,949	12,277,858	48,428,746
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,003,285	1,003,285	-	1,371,945	2,375,230
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	178,192	-	178,192	-	-	178,192
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	178,192	1,003,285	1,181,477	-	1,371,945	2,553,422
確認為分派的股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	(433,536)	(433,536)	-	-	(433,536)
派付予非控股股東權益的股息 轉撥(ii)	-	-	-	-	28,658	-	-	-	-	-	(876,230)	(876,230)
確認以權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	134,466	-	-	134,466	-	-	134,466
行使購股權	261	-	11,530	-	-	(3,512)	-	-	8,279	-	-	8,279
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,804,366	-	6,804,366
有關永久證券的分派	-	-	-	-	-	-	-	(592,206)	(592,206)	-	-	(592,206)
收購附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,252,070	1,252,070
購入附屬公司額外權益	-	-	-	(260,656)	-	-	-	-	(260,656)	-	(488,298)	(748,954)
部分出售附屬公司權益	-	-	-	29,302	-	-	-	-	29,302	-	641,437	670,739
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,650)	(18,650)
清盤附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(39,655)	(39,655)	-	(141,538)	(181,193)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,117,521	3,117,521
於2018年12月31日	209,501	-	8,565,385	(1,818,272)	1,946,114	343,295	688,159	17,640,228	27,574,410	15,408,315	17,136,115	60,118,840
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,480,232	2,480,232	-	1,455,190	3,935,422
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	256,752	-	256,752	-	-	256,752
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	256,752	2,480,232	2,736,984	-	1,455,190	4,192,174
確認為分派的股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	(499,312)	(499,312)	-	-	(499,312)
派付予非控股股東權益的股息 轉撥(ii)	-	-	-	-	251,353	-	-	-	-	-	(745,375)	(745,375)
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,924,228	-	10,924,228
永久證券贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,082,347)	-	(6,082,347)
永久證券贖回轉撥	-	-	-	-	-	-	-	(475,581)	(475,581)	475,581	-	-
股份激勵確認	-	-	-	-	-	15,760	-	-	15,760	-	-	15,760
確認以權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	42,763	-	-	42,763	-	-	42,763
行使購股權	193	-	12,713	-	-	(3,775)	-	-	9,131	-	-	9,131
確認為分派的永久證券利息	-	-	-	-	-	-	-	(1,638,650)	(1,638,650)	1,638,650	-	-
永久證券利息支付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,135,425)	-	(1,135,425)
收購附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	594,996	594,996
購入附屬公司額外權益	-	-	-	(119,403)	-	-	-	-	(119,403)	-	(121,552)	(240,955)
部分出售附屬公司權益	-	-	-	36,348	-	-	-	-	36,348	-	(209)	36,139
出售附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(291,561)	(291,561)
清盤附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,456)	(97,456)
股份回購(附註44)	-	(37,852)	-	-	-	-	-	-	(37,852)	-	-	(37,852)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,351,724	2,351,724
於2019年12月31日	209,694	(37,852)	8,578,098	(1,901,327)	2,197,467	398,043	944,911	17,255,564	27,644,598	21,229,002	20,281,872	69,155,472

附註：

- 特別儲備主要是指部分收購或出售附屬公司所致本公司股東應佔權益的變動。該變動為根據非控股股東權益經調整金額與支付或收取部分收購或出售代價的公平值之間的差額計算得出。
- 法定儲備不可分派，該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據中華人民共和國(「中國」)有關法律法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用於抵銷累計虧損及增加資本。

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動		
除稅前利潤	9,953,126	7,903,972
按以下調整：		
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)
折舊及攤銷	608,670	471,451
預期信用虧損模式下的減值虧損及撥回淨值	796,887	1,282,734
非金融資產減值虧損及撥回淨值	579,195	452,100
利息收入	(1,687,971)	(1,530,440)
違約罰息收入	(463,885)	–
按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	(105,179)	(70,807)
財務費用	1,570,860	1,551,663
淨匯兌虧損	268,181	487,841
出售物業、廠房及設備淨虧損	16,587	21,040
投資物業公平值變動虧損(收益)	41,866	(132,128)
股份支付開支	58,523	134,466
出售附屬公司淨收益	(98,269)	(509,040)
折讓收購聯營公司收益	(243,918)	–
出售聯營公司(收益)虧損	(478)	1,069
就分階段達成業務合併時重新計量一間聯營公司及 合營企業至收購日期公平值的收益	(43,487)	(686,352)
營運資金變動前的經營現金流量	10,323,766	8,877,472
可供發展的物業(增加)減少	(10,354,326)	7,390,680
發展中物業增加	(26,478,929)	(35,088,238)
已竣工可出售物業(增加)減少	(1,656,041)	9,740,223
存貨(增加)減少	(186,347)	40,462
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項增加	(2,887,852)	(179,225)
合同資產及合同成本增加	(1,029,653)	(687,868)
其他預付稅項增加	(654,965)	(792,014)
預付租金增加	–	(7,372)
預售訂金減少	–	(71,532,056)
合同負債增加	12,084,220	66,266,876
貿易及其他應付款項增加	12,447,028	3,991,039
其他應付稅項增加	6,445,875	750,486
經營所用現金	(1,947,224)	(11,229,535)
已付所得稅	(6,228,881)	(5,326,186)
經營活動所用現金淨額	(8,176,105)	(16,555,721)

綜合現金流量表

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
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(562,462)	(1,541,103)
出售物業、廠房及設備所得款項		19,564	20,315
購買投資物業		(78,290)	(879,583)
出售投資物業所得款項		69,734	–
預付租賃款增加		–	(170,866)
於聯營公司的投資		(2,374,638)	(1,223,380)
於合營企業的投資		(2,084,205)	(279,927)
於聯營公司收回投資		262,949	157,000
於合營企業收回投資		30,000	185,000
向聯營公司及合營企業收取股息		631,354	1,443,376
購買按公平值計入其他全面收益的權益工具		(3,498)	(64,702)
按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息收入		105,179	70,807
收取於上年度確認的出售附屬公司及一家聯營公司代價款		92,000	861,154
支付於上年度確認的收購附屬公司代價款		(200,000)	–
收購構成業務的附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	40	(841,617)	449,467
出售附屬公司(扣除已出售的現金及現金等價物)	41	(1,664,085)	(359,670)
收購一家聯營公司的已付訂金減少(增加)		2,718,000	(2,718,000)
收購聯營公司及合營企業		(1,195,767)	–
出售聯營公司權益所得款項		6,366	65,493
向第三方(墊款)收款		(1,978,620)	905,248
向關聯人士墊款		(29,527,205)	(29,113,709)
向關聯人士收款		14,106,535	15,146,206
抵押銀行存款增加(減少)		(454,930)	1,035,507
已收利息		1,897,451	1,654,101
投資活動所用的現金淨額		(21,026,185)	(14,357,266)

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資活動		
銀行及其他借款籌集	38,930,123	46,526,172
銀行及其他借款還款	(24,671,069)	(32,444,333)
償還租賃負債	(102,079)	-
已付利息	(6,146,852)	(4,965,174)
第三方的墊款	4,610,226	-
關聯人士借款的墊款	15,123,323	33,661,370
償還關聯方借款	(3,023,509)	(17,533,587)
附屬公司非控股股東注資	2,351,724	3,117,521
已付本公司股東股息	(499,312)	(433,536)
已付非控股股東權益股息	(745,375)	(876,230)
因附屬公司清算返還非控股股東資本出資	(97,456)	(181,193)
發行永久證券所得款項	10,924,228	6,804,366
償還永久證券	(6,082,347)	-
有關永久證券的分派	(1,135,425)	(592,206)
發行優先票據所得款項	4,187,275	-
發行公司債務工具所得款項	2,984,188	13,094,505
償還公司債務工具	(4,000,000)	(2,064,377)
行使購股權所得款項	9,131	8,279
回購股份款項	(37,852)	-
購入附屬公司的額外權益	(240,955)	(748,954)
部分出售附屬公司所得款項	36,139	670,739
融資活動產生的現金淨額	32,374,126	44,043,362
現金及現金等價物淨增加	3,171,836	13,130,375
年初現金及現金等價物	43,347,301	30,070,092
匯率變動對以外幣持有現金結餘的影響	48,592	146,834
年終現金及現金等價物	46,567,729	43,347,301
以銀行結餘及現金列示	46,567,729	43,347,301

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

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	反向賠償的提前還款特徵
國際會計準則第19號的修訂	計劃的修行、削減或結算
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。

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

應用國際財務報告準則第16號租賃的會計政策影響及變動

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號確定一項協議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。

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)的過渡方法確認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應計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，作為減值評估的替代方法，對租賃是否有虧損性作出的評估；
- ii. 選擇就租賃期於首次應用日期起計12個月內終止的租賃不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且具有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投資組合釐定；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。

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

應用國際財務報告準則第16號租賃的會計政策影響及變動(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	(18,411)
於2019年1月1日的租賃負債	149,297
分析如下：	
流動	56,717
非流動	92,580
	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	26,154
總計	1,090,750
按類別：	
租賃土地	923,121
樓宇	167,629
	1,090,750

分類為可供發展／發展中／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號按成本減去任何累計折舊及任何減值虧損計量，自2019年1月1日起生效。

截至2019年12月31日止年度

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)

應用國際財務報告準則第16號租賃的會計政策影響及變動(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

就根據間接法呈報截至2019年12月31日止年度的經營活動現金流量而言，營運資金變動已根據於2019年1月1日的年初綜合財務狀況表計算，如上文所披露。

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

本集團未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ⁵
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大的定義 ⁴
國際會計準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 就收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間期初或之後的業務合併及資產收購生效。

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：(續)

除上述新訂及經修訂國際財務報告準則外，2018年頒佈經修訂財務報告的概念框架。其相應修訂，即*國際財務報告準則概念框架指引的修訂*將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂及經修訂國際財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則於可見未來對綜合財務報表並無重大影響。

國際財務報告準則第3號業務的定義的修訂

修訂內容：

- 加入選擇性的集中度測試，允許就所收購的一組活動及資產是否屬於業務進行簡化評估。可按個別交易基準選擇是否應用選擇性的集中度測試；
- 澄清若要被視為業務，所收購的一組活動及資產必須最少包括共同對創造產出能力有重大貢獻的投入及實質性流程；及
- 通過專注於向客戶所提供的貨品及服務，並移除對節省成本能力的參考，收窄業務及產出的定義。

相關修訂適用於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度報告期間開始當日或之後進行的所有業務合併及資產收購，可提前應用。選擇性的集中度測試及經修訂的業務的定義預期不會對本集團造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定作出的適當披露。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載會計政策所解釋，若干金融工具及投資物業除外，其乃按公平值計量。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價的公平值計算。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟於國際財務報告準則第2號股份支付範圍內的股份支付交易、於國際財務報告準則第16號(自2019年1月1日起)或國際會計準則第17號租賃(應用國際財務報告準則第16號前)範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(如國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

就按公平值買賣的金融工具及投資物業以及於後續期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術而言，已對估值技術進行校準，以致估值技術的結果在首次確認時相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及由本公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘滿足以下情況，則本公司獲得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 對參與被投資方獲得的可變回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力運用其對被投資方的權力來影響其回報金額。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團於被投資方的投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方的相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權的規模相較其他投票權持有人所持投票權的規模及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生的權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本集團當前能否掌控相關活動的任何其他事實及情況(包括於過往股東大會上的投票方式)。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內收購或出售的附屬公司的收入及開支，自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團失去附屬公司控制權當日為止。

損益及其他全面收益的各個項目乃歸屬於本公司股東及非控股股東權益。附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內公司間的資產及負債、權益及有關本集團成員公司之間交易的收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全額抵銷。

附屬公司非控股股東權益與本集團於當中的權益分開呈列，指賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

倘本集團於附屬公司的權益變動並無導致本集團失去對附屬公司的控制權，則此權益變動將會以權益交易入賬。本集團相關權益部分及非控股股東權益的賬面值均作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益(包括根據本集團及非控股股東權益的權益比例於本集團與非控股股東權益之間重新歸屬相關儲備)變動。

非控股股東權益調整金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認該附屬公司的資產及負債以及非控股股東權益(如有)。盈虧於損益內確認且以下列兩者間的差額計算：(i)所收代價的公平值及任何保留權益的公平值總額與(ii)本公司股東應佔附屬公司的資產(包括商譽)及負債。先前於有關附屬公司的其他全面收益確認的所有金額均按猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債的方式入賬(即按適用的國際財務報告準則具體規定／准許，重新分類至損益或轉移至其他權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公平值將根據國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)於其後入賬時被視作初始確認的公平值，(如適用)於初始確認時為於聯營公司或合資企業的投資成本。

業務合併

收購業務採用收購法進行會計處理。業務合併中轉讓的代價會以公平值計量，而公平值按本集團為換取被收購方的控制權而向被收購方的前擁有人轉讓資產或承擔負債的收購日期公平值以及本集團發行的股本權益總和計算。與收購有關的成本一般會於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產應分別按國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方的股份支付安排或為取代被收購方的股份支付安排而訂立的本集團股份支付安排有關的負債或權益工具，於收購日期按國際財務報告準則第2號*股份支付*計量(見下文會計政策)；
- 按照國際財務報告準則第5號*持有待售非流動資產及終止經營*分類為持有待售資產(或出售組別)根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見國際財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租期於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽按所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的股本權益公平值(如有)總額超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值部分計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值超出所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的權益公平值(如有)總額，則超出部分隨即作為議價收購收益於損益確認。

倘發生清盤，為現時擁有權權益且賦予其持有人以一定比例分佔相關附屬公司的資產淨值的非控股股東權益，初步按公平值或非控股股東權益以一定比例分佔的被收購方已確認的可識別資產淨值金額計量。計量基準的選擇乃根據個別交易基準作出。其他類型的非控股股東權益以其公平值計量。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股本權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生盈虧(如有)於損益或其他全面收益(如適用)確認。於該收購日期之前已根據國際財務報告準則第9號於其他全面收益(「其他全面收益」)中確認及計量的於被收購方的權益所產生的金額將按本集團直接出售先前持有股權情況下所需的相同基準入賬。

倘業務合併的初步入賬未能於合併發生的報告期末前完成，本集團將就仍未完成入賬的項目呈報撥備金額。該等撥備金額於計量期間(見上文)內作出追溯調整，或確認額外資產或負債，以反映所獲得的關於收購日期前存有事實及情況的新資料會影響於當日確認的金額(如獲知)。

收購一間附屬公司或取得一組資產及負債不構成一項業務

當本集團收購一間附屬公司或取得一組資產及負債不構成業務時，本集團會識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，首先將購買價按相應公平值分配至隨後按公平值模式計量的投資物業及金融資產／金融負債，然後將購買價的結餘分配至其他可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該項交易不會產生商譽或議價收購收益。

商譽

因收購一項業務所產生的商譽，乃按於收購該業務日期確立的成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

為進行減值測試，商譽乃分配至預期受惠於合併的協同效益的本集團各現金產出單元，而該單元或單元組別指就內部管理目的而監察商譽的最低層次且不大於經營分部。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽(續)

獲分配商譽的現金產出單元每年或於有跡象顯示單元可能出現減值時更頻密地進行減值測試。於某一報告期內因一項收購產生的商譽，需於報告期末前對獲分配商譽的現金產出單元進行減值測試。倘現金產出單元的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損首先分配以減低該單元的任何商譽賬面值，繼而根據單元內各資產的賬面值，按比例分配至單元的其他資產。

於出售相關現金產出單元時，商譽的應佔金額在釐定出售損益金額時計算在內。當本集團出售現金產出單元內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務與所保留現金單元部分的相對價值計量。

本集團就收購一家聯營公司及一家合營企業所產生的商譽政策載於下文。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為一家本集團可行使重大影響力的實體。重大影響力指可參與被投資方的財務及營運政策決策，但不能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營安排的資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合同協定對一項安排所共有的控制權，僅在相關活動必須獲得享有共同控制權的各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表。用作權益會計處理的聯營公司及合營企業的財務報表，乃使用與本集團於類似情況下就同類交易及事件所使用者一致的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司及合營企業的投資乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認，其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益。聯營公司或合營企業的資產淨值(不包括損益及其他全面收益)變動不會入賬，除非該等變動導致本集團所持的擁有權權益發生變動。倘本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業所佔的權益(包括任何實際屬於本集團對聯營公司或合營企業投資淨額一部分的長期權益)，本集團將不再確認其額外分佔的虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外分佔的虧損。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

於聯營公司或合營企業的投資按權益法入賬，由該被投資方成為一家聯營公司或一家合營企業之日開始。於投資一家聯營公司或一家合營企業時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債的淨公平值的差額確認為商譽，並計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出投資成本的任何差額，在重新評估後於取得該投資期間即時確認為損益。

本集團會評估有否客觀證據證明聯營公司或合營企業的權益可能減值。倘存在任何客觀證據，投資的全部賬面值(包括商譽)將視作單一資產並按國際會計準則第36號資產減值進行減值測試，方式為將其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者間的較高者)與賬面值進行比較。任何已確認的減值虧損不會分配至任何資產(包括商譽)，而會成為投資賬面值的一部分。倘投資的可收回金額其後增加，減值虧損的任何撥回會按照國際會計準則第36號確認。

當本集團不再擁有對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權，其將會以出售被投資方的全部權益入賬，所產生盈虧於損益確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業的權益，且保留權益為國際財務報告準則第9號範圍內的金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值被視為於首次確認時的公平值。聯營公司或合營企業的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業部分權益所得任何所得款項之間的差額，計入計量出售聯營公司或合營企業的盈虧中。此外，本集團將先前於其他全面收益確認的與聯營公司或合營企業相關的所有金額按該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債情況下所需的相同基準進行會計處理。因此，倘該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益確認的盈虧重新分類為出售相關資產或負債的損益，則本集團將於出售或部分出售相關聯營公司或合營企業時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

當於聯營公司的投資成為對合營企業的投資或於合營企業的投資成為對聯營公司的投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等擁有權權益變動時，不會對公平值進行重新計量。

當本集團削減於聯營公司或合營企業的擁有權權益但繼續使用權益法時，倘先前於其他全面收益確認有關削減擁有權權益的盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該部分盈虧重新分類至損益。

當集團實體與本集團的聯營公司或合營企業進行交易時，與聯營公司或合營企業交易所產生的損益僅在於聯營公司或合營企業的權益與本集團無關的情況下，方會於本集團的綜合財務報表確認。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

持有待售的非流動資產

主要透過出售交易(而非持續使用)收回賬面值的非流動資產及出售組別分類為持有待售，但僅受限於有關資產(或出售組別)銷售的一般習慣條款且很大機會能售出以及可按現狀即時出售的情況下，方符合該項條件。管理層必須承諾出售有關資產(或出售組別)，而出售事項應於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成的出售。

倘本集團承諾進行的出售計劃將導致失去對一家附屬公司的控制權，於滿足上述條件後，該附屬公司的全部資產及負債分類為持有待售，而不論本集團於出售後是否將保留於有關附屬公司的非控股股東權益。

倘本集團承諾進行的出售計劃將導致出售於一家聯營公司或合營企業的投資或部分投資，於滿足上述條件後，將予出售的投資或部分投資分類為持有待售，而本集團自投資(或部分投資)分類為持有待售時起就分類為持有待售的部分終止使用權益法。

分類為持有待售的非流動資產及出售組別按其賬面值與公平值減出售成本兩者間的較低者計量，惟國際財務報告準則第9號範圍內的金融資產除外，而投資物業仍依據相應章節所載的會計政策計量。

客戶合同收入

本集團當(或於)達成履約責任時(即在特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指轉讓一項可明確區分的貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列實質相同可明確區分的貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權在一段時間內逐步轉移，而收入則參考完全履行相關履約責任的進度而在一段時間內確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 客戶能夠控制本集團履約過程中生產或改良的資產；或
- 本集團履約過程中所生產的資產具有不可替代用途，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

否則，收入於客戶獲得該可明確區分的貨品或服務的控制權時確認。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

客戶合同收入(續)

合同資產指本集團就本集團已向客戶轉讓的貨品或服務而收取交換代價的權利(尚未成為無條件)。其根據國際財務報告準則第9號評估減值。而應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即僅需時間推移代價即可到期支付。

合同負債指本集團就已向客戶收取代價(或已到期代價金額)而須向該客戶轉讓貨品或服務的責任。

與同一合同有關的合同資產及合同負債以淨額基準入賬並呈列。

在一段時間內確認收入：完全履行履約責任進度的計量

輸入法

完全履行履約責任的進度乃按輸入法計量，即根據本集團履行履約責任的工作或輸入相對履行有關履約責任的預期輸入總額而確認收入，其最能說明本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

可變代價

就包含基於項目未來預售金額的可變代價的項目管理合同(例如管理服務合同的佣金及利潤分成)而言，本集團可使用(a)預期估值法或(b)最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測本集團有權收取的代價金額。

可變代價的估計金額將計入交易價格，以當與可變代價相關的不確定因素隨後獲解除時，有關入賬將不會導致重大收入撥回為限。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新評估可變代價的估計是否受限)以如實反映報告期末的情況及於報告期間的情況變化。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

客戶合同收入(續)

存在重大融資成分

於釐定交易價格時，倘就向客戶轉讓貨品或服務而協定的付款時間(明示或暗示)為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團會就付款時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合同包含重大融資成分。不論融資承諾在合同中明示或由合同訂約方協定的付款條款所暗示，重大融資成分均可能存在。

就付款至轉讓相關貨品或服務的期間少於一年的合同而言，本集團採用權宜可行做法而不就任何重大融資成分調整交易價格。

於轉讓本集團已就任何重大融資成分而調整已承諾代價金額的相關貨品或服務前，本集團對自客戶收取的預付款項應用於合同開始時本集團與客戶之間的單獨融資交易將反映出的貼現率。於收到預付款項至轉讓相關貨品及服務期間的相關利息開支乃按相同基準入賬列為借款成本。

對於本集團於客戶付款前轉讓相關貨品或服務的合同(本集團已根據承諾的重大融資成分調整當中的承諾代價金額)，本集團應用合同開始時本集團與客戶之間的單獨融資交易將反映出的貼現率。本集團於轉讓相關貨品或服務至客戶付款期間確認利息收入。

獲取合同的增量成本

獲取合同的增量成本指本集團為獲得客戶合同產生的成本，其在合同獲取時方會產生。

倘本集團預期收回該等成本，則將出售物業的銷售佣金確認為資產。由此確認的資產隨後按與轉讓予客戶且與該資產相關的貨品或服務一致的系統性基準攤銷計入銷售開支。

租賃

租賃的定義(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第16號後)

倘合同賦予權利可於一段時間內控制已識別資產的使用以換取代價，則該合同為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或自業務合併產生的合同而言，本集團會於開始、修訂日期或收購日期(倘適用)根據國際財務報告準則第16號項下的定義評估合同是否為租賃或包含租賃。有關合同將不會被重新評估，除非合同中的條款與條件隨後發生變化。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第16號後)

將代價分配至合同組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合同而言，本集團基於租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總和分配合同代價至各組成部分。

本集團採用可行權宜方法，不拆分將非租賃組成部分與租賃組成部分，而是將各個租賃組成部分和任何相關的非租賃組成部分作為單一租賃組成部分進行會計處理。

作為可行權宜方法，當本集團合理預期對綜合財務報表的影響與投資組合中的個別租賃並無重大差異時，具有類似特徵的租賃按組合基準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期為自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃，本集團對短期租賃應用豁免確認條款。本集團亦對低價值資產租賃應用豁免確認條款。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團在拆除及移除相關資產、復原其所在地或將相關資產復原至租賃的條款及條件所要求的狀況而估計產生的成本，惟為生產存貨所產生的有關成本除外。

除被分類為投資物業並按公平值模式計量的使用權資產外，使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第16號後)(續)

使用權資產(續)

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，自開始日期起至可使用年期結束時計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表中將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業及存貨定義的使用權資產分別列入「投資物業」及「可供發展物業」/「發展中物業」/「可出售物業」/其他(待指定)。

可退還租賃按金

已付的可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號入賬及初始按公平值計量。對初始確認的公平值作出的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日尚未支付的租賃付款額的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款額的現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款額包括：

- 固定付款額(包括實質性的固定付款額)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額；
- 根據餘值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使的購買選擇權的行權價；及
- 倘租賃條款反映本集團將行使終止租賃的選擇權，則計入終止租賃的罰款。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第16號後)(續)

租賃負債(續)

反映市場租金比率變動的可變租賃付款額於開始日期使用市場租金比率進行初始計量。租賃負債和使用權資產的計量中不包括並非根據指數或比率得出的可變租賃付款額，並且在觸發支付的事件或條件發生的期間內確認為開支。

於開始日期後，租賃負債根據應計利息及租賃付款額進行調整。

倘出現以下情況，本集團則會重新計量租賃負債(並對有關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率和經修訂租賃付款額計算的現值而重新計量。
- 租賃付款額因進行市場租金調查後市場租金的變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率和經修訂租賃付款額計算的現值而重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨項目呈列。

租賃修訂

倘存在下列情形，則本集團將租賃修訂單獨入賬：

- 該項修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價且增加的金額與租賃範圍擴大部分對應的獨立價格按照特定合同的實際情況進行任何適當調整後的金額擔當。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第16號後)(續)

租賃修訂(續)

對於不入賬為單獨租賃的租賃修訂，本集團根據經修訂租賃的租期使用修訂生效日期的經修訂貼現率和經修訂租賃付款額計算的現值重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。

本集團作為承租人(2019年1月1日前)

經營租賃付款以直線法於有關租期內確認為開支。出租人為訂立經營租賃而提供激勵措施給予本集團的優惠利益以直線法於租期內確認為租金開支減項。

本集團作為出租人

經營租賃租金收入以直線法於有關租期內於損益中確認。協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本，計入租賃資產的賬面值，並以直線法於有關租期內將有關成本確認為開支，惟按公平值模式計量的投資物業除外。

本集團作為出租人(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第16號後)

將代價分配至合同組成部分

本集團自2019年1月1日起應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入(「國際財務報告準則第15號」)，將合同的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

可退還租賃按金

已收到的可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號入賬及初始按公平值計量。對初始確認的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

本集團於修訂生效日期起將經營租賃的修訂列為新租賃，並將任何與原租賃有關的預付或累計租賃付款視作新租賃的租賃付款。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日當時匯率以相關功能貨幣入賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日期當時匯率重新換算。按公平值列賬以外幣計值的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。以歷史成本按外幣計量的非貨幣項目並未進行換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間確認為損益。

借款成本

可直接歸屬於符合條件的資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)的購買、建造或生產的借款成本均計入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。就隨時間確認收益的發展中物業而言，一旦該等物業可供本集團作擬定銷售用途，則本集團隨即將借款成本撥充資本。

有關資產用作其擬定用途或銷售後尚未償還的任何特定借款計入一般借款，用於計算一般借款的資本化利率。特定借款用於符合條件的資產開支前作臨時性投資賺取的投資收入從符合資本化條件的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度確認為損益。

政府補助

在有合理保證本集團會遵守政府補助的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將擬用作補貼相關成本的補助確認為開支的期間內有系統地於損益確認。作為已發生開支或虧損或作為無未來相關成本而向本集團提供即時財務援助的補貼應收取的政府補助，於可收取期間內在損益確認。

退休福利成本

本集團加入國家管理退休福利計劃，即定額供款計劃，根據該計劃，本集團須按照合資格員工工資固定比例向該計劃供款。在員工提供令其有權獲得供款的服務時，則向有關退休福利計劃作出的付款列為開支。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一國際財務報告準則要求或允許將福利納入資產成本。

與工資及薪金及年假相關的僱員應計福利於提供有關服務的期間按預期交換有關服務需支付福利金額的未貼現金額確認為負債。

就短期僱員福利確認的負債乃按預期交換有關服務需支付福利的未貼現金額計量。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於綜合損益及其他全面收益表所報的「除稅前利潤」，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不可扣減的項目。本集團的當期稅項負債採用於報告期末已頒布或實質頒布的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用有關稅基的暫時性差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產一般就所有應扣稅暫時性差異確認，但限於該等應扣稅暫時性差異可用於抵扣應課稅利潤的情況。倘暫時性差異是由在不會對應課稅利潤及會計利潤有影響的交易(業務合併除外)中首次確認其他資產及負債所產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異是產生自商譽的首次確認，則不予確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業的權益有關的應課稅暫時性差異確認，惟倘本集團可控制有關暫時性差異的撥回，以及暫時性差異在可見將來不能撥回者除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時性差異利益且預期可於可見將來撥回時確認。

於報告期末時均會複核遞延稅項資產賬面值，並會於不再很可能獲得足夠應課稅利潤以允許利用全部或部分遞延稅項資產時作出扣減。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於報告期末時已頒布或實質頒布的稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末時預期收回或結算其資產及負債賬面值的方式會帶來的稅務影響。

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業賬面值乃假設可通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊且其相關商業模式的目標為隨時間的推移透過使用而非出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，則假設被推翻。

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先釐定稅項減免是否源於使用權資產或租賃負債。就稅項減免源於租賃負債的租賃交易而言，本集團對租賃交易整體應用國際會計準則第12號所得稅規定。使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異按淨額基準評估。因使用權資產折舊超過租賃負債本金部分的租賃付款而導致可扣減暫時性差異。

當有法定可執行權利可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷並涉及與同一稅務機關徵收的所得稅時，則遞延稅項資產與負債互相抵銷。

當期及遞延稅項於損益確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關則除外，於該情況下，當期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘當期稅項或遞延稅項因對業務合併進行初步會計處理而產生，稅務影響計入業務合併的會計處理內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為生產或供應貨品或服務或行政用途而持有使用的有形資產。物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

用於生產、供應或行政用途的在建物業、廠房及設備以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達致能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本及(就符合條件的資產而言)根據本集團會計政策可資本化的借款成本。該等資產按與其他物業資產相同的基準，在可供用作預期用途時開始折舊。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

租賃土地及樓宇的所有權權益

倘本集團就包括租賃土地及樓宇部分的物業所有權權益作出付款，則全部代價按於首次確認時的相對公平值比例於租賃土地及樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配有關付款，租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產(於應用國際財務報告準則第16號後)」或「預付租賃款(於應用國際財務報告準則第16號前)」(分類為投資性物業並按公平值模式計量入賬的權益除外)。當代價無法於非租賃樓宇部分及相關租賃土地中未分派權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃使用直線法於估計可使用年期內以物業、廠房及設備項目成本(在建工程除外)減其剩餘價值而確認。本集團於各報告期末審核估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何盈虧按出售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並確認為損益。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業。投資物業包括未來用途未能釐定且視為持作增資用途的土地。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。首次確認後，投資物業按其公平值計量，並作出調整以撇除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值改變所產生盈虧於產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建築成本乃作為在建投資物業的部分賬面值予以資本化。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用或預期不再從其出售獲取未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)，於項目終止確認的年度內計入損益。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及合同成本(商譽除外)的減值

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備、使用權資產以及合同成本的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(如有)。

物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額個別估計。如不可能個別估計可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產出單元的可收回金額。

此外，當能夠建立合理及一致的分配基礎時，企業資產會被分配至個別現金產生單元，否則它們亦會被分配給能夠建立合理及一致的分配基礎的最小現金產生單元組。本集團評估有跡象顯示企業資產可能出現減值。倘若存在任何該等跡象，則按企業資產所屬的現金產生單元或現金產生單元組確定可收回金額，並與相關現金產生單元或現金產生單元組的賬面價值進行比較。

於本集團根據國際財務報告準則第15號就資本化為合同成本的資產確認減值虧損前，本集團按適用準則評估和確認任何與相關合同有關的其他資產的減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取換取相關貨品或服務的代價餘額減與提供該等貨品或服務直接相關但未被確認為開支的成本，則就資本化為合同成本的資產確認減值虧損(如有)。資本化為合同成本的資產屆時就評估相關現金產生單元減值，而計入其所屬的現金產生單元的賬面值。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值，稅前貼現率反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產或現金產生單元的特定風險(未來現金流量估計並無就此類風險作出調整)。

倘資產(或現金產生單元)的估計可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單元)的賬面值會被調低至其可收回金額。對於無法按合理持續基準分配至現金產出單元的企業資產或部分企業資產，本集團會將現金產出單元組別的賬面值(包括分配至現金產出單元組別的企業資產或部分企業資產的賬面值)與現金產出單元組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽(如適用)的賬面值，然後按比例根據該單元或現金產生單元組別各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可計量)及零之中的最高者。本應另行分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至該單元或現金產生單元組別的其他資產。減值虧損即時於損益確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單元或現金產生單元組別)的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘資產(或現金產生單元或現金產生單元組別)於過往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

可供發展／發展中／已竣工可出售物業

於發展完工後擬定出售的可供發展／發展中物業及已竣工可出售物業分類為流動資產。除根據於應用國際財務報告準則第16號後的使用權資產的會計政策按成本模式計量的租賃土地部分外，可供發展／發展中／已竣工可出售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括產生有關開發開支的分配及(倘適用)資本化借款成本。可供發展／發展中物業的可變現淨值經參考正常業務過程中的物業估計售價減估計竣工成本及進行銷售的必需成本後釐定。已竣工待售物業的可變現淨值經參考正常業務過程中的物業估計售價減進行銷售的必需成本後釐定。

可供發展物業於發展開始後轉為發展中物業。發展中物業於發展完工時轉為已竣工可出售物業。

當持有物業的目的由在日常業務中出售改變為賺取租金或／及資本增值(開始向另一方提供經營租賃可證實此點)，則本集團將發展中物業轉為投資物業。物業於轉撥之日的公平值與其先前賬面值之間的差額於損益確認。

存貨

存貨(不包括可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業)按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本以加權平均法計算。

撥備

倘本集團須就過往事件而承擔現有責任(法律或推定)及本集團有可能須結付該項責任，而該項責任的金額能可靠地計量，即會確認撥備。

確認為撥備的金額乃報告期末結付現有責任所須代價的最佳估計，並已計及履行責任的風險及不明朗因素。倘撥備按結付現有責任估計所需的現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量的現值(如貨幣時間價值影響重大)。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

當集團實體成為工具合同條款的訂約方時，則確認金融資產及金融負債。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按交易日基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指金融資產的購入或出售須於市場規定或慣例所訂時限內交付。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合同所產生的貿易應收款項初步根據國際財務報告準則第15號計量除外。收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債)直接應佔之交易成本於首次確認時計入或扣自金融資產或金融負債之公平值(如適用)。因取得按公平值計入損益之金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本，以及於相關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率指按金融資產或金融負債之預期年期或較短期間內(如適用)準確折現估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產分類及後續計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產以收取合同現金流量為目的的業務模式持有；及
- 該合同條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金的利息。

符合下列條件的金融資產其後以按公平值計入其他全面收益的方式計量：

- 該金融資產以通過同時收取合同現金流量及出售金融資產達成目的的業務模式持有；及
- 該合同條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後以按公平值計入損益的方式計量金融資產，惟於首次應用國際財務報告準則第9號/首次確認一項金融資產的日期，本集團可不可撤銷地選擇呈報一項於其他全面收益入賬的權益投資的公平值其後變動(倘該權益投資並非持作買賣，亦非取得方所確認的於國際財務報告準則第3號業務合併適用的業務合併中的或然代價)則除外。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及後續計量(續)

於以下情況，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來內出售而購入；或
- 於首次確認時為本集團進行集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期存在實際短期獲利模式；或
- 為並非指定且為有效套期工具的衍生工具。

此外，倘可消除或顯著減少會計錯配，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產為按公平值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入使用實際利率法確認。利息收入按金融資產賬面值總額應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。自下一個報告期起，對於其後出現信貸減值的金融資產，利息收入按金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘自報告期期初起，信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，則在確定金融資產不再出現信貸減值後，利息收入按金融資產賬面值總額應用實際利率確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具

透過按公平值計入其他全面收益的權益工具投資其後按公平值計量，而公平值變動產生的收益及虧損則於其他全面收益確認並累計計入投資重估儲備，且毋須進行減值評估。累計收益或虧損將不會在出售權益投資時重新分類至損益，而將轉撥至保留盈利。

該等權益工具投資的股息在本集團收取股息的權利確認時於損益確認，除非該等股息明確代表投資成本的部分收回則作別論。股息乃計入損益內的「其他收入」。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及後續計量(續)

(iii) 按公平值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量標準的金融資產以按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，其任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的公平值收益或虧損淨額不包括該金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值及其他項目

本集團就根據國際財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘)、合同資產及財務保證合同進行預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)項下的減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

整個存續期預期信貸虧損指於相關工具整個預計存續期內所有可能違約事件引致的預期信貸虧損。而12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)是整個存續期信貸虧損的一部分，指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件引致的預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就應收賬款特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的當時狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團經常就貿易應收款項及合同資產確認整個存續期預期信貸虧損。該等資產會就具有重大結餘的應收賬款單獨評估及／或使用具有合適賬齡分組的撥備矩陣共同評估預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團會計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自首次確認以來已顯著增加，則本集團會確認整個存續期預期信貸虧損。評估應否確認整個存續期預期信貸虧損乃基於自首次確認以來出現違約的可能性或風險是否顯著增加。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認日期發生違約的風險。於作出此評估時，本集團會考慮合理有據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重惡化；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重惡化，如信貸利差、債務人信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變動；
- 債務人的經營業績出現實際或預期嚴重惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所處的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，倘合同付款已逾期超過30日，則本集團推定信貸風險自首次確認以來已大幅增加，除非本集團有合理有據的資料證明可予收回則作別論。

儘管如此，倘債務工具於報告日期被釐定為信貸風險較低，則本集團假設該債務工具的信貸風險自首次確認以來並無大幅增加。在下列情況下，債務工具被釐定為具有較低信貸風險：i) 其違約風險較低；ii) 借款人近期具充分履行合同現金流量責任的能力；及iii) 較長時期內經濟和商業狀況的不利變動未必會降低借款人履行其合同現金流量責任的能力。本集團認為抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險低，因交易方為由國際信貸評級機構指定為信貸評級良好或聲譽良好的銀行。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

就財務保證合同而言，本集團成為不可撤銷承諾訂約方之日乃視為就評估金融工具減值而言的首次確認日期。於評估信貸風險自首次確認財務保證合同以來是否大幅增加時，本集團會考慮特定債務人將違反合同的風險變化。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，並於適用情況下作出修訂以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制定或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能向債權人(包括本集團)作出全額(未計及本集團所持任何抵押品)還款時發生。

不論上述情況如何，本集團認為，當金融資產已逾期超過90日，則已發生違約，惟本集團有合理有據的資料證明較為滯後的違約標準更為適用則作別論。

(iii) 信貸減值的金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產出現信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人遇到嚴重財務困難；
- (b) 違反合同，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合同原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(iv) 核銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且並無實際收回可能之時(例如交易對手已清算或進入破產程序時)，本集團會核銷相關金融資產。在適當情況下考慮法律意見後，已核銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。該核銷構成相關金融資產的終止確認。其後收回的任何金額會於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約虧損率(即發生違約時的虧損程度)及違約風險。評估違約概率及違約虧損率根據歷史數據進行，並根據前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權金額，其以發生違約風險的金額作為加權數值而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合同到期應付本集團的所有合同現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額，並按首次確認時釐定的實際利率貼現。

就財務保證合同而言，本集團僅須根據受擔保工具的條款於債務人發生違約時付款。因此，預期虧損為補償持有人所產生信貸虧損的預期付款減本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額所得結果之現值。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為應對信貸虧損證據於單項金融工具層面可能無法識別的情況而計量，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具性質(即本集團貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯人士款項各自評為獨立組別)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如適用)。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

金融工具的分組由管理層定期複核，以確保各組別的組成部分繼續共有類似信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，除非金融資產已信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務保證合同而言，虧損撥備按根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額與首次確認的金額減保證期內確認的累計收益金額(如適用)的差額兩者之間的較高者確認。

除財務保證合同外，本集團就所有金融工具通過調整金融工具(相應調整於虧損撥備賬中確認的貿易應收款項及合同資產除外)的賬面值，於損益中確認金融工具的減值收益或虧損。

終止確認金融資產

本集團僅於從資產得到現金流量的合同權利屆滿或於其將金融資產及資產擁有權的幾乎所有風險及回報轉讓予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓也未保留擁有權幾乎所有風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團對其保留的權利和可能需要所付款項的義務確認為資產和相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的幾乎所有風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並將已收所得款項確認為抵押借款。

在終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額於損益確認。

在終止確認本集團於應用國際財務報告準則第9號後於首次確認時選擇按公平值計入其他全面收益計量的權益工具投資時，先前在投資重估儲備中的累計盈虧不會重新分類至損益，而是轉撥至保留盈利。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益

分類為債務或權益

由集團實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明於本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由本集團發行的權益工具按所收取的所得款項扣除直接發行成本後確認。

確認購回本公司自身權益工具並於權益中直接扣除。購回、出售、發行或註銷本公司自身權益工具不確認任何收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本入賬的金融負債

按攤銷成本入賬的金融負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、優先票據負債部分、公司債務工具及證券化安排的收款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關聯)的優先票據在初步確認時單獨分類為相關項目。於發行日期，負債及提早贖回權部分均按公平值確認。

在其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配至負債及提早贖回權部分。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益列支。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

公司債券

本集團一家附屬公司發行含有負債及沽出認沽期權(與主合約密切關聯)的公司債券在初步確認時並無分類為主合約及內置衍生工具。於發行日期，公司債券已按公平值確認。

在其後期間，公司債券使用實際利率法按攤銷成本列賬。

與公司債券發行有關的交易成本計入公司債券的賬面值，並使用實際利率法在公司債券期內攤銷。

證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。

交易成本計入資產抵押證券收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

永久證券

本集團發行的永久證券(其不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或按對本集團而言存在潛在不利的條件與持有人交換金融資產或金融負債的合約責任)分類為權益工具及初步按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

財務保證合同

財務保證合同乃規定發行人在持有人因債務人未能按照債務工具條款在到期時付款而招致虧損時向持有人作出具體償付的合同。財務保證合同負債初步按其公平值計量，隨後按下列較高者計量：

- 按國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認金額減保證期內確認的累計收益金額(如適用)。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日的公平值確認，其後於各報告期末以其公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認。

股份支付交易

權益結算的股份支付交易

授予僱員的股份／購股權

授予僱員的以權益結算的股份支付及其他類似服務提供於授出日期按權益工具公平值計量。

於授出日期釐定且不考慮所有非市場行權條件的以權益結算的股份支付公平值乃於行權期內基於本集團對最終可行權權益工具的估計以直線法支銷並相應增加權益(股份支付儲備)。於各報告期末，本集團根據所有相關非市場行權條件的評估修訂其對預期最終行權的購股權數目所作估計。修訂原估計所產生的影響(如有)將於損益確認，致令累計開支反映經修訂估計，股份支付儲備亦隨之作相應調整。就於授出日期即時行權的股份／購股權而言，所授出股份／購股權的公平值即時於損益支銷。

當股份／購股權獲行使時，先前於股份支付儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。當股份／購股權於可行權日期後作廢或於屆滿日期仍未行使時，先前於股份支付儲備確認的金額將持續於股份支付儲備內持有。

截至2019年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用會計政策的關鍵判斷

除涉及估計的判斷(見下文)外，以下披露董事於應用本集團會計政策過程中作出並對綜合財務報表內確認的金額有最重大影響的關鍵判斷。

確認收入的時間

當本集團在履約過程並無產生對本集團具有替代用途的資產，且本集團對至今已完成履約擁有可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業收入隨時間確認；否則，該收入於客戶獲得已竣工物業的控制權的時間點確認。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此本集團不能將該物業單位用於其他用途。然而，是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合同條款及該合同適用的法律解釋。有關釐定須作出重大判斷。本集團已就該等銷售合同可強制執行獲得付款的權利獲取法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有權利及無權利獲得付款的銷售合同。

本集團參考於報告日完成履約責任的進度在一段時間內確認物業銷售收入。該進度計量乃參考直至報告期間末產生的合同成本佔合同中每個物業單位總估計成本的比例根據本集團完成履約責任所付出投入計量。本集團根據項目階段及可售建築面積計算成本分配情況。釐定總估計成本的完整度及報告日完成履約責任的進度的準確度時，需要作出重大判斷及估計。本集團設有標準的成本預算及估計完工程序，據此管理層審閱履約責任的進程及執行情況。此程序的其中一個環節是管理層會審閱包括但不限於已產生及累計至達成計劃時的成本。未來期間成本估計的變動可能對本集團的已確認收入產生影響。作出上述估計時，本集團依賴過往經驗及承包商及測量師(如適用)的工作。截至2019年12月31日止年度，本集團在一段時間內及在某一時點確認的物業銷售收入分別為人民幣15,602,151,000元及人民幣38,830,713,000元(截至2018年12月31日止年度：分別為人民幣9,337,145,000元及人民幣45,937,061,000元)。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，其結論為本集團投資物業並非以其目的為隨時間推移(而非透過銷售)消耗投資物業所體現的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，於計量本集團投資物業遞延稅項時，董事已決定，採用公平值模式計量的投資物業的賬面值透過銷售全部收回的假設不予駁回。因此，本集團就投資物業公平值變動確認企業所得稅及土地增值稅的相關遞延稅項。

截至2019年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源

有關未来的主要假设及于报告期末的估计不明朗因素的其他主要来源(其具有导致下个财政年度的资产及负债账面值出现大幅调整的重大风险)披露如下。

發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各報告期末發展中物業及尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。

發展中物業的可變現淨值乃參考於一般業務過程中對售價的估計，減達至竣工所需預計成本及進行銷售所需的成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考於一般業務過程中對售價的估計，減進行銷售所需的估計成本釐定。在評估過程中，管理層亦會參考獨立合資格專業估值師按可比較市場價格進行的物業估值。倘市況或要求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業價值作出額外調整。於2019年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣30,907,247,000元(2018年：人民幣22,842,799,000元)、人民幣136,615,966,000元(2018年：人民幣117,876,867,000元)及人民幣12,167,498,000元(2018年：人民幣10,972,736,000元)(分別扣除累計撥備人民幣56,454,000元(2018年：人民幣56,454,000元)、人民幣184,805,000元(2018年：人民幣270,351,000元)及人民幣671,735,000元(2018年：人民幣379,741,000元))。

投資物業公平值

於2019年12月31日，投資物業在綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣4,032,818,000元(2018年：人民幣4,066,128,000元)列賬。

公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值技術對該等物業進行的估值計算，物業估值技術採用將現有租約所得租金收入淨額資本化的收入法(對物業權益的潛在復歸收入作適當撥備)，或(如適用)市場法參照有關市場上類似銷售交易。租金回報率及未來租金估計等假设會影響本集團投資物業的公平值及須對綜合損益及其他全面收益表所呈報盈虧金額作出相應調整。

截至2019年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

土地增值稅

土地增值稅(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣7,819,209,000元(2018年：人民幣5,520,141,000元)(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律及法規所載規定而作出。實際土地增值稅負債須在物業發展項目竣工後由稅務機關決定，而稅務機關可能不同意土地增值稅撥備的計算基準。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬的金額，而該等差異將影響與當地稅務機關確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

預期信用虧損撥備

本集團就金融資產(包括根據國際財務報告準則第9號的規定須予減值的貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘、合同資產及財務保證合同)的預期信用虧損確認虧損撥備。預期信用虧損金額於各報告日更新，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。釐定減值評估時須作出重大判斷及估計，包括有關撥備矩陣分組基準的判斷及有關計算預期信用虧損撥備所用預期虧損率的估計。於2019年12月31日，貿易應收款項、合同資產以及其他應收款項及應收關聯人士款項的賬面值分別為人民幣1,065,646,000元、人民幣2,815,007,000元及人民幣53,299,898,000元(2018年：分別為人民幣878,236,000元、人民幣1,887,085,000元及人民幣35,797,417,000元)，當中已分別扣除累計預期信用虧損減值虧損人民幣75,566,000元、人民幣17,316,000元及人民幣3,395,847,000元(2018年：分別為人民幣101,266,000元、人民幣零元及人民幣2,593,247,000元)。有關預期信用虧損確認的詳情載於附註49(b)。

商譽減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產出單元使用值。計算使用值須董事對預期可自現金產出單元獲得的未來現金流量以及適合計算現值的貼現率作出估計。倘貼現未來現金流量估計少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2019年12月31日，商譽的賬面值為人民幣769,241,000元(2018年：人民幣769,241,000元)(扣除累計減值虧損人民幣零元(2018年：人民幣零元)。計算減值虧損的詳情載於附註20。

公司債券的票面利率

為數人民幣13,463,506,000元(2018年：人民幣11,098,976,000元)的公司債券包含票面利率調整權利，讓公司債券發行人可按若干條款及條件調整餘下未行使債券的票面利率。公司債券亦包含認沽期權，授予公司債券投資者購回債券的權利，此權利在票面利率調整權利行使時觸發。於綜合財務報表報告日期，本集團並無計劃亦無意行使公司債券的票面利率調整權利，因此，年內公司債券的實際利率乃按公司債券原票面利率及到期日計算。倘本集團決定行使公司債券的票面利率調整權利，實際利率將會不同，原因是任何餘下未行使公司債券的票面利率將會調整，而公司債券將即時須予償還。公司債券的詳情載於附註36。

截至2019年12月31日止年度

5. 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						總計 人民幣千元
	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	設計及裝修 人民幣千元	銷售建築材料 人民幣千元	其他業務 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	54,432,864	878,271	1,828,968	2,815,922	106,511	1,366,003	61,428,539

	截至2018年12月31日止年度						總計 人民幣千元
	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	設計及裝修 人民幣千元	銷售建築材料 人民幣千元	其他業務 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	55,274,206	776,452	1,366,485	2,523,700	29,127	247,044	60,217,014

(ii) 客戶合同履行責任

物業銷售

於客戶獲得已竣工物業的控制權時(即於相關物業已竣工並交付客戶時)，來自物業銷售的收入於日常業務過程中的某一時點確認，惟來自若干物業的收入則按計量進度的輸入法在一段時間內確認，該等若干物業因合同理由而對本集團並無替代用途，且本集團有可強制執行權利就該等若干物業向客戶收取迄今已完成履約的付款。

本集團與客戶簽署買賣協議時，向客戶收取合同價值的20%至80%作為按金。然而，取決於市況，本集團可向客戶提供相較所列售價的折扣，前提為客戶同意於施工進行時預先支付代價餘額。有關預先付款導致確認合同負債，直至確認相關收入為止。

本集團認為若干預付款包含重大融資部分，因此考慮到本集團的信貸特徵，代價金額會根據貨幣時間價值的影響作出調整。由於此累計增加施工期間的合同負債，故確認的收入金額會有所增加。

截至2019年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(ii) 客戶合同履行責任(續)

設計及裝修服務以及項目管理服務

來自設計及裝修服務以及項目管理服務的收入按輸入法基於迄今完成的工程所產生的合同成本相對估計合同成本總額的比例在一段時間內確認。

設計及裝修服務以及項目管理服務費用按客戶與本集團商定的付款時間表及／或里程碑定期向客戶開具發票。本集團於履行設計及裝修服務以及項目管理服務的期間確認合同資產，即代表本集團有權就已履行服務收取代價，因為該等權利取決於本集團未來就達成所指定里程碑的表現。當該等權利成為無條件時，合同資產轉撥至貿易應收款項。於履行相關服務前收取的付款作為合同負債列入綜合財務狀況表。

就包含基於項目未來預售金額的可變代價的項目管理合同而言，本集團可使用(a)預期估值法或(b)最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測本集團有權收取的代價金額。

本集團認為有關設計及裝修服務以及項目管理服務的預付款並無包含重大融資部分。

酒店業務

本集團就酒店業務的履約責任主要為向顧客提供住宿服務。來自住宿服務的收入於顧客入住客房期間在一段時間內確認。

銷售建築材料

來自銷售建築材料的收入於貨品的控制權轉移予客戶時(即向客戶交付貨品的時點)確認。交易價格於客戶接收材料時即時到期支付。

截至2019年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iii) 分配至客戶合同餘下履約責任的交易價格

於2019年12月31日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格及預計收入確認時間如下：

	物業銷售 人民幣千元	項目管理服務 人民幣千元
1年內	43,790,957	1,696,330
超過1年	50,066,347	9,826,758
	93,857,304	11,523,088

於2018年12月31日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格及預計收入確認時間如下：

	物業銷售 人民幣千元	項目管理服務 人民幣千元
1年內	42,879,582	1,490,714
超過1年	26,671,827	5,450,439
	69,551,409	6,941,153

上文披露的金額並不包括分配至已達成但因各種考量約束而未確認的履約責任的交易價格。

所有設計及裝修服務、酒店業務及銷售建築材料均為期一年或以內。於國際財務報告準則第15號的許可下，並未披露分配至該等未達成合同的交易價格。

截至2019年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 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。

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。

截至2019年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 分部資料(續)

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與附註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10%或以上的收入。

截至2019年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 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

截至2019年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 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若干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。

截至2019年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 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 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)	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， 扣除撥回	778,049	-	-	7,775	(7,117)	778,707	18,180	796,887
非金融資產減值虧損， 扣除撥回	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
就分階段達成業務合併時 重新計量一間聯營公司及 合營企業至收購日期 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

截至2019年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 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，								
扣除撥回	1,206,182	-	-	-	15,729	1,221,911	60,823	1,282,734
非金融資產減值虧損，								
扣除撥回	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收益)、使用權資產、預付租賃款項、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。

截至2019年12月31日止年度

6. 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。

7. 其他收益及虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
淨匯兌虧損	(268,181)	(487,841)
出售物業、廠房及設備以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)
折讓收購聯營公司收益(附註)	243,918	-
	(40,372)	(509,950)

附註： 折讓收購聯營公司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」)。有關交易詳情載於附註21。

8. 財務費用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他借款利息以及應付關聯人士款項的利息	4,252,824	3,803,559
優先票據利息(附註35)	278,068	240,556
公司債務工具利息(附註36)	1,386,900	1,292,779
證券化安排的收款利息(附註37)	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

本年度內的專項貸款及一般借款的資本化借款成本應用待售及自用物業的發展支出按每年5.3%(2018年：5.4%)資本化率計算。

截至2019年12月31日止年度

9. 根據預期信用虧損模型計算的減值虧損，扣除撥回

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已就以下項目確認(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
	796,887	1,282,734

10. 非金融資產減值虧損及撥回淨值

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已就以下項目確認(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)
	579,195	452,100

11. 除稅前利潤

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	3,294,935	3,069,591
退休福利計劃供款	140,068	117,351
權益結算的購股權開支	58,523	134,466
員工成本(包括董事酬金)	3,493,526	3,321,408
減：資本化於發展中物業	(855,624)	(860,475)
	2,637,902	2,460,933
物業、廠房及設備折舊	509,786	452,105
減：資本化於發展中物業	(5,444)	(9,840)
	504,342	442,265
使用權資產折舊	104,328	-
預付租賃款項攤銷(包括於行政開支中)	-	29,186
核數師酬金	24,659	19,951
確認為開支的物業及存貨成本	44,957,590	46,128,362

截至2019年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付14名(2018年：12名)本公司董事及主要行政人員的酬金如下：

	宋卫平 ¹ 人民幣千元	張亞東 ² 人民幣千元	劉文生 ³ 人民幣千元	李青岸 ⁴ 人民幣千元	李永前 ⁴ 人民幣千元	郭佳峰 ⁵ 人民幣千元	周連營 ⁵ 人民幣千元	耿忠強 ⁵ 人民幣千元	李駿 人民幣千元	2019年 總計 人民幣千元
執行董事										
袍金	631	1,200	1,200	631	631	569	569	569	1,200	7,200
其他酬金：										
薪金及其他福利	1,999	3,300	3,800	789	789	735	379	379	1,200	13,370
退休福利／退休金										
計劃供款	16	113	116	60	60	45	60	60	116	646
表現相關獎勵款項(附註)	2,625	4,500	4,990	1,473	1,473	1,311	953	953	2,000	20,278
小計	5,271	9,113	10,106	2,953	2,953	2,660	1,961	1,961	4,516	41,494

上文所示的執行董事酬金為彼等管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	吳天海 ⁶ 人民幣千元
非執行董事	
袍金	152
其他酬金：	
薪金及其他福利	—
退休福利／退休金計劃供款	—
表現相關獎勵款項(附註)	—
小計	152

上文所示的非執行董事酬金為彼作為本公司董事提供服務的酬金。

	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	許雲輝 人民幣千元	2019年總計 人民幣千元
獨立非執行董事					
袍金	320	320	320	320	1,280
其他酬金：					
薪金及其他福利	—	—	—	—	—
退休福利／退休金計劃供款	—	—	—	—	—
表現相關獎勵款項(附註)	—	—	—	—	—
小計	320	320	320	320	1,280

截至2019年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上文所示的獨立非執行董事酬金為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

	2019年 人民幣千元								2018年總計 人民幣千元
總計									42,926
	宋卫平 人民幣千元	劉文生 人民幣千元	壽柏年 ⁷ 人民幣千元	張亞東 ² 人民幣千元	曹舟南 ⁸ 人民幣千元	李青岸 人民幣千元	李永前 人民幣千元	李駿 ⁹ 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元
執行董事									
袍金	1,200	1,200	320	500	700	1,200	1,200	880	7,200
其他酬金：									
薪金及其他福利	3,800	3,800	-	1,375	1,925	1,500	1,500	880	14,780
退休福利／退休金計劃供款	105	116	-	47	46	116	116	90	636
表現相關獎勵款項(附註)	4,990	4,990	-	1,875	2,625	2,800	2,800	1,467	21,547
小計	10,095	10,106	320	3,797	5,296	5,616	5,616	3,317	44,163

上文所示的執行董事酬金為彼等管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	許雲輝 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元
獨立非執行董事					
袍金	320	320	320	320	1,280
其他酬金：					
薪金及其他福利	-	-	-	-	-
退休福利／退休金計劃供款	-	-	-	-	-
表現相關獎勵款項(附註)	-	-	-	-	-
小計	320	320	320	320	1,280

上文所示的獨立非執行董事酬金為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

	2018年 人民幣千元
總計	45,443

附註： 表現相關獎勵款項按本集團於兩個年度的業績百分比釐定。

截至2019年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

確認為本公司董事開支的以權益結算的購股權及股份獎勵詳請如下：

	宋卫平 人民幣千元	張亞東 人民幣千元	劉文生 人民幣千元	李青岸 人民幣千元	李永前 人民幣千元	郭佳峰 人民幣千元	周連營 人民幣千元	耿忠強 人民幣千元	李駿 人民幣千元	2019年 總計 人民幣千元
執行董事										
權益結算的購股權開支	2,779	8,939	5,167	-	-	-	-	-	2,816	19,701
股份獎勵	225	1,246	1,246	147	147	-	-	-	497	3,508
總計	3,004	10,185	6,413	147	147	-	-	-	3,313	23,209

	宋卫平 人民幣千元	劉文生 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	張亞東 人民幣千元	曹舟南 人民幣千元	李青岸 人民幣千元	李永前 人民幣千元	李駿 人民幣千元	2018年 總計 人民幣千元
執行董事									
權益結算的購股權開支	13,638	12,383	-	3,624	5,748	10,877	9,538	2,628	58,436

以權益結算的購股權及股份獎勵系於附註44披露的若干購股權計劃及股份獎勵計劃所致，無論以權益結算的購股權及股份獎勵是否行權，本集團均在等待期內於損益確認開支。於2019年12月31日，本公司的董事均未就以權益結算的購股權及股份獎勵行權。

- 1 宋卫平先生於2019年7月11日辭任董事會聯席主席及執行董事。
- 2 張亞東先生於2018年8月1日獲委任為本公司執行董事、提名委員會成員及薪酬委員會成員，取代曹舟南先生。彼於2019年7月11日獲委任為董事會主席。
- 3 劉文生先生於2019年7月11日辭任董事會聯席主席職務但繼續擔任執行董事及董事會提名委員會及薪酬委員會成員。
- 4 李青岸先生及李永前先生於2019年7月11日辭任執行董事並且未就附註44定義的於2016年購股權計劃下授予的購股權行權。
- 5 周連營先生、郭佳峰先生、耿忠強先生於2019年7月11日獲委任為執行董事及本公司執行總裁。
- 6 吳天海先生於2019年7月11日獲委任為非執行董事。
- 7 壽柏年先生於2018年4月6日辭任執行董事並終止擔任本公司提名委員會及薪酬委員會成員。
- 8 曹舟南先生於2018年8月1日辭任執行董事並終止擔任本公司提名委員會成員並且未就附註44定義的於2016年購股權計劃下授予的購股權行權。
- 9 李駿先生於2018年4月6日獲委任為執行董事。

張亞東先生已於2018年8月1日獲委任為本公司行政總裁，取代曹舟南先生，且上文所披露彼等的酬金包括各自擔任行政總裁期間所提供服務的酬金。

概無董事於兩個年度放棄任何酬金。

截至2019年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

本集團五名最高薪酬人士中，四名(2018年：五名)為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下一名(2018年：0名)人士的酬金如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他福利	750	-
退休福利／公積金計劃供款	88	-
表現相關獎勵款項	960	-
權益結算的購股權開支	3,677	-
	5,475	-

該等人士的酬金屬於以下範圍：

	2019年 僱員人數	2018年 僱員人數
6,000,001港元至6,500,000港元	1	-

年內，本集團並無向本公司任何董事或本集團五名最高薪酬人士支付任何酬金作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償(2018年：0名)。

13. 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
	8,360,059	7,155,139
過往年度超額的撥備：		
中國企業所得稅	(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)
	(2,333,793)	(1,602,905)
	6,017,704	5,528,742

截至2019年12月31日止年度

13. 稅項(續)

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。

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(「綠城裝飾工程集團」)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年均為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	9,953,126	7,903,972
按適用中國企業所得稅率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)
就稅務目的而言毋須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	105,264	90,560
年度稅務開支	6,017,704	5,528,742

截至2019年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註24。

截至2019年12月31日止年度

13. 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。

14. 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。

截至2019年12月31日止年度

15. 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

股份數目

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

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。

截至2019年12月31日止年度

16. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本								
於2018年1月1日	6,483,679	1,054,574	143,163	34,616	479,733	253,272	852,584	9,301,621
增加	1,068,239	161,988	49,473	5,817	102,433	37,122	451,757	1,876,829
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	-	-	410,245	410,245
轉撥至預付租賃款項	-	-	-	-	-	-	(35,983)	(35,983)
轉撥至投資物業	-	-	-	-	-	-	(98,147)	(98,147)
轉撥	952,486	261,855	-	-	-	-	(1,214,341)	-
出售	-	(26,571)	(2,597)	-	(34,637)	(1,823)	-	(65,628)
收購附屬公司(附註40)	-	-	41	61	1,692	1,311	-	3,105
出售附屬公司	-	-	-	-	(885)	(2,316)	-	(3,201)
於2018年12月31日	8,504,404	1,451,846	190,080	40,494	548,336	287,566	366,115	11,388,841
增加	1,945	76,215	54,469	30,471	54,440	26,198	335,766	579,504
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	-	-	460,981	460,981
轉撥	131,985	122,608	-	-	-	-	(254,593)	-
於出售時抵銷	-	(17,110)	-	(160)	(25,412)	(41,125)	-	(83,807)
收購附屬公司(附註40)	-	-	25	11	768	221	-	1,025
出售附屬公司(附註41)	-	(696)	(624)	(129)	(10,427)	(9,242)	-	(21,118)
重新分類為持有待售(附註31)	-	(4,912)	(1,059)	(137)	(443)	(20)	-	(6,571)
於2019年12月31日	8,638,334	1,627,951	242,891	70,550	567,262	263,598	908,269	12,318,855

截至2019年12月31日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

	酒店樓宇 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
折舊及減值								
於2018年1月1日	(895,088)	(135,118)	(99,586)	(30,645)	(256,252)	(171,673)	-	(1,588,362)
年度撥備	(253,548)	(62,802)	(29,572)	(9,683)	(62,808)	(33,692)	-	(452,105)
於出售時抵銷	-	5,300	2,245	-	25,561	1,317	-	34,423
於出售附屬公司時抵銷	-	-	-	-	106	75	-	181
物業、廠房及設備減值 虧損撥回	16,775	-	-	-	-	-	-	16,775
於2018年12月31日	(1,131,861)	(192,620)	(126,913)	(40,328)	(293,393)	(203,973)	-	(1,989,088)
年度撥備	(294,218)	(68,284)	(30,169)	(12,447)	(64,979)	(39,689)	-	(509,786)
於出售時抵銷	-	189	-	135	21,297	34,806	-	56,427
於出售附屬公司時抵銷 (附註41)	-	229	260	90	3,482	751	-	4,812
重新分類為持有待售(附註31)	-	805	1,023	119	389	19	-	2,355
物業、廠房及設備減值 虧損	(65,644)	-	-	-	-	-	-	(65,644)
於2019年12月31日	(1,491,723)	(259,681)	(155,799)	(52,431)	(333,204)	(208,086)	-	(2,500,924)
賬面值								
於2019年12月31日	7,146,611	1,368,270	87,092	18,119	234,058	55,512	908,269	9,817,931
於2018年12月31日	7,372,543	1,259,226	63,167	166	254,943	83,593	366,115	9,399,753

截至2019年12月31日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃經計及其剩餘價值以直線基準按以下年率折舊：

酒店樓宇	土地使用權年期或40年兩者較短者
租賃土地及樓宇	土地使用權年期或40年兩者較短者
租賃物業裝修	租賃期或5年兩者較短者
機器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢具、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
運輸工具	10%至20%

抵押以取得本集團獲授銀行貸款額度的酒店樓宇、租賃土地及樓宇以及在建工程的詳情披露於附註45。

於本年度，本集團委聘獨立合資格專業估值師為本集團一幢位於青島的酒店樓宇進行審閱。該酒店樓宇已被釐定由於其預計表現而減值。因此，本年度已就酒店樓宇確認減值虧損人民幣84,154,000元。

鑒於在新昌的酒店業務表現有所改善，本集團委聘戴德梁行有限公司於2019年12月31日更新其對本集團酒店樓宇的審閱，因此於本年度就酒店樓宇按其使用價值撥回減值虧損人民幣18,510,000元(2018年：人民幣16,775,000元)。

評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值的評估以及估計未來現金流量未經調整的資產的獨有風險。用於計量使用價值的貼現率為9%(2018年：9%)。

截至2019年12月31日止年度

17. 使用權資產

	樓宇 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2019年1月1日	167,629	1,066,428	1,234,057
增加	66,631	20,255	86,886
於處置時扣除	(10,234)	–	(10,234)
出售附屬公司(附註41)	(27,737)	–	(27,737)
轉撥至持作出售(附註31)	(730)	–	(730)
於2019年12月31日	195,559	1,086,683	1,282,242
折舊			
於2019年1月1日	–	(143,307)	(143,307)
年度撥備	(65,942)	(38,386)	(104,328)
於處置時扣除	1,460	–	1,460
於出售附屬公司時扣除(附註41)	2,657	–	2,657
於2019年12月31日	(61,825)	(181,693)	(243,518)
賬面值			
於2019年1月1日	167,629	923,121	1,090,750
於2019年12月31日	133,734	904,990	1,038,724

於本年度，有關短期租賃及租期於首次應用國際財務報告準則第16號日期起計12個月內屆滿的其他租賃以及低價值資產租賃的開支為人民幣122,897,000元。

由於租賃而導致的現金總流出為人民幣224,976,000元。

兩年內，本集團租賃辦公室樓宇及公寓用於經營。租賃合同的租期1至9年訂立。租賃條款根據個別基準磋商且包含多項不同條款及條件。於釐定期租期及評估不可註銷期間的長度時，本集團應用合同的定義並釐定合同可強制執行的期間。

此外，本集團擁有若干寫字樓及酒店樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)的註冊擁有人。為獲取該等物業權益，本集團已提前作出一次性付款。倘所作出付款能夠可靠分配，則該等擁有物業的租賃土地部分單獨呈列。

截至2019年12月31日止年度

18. 預付租賃款項

	2018年 人民幣千元
就呈報目的分析為：	
流動資產(計入貿易及其他應收款項)	26,154
非流動資產	896,967
	923,121

19. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2018年1月1日	2,716,396
增加	1,109,809
轉撥自物業、廠房及設備以及預付租賃款	107,795
計入損益的物業重估未變現收益	132,128
於2018年12月31日	4,066,128
增加	78,290
出售	(69,734)
於損益確認的公平值減少淨額	(41,866)
於2019年12月31日	4,032,818
計入損益的物業重估未變現收益	(65,305)

本集團出租多項經營租賃項下的辦公室及零售店舖，租金須每月收取。該等租賃一般初步為期1至20年，僅承租人有權單方面將租期延長至初始租期後。

本集團並無因租賃安排而面臨外匯風險，原因為所有租賃以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合同並無包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期完結時購買物業的期權。

本集團於經營租賃項下為賺取租金或資本增值目的持有的所有物業權益按公平值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

本集團2019年及2018年12月31日的投資物業的公平值，已根據戴德梁行有限公司於同日作出的估值而達致。

估計物業的公平值時，最常及最佳物業用途為其現時用途。

截至2019年12月31日止年度

19. 投資物業(續)

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第三級)的資料。

綜合財務狀況表中				
本集團所持投資物業的賬面值	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值之間的關係
於杭州的商用物業人民幣 31,500,000元(2018年:人 民幣31,500,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為: 1.復歸收益率;及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及 單位市值,復歸收益率為6.5%(2018 年:6.5%)。 市場單位租金,採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高, 公平值越低。 市場單位租金越高, 公平值越高。
於諸暨的商用物業人民幣 1,219,167,000元(2018年: 人民幣1,204,980,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為: 1.復歸收益率;及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及 單位市值,復歸收益率為4.5%(2018 年:5%)。 市場單位租金,採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高, 公平值越低。 市場單位租金越高, 公平值越高。
於大連的商用物業人民幣 940,000,000元(2018年: 人民幣940,000,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為: 1.復歸收益率;及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入 及單位市值,復歸收益率為6%(2018 年:6%)。 市場單位租金,採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高, 公平值越低。 市場單位租金越高, 公平值越高。

截至2019年12月31日止年度

19. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中 本集團所持投資物業的 賬面值	公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於青島的商用物業人民幣 290,000,000元(2018年： 人民幣380,000,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及 單位市值，復歸收益率為6.5%(2018 年：6%)。 市場單位租金，採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高， 公平值越低。 市場單位租金越高， 公平值越高。
於杭州的商用物業人民幣 147,143,000元(2018年：人 民幣147,143,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及 單位市值，復歸收益率為5.5%(2018 年：5.5%)。 市場單位租金，採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高， 公平值越低。 市場單位租金越高， 公平值越高。
於濟南的寫字樓和商用物業人 民幣1,268,558,000元(2018 年：人民幣1,229,000,000 元)	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及 單位市值，寫字樓和商用物業的復歸 收益率分別為7%和5.5%。(2018年： 分別為7%和5.5%) 市場單位租金，採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高， 公平值越低。 市場單位租金越高， 公平值越高。

截至2019年12月31日止年度

19. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中 本集團所持投資物業的 賬面值	公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於舟山的酒店人民幣 107,795,000元(2018年： 人民幣107,795,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入 及單位市值，復歸收益率為8%(2018 年：5.5%)。 市場單位租金，採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高， 公平值越低。 市場單位租金越高， 公平值越高。
於嵊州的商用物業及停車場 人民幣10,429,000元 (2018年：人民幣 25,710,000元)	第三級	市場法 主要輸入數據為： 經調整且能反映 目標物業位置及狀態的 市場可觀測交易。	對於商用物業：採用市場直接比較法並 計及位置、年限及其他行業因素， 價格為每平方米人民幣8,100元(2018 年：每平方米人民幣20,500元)。 對於停車場：價格為每單元人民幣 108,900元(2018年：每單元人民幣 118,400元)。	每平方米價格越高，公 平值越高。 每單元價格越高， 公平值越高。
於臨安的商舖 人民幣17,178,000元	第三級	市場法 主要輸入數據為： 經調整且能反映 目標物業位置及狀態的 市場可觀測交易。	對於商用物業：採用市場直接比較法並 計及位置、年限及其他行業因素，價 格為每平方米人民幣21,599元。	每平方米價格越高， 公平值越高。

截至2019年12月31日止年度

19. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中 本集團所持投資物業的 賬面值	公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於湖州的商舖 人民幣1,048,000元	第三級	市場法 主要輸入數據為： 經調整且能反映 目標物業位置及狀態的 市場可觀測交易。	對於商用物業：採用市場直接比較 法並計及位置、年限及其他行業 因素，價格為每平方米人民幣 9,773元	每單元價格越高， 公平值越高。

復歸收益率個別大幅增加／(減少)將導致投資物業的公平值大幅下跌／(上升)。目前並無跡象顯示市場單位租金個別任何輕微上升／(下跌)將導致投資物業公平值大幅上升／(下跌)。

兩年內概無轉入或轉出第三級。

20. 商譽 成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日及12月31日	769,241	769,241

本集團於2019年12月31日所擁有的商譽產生自於2015年收購兩間從事項目管理服務的附屬公司。詳情披露於本集團2015年綜合財務報表。

收購產生商譽，原因為收購支付的代價實際已計入預期協同效應得益、收益增長及未來市場發展。該等得益不與商譽分開確認，原因為該等得益不符合確認可識別無形資產的準則。

截至2019年12月31日止年度

20. 商譽(續)

商譽減值測試

就減值測試而言，上述商譽乃分配至一個現金產生單位(「現金產生單位」)。截至2019年12月31日止年度，董事認為包含商譽的現金產生單位並無減值。

現金產生單位可收回金額的基準與其主要相關假設概述如下：

現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定。該計算乃採用基於管理層批准涵蓋五年期的財政預算及貼現率13.2%(2018年：13.6%)的現金流量預測。計算使用價值的其他重要假設與包括預算銷售及毛利率的現金流入／流出的估計有關，該等估計乃基於單位的過往表現及董事對市場發展的預期。董事認為任何該等假設的任何合理可能變動均不會導致賬面值超過其可收回金額。

下表載列計算於2018年及2019年12月31日現金產生單位使用價值所用的其他主要假設。

	2019年	2018年
首五年的年度遞增銷售合約比率	5%	5%
毛利率	20%-50%	20%-50%
長期增長率	1%	1%

截至2019年12月31日止年度

21. 於聯營公司權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	11,128,778	8,292,943
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	956,129	705,613
	12,084,907	8,998,556

年內，本集團並無個別重大的聯營公司。

於2019年及2018年12月31日，本集團於以下在中國成立及經營的主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2019年	2018年	
穎澤投資有限公司 (「穎澤」)	1,500,000,000港元	40% (i)	40% (i)	投資控股
大連九龍倉綠城置業有限公司 (「大連九龍倉綠城」)	90,490,000美元	40% (i)	40% (i)	房地產開發
杭州濱綠房地產開發有限公司 (「杭州濱綠」)	人民幣60,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
網築集團有限公司	50,000美元	28%	28%	線上零售商
寧波都市房產開發有限公司	200,000,000美元	49%	49%	房地產開發
上海浙鐵綠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	38%	38%	房地產開發
杭州翡翠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發

截至2019年12月31日止年度

21. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／		主要業務
		投票權比例		
		2019年	2018年	
濟南海爾綠城置業有限公司	人民幣140,000,000元	45%	45%	房地產開發
台州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
杭州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
浙江鐵建綠城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	38%	38%	房地產開發
杭州百大置業有限公司	人民幣1,965,500,000元	30%	30%	房地產開發
杭州賽麗綠城申花置業有限公司	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發
杭州紫元綠西房地產有限公司	人民幣100,000,000元	33%	33%	房地產開發
大冶有色綠城房地產開發有限公司	人民幣60,000,000元	30%	30%	房地產開發
山東財富縱橫置業有限公司	人民幣50,000,000元	39%	39%	房地產開發
信陽市萬恒置業有限公司	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發
青島綠城華景置業有限公司	人民幣2,000,000,000元	40%	40%	房地產開發

截至2019年12月31日止年度

21. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2019年	2018年	
杭州綠城墅園置業有限公司	人民幣10,000,000元	30%	30%	房地產開發
杭州地鐵武林置業有限公司	人民幣2,800,000,000元	45%	45%	房地產開發
杭州安景置業有限公司	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發
浙江西子綠城房地產集團有限公司	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
杭州龍昊房地產開發有限公司	人民幣1,500,000,000元	23%	23%	房地產開發
杭州綠城桂溪房地產開發有限公司	人民幣600,000,000元	20%	20%	房地產開發
重慶綠華置業發展有限公司	人民幣1,100,000,000元	49%	49%	房地產開發
安徽綠隼置業有限公司	人民幣1,000,000,000元	50%	50%	房地產開發
杭州綠城望溪房地產開發有限公司 (「杭州綠城望溪」)	人民幣600,000,000元	36% (iii)	20%	房地產開發
廣州綠楨房地產開發有限公司 (「廣州綠楨」)	人民幣400,000,000元	30% (iv)	—	房地產開發

截至2019年12月31日止年度

21. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2019年	2018年	
安徽舜鴻房地產開發有限公司 (「安徽舜鴻」)	人民幣380,000,000元	50% (v)	—	房地產開發
福州綠榕投資發展有限公司 (「福州綠榕」)	人民幣640,000,000元	33% (vi)	—	投資控股
福州禎泰置業有限公司 (「福州禎泰」)	人民幣800,000,000元	26% (vi)	—	房地產開發
上海新湖房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	35% (vii)	—	房地產開發
浙江銀潤藍城房地產開發有限公司 (「浙江銀潤房地產」)	人民幣100,000,000元	40% (viii)	—	房地產開發
廣州雋威房地產開發有限公司	人民幣280,000,000元	43% (ix)	—	房地產開發
杭州綠城致延城市發展投資有限公司	人民幣370,000,000元	48% (ix)	—	投資控股及諮詢
北京東部綠城置業有限公司 (「北京東部」)	人民幣50,000,000元	不適用 (x)	49%	房地產開發
杭州海航綠城置業有限公司	人民幣322,750,100元	— (xi)	40%	房地產開發

截至2019年12月31日止年度

21. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2019年	2018年	
義烏浙鐵綠城房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	— (xi)	35%	房地產開發
紹興金綠泉置業有限公司	人民幣580,000,000元	— (xi)	35%	房地產開發

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的聯營公司。董事認為，提供其他聯營公司的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 大連九龍倉綠城為穎澤的附屬公司。
- (ii) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須獲半數票通過。本集團因而無權力控制或共同控制杭州濱綠。因此，杭州濱綠列為本集團聯營公司。
- (iii) 於2019年12月，本集團收購杭州昌榮商務信息諮詢有限公司(「杭州昌榮」)的全部股權。杭州昌榮間接持有杭州綠城望溪的16%股權。有關交易詳情載於附註40。於收購事項後，本集團持有杭州綠城望溪的36%股權，故將其列為本集團聯營公司。
- (iv) 於2019年1月，本集團向一名獨立第三方出售其於杭州昭廉投資有限公司(「杭州昭廉」)的70%股權，現金代價為人民幣5,019,000元。於出售事項前，廣州綠禎為杭州昭廉的全資附屬公司。於出售事項後，本集團持有杭州昭廉及廣州綠禎的30%股權，故將有關投資分類為本集團聯營公司。
- (v) 於2019年8月，本集團於安徽舜鴻的股權由83.3%攤薄至50%，原因為獨立第三方注資。安徽舜鴻的五名董事中僅兩名由本集團委任，而董事會決議案需要達總票數的一半方為有效。因此，本集團並無對安徽舜鴻的控制權或共同控制權。因此，安徽舜鴻被列為本集團的聯營公司。
- (vi) 於2019年12月，本集團的兩名獨立第三方出售其於福州綠榕的67.5%股權。於出售事項後，福州綠榕被列為本集團的聯營公司。福州禎泰為福州綠榕擁有80%股權的附屬公司，故亦被列為本集團的聯營公司。
- (vii) 於2019年12月，本集團全資附屬公司上海致遙置業有限公司(「上海致遙」)訂立股份轉讓及合作協議，據此，上海致遙同意收購上海新湖房地產股份總數的35%，股份轉讓代價為人民幣550,000,000元。本集團確認折讓收購一間聯營公司收益人民幣212,300,000元。於收購事項後，上海新湖房地產分類為本集團的聯營公司。有關上文所載交易的詳情於本公司日期為2019年12月17日的公告中披露。
- (viii) 於2019年12月，本集團全資附屬公司綠城理想小鎮建設集團有限公司(「綠城理想小鎮建設集團」)訂立股份轉讓及合作協議，據此，綠城理想小鎮建設集團同意收購浙江銀潤房地產股份總數的40%，總現金代價約為人民幣320,000,000元。於收購事項後，浙江銀潤房地產分類為本集團的聯營公司。有關上文所載交易的詳情於本公司日期為2019年12月24日的公告中披露。

截至2019年12月31日止年度

21. 於聯營公司權益(續)

附註：(續)

- (ix) 該等公司於2019年新成立。
- (x) 於2019年4月，本公司全資附屬公司北京綠城投資有限公司(「北京綠城投資」)訂立框架協議，以自一名獨立第三方收購北京東部額外51%股權，總現金代價為人民幣45,262,000元。有關交易詳情載於附註40。
- (xi) 該等公司已於2019年清盤。

個別而言非重大的聯營公司的合計資料：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤總額	1,002,893	325,582
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	12,084,907	8,998,556

本集團已終止確認分佔若干聯營公司的虧損，原因是分佔該等聯營公司的虧損等於或多於分佔該等聯營公司的權益。年內及累計未確認分佔該等聯營公司虧損的金額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內未確認分佔聯營公司虧損	372,581	258,066
累計未確認分佔聯營公司虧損	698,560	549,599

22. 於合營企業權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於合營企業非上市投資成本	3,886,742	1,692,393
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	(17,012)	147,395
	3,869,730	1,839,788

截至2019年12月31日止年度

22. 於合營企業權益(續)

於2019年及2018年12月31日，本集團於下列在中國成立及運營的主要合營企業擁有權益：

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2019年	2018年	
盈高有限公司	10,000港元	50% (i)	50% (i)	投資控股
瀋陽全運村建設有限公司 (「瀋陽全運村」)	290,000,000美元	50% (i)	50% (i)	房地產開發
嵯州綠城越劇小鎮投資有限公司 (「嵯州越劇小鎮」)	人民幣100,000,000元	33% (ii)	33% (ii)	房地產開發
徐州新盛綠城置業發展有限公司 (「徐州新盛」)	人民幣100,000,000元	60% (iii)	60% (iii)	房地產開發
浙江交投綠城投資有限公司 (「浙江交投綠城投資」)	人民幣80,000,000元	50%	50%	投資控股
浙江綠西房地產集團有限公司	人民幣100,000,000元	50%	50%	投資控股、房地產開發
杭州臨宜房地產開發有限公司	人民幣239,800,000元	50%	50%	房地產開發
杭州綠城鳳起置業有限公司	人民幣50,000,000元	50%	50%	房地產開發
浙江綠城足球俱樂部有限公司	人民幣50,000,000元	50%	50%	俱樂部運營

截至2019年12月31日止年度

22. 於合營企業權益(續)

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／		主要業務
		投票權比例		
		2019年	2018年	
天津佳意房地產開發有限公司 (「天津佳意」)	人民幣900,000,000元	33% (iv)	—	房地產開發
濟寧城投綠城置業有限公司 (「濟寧城投」)	人民幣1,859,255,700元	49% (v)	—	房地產開發
天津華廈津典置業有限公司 (「天津華廈津典」)	人民幣200,000,000元	49% (vi)	—	房地產開發
山東東城置業有限公司 (「山東東城」)	人民幣200,000,000元	不適用 (vii)	49% (vii)	房地產開發
紹興綠城寶業房地產開發有限公司 (「紹興綠城寶業」)	人民幣100,000,000元	— (ix)	51% (viii)	房地產開發
浙江金盈置業有限公司	人民幣50,000,000元	— (ix)	50%	房地產開發

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的本集團合營企業。董事認為，提供其他合營企業的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 瀋陽全運村為盈高有限公司的附屬公司。
- (ii) 嵯州越劇小鎮五名董事中兩名由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到三分之二以上的全體董事批准。嵯州越劇小鎮的相關活動決議須獲得本集團及其他權益持有人的一致同意。因此，嵯州越劇小鎮作為本集團合營企業入賬。

截至2019年12月31日止年度

22. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

- (iii) 徐州新盛五名董事中三名由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，徐州新盛作為本集團合營企業入賬。
- (iv) 於2019年5月，本集團於天津佳意的股權由100%攤薄至33%，原因為兩名獨立第三方注資。有關天津佳意相關活動的決策需要本集團及其他權益持有人於股東大會上一致同意。因此，於視作出售事項後，天津佳意被列為本集團的合營企業。
- (v) 該公司於2019年新成立。濟寧城投的三名董事其中一名由本集團委任，而董事會決議案須全體董事一致批准方為有效。因此，濟寧城投被列為本集團的合營企業。
- (vi) 於2019年9月，本集團全資附屬公司天津綠城北方置地有限公司(「天津綠城」)收購天津華廈津典的49%股權，總現金代價約為人民幣340,003,000元。天津華廈津典的五名董事其中兩名由本集團委任，而董事會決議案須取得全體董事三分之二同意方為有效。因此，天津華廈津典被列為本集團合營企業。
- (vii) 本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)訂立框架協議，以自一名獨立第三方收購山東東城的額外51%股權，總現金代價為人民幣397,968,000元。有關交易詳情載於附註40。於收購事項前，山東東城的五名董事其中兩名由本集團委任，其餘三名董事則由其他股權持有人委任，而董事會決議案須取得總票數的五分之四方為有效。有關山東東城相關活動的決策需要本集團及其他股權持有人的一致同意。因此，山東東城被列為本集團的合營企業。
- (viii) 紹興綠城實業的五名董事其中三名由本集團委任，而董事會決議案須取得全體董事一致同意方為有效。因此，紹興綠城實業被列為本集團的合營企業。
- (ix) 該等公司已於2019年清盤。

重大合營企業的財務資料概要

有關本集團各重大合營企業的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為合營企業根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

於此等綜合財務報表中，該等合營企業以權益法列賬。

合營企業公司A

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	1,875,318	不適用
非流動資產	65	不適用
流動負債	6,336	不適用
非流動負債	-	不適用

截至2019年12月31日止年度

22. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司A(續)

上述資產及負債金額包括下列各項：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	881,052	不適用
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-	不適用
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-	不適用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	-	不適用
年度利潤	3,245	不適用

上述年度利潤包括下列各項：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
折舊及攤銷	-	不適用
利息收入	5,282	不適用
所得稅開支	1,082	不適用

截至2019年12月31日止年度

22. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司A(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於合營企業權益的賬面值的對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合營企業公司A的資產淨值	1,869,047	不適用
本集團於合營企業公司A擁有權權益的比例(附註)	49%	不適用
本集團於合營企業公司A權益的賬面值	915,833	不適用

附註：合營企業公司A五名董事中的三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，合營企業公司A作為本集團合營企業入賬。

個別而言並非重大的合營企業的合計資料：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本集團分佔年度(虧損)利潤	(77,541)	174,515

截至2019年12月31日止年度

22. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

上述年度利潤包括下列各項：

本集團已終止確認其分佔若干合營企業的虧損，原因為分佔該等合營企業的虧損等於或多於分佔該等合營企業的權益。年內及累計未確認分佔該等合營企業虧損的金額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內未確認分佔合營企業虧損	136,633	10,126
累計未確認分佔合營企業虧損	592,125	858,472

23. 按公平值計入其他全面收益的權益工具

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
上市投資：		
— 於香港上市的股本證券(附註i)	1,058,755	730,162
未上市股本證券(附註ii)	453,230	545,520
	1,511,985	1,275,682

附註：

- (i) 上述上市股本投資指於香港上市實體的普通股。該等投資並非持作買賣，而是為長期戰略目的而持有。本公司董事已選擇將該等權益工具的投資指定為按公平值計入其他全面收益，原因為彼等認為，於損益確認該等投資公平值短期波動不符合本集團以長期目的持有該等投資、實現其長遠表現潛力的策略。
- (ii) 上述未上市股本投資指本集團於中國設立之私營實體的股權。本公司董事已選擇將該等權益工具投資指定為按公平值計入其他全面收益，因其目的是為強化商業關係而長期持有。

截至2019年12月31日止年度

24. 遞延稅項

下列為於當前及之前年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	收入確認與 相關銷售成本 的暫時性差異		減值虧損	稅項虧損	公平值調整	土地增值稅		其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元				撥備	未分配利潤		
於2018年1月1日	(385,364)	319,006	400,184	(4,685,674)	839,379	(522,184)	(148,525)	(4,183,178)	
在其他全面收益扣除	-	-	-	(52,851)	-	-	-	(52,851)	
在損益(扣除)貸記	(500,740)	312,712	44,408	1,638,171	47,208	(35,000)	96,146	1,602,905	
收購附屬公司(附註40)	(49,009)	10,837	176,825	(1,379,092)	7,322	-	-	(1,233,117)	
出售附屬公司	-	-	(470)	-	-	-	-	(470)	
於2018年12月31日	(935,113)	642,555	620,947	(4,479,446)	893,909	(557,184)	(52,379)	(3,866,711)	
在其他全面收益扣除	-	-	-	23,947	-	-	-	23,947	
在損益(扣除)貸記	(49,883)	107,745	246,548	1,611,886	550,857	(80,000)	(53,360)	2,333,793	
收購附屬公司(附註40)	-	-	24,964	(81,790)	-	-	150	(56,676)	
分類為持有待售資產(附註31)	-	-	-	-	-	-	(774)	(774)	
出售附屬公司(附註41)	-	-	(41,363)	326	-	-	(860)	(41,897)	
於2019年12月31日	(984,996)	750,300	851,096	(2,925,077)	1,444,766	(637,184)	(107,223)	(1,608,318)	

本年度新增的遞延稅項負債主要是由於所收購附屬公司的發展中物業的公平值調整所致。年內在損益貸記的遞延稅項負債主要由於出售所收購的發展中物業進行公平值調整以及隨時間確認來自出售物業的收入所致。

其他主要指就資本化利息費用產生的暫時性差異已確認的遞延稅項負債。

截至2019年12月31日止年度

24. 遞延稅項(續)

下列為就財務報告目的而作出的遞延稅項結餘分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延稅項資產	3,238,893	2,363,550
遞延稅項負債	(4,847,211)	(6,230,261)
	(1,608,318)	(3,866,711)

於報告期末，本集團有可抵扣暫時性差異人民幣738,972,000元(2018年：人民幣157,561,000元)。由於將不可能有應課稅利潤可用於抵扣可扣減暫時性差異，故並無就該可扣減暫時性差異確認任何遞延稅項資產。

於報告期末，本集團有尚未動用的稅項虧損人民幣7,315,654,000元(2018年：人民幣6,619,705,000元)，可用於抵銷未來利潤。已就人民幣3,404,381,000元(2018年：人民幣2,483,781,000元)的有關虧損確認遞延稅項資產。

根據最新預算，管理層相信，將有足夠的未來利潤變現就該等稅項虧損確認的遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的人民幣3,911,273,000元(2018年：人民幣4,135,924,000元)確認遞延稅項資產。根據中國有關法律及法規，於報告期末確認的稅項虧損將在下列年度屆滿：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
2019年	-	478,184
2020年	829,632	916,699
2021年	1,119,399	1,146,284
2022年	433,169	435,665
2023年	964,612	1,159,092
2024年	564,461	-
	3,911,273	4,135,924

根據中國企業所得稅法，從2008年1月1日起，中國附屬公司就其賺取的利潤所宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差異的撥回時間，且此等暫時性差異可能不會於可預見將來撥回，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司的累計利潤人民幣12,901,158,000元(2018年12月31日：人民幣14,854,940,000元)應佔的若干暫時性差異作出遞延稅項撥備。

截至2019年12月31日止年度

25. 收購一家聯營公司的訂金

於2018年12月17日，綠城房產訂立股份轉讓協議(「該協議」)，以現金總代價人民幣2,718,000,000元向獨立第三方收購百年人壽保險股份有限公司(「百年人壽」)900,000,000股股份，相當於其於該協議日期股份總數的11.55%(「建議收購事項」)。由於本集團將可任命一名董事加入百年人壽並對其有重大影響力，故百年人壽將於建議收購事項完成後作為聯營公司入賬。於2018年12月31日，本集團已根據該協議悉數繳清代價。建議收購事項的主要條款於本集團2018年綜合財務報表中披露。

根據該協議，倘中國銀保監會並未於支付購買價後的規定期限內就建議收購事項發出批准(「該批准」)，當該協議終止，賣方須向綠城房產退還全部購買價。截至2019年12月31日，該批准尚未發出。因此，根據該協議條款及條文，該協議已終止，賣方已向綠城房產退還全部購買價。

26. 可供發展物業

於2019年12月31日，本集團計入可供發展物業中有人民幣10,066,178,000元(2018年：人民幣9,764,276,000元)的租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計超過12個月後收回。

27. 發展中物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租賃土地－按成本	81,552,082	80,307,127
發展成本	40,506,043	25,948,690
資本化的融資成本	14,557,841	11,621,050
	136,615,966	117,876,867

為數人民幣108,238,953,000元(2018年：人民幣82,333,319,000元)的待售發展中物業預期自報告期末起計超過12個月後收回。

截至2019年12月31日止年度

28. 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	(75,566)	(101,266)
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	70,726	160,000
	11,312,810	6,253,199

本集團給予貿易客戶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	342,667	250,906
貿易應收款項	1,141,212	979,502

於2019年12月31日，列入其他應收款項中向第三方的墊支為人民幣3,080,667,000元(2018年：人民幣1,112,232,000元)。除按年利率6%至15%(2018年：無)計息的人民幣1,566,672,000元(2018年：人民幣零元)為無抵押及預計於一年內收回以外，其他墊支為免息、無抵押及預計於一年內收回。由於向第三方墊支總額的75%(2018年：46%)來自五大對手方，故本集團有信貸集中風險。

其他應收款項(不包括主要作為潛在項目定金向第三方的墊支)按要求償還。預付款項及訂金預計在超過12個月後收回。

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註49。

截至2019年12月31日止年度

29. 合同資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
設計及裝修(附註)	2,157,885	1,632,114
項目管理(附註)	299,394	254,971
其他	375,044	-
減：信貸虧損撥備	(17,316)	-
合同資產，扣除信貸虧損撥備	2,815,007	1,887,085

附註： 合同資產主要與本集團收取已竣工但未結算工程的代價款的權利有關，原因為該等權利取決於本集團未來就達成報告日期設計及裝修以及項目管理服務的有關合同中所指定里程碑的表現。當該等權利成為無條件時，合同資產轉撥至貿易應收款項。本集團通常於結算相關收入時將合同資產轉撥至貿易應收款項。

減值評估的詳情載於附註49。

30. 銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原有限期為3個月或以內的短期銀行存款。銀行結餘按介於0.3%至3.7%(2018年：0.3%至4.2%)的市場年利率計息。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授短期銀行融資的抵押。抵押銀行存款按介於0.3%至2.75%(2018年：0.3%至2.75%)的固定年利率計息。

於2019年12月31日，本集團以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣50,096,776,000元(2018年：人民幣44,100,652,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

以各集團實體功能貨幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金／抵押銀行存款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2019年12月31日	31,463	1,766,251
於2018年12月31日	11,357	4,107,123

截至2019年12月31日止年度

31. 分類為持有待售的出售組合

於2019年9月30日，本公司的全資附屬公司綠城管理控股有限公司的董事議決出售浙江綠城景道園林工程有限公司及浙江綠城市政園林建設有限公司並隨後與利益相關方展開磋商。該業務應佔資產及負債預計將於12個月內出售，其已分類為持有待售的出售組合，並在綜合財務狀況表內分開呈列。預期出售所得款項淨額將超過相關資產及負債的賬面淨值，因此未確認減值虧損。

分類為持有待售的資產及負債的主要類別如下：

	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,216
遞延稅項資產	774
使用權資產	730
存貨	4,761
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	25,025
應收關聯人士款項	47,850
銀行結餘及現金	12,391
分類為持有待售資產	95,747
貿易及其他應付款項	60,258
合同負債	482
應付關聯人士款項	8,762
應付所得稅	140
租賃負債	767
與分類為持有待售的資產有關的負債	70,409

截至2019年12月31日止年度

32. 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	2,280,819	1,680,180
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
收購聯營公司應付代價	96,307	–
	43,453,333	29,285,142

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。

33. 合同負債

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售物業(附註)	76,324,981	66,266,875

於2018年12月31日的合同負債，其中人民幣45,170,698,000元於年內確認為收入(於2018年1月1日：人民幣39,439,870,000元)。

附註： 本集團與客戶簽署買賣協議時，向客戶收取合同價值的20%至80%作為按金。然而，取決於市況，本集團可對比上市售價，向客戶提供折扣，前提為客戶同意於施工進行時預先支付代價餘額。按金及預先付款計劃使得合同負債能夠在整個物業施工期間得到確認，直至客戶獲得已竣工物業的控制權為止。

截至2019年12月31日止年度

34. 銀行及其他借款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註45)	39,518,402	28,501,377
無抵押銀行貸款	15,560,289	14,125,008
	55,078,691	42,626,385
有抵押其他貸款(附註45)	2,119,000	1,524,167
無抵押其他貸款	2,395,482	5,490,800
	4,514,482	7,014,967
	59,593,173	49,641,352
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
須償還賬面值如下*：		
1年內	13,950,984	13,482,996
多於1年，但不超過2年	16,938,008	13,797,084
多於2年，但不超過3年	18,032,153	17,312,871
多於3年，但不超過4年	5,061,897	931,198
多於4年，但不超過5年	2,035,911	1,342,238
多於5年	3,574,220	2,774,965
	59,593,173	49,641,352
減：於流動負債下呈列的1年內到期款項	13,950,984	13,482,996
於非流動負債下呈列的金額	45,642,189	36,158,356

* 到期金額乃以貸款協議所載的預定償還日期為準。

銀行及其他借款可進一步分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
固定利率	17,609,777	9,199,900
浮動利率	41,983,396	40,441,452
	59,593,173	49,641,352

截至2019年12月31日止年度

34. 銀行及其他借款(續)

浮動利率銀行及其他借款的利息乃基於以下各項：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	30,932,002	30,081,987
倫敦銀行同業拆放利率	8,526,584	7,699,922
香港銀行同業拆放利率	2,524,810	2,659,543
	41,983,396	40,441,452

平均實際利率如下：

	2019年	2018年
銀行貸款	5.08%	4.98%
其他貸款	6.56%	6.53%

以各集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的銀行及其他借款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2019年12月31日	2,524,810	8,627,739
於2018年12月31日	2,659,543	7,699,922

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司作出擔保：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	2,857,153	2,583,695

截至2019年12月31日止年度

35. 優先票據

2015年美元票據－無抵押

於2015年8月11日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先票據，包含(i)根據日期為2015年7月20日有關將2018年美元票據(定義見本集團2016年綜合財務報表，且已於2016年悉數償還)及2019年美元票據兌換為2020年到期的新美元優先票據的交換要約備忘錄發行本金總額為429,698,000美元的票據(「新票據」)；及(ii)與2020年到期的新美元優先票據組成單一系列，並與其載有相同條款及條件的本金總額為70,302,000美元的票據(「額外新票據」)(統稱為「2015年美元票據」)。

2015年美元票據以面值100%發行，按年利率5.875%計息，每半年支付一次利息。額外新票據所得款項淨額(經扣除發行2015年美元票據相關的零碎票據的認購折扣及扣減相關開支後)約為62,861,000美元(約人民幣391,611,000元)。2015年美元票據將於2020年8月11日到期。

2015年美元票據的主要條款披露於本集團2015年綜合財務報表。

2015年美元票據包含負債部分及提早贖回權：

- (i) 負債部分指合同釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值，惟並無內置衍生工具。

自發行優先票據起，年內利息費用按負債部分使用的實際年利率約6.23%計算。

- (ii) 提早贖回權乃視為與主合同並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權的公平值於2019年12月31日並不重大(於2018年12月31日：無)。

2015年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2019年1月1日	3,355,113
匯兌調整	58,792
年內利息費用	250,209
年內已付利息	(125,158)
於2019年12月31日	3,538,956

截至2019年12月31日止年度

35. 優先票據(續)

2019年美元票據－無抵押

於2019年11月13日，本公司按面值100%發行本金總額為600,000,000美元的優先票據(「2019年美元票據」)，該等票據於聯交所上市。2019年美元票據按年利率4.55%計息，每半年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)約為597,960,000美元(約人民幣4,187,275,000元)。2019年美元票據將於2020年11月10日到期。

2019年美元票據的主要條款如下：

2019年美元票據為：

- (i) 本公司的一般責任；
- (ii) 在受償權利上較明顯次於2019年美元票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；
- (iii) 2019年美元票據至少就本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同等受償地位(惟根據適用法律該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；
- (iv) 由本公司的若干境外附屬公司優先提供擔保，惟受若干限制所規限；
- (v) 實際次於本公司及其附屬公司為2019年美元票據擔保的有抵押責任，惟以就此作為抵押品的資產價值為限；及
- (vi) 實際次於本公司附屬公司(並未為2019年美元票據擔保)的全部現有及日後責任。

本公司可於2020年11月10日之前的任何時間，使用出售若干權益發行的現金所得款項淨額，按贖回價格贖回最多35%的2019年美元票據，該贖回價格為104.55%本金金額，加上截至於各情況下直至贖回日期應計及未付利息(如有)。此外，本公司可按贖回價格隨時贖回全部而非部分2019年美元票據，該贖回價格相當於2019年美元票據的100%本金金額，加上(i)直至贖回日期的應計及未付利息(如有)及(ii)贖回價104.55%的溢價。

2019年美元票據包含負債部分及提早贖回權：

- (i) 負債部分指合同釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值，惟並無內置衍生工具。

自發行優先票據起，年內利息費用按負債部分使用的實際年利率約4.90%計算。
- (ii) 提早贖回權視為與主合同並無密切關係的內置衍生工具。董事認為於2019年12月31日提早贖回權的公平值並不重大。

截至2019年12月31日止年度

35. 優先票據(續)

2019年美元票據－無抵押(續)

2019年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	4,187,275
匯兌調整	(15,786)
年內利息費用	27,859
年內已付利息	(25,922)
於2019年12月31日	4,173,426

所有優先票據於年內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2019年1月1日	3,355,113
於發行日期的公平值	4,187,275
匯兌調整	43,006
年內利息費用	278,068
年內已付利息	(151,080)
於2019年12月31日	7,712,382

截至2019年12月31日止年度

36. 公司債務工具

於年內公司債務工具變動的概要載列如下：

	人民幣千元
於2019年1月1日	26,866,599
於發行日期的公平值(附註)	2,984,188
年內利息費用	1,386,900
年內已付利息	(600,423)
年內已償還到期本金	(4,000,000)
於2019年12月31日	26,637,264
減：於流動負債下呈列的1年內到期款項	8,067,853
於流動負債下呈列的1年內可賣回款項	3,575,995
於非流動負債下呈列的款項	14,993,416

附註：

2019年公司債券

於2019年1月22日，綠城房地產集團有限公司(「發行人」)按面值100%發行第一批本金總額為人民幣500,000,000元的公司債券(「2019年第一批債券」)。2019年第一批債券按年利率3.98%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣496,113,000元。2019年第一批債券將於2024年1月22日到期。

於2019年11月29日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣1,500,000,000元的公司債券，包括(i)人民幣1,000,000,000元為期五年及年化票面利率3.78%的公司債券(「2019年第二批債券」)，及(ii)人民幣500,000,000元為期七年及年化票面利率4.34%的公司債券(「2019年第三批債券」)。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,491,705,000元。2019年第二批債券及2019年第三批債券分別將於2024年11月29日及2026年11月29日到期。

於2019年12月11日，發行人按面值100%發行第三批本金總額為人民幣500,000,000元的公司債券(「2019年第四批債券」)。2019年第四批債券按年利率3.61%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣497,340,000元。2019年第四批債券將於2021年12月11日到期。

發行人有權調整票面利率，而投資者有權於第三年末回售2019年第一批債券及2019年第二批債券，以及於第五年末回售2019年第三批債券(「2019年票面利率調整權」)。

截至2019年12月31日止年度

36. 公司債務工具(續)

附註：(續)

2019年公司債券(續)

2019年第一批債券、2019年第二批債券、2019年第三批債券及2019年第四批債券(統稱為「2019年公司債券」)的主要條款如下：

- (i) 2019年第一批債券及2019年第二批債券於前三年按固定利率計算。於第三年末，發行人有權調整餘下未行使債券的票面利率。倘發行人選擇行使2019年票面利率調整權，則餘下兩年的新固定票面利率將為前三年票面利率加調整基點；
- (ii) 2019年第一批債券及2019年第二批債券的投資者有權選擇按贖回價格回售全部或部分債券，該贖回價格相當於債券100%本金金額，加上直至發行人發佈關於是否於第三年末調整債券票面利率的公告的贖回日期(不包括當日)應計及未付利息(如有)；
- (iii) 2019年第三批債券於前五年按固定利率計算。於第五年末，發行人有權調整餘下未行使債券的票面利率。倘發行人選擇行使2019年票面利率調整權，則餘下兩年的新固定票面利率將為前五年票面利率加調整基點；
- (iv) 2019年第三批債券的投資者有權選擇按贖回價格回售全部或部分債券，該贖回價格相當於債券100%本金金額，加上直至發行人發佈關於是否於第五年末調整債券票面利率的公告的贖回日期(不包括當日)應計及未付利息(如有)；

有關2019年公司債券的進一步詳情於上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)刊發。

2019年公司債券包含負債部分及沽出認沽期權：

- (i) 負債部分指合同釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值。

自發行公司債券起，年內利息費用按負債部分使用的實際年利率約3.98%計算。

- (ii) 沽出認沽期權視為與主合同經濟特徵及風險緊密相關的內置衍生工具，因此，沽出認沽期權不與負債部分分開。

於2019年12月31日，本集團並無計劃或意向行使2019年公司債券票面利率調整權，因此，中期利息費用按公司債券原票面利率計算。

2019年中期票據

於2019年10月16日，發行人按面值100%發行本金總額為人民幣500,000,000元的中期票據(「2019年中期票據」)。2019年中期票據按年利率3.84%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣499,030,000元。2019年中期票據將於2022年10月16日到期。

截至2019年12月31日止年度

37. 證券化安排的收款

於2017年11月3日，綠城房產按面值100%發行證券化安排的收款(「證券化安排的收款」)，其本金總額為人民幣1,600,000,000元，當中包括(i)人民幣1,500,000,000元，具有固定年化票面利率為5.29%並每半年提供一次分派的條款(「優先證券」)；及(ii)人民幣100,000,000元，其條款不含年化票面利率(「次級證券」)。證券化排的收款在上海證券交易所上市。證券化安排的收款所得款項淨額(已扣除直接發行成本)為人民幣1,590,140,000元。優先證券及次級證券均於2020年7月21日到期。

證券化安排的收款為資產支持證券化，由銷售物業餘下收款的若干未來貿易應收款項作抵押。

年內證券化安排的收款的變動載於下文：

	人民幣千元
於2019年1月1日	1,595,196
年內利息費用	82,684
年內已付利息	(43,914)
於2019年12月31日	1,633,966

38. 股本

	股份數目	股本 千港元
<i>法定</i>		
每股面值0.10港元的普通股於2018年及2019年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
<i>已發行及已繳足</i>		
每股面值0.10港元的普通股於2018年12月31日	2,168,675,690	216,868
行使購股權	2,244,500	224
於2019年12月31日	2,170,920,190	217,092

	人民幣千元
於綜合財務狀況表呈列	
於2019年12月31日	209,694
於2018年12月31日	209,501

年內所有發行的股份與其他已發行的股份在所有方面享有同等權益。

截至2019年12月31日止年度

39. 永久證券

2014年美元永久證券

於2014年1月28日，本公司的全資附屬公司月慧環球有限公司（「月慧」）發行按美元計值及本金總額為500,000,000美元的次級永久資本證券（「2014年美元永久證券」）。本公司已同意按後償基準擔保月慧準時支付根據2014年美元永久證券列明應償還的全部款項。

2014年美元永久證券的主要條款披露於本集團2014年綜合財務報表。

於2019年1月28日，月慧以全額面值贖回未付本金500,000,000美元（約人民幣3,394,479,000元）及未付利息總額為522,500,000美元（約人民幣3,547,034,000元）的2014年美元永久證券並作出償付撥備。

2016年美元永久證券

於2016年4月22日，本公司的全資附屬公司頂峰集團有限公司（「頂峰」）發行按美元計值及於2019年可贖回本金總額為400,000,000美元的優先永久資本證券（「2016年美元永久證券」）。2016年美元永久證券為非上市並由本公司提供擔保，並受惠於中國交通建設集團有限公司（「中交集團」）提供的維好契據及股權購買承諾契據。

2016年美元永久證券的主要條款於本集團2016年綜合財務報表內披露。

於2019年4月22日，頂峰以全額面值贖回未償還本金400,000,000美元（約人民幣2,687,868,000元）及未付利息總額為411,000,000美元（約人民幣2,761,689,000元）的2016年美元永久證券並作出償付撥備。

2017年美元永久證券

於2017年7月19日，本公司的全資附屬公司榮智集團有限公司（「榮智」）發行按美元計值及本金總額為450,000,000美元的優先擔保永久資本證券（「2017年美元永久證券」）。本公司已同意擔保榮智準時支付根據2017年美元永久證券列明應償還的全部款項。

2017年美元永久證券的主要條款披露於本集團2017年綜合財務報表。

截至2019年12月31日止年度

39. 永久證券(續)

2018年美元永久證券

於2018年12月28日，本公司全資附屬公司耀麗控股有限公司(「耀麗」)發行按美元計值及本金總額為500,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2018年美元永久證券」)。2018年美元永久證券為非上市並由本公司提供擔保，並同樣受惠於中交集團提供的維好契據及股權購買承諾契據。

2018年美元永久證券的主要條款披露於本集團2018年綜合財務報表。

2019年第一批美元永久證券

於2019年2月8日，本公司全資附屬公司冠誠控股有限公司(「冠誠」)發行按美元計值及本金總額為400,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2019年第一批美元永久證券」)。本公司已同意按後償基準擔保冠誠準時支付根據2019年第一批美元永久證券列明應償還的全部款項。

根據2019年第一批美元永久證券的條款及條件(「2019年第一批美元永久證券條款及條件」)，2019年第一批美元永久證券持有人(「2019年第一批美元永久證券持有人」)擁有自2019年2月8日起每半年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年2月8日(包括該日)起至2022年2月8日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(定義見2019年第一批美元永久證券條款及條件)；及(ii)就(A)自2022年2月8日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間及(B)自2022年2月8日後各重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率(定義見2019年第一批美元永久證券條款及條件)。「重設日」界定為2022年2月8日後滿三個曆年的各日。

根據2019年第一批美元永久證券條款及條件，冠誠可全權酌情選擇透過事先發出書面通知至2019年第一批美元永久證券持有人，將任何預定分派延期至下一個分派付款日期。冠誠可根據2019年第一批美元永久證券條款及條件按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制，除非及直至(i)冠誠或本公司悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額或(ii)在正式召開的2019年第一批美元永久證券持有人會議上，獲不少於四分之三的多數票通過的決議案批准，否則冠誠及本公司各自不得(i)就冠誠及本公司當中任何類別股本或其他次級證券(如適用)宣派或派付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對其派付股息或作出其他付款；或(ii)對冠誠及本公司當中任何類別股本或其他次級證券贖回、削減、註銷、購回或收購任何代價，惟有關限制將不適用於購回或其他收購任何有關僱員福利計劃或與僱員、高級職員、董事或顧問所訂立或為其利益所訂立類似協議有關的任何證券。

截至2019年12月31日止年度

39. 永久證券(續)

2019年第二批美元永久證券

於2019年2月8日，冠誠發行按美元計值及本金總額為100,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2019年第二批美元永久證券」)。本公司已同意按後償基準擔保冠誠準時支付根據2019年第二批美元永久證券列明應償還的全部款項。

根據2019年第二批美元永久證券的條款及條件(「2019年第二批美元永久證券條款及條件」)，2019年第二批美元永久證券持有人(「2019年第二批美元永久證券持有人」)擁有自2019年2月8日起每半年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年2月8日(包括該日)起至2022年2月8日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(於2019年第二批美元永久證券條款及條件中釋義)；及(ii)就(A) 2022年2月8日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間及(B)自2022年2月8日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率(於2019年第二批美元永久證券條款及條件中釋義)。「重設日」界定為2022年2月8日後滿三個曆年後的各日。

根據2019年第二批美元永久證券條款及條件，冠誠可全權酌情選擇透過事先發出書面通知至2019年第二批美元永久證券持有人，將任何預定分派延期至下一個分派付款日期。冠誠可根據2019年第二批美元永久證券條款及條件按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制，除非及直至(i)冠誠或本公司悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額或(ii)在正式召開的2019年第二批美元永久證券持有人會議上，獲不少於四分之三的多數票通過的決議案批准，否則冠誠及本公司各自不得(i)就冠誠及本公司當中任何類別股本或其他次級證券(如適用)宣派或支付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對其派付股息或支付其他款項；或(ii)對冠誠及本公司當中任何類別股本或其他次級證券贖回、削減、註銷、購回或收購任何代價，惟有關限制將不適用於購回或其他收購任何有關僱員福利計劃或與僱員、高級職員、董事或顧問所訂立或為其利益所訂立類似協議有關的任何證券。

2018年第一批境內永久證券

於2018年10月26日，綠城房產發行本金總額為人民幣1,400,000,000元的上市和無擔保的境內永久資本證券(「2018年第一批境內永久證券」)。

2018年第一批境內永久證券的主要條款於本集團2018年的綜合財務報表中披露。

截至2019年12月31日止年度

39. 永久證券(續)

2018年第二批境內永久證券

於2018年12月3日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的上市和無擔保的境內永久資本證券(2018年第二批境內永久證券)。

2018年第二批境內永久證券的主要條款於本集團2018年的綜合財務報表中披露。

2019年第一批境內永久證券

於2019年1月29日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的上市和無擔保的境內永久資本證券(2019年第一批境內永久證券)。

根據2019年第一批境內永久證券的條款及條件(「2019年第一批境內永久證券條款及條件」)，2019年第一批境內永久證券持有人擁有自2019年1月29日起每年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年1月29日(包括該日)起至2022年1月29日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(於2019年第一批境內永久證券條款及條件中釋義)；及(ii)就自2019年1月29日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率(於2019年第一批境內永久證券條款及條件中釋義)。重設日界定為2019年1月29日後滿三個曆年後的各日。

綠城房產可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。綠城房產可按照下述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至綠城房產悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，否則綠城房產不得宣派或支付任何股息或減少任何股本。

截至2019年12月31日止年度

39. 永久證券(續)

2019年第二批境內永久證券

於2019年4月24日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,600,000,000元的上市和無擔保的境內永久資本證券(2019年第二批境內永久證券)。

根據2019年第二批境內永久證券的條款及條件(「2019年第二批境內永久證券條款及條件」)，2019年第二批境內永久證券持有人擁有自2019年4月24日起每年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年4月24日(包括該日)起至2022年4月24日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(於2019年第二批境內永久證券條款及條件中釋義)；及(ii)就自2019年4月24日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率(於2019年第二批境內永久證券條款及條件中釋義)。重設日界定為2019年4月24日後滿三個曆年後的各日。

綠城房產可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。綠城房產可按照下述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至綠城房產悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，否則綠城房產不得宣派或支付任何股息或減少任何股本。

2019年第三批境內永久證券

於2019年6月19日及2019年8月30日，綠城房產發行本金總額為人民幣500,000,000元及人民幣1,500,000,000元的非上市和無擔保的境內永久資本證券(統稱為「2019年第三批境內永久證券」)。

根據2019年第三批境內永久證券的條款及條件(「2019年第三批境內永久證券條款及條件」)，2019年第三批境內永久證券持有人擁有自2019年6月19日起每季期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年6月19日(包括該日)起至2021年6月19日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(於2019年第三批境內永久證券條款及條件中釋義)；及(ii)就自2019年6月19日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率(於2019年第三批境內永久證券條款及條件中釋義)。重設日界定為2020年6月19日後每一曆年後的各日。

綠城房產可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。綠城房產可按照下述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至綠城房產悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，否則綠城房產不得宣派或支付任何股息或減少任何股本。

截至2019年12月31日止年度

39. 永久證券(續)

2019年第四批境內永久證券

於2019年12月26日，天津中交綠城城市建設發展有限公司(「天津中交綠城」)發行本金總額為人民幣1,014,326,000元的非上市和無擔保的境內永久資本證券(「2019年第四批境內永久證券」)。

根據2019年第四批境內永久證券的條款及條件(「2019年第四批境內永久證券條款及條件」)，2019年第四批境內永久證券持有人擁有自2019年12月26日起每年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年12月26日(包括該日)起至2021年12月26日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(於2019年第四批境內永久證券條款及條件中釋義)；及(ii)就自2019年12月26日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率(於2019年第四批境內永久證券條款及條件中釋義)。重設日界定為2020年12月26日後每一曆年後的各日。

天津中交綠城可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。天津中交綠城可按照下述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至天津中交綠城悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，否則天津中交綠城不得宣派或支付任何股息或減少任何股本。

由於2014年美元永久證券、2016年美元永久證券、2017年美元永久證券、2018年美元永久證券、2019年美元第一批永久證券、2019年第二批美元永久證券、2018年第一批境內永久證券、2018年第二批境內永久證券、2019年第一批境內永久證券、2019年第二批境內永久證券、2019年第三批境內永久證券及2019年第四批境內永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際財務報告準則第9號金融負債的分類定義，並按權益處理。

於本年度，確認為分派的永久證券利息共計人民幣1,638,650,000元。於2019年12月31日，永久證券的加權平均利率為6.65%。

截至2019年12月31日止年度

40. 收購附屬公司

截至2019年收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
山東東城置業有限公司(附註(i))	房地產開發	2019年2月21日	51%	397,968
山東綠城青和建築設計有限公司 (「山東青和」)(附註(ii))	設計與裝修	2019年3月6日	51%	–
北京東部綠城置業有限公司 (「北京東部」)(附註(iii))	房地產開發	2019年4月22日	51%	45,262
蘇州悅順房地產開發有限公司 (「蘇州悅順」)(附註(iv))	房地產開發	2019年10月29日	40%	760,000
大連金石葡萄酒莊有限公司 (「大連金石葡萄酒莊」)(附註(v))	房地產開發	2019年12月13日	60%	169,707
杭州昌榮商務信息諮詢有限公司 (「杭州昌榮」)(附註(vi))	投資控股	2019年12月17日	100%	192,209
大連建中置業有限公司 (「大連建中」)(附註(vii))	房地產開發	2019年11月29日	51%	–
				1,565,146

截至2019年12月31日止年度

40. 收購附屬公司(續)

截至2019年收購的附屬公司詳情如下：(續)

附註：

- (i) 綠城房產取得山東東城51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。山東東城先前為本集團擁有49%股權的合營企業。
- (ii) 本公司全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城房地產建設管理集團」)透過注資人民幣3,120,000元取得山東青和51%股權，以持續擴大本集團的設計與裝修管理業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司北京綠城投資有限公司取得北京東部51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。北京東部先前為本集團擁有49%股權的聯營公司。
- (iv) 本公司附屬公司上海彌晟置業有限公司取得蘇州悅順40%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。蘇州悅順先前為本集團擁有35%股權的聯營公司。
- (v) 本公司全資附屬公司北京沃意房地產開發有限公司取得大連金石葡萄酒莊60%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (vi) 本公司全資附屬公司綠城房產取得杭州昌榮全部股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。杭州臻茂投資有限公司及杭州綠城望溪為杭州昌榮的聯營公司，因此亦被本集團收購。杭州臻茂及杭州綠城望溪先前為本集團擁有20%權益的聯營公司，而本集團擁有杭州綠城望溪房地產20%股權。
- (vii) 本公司全資附屬公司北京新意房地產開發有限公司透過注資人民幣5,100,000元取得大連建中51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。

截至2019年12月31日止年度

40. 收購附屬公司(續)

2018年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
濟南東創置業有限公司(附註(i))	房地產開發	2018年1月1日	—	—
西安國際陸港文遠置業有限公司 (「西安文遠」)(附註(ii))	房地產開發	2018年1月5日	51%	235,056
德清青城房地產開發有限公司 (「德清青城」)(附註(iii))	房地產開發	2018年1月8日	90%	445,000
杭州碩欒投資管理有限公司 (「杭州碩欒」)(附註(iv))	投資控股	2018年3月16日	100%	100
餘姚綠潤投資有限公司 (「餘姚綠潤」)(附註(iv))	投資控股	2018年3月16日	93%	—
餘姚綠城房地產開發有限公司 (「餘姚綠城」)(附註(iv))	房地產開發	2018年3月16日	53%	—
西安國際陸港文廣置業有限公司 (「西安文廣」)(附註(v))	房地產開發	2018年4月18日	51%	—
杭州西溪山莊房地產開發有限公司 (「杭州西溪」)(附註(vi))	房地產開發	2018年7月30日	30%	26,760
舟山綠城海盛置業發展有限公司 (「舟山綠城海盛」)(附註(vii))	房地產開發	2018年8月7日	49%	49,000
				755,916

截至2019年12月31日止年度

40. 收購附屬公司(續)

2018年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司山東綠城投資置業有限公司通過與另一名持有濟南東創50%股權的股東訂立一致行動協議，取得對濟南東創的控制權，以持續擴大本集團的物業開發業務。濟南東創先前為本集團擁有50%股權的合營企業。
- (ii) 本公司全資附屬公司西安綠城港誠房地產開發有限公司(「西安綠城港誠」)取得西安文遠51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司綠城理想小鎮建設集團有限公司取得德清青城90%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (iv) 本公司全資附屬公司浙江綠城房地產投資有限公司取得杭州碩樸的全部100%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。餘姚綠潤及餘姚綠城為杭州碩樸的附屬公司，因此亦被本集團收購。餘姚綠城先前為本集團擁有47%股權的合營企業，而本集團擁有餘姚綠潤7.5%股權，故於過往期間將其入賬列作可供出售投資。
- (v) 西安綠城港誠取得西安文廣51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (vi) 本公司全資附屬公司杭州諾臻投資有限公司收購杭州西溪30%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。杭州西溪先前為本集團擁有50%股權的合營企業。
- (vii) 本公司全資附屬公司舟山綠城房地產開發有限公司收購舟山綠城海盛49%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。舟山綠城海盛先前為本集團擁有51%股權的合營企業。

截至2019年12月31日止年度

40. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	蘇州悅順 人民幣千元	其他公司 人民幣千元	2019年總計 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元
購入的資產淨值：				
物業、廠房及設備	25	1,000	1,025	3,105
於聯營公司的權益	–	148,977	148,977	–
預付租賃款項	–	–	–	3,088
遞延稅項資產	457	24,758	25,215	194,984
可供發展物業	–	599,610	599,610	4,822,396
發展中物業	3,365,325	2,873,593	6,238,918	8,851,652
已竣工可出售物業	–	93,983	93,983	185,847
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	614	227,368	227,982	637,098
合同資產及合同成本	–	–	–	46,374
應收關聯人士款項	–	781,311	781,311	5,197,392
預付所得稅	–	59	59	278,296
其他預付稅項	41	5,829	5,870	514,896
銀行結餘及現金	65,819	259,742	325,561	770,327
貿易及其他應付款項	(621)	(486,641)	(487,262)	(2,859,175)
合同負債	–	(10,863)	(10,863)	(11,674,079)
應付關聯人士款項	(1,530,931)	(1,597,598)	(3,128,529)	(110,055)
應付所得稅	–	(168,936)	(168,936)	(5,879)
其他應付稅項	(9)	(30)	(39)	(104,456)
銀行及其他借款	–	(1,320,000)	(1,320,000)	(2,257,000)
遞延稅項負債	(720)	(81,171)	(81,891)	(1,428,101)
非控股股東權益	1,900,000 (475,000)	1,350,991 (119,996)	3,250,991 (594,996)	3,066,710 (1,252,070)
	1,425,000	1,230,995	2,655,995	1,814,640
減：				
轉撥自之前持有並分類為合營企業的權益	(665,000)	(382,362)	(1,047,362)	(367,954)
轉撥自之前持有並歸類為按公平值計入 其他全面收益的權益工具投資的權益	–	–	–	(4,418)
就分階段達成業務合併時重新計量一間聯營公司及 合營企業至收購日期公平值的收益	–	(43,487)	(43,487)	(686,352)
	760,000	805,146	1,565,146	755,916

截至2019年12月31日止年度

40. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：(續)

	蘇州悅順 人民幣千元	其他公司 人民幣千元	2019年總計 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元
總代價，按以下方式償付：				
現金	760,000	407,178	1,167,178	555,916
應付代價	–	397,968	397,968	200,000
	760,000	805,146	1,565,146	755,916
收購產生的現金流入淨額				
已付現金	(760,000)	(407,178)	(1,167,178)	(320,860)
所收購銀行結餘及現金	65,819	259,742	325,561	770,327
	(694,181)	(147,436)	(841,617)	449,467

收購附屬公司採用收購法入賬。由於收購山東東城、山東青和、北京東部、大連金石葡萄酒莊、杭州昌榮、大連建中產生的資產及負債與收購蘇州悅順產生的資產及負債相比並不重大，因此合併呈列收購影響。

收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項以及應收關聯人士款項)於收購日期的公平值為人民幣1,009,293,000元，總合同金額為人民幣1,009,293,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的非控股股東權益乃參考應佔附屬公司資產淨值的已確認金額比例計量，為人民幣594,996,000元。

自收購日期起至年末止，附屬公司為本集團貢獻收入人民幣89,019,000元。

自收購日期起至年末止，附屬公司應佔虧損人民幣69,889,000元已於本集團本年度利潤內確認。自收購日期起至年末止，附屬公司應佔利潤人民幣17,543,000元已於本集團本年度利潤內確認。

截至2019年12月31日止年度

40. 收購附屬公司(續)

假設收購附屬公司已於2019年1月1日生效，則本集團截至2019年12月31日止年度的收入及利潤為人民幣61,594,075,000元及人民幣3,862,874,000元。

與收購有關的成本並不重大，並於本年度在綜合損益及其他全面收益表內行政開支項目確認為開支。

有關2018年收購附屬公司影響概述的分析載於本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表。

41. 出售附屬公司

於2019年1月，本集團向一名獨立第三方出售其於杭州昭廉的70%股權，現金代價為人民幣5,019,000元。廣州綠楨為杭州昭廉的全資附屬公司，因此亦已經由本集團出售。處置完成後，杭州昭廉及廣州綠楨入賬列為本集團聯營公司。

於2019年4月，本集團向一名獨立第三方出售其於綠城永隆裝飾工程有限公司的80%股權，現金代價為人民幣93,220,000元。

於2019年5月，由於兩名獨立第三方的注資，本集團於天津佳意的股權由100%攤薄至33%。視作出售事項後，天津佳意入賬列為本集團合營企業。

於2019年6月，本集團向一名獨立第三方出售其於杭州昭臻投資有限公司(「杭州昭臻」)的50%股權，現金代價為人民幣25,000,000元。杭州綠城銀湖房地產開發有限公司(「杭州銀湖」)為杭州昭臻的全資附屬公司，因此亦已經由本集團出售。處置完成後，杭州昭臻及杭州銀湖入賬列為本集團合營企業。

於2019年6月，本集團向一名獨立第三方出售其於佛山綠康房地產開發有限公司(「佛山綠康」)的50%股權，現金代價為人民幣2,500,000元。處置完成後，佛山綠康入賬列為本集團合營企業。

於2019年8月，由於獨立第三方的注資，本集團於安徽舜鴻的股權由83.3%攤薄至50%。有關視作出售事項後，安徽舜鴻入賬列為本集團的聯營公司。

於2019年9月，本集團與浙江綠城利普建築設計有限公司(「綠城利普」)的其他股東訂立協議，修訂綠城利普的組織章程細則。訂約各方均同意綠城利普的董事會決議案須經全體董事三分之二以上贊成，方為有效。綠城利普五名董事中的三名由本集團委任。因此，綠城利普其後入賬列為本集團的合營企業。

截至2019年12月31日止年度

41. 出售附屬公司(續)

於2019年2月，本集團取得山東青和50.98%股權，山東青和五名董事中的四名由本集團委任，而山東青和的董事會決議案須經董事三分之二以上贊成，方為有效。因此，本集團原先可透過委任董事會大部分成員而對山東青和行使控制權。於2019年9月，本集團與山東青和的其他股東訂立協議修訂山東青和的組織章程細則。訂約各方均同意山東青和的董事會決議案須經全體董事一致贊成，方為有效。山東青和五名董事中的四名由本集團委任。因此，山東青和其後入賬列為合營企業。

於2019年10月，本集團向一名獨立第三方出售其於西安鴻基物業管理有限公司(「西安鴻基」)的80%股權，現金代價約為人民幣3,227,000元。

於2019年10月，本集團向一名獨立第三方出售其於綠城秀麗田園投資開發有限公司(「秀麗田園」)的全部股權，代價約為人民幣34,680,000元。新泰綠城園林開發有限公司為秀麗田園的全資附屬公司，因此亦已經由本集團出售。

於2019年11月，本集團向一名獨立第三方出售其於綠城房地產集團南京有限公司(「南京綠城」)的全部股權，代價約為人民幣147,500,000元。

於2019年11月，由於獨立第三方的注資，本集團於杭州浙達投資有限公司(「杭州浙達」)的股權由100%攤薄至50%。視作出售事項後，由於本集團僅持有49%投票權，故杭州浙達入賬列為本集團的聯營公司。寧波浙達置業有限公司為杭州浙達的全資附屬公司，故亦已經由本集團出售。

於2019年11月，本集團向一名個人出售其於杭州綠城櫥櫃有限公司(「綠城櫥櫃」)的2%股權，現金代價為人民幣200,000元。處置完成後，綠城櫥櫃入賬列為本集團的聯營公司。

於2019年11月，本集團以零代價終止與大連星海灣文體中心(有限合夥)的合作關係，並無重大損失。

於2019年12月，本集團以零代價向兩名獨立第三方出售其於福州綠榕的67.5%股權(概無收益或虧損)。處置完成後，福州綠榕入賬列為本集團的聯營公司。

於2019年12月，本集團以現金代價人民幣50,000,000元向一家合營公司出售其於南京綠城置業有限公司(「南京置業」)的10%股權。處置完成後，南京置業入賬列為本集團的合營企業。

截至2019年12月31日止年度

41. 出售附屬公司(續)

處置該等附屬公司的影響概要如下：

	2019年 人民幣千元
出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備	16,306
使用權資產	25,080
遞延稅項資產	43,630
可供發展物業	2,889,488
發展中物業	17,759,988
待售物業	226,516
存貨	97,378
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	258,523
應收關聯人士款項	678,050
預付所得稅	34,993
其他預付稅項	216,124
合同資產	80,216
銀行結餘及現金	1,877,704
合同負債	(2,036,495)
貿易及其他應付款項	(2,311,637)
應付關聯人士款項	(13,094,607)
應付所得稅	(36,115)
其他應付稅項	(9,291)
銀行借款	(5,901,000)
遞延稅項負債	(1,733)
租賃負債	(25,908)
	787,210
轉撥至所持並歸類為聯營公司及合營企業的權益	(232,572)
出售附屬公司淨收益	98,269
非控股股東權益	(291,561)
總代價	361,346
按以下方式償付：	
已收現金	361,346
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金	213,619
出售銀行結餘及現金	(1,877,704)
	(1,664,085)

截至2019年12月31日止年度

42. 經營租賃

本集團作為承租人

	2018年 人民幣千元
年內就樓宇根據經營租賃支付的最低租賃付款額	156,467

於報告期末，本集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

	2018年 人民幣千元
1年內	67,470
於第2至第5年內(包括首尾2年)	133,453
第5年以後	21,905
	222,828

於2018年12月31日，經營租賃付款為本集團就若干辦公室物業所應付租金。租賃年期磋商為1至6年，租金固定。

本集團作為出租人

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業投資租金收入，扣除微不足道支出	164,400	85,496

截至2019年12月31日止年度

42. 經營租賃(續)

租賃應收最低租賃付款額如下：

	2019年 人民幣千元
1年內	206,367
第2年	138,085
第3年	68,761
第4年	58,008
第5年	53,478
第5年以後	363,056
	887,755

本集團就以下未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	2018年 人民幣千元
1年內	127,159
於第2至第5年內(包括首尾2年)	411,100
第5年以後	316,803
	855,062

物業租金收入為本集團應收的租金收入。租賃年期磋商為1至20年，租金固定。

截至2019年12月31日止年度

43. 承擔

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
下列項目已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔： 可供發展物業、發展中物業及在建工程	30,768,717	25,908,743

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就可供發展物業、發展中物業及在建工程已訂約但未撥備	2,923,622	3,008,069

44. 股份支付交易

2006年購股權計劃

本公司的2006年購股權計劃(「2006年購股權計劃」)乃根據於2006年6月22日通過的股東決議案採納，其主要目的是向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞。於2016年6月17日(「生效日期」)舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東以普通決議案批准採納新購股權計劃(「2016年購股權計劃」)後，2006年購股權計劃已告終止。2006年購股權計劃終止後，不得根據該計劃再授出購股權，但該計劃的條文將繼續有效，以落實於該計劃終止前所授出任何購股權的行使，而於終止前授出的有關購股權將繼續有效及可予行使。

根據2006年購股權計劃授出的購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使，惟購股權計劃另有指明者則除外。行使價由董事會釐定，且將不低於以下各項中的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

截至2019年12月31日止年度

44. 股份支付交易(續)

2006年購股權計劃(續)

於2009年授出的特定購股權類別詳情如下：

	授出日期	歸屬期間	行使期間	行使價	公平值
2009A	22/1/2009	22/1/2009-21/1/2011	22/1/2009-21/1/2019	2.89港元	1.19港元
2009B	13/5/2009	13/5/2009-12/5/2012	13/5/2009-12/5/2019	7.16港元	3.41港元
2009C	22/6/2009	22/6/2009-21/6/2011	22/6/2009-21/6/2019	11.00港元	4.71港元
2009D	17/7/2009	17/7/2009-16/7/2011	17/7/2009-16/7/2019	11.59港元	4.17港元

於授出日期2009年1月22日、5月13日、6月22日及7月17日本公司股份的收市價分別為2.75港元、7.16港元、11.00港元及11.52港元。

購股權可於以下期間行使：

2009A

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年1月22日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年1月22日起計12個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年1月22日起計24個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年1月21日。

2009B

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多33%可於2009年5月13日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多67%可於2009年5月13日起計24個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年5月13日起計36個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年5月12日。

2009C

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年6月22日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年6月22日起計12個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年6月22日起計24個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年6月21日。

2009D

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年7月17日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年7月17日起計12個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年7月17日起計24個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年7月16日。

截至2019年12月31日止年度

44. 股份支付交易(續)

2006年購股權計劃(續)

於各自授出日期，2009A、2009B、2009C及2009D購股權的估計公平值分別為人民幣39,173,000元、人民幣30,023,000元、人民幣168,173,000元及人民幣55,132,000元。

概無就根據2006年購股權計劃授出的購股權於損益確認開支(2018年：無)。

2016年購股權計劃

本公司的2016年購股權計劃乃根據本公司股東於2016年6月17日舉行的股東週年大會上通過的普通決議案採納，其主要目的是向董事及合資格僱員提供獎勵。

根據計劃，根據2016年購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過任何時候已發行股份的10%。於任何一年就向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權如超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

購股權僅可於聯交所每日報價表所示最近期每股收市價至少高出行使價30%當日行使，而該等購股權下的任何股份僅可於聯交所每日報價表所示最近期每股收市價至少高出行使價30%當日發行。行使價由董事會釐定，且將不低於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

於2017年12月27日，根據2016年購股權計劃向合資格人士授出100,000,000份購股權(於授出的購股權中，35,350,000份購股權授予董事)，相當於本公司於該日已發行普通股的4.62%。於2018年8月28日，根據2016年購股權計劃向合資格人士授出8,900,000份購股權，相當於本公司該日已發行普通股的0.41%。

截至2019年12月31日止年度

44. 股份支付交易(續)

2016年購股權計劃(續)

於2017年12月27日授出的購股權(「2017」)詳情如下：

	歸屬期間	行使期間
授出的第一個30%	授出日期起至第一週年	第一週年起至2027年12月26日
授出的第二個30%	授出日期起至第二週年	第二週年起至2027年12月26日
授出的第三個20%	授出日期起至第三週年	第三週年起至2027年12月26日
授出的第四個10%	授出日期起至第四週年	第四週年起至2027年12月26日
授出的餘下10%	授出日期起至第五週年	第五週年起至2027年12月26日

於2018年8月28日授出的購股權(「2018」)詳情如下：

	歸屬期間	行使期間
授出的第一個30%	授出日期起至第一週年	第一週年起至2028年8月27日
授出的第二個30%	授出日期起至第二週年	第二週年起至2028年8月27日
授出的第三個20%	授出日期起至第三週年	第三週年起至2028年8月27日
授出的第四個10%	授出日期起至第四週年	第四週年起至2028年8月27日
授出的餘下10%	授出日期起至第五週年	第五週年起至2028年8月27日

公平值乃按二項式模式計算。該模式的輸入數據如下：

	於2017年12月27日 授出的購股權	於2018年8月28日 授出的購股權
授出日期的股價	9.1港元	7.8港元
行使價	9.1港元	8.326港元
預期年期	10年	10年
本公司股價的預期波幅	55.28%	54.81%
預期股息率	4.33%	3.1%
無風險利率	1.94%	2.201%
行權的市場條件	至少高出行使價30%	至少高出行使價30%

預期波幅乃以本公司股價於過往10年的歷史波幅而釐定。預期股息率已計及本公司的歷史股息率。無風險利率乃基於與購股權預期年期相似的香港政府債券的市場收益率釐定的孳息曲線。

截至2019年12月31日止年度

44. 股份支付交易(續)

2016年購股權計劃(續)

二項式模式被用作估計購股權的公平值。在計算購股權公平值時使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。購股權價值因若干主觀假設的不同變數而異。

於2017年12月27日授出的購股權的估計公平值為358,000,000港元(約人民幣299,753,000元)。於2018年8月28日授出的購股權的估計公平值為29,454,000港元(約人民幣25,534,000元)。

本集團已於損益內確認與根據2016年購股權計劃授出的購股權有關的開支總額人民幣42,763,000元(2018年：人民幣134,466,000元)。

購股權變動

下表披露年內由董事及僱員所持有本公司購股權的變動：

購股權類型	於2019年	年內行使	年內作廢	於2019年
	1月1日			12月31日
	尚未行使			尚未行使
2009A	2,060,000	(1,494,500)	(565,500)	–
2009B	3,359,000	(750,000)	(2,609,000)	–
2009C	29,100,500	–	(29,100,500)	–
2017	100,000,000	–	(41,150,000)	58,850,000
2018	8,900,000	–	–	8,900,000
	143,419,500	(2,244,500)	(73,425,000)	67,750,000
加權平均行使價	9.30港元	4.32港元	9.74港元	9.00港元
可於年終行使				37,980,000
加權平均行使價				9.05港元

購股權類型	於2018年	年內授予	年內行使	年內作廢	於2018年
	1月1日				12月31日
	尚未行使				尚未行使
2009A	5,044,500	–	(2,984,500)	–	2,060,000
2009B	3,359,000	–	–	–	3,359,000
2009C	29,238,000	–	(113,000)	(24,500)	29,100,500
2009D	15,000,000	–	–	(15,000,000)	–
2017	100,000,000	–	–	–	100,000,000
2018	–	8,900,000	–	–	8,900,000
	152,641,500	8,900,000	(3,097,500)	(15,024,500)	143,419,500
加權平均行使價	9.46港元	8.33港元	3.19港元	11.59港元	9.30港元
可於年終行使					64,519,500
加權平均行使價					9.66港元

截至2019年12月31日止年度

44. 股份支付交易(續)

購股權變動(續)

就年內已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為6.44港元(2018年：10.50港元)。

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009A購股權而言，若干承授人須預先支付購股權溢價每份購股權1.00港元；及(ii)就2009C購股權而言，若干承授人須按三年度分期付款支付購股權溢價每份購股權3.50港元。

股份激勵計劃

於2019年3月21日，本公司採納股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，據此，受託人將從公開市場上以本集團出資的現金購買本公司將授出的普通股(「股份」)，並以信託形式為經選定僱員持有，直至該等股份根據股份激勵計劃的條文歸屬於相關經選定僱員。

股份激勵計劃旨在透過以本公司股份作為獎勵，以認可及獎勵本集團行政人員、僱員(不論是全職或兼職)及董事對本集團成長及發展的貢獻。

於本年度，本集團已向僱員及董事授出7,414,00股股份。首次50%已授出股份的歸屬期為自授出日期起至授出日期第1週年止，而餘下50%已授出股份的歸屬期則為自授出日期起至授出日期第2週年止。

於2019年12月31日，股份激勵計劃所於聯交所購回及持有7,414,000股股份的賬面值為人民幣37,852,000元。本集團已就股份激勵計劃授出的股份於損益確認總開支人民幣15,760,000元。

截至2019年12月31日止年度

45. 資產抵押

於報告期末，以下資產已抵押予銀行及其他方，以作為授予本集團信貸融資額度的擔保：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,063,257	2,632,015
使用權資產	360,381	-
預付租賃款項	-	308,532
可供發展物業	2,504,272	831,446
發展中物業	81,984,914	54,505,737
已竣工可出售物業	76,563	793,258
投資物業	2,355,701	2,423,938
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	123,642	500,000
抵押銀行存款	5,326,761	4,871,831
於聯營公司權益	72,355	147,881
	95,867,846	67,014,638

46. 退休福利計劃

本集團在中國的附屬公司僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，以為該等福利提供資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是作出所規定供款。

截至2019年12月31日止年度

47. 或然負債

(i) 擔保

本集團於2019年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，以客戶為受益人向銀行提供人民幣35,651,192,000元(2018年：人民幣33,937,731,000元)的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向其提交的相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他方提供擔保：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<i>提供給以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	8,199,419	7,831,428
合營企業	12,879,126	8,338,367
	21,078,545	16,169,795
<i>提供給以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	4,275,000	175,000
合計	25,353,545	16,344,795

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔聯營公司以客戶為受益人向銀行提供的按揭貸款擔保	2,170,782	5,494,304

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔合營企業以客戶為受益人向銀行提供的按揭貸款擔保	1,445,244	1,076,336

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，且我們於2019年及2018年並無就預期信貸虧損確認虧損撥備。

截至2019年12月31日止年度

48. 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團旗下實體將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。本集團整體策略與上年度維持不變。

本集團的資本結構包含淨債務，當中包括附註34、35、36、37及51(ii)所披露的借款(扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會以支付股息、發行新股及股份回購、發行新債或贖回現有債務方式，平衡其整體資本結構。

49. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬的金融資產	109,075,041	87,188,465
按公平值計入其他全面收益的權益工具	1,511,985	1,275,682
金融負債		
攤銷成本	167,059,031	136,645,999

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括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、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、銀行及其他借款、公司債務工具、優先票據及證券化安排的收款。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。本集團所承受的該等風險或其管理及計量風險的方式概無重大變動。

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、按公平值計入其他全面收益的權益工具、其他應收款項、應收關聯人士款項、其他應付款項、應付關聯人士款項、銀行及其他借款以及優先票據，故本集團須承受外匯風險。

以下為於報告期末本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值：

	資產		負債	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
港元	1,090,893	741,519	2,714,028	2,788,659
美元	5,680,369	6,189,099	16,501,216	12,397,613

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。管理層密切監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元／美元之間匯率波動的風險。港元／美元的風險主要來自本集團銀行結餘及現金、按公平值計入其他全面收益的權益工具、其他應收款項、其他應付款項、銀行及其他借款、優先票據及應收／應付關聯人士款項。

下表詳列本集團因人民幣兌有關外幣匯率上升及下跌5%(2018年：5%)的敏感度。5%指管理層對匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未償還貨幣項目，並在年結日按匯率變動5%調整換算。以下正(負)數顯示當人民幣兌有關貨幣升值5%，除稅後利潤及其他全面收益隨之增加(減少)。當人民幣兌有關貨幣貶值5%，對除稅後利潤及其他全面收益有相等及相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
損益	47,633	104,149	405,782	232,819
其他全面收益(附註)	(52,938)	(36,508)	-	-

附註：此乃歸因於按公平值計入其他全面收益的上市權益工具面對外匯風險。

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團面對與固定利率的銀行存款、應收／應付關聯人士款項、銀行及其他借款、優先票據、公司債務工具及證券化安排的收款有關的公平值利率風險(有關詳情見附註30、34、35、36、37及51)。

本集團亦面對與浮動利率的銀行存款、應收／應付關聯人士款項以及銀行及其他借款有關的現金流利率風險(有關詳情見附註30、34及51)。

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析是根據非衍生工具的市場存款及貸款利率風險作出。就浮動利率的銀行存款、銀行及其他借款以及應收／應付關聯人士款項而言，編製分析時假設報告期末尚未償還結餘於整個年度尚未償還。5個基點(2018年：5個基點)的市場存款利率升幅或跌幅及50個基點(2018年：50個基點)的市場貸款利率升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘市場存款利率上升／下降5個基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至2019年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣19,460,000元(2018年：增加／減少人民幣16,691,000元)。此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行存款的利率風險。

倘市場貸款利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至2019年12月31日止年度的除稅後利潤將減少／增加人民幣128,184,000元(2018年：減少／增加人民幣123,469,000元)。此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行及其他借款以及應收／應付關聯人士款項的利率風險。

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團就其香港上市股本證券投資及非上市股本證券投資面對股價風險。此外，本集團已委任一支特別團隊，以監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖有關風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃按報告日期所承受股價風險釐定。

倘權益工具價格上升／下降10%(2018年：10%)，投資重估儲備將增加／減少人民幣151,199,000元(2018年：增加／減少人民幣127,568,000元)。

信貸風險及減值評估

於2019年及2018年12月31日，本集團面對會導致其蒙受財務虧損的最高信貸風險源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產的賬面值及於附註47披露的有關本集團提供的財務擔保的或然負債金額。

本集團的信貸風險主要來自其貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘、合同資產及財務保證合同。

源自客戶合同的貿易應收款項及合同資產

為減低信貸風險，本集團已制定政策確保向擁有適當財務實力及適當首付比例的買家作出銷售，亦設有其他監督程序確保採取跟進措施以收回逾期債項。此外，本集團分別或根據撥備矩陣對貿易結餘進行預期信貸虧損模式項下的減值評估(如適用)。

其他應收款項

其他應收款項的信貸風險以內部程序進行管理。本集團積極監控每名債務人的未償還款項，並使用逾期資料評估信貸風險自首次確認以來有否顯著增加。

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

應收關聯人士款項

應收關聯人士款項的信貸風險以內部程序進行管理。每名交易方的信用質量在作出墊款之前進行調查。本集團亦積極監控每名債務人的未償還款項，並使用逾期資料評估信貸風險自首次確認以來有否顯著增加。

銀行結餘及現金以及抵押銀行存款

現金存款主要存放於國有金融機構及信譽良好的銀行(均為具有高信用質量的金融機構)，因此本集團有關流動資金的信貸風險有限。

有關財務擔保的或然負債

就仍處於在建中的物業而言，本集團通常就客戶借入按揭貸款而向銀行提供擔保，以便為彼等購買物業提供融資。如果買家於擔保期內未能償還按揭，持有按揭的銀行可要求本集團償還貸款下的未償還金額及任何應計利息。於該等情況下，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價顯著下降(發生概率極小)，否則本集團於出售該等物業時不會處於虧損狀態。因此，本公司董事認為，本集團有關抵押貸款財務擔保的信用風險已大幅減輕。

本集團按地域劃分的信貸風險主要集中在中國。除存放於中國若干大型國有銀行及商業銀行的流動資金存在集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中的信貸風險，原因在於風險分散於多名交易方及客戶。

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團貿易應收款項及合同資產內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損撥備的確認基礎
低風險	交易方違約風險低或交易方經常在逾期日後還款但通常在逾期日後悉數結清。	整個存續期預期信貸虧損－無信貸減值
存疑	餘額逾期90日，本集團認為已發生拖欠情況。	整個存續期預期信貸虧損－信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值。	整個存續期預期信貸虧損－信貸減值
核銷	有證據顯示債務人正面臨嚴重財政困難且本集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

本集團其他應收款項及應收關聯人士款項內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損撥備的確認基礎
履約	交易方違約風險低及並無任何逾期款項。	12個月預期信貸虧損
低風險	利息及／或本金償還已逾期30日，但交易方仍具有履行合同現金流量責任的能力。	整個存續期預期信貸虧損－無信貸減值
觀察名單	利息及／或本金償還已逾期30日，或本集團認為自初始確認後的信用風險已大幅增加。	整個存續期預期信貸虧損－無信貸減值
存疑	利息及／或本金償還已逾期90日，本集團認為違約已經發生。	整個存續期預期信貸虧損－信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值。	整個存續期預期信貸虧損－信貸減值
核銷	有證據顯示債務人正面臨嚴重財政困難且本集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳述須進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產、合同資產及財務保證合同的信貸風險：

	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或整個存續期預期信貸虧損	2019年 賬面總值 人民幣千元	2018年 賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本列賬的 金融資產					
貿易應收款項	28	不適用	附註1 虧損	1,084,808 56,404	920,634 58,868
				1,141,212	979,502
其他應收款項及應收 關聯人士款項					
28及51	不適用	履約 低風險及 觀察名單 存疑及虧損	12個月預期信貸虧損 整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值) 整個存續期預期信貸虧損(信貸減值)	45,783,833 9,812,912 1,099,000	27,140,517 10,109,574 1,140,573
				56,695,745	38,390,664
抵押銀行存款	30	AAA-A(附註2)	不適用	5,326,761	4,871,831
銀行結餘及現金	30	AAA-A(附註2)	不適用	46,567,729	43,347,301
合同資產	29	不適用	附註1	2,832,323	1,887,085
財務保證合同	47	不適用	附註3	64,620,763	56,853,166

附註：

- 就貿易應收款項及合同資產而言，本集團根據國際財務報告準則第9號對整個存續期預期信貸虧損按照簡易方法計量虧損撥備。惟具有重大未償還結餘或已出現信貸減值的應收賬款除外，本集團會就該等項目基於賬齡採用撥備矩陣釐定預期信貸虧損。
- 外部信貸評級由大部分位於中國的交易方財務機構及銀行披露。
- 就財務保證合同而言，賬面總值指本集團根據相關合同保證的最高金額。本集團於2019年12月31日根據相關合同保證的最高金額為人民幣64,620,763,000元(2018年：人民幣56,853,166,000元)。於報告期末，本公司董事已進行減值評估，並認為信貸風險自該等財務保證合同初步確認以來並無大幅增加。因此，本集團發放的財務保證合同的減值撥備會按與12個月預期信貸虧損等額的金額計量。本公司董事認為，12個月預期信貸虧損撥備於2018年12月31日及2019年12月31日並不重大。

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

撥備矩陣—應收賬款賬齡

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其物業銷售、酒店業務、項目管理、設計及裝修以及建築材料銷售經營分部採用應收賬款賬齡評估其客戶減值情況，原因為該等經營分部包括大量具有共同風險特徵的小客戶，該等特徵代表客戶根據合同條款支付全部到期款項的能力。本集團對各經營分部的客戶單獨評估減值，下表提供有關按整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值)根據撥備矩陣評估的貿易應收款項的信貸風險資料。於2019年12月31日具有賬面總值為人民幣56,404,000元(2018年：人民幣58,868,000元)的已違約重大未償還結餘的應收賬款已作單獨評估。

	2019年		2018年	
	虧損率區間	貿易應收款項 人民幣千元	虧損率區間	貿易應收款項 人民幣千元
賬面總值				
90日內	0.3%-0.5%	537,668	0.03%-1.0%	548,324
91-180日	0.6%-1.3%	131,557	0.5%-3.4%	55,317
181-365日	0.7%-2.6%	129,030	0.5%-4.8%	125,062
超過365日	1.9%-29.3%	286,553	4.2%-20.0%	191,931
		1,084,808		920,634

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

撥備矩陣—應收賬款賬齡(續)

估計虧損率基於應收賬款預期年內的過往觀察所得違約率估計得出，且會根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。

下表呈列就貿易應收款項及合同資產根據簡化方法確認的整個存續期預期信貸虧損變動。

	整個存續期 預期信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	整個存續期 預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	32,123	56,375	88,498
轉為信貸減值	(1,558)	1,558	–
已確認減值虧損	11,833	2,343	14,176
已撥回減值虧損	–	(585)	(585)
核銷	–	(823)	(823)
於2018年12月31日	42,398	58,868	101,266
已確認減值虧損	17,316	207	17,523
已撥回減值虧損	(23,236)	–	(23,236)
出售附屬公司	–	(2,671)	(2,671)
於2019年12月31日	36,478	56,404	92,882

於2019年按整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值)確認減值虧損主要由於貿易應收款項的長期賬面總值減少。

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

撥備矩陣－內部信貸評級

下表提供有關信貸風險以及其他應收款項及應收關聯人士款項的預期信貸虧損的資料，該等款項已作共同評估。除上述內部信用評級，本集團進一步對不同經營分部單獨評估其他應收款項及應收關聯人士款項的減值，按12個月預期信貸虧損及整個存續期(無信貸減值)根據撥備矩陣共同評估的其他應收款項及應收關聯人士款項的信貸風險資料如下所述。於2019年12月31日具有賬面總值為人民幣5,682,141,000元(2018年：人民幣6,033,597,000元)的重大未償還結餘的應收賬款已作單獨評估。

	2019年		2018年	
	虧損率區間	其他應收款項及應收關聯人士款項 人民幣千元	虧損率區間	其他應收款項及應收關聯人士款項 人民幣千元
賬面總值				
履約	0.1%-1.4%	45,783,833	0.1%-1.0%	27,140,516
低風險	1.5%-7.6%	3,630,796	1.6%-6.9%	4,502,598
觀察名單	12.1%-29.6%	1,598,975	16.2%-38.0%	713,953
		51,013,604		32,357,067

估計虧損率基於應收賬款預期年期內的過往觀察所得違約率估計得出，且會根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。管理層定期檢討分組，以確保有關具體應收賬款的相關資料已更新。

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表列示就其他應收款項及應收關聯人士款項根據簡化方法確認的整個存續期預期信貸虧損變動。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	整個存續期 預期信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	整個存續期 預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	59,973	244,190	981,658	1,285,821
轉為整個存續期預期信貸虧損	(37)	37	–	–
轉為信貸減值	–	(62,411)	62,411	–
已確認減值虧損	156	1,211,814	217,402	1,429,372
已撥回減值虧損	(1,048)	–	(159,181)	(160,229)
其他	–	–	38,283	38,283
於2018年12月31日	59,044	1,393,630	1,140,573	2,593,247
轉為整個存續期預期信貸虧損	(1,184)	1,184	–	–
已確認減值虧損	36,653	868,978	58,427	964,058
已撥回減值虧損	–	(61,458)	(100,000)	(161,458)
於2019年12月31日	94,513	2,202,334	1,099,000	3,395,847

其他應收款項及應收關聯人士款項的虧損撥備變動主要由於：

	2019年12月31日		
	12個月預期 信貸虧損增加 人民幣千元	無信貸減值 人民幣千元	信貸減值 人民幣千元
賬面總值為人民幣58,427,000元的一項 已發生違約的應收賬款	–	–	58,427
賬面總值為人民幣4,159,674,000元的多項 已確認減值虧損的應收賬款	–	813,243	–
合計	–	813,243	58,427

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續) 信貸風險及減值評估(續)

	2018年12月31日		
	12個月預期 信貸虧損增加 人民幣千元	無信貸減值 人民幣千元	整個存續期預期信貸虧損增加 信貸減值 人民幣千元
賬面總值為人民幣184,000,000元的一項 已發生違約的應收賬款	-	-	184,000
賬面總值為人民幣4,702,577,000元的多項 已確認減值虧損的應收賬款	-	954,050	-
合計	-	954,050	184,000

於2018年及2019年整個存續期預期信貸虧損(信貸減值)撥回的減值虧損是由於債務方的還款。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監察及維持現金及現金等價物於管理層認為適當的水平，以為本集團的營運提供資金及減輕現金流量波動的影響。管理層監察借款的使用情況並確保遵守貸款契諾。

本集團依賴銀行及其他借款、優先票據、公司債務工具、證券化安排的收款及應付關聯人士款項作為重要的流動資金來源。

下表詳列本集團非衍生金融負債的餘下合約到期日。該表已根據以本集團須還款的最早日期釐定的金融負債未貼現現金流量編製。其他非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。下表包含利息及本金現金流量。

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總未貼現 現金流量 人民幣千元	於2019年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2019年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	41,862,944	965,846	-	42,828,790	42,828,790
銀行及其他借款						
— 固定利率	5.65%	6,579,952	12,501,254	1,026,910	20,108,116	17,609,777
— 浮動利率	5.13%	10,517,569	34,345,966	2,735,588	47,599,123	41,983,396
應付關聯人士款項						
— 免息	-	8,195,339	-	-	8,195,339	8,195,339
— 固定利率	6.16%	20,766,868	-	-	20,766,868	19,605,405
— 浮動利率	4.70%	912,402	-	-	912,402	852,712
優先票據	5.69%	7,891,388	-	-	7,891,388	7,712,382
公司債務工具	5.38%	8,618,387	20,014,085	541,592	29,174,064	26,637,264
證券化安排的收款	5.29%	1,646,288	-	-	1,646,288	1,633,966
租賃負債	5.40%	27,397	101,990	7,764	137,151	116,435
財務保證合同	-	64,620,763	-	-	64,620,763	-
		171,639,297	67,929,141	4,311,854	243,880,292	167,175,466

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總未貼現 現金流量 人民幣千元	於2018年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2018年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	26,779,077	1,680,180	-	28,459,257	28,459,257
銀行及其他借款						
— 固定利率	5.60%	2,290,201	7,921,497	-	10,211,698	9,199,900
— 浮動利率	5.02%	13,737,837	28,910,807	2,914,259	45,562,903	40,441,452
應付關聯人士款項						
— 免息	-	9,527,370	-	-	9,527,370	9,527,370
— 固定利率	6.96%	17,818,288	-	-	17,818,288	16,659,500
— 浮動利率	1.17%	547,975	-	-	547,975	541,612
優先票據	5.88%	197,858	3,563,506	-	3,761,364	3,355,113
公司債務工具	5.39%	5,385,946	25,649,684	-	31,035,630	26,866,599
證券化安排的收款	5.29%	79,350	1,725,638	-	1,804,988	1,595,196
財務保證合同	-	56,853,166	-	-	56,853,166	-
		133,217,068	69,451,312	2,914,259	205,582,639	136,645,999

以上財務保證合同所計入的金額乃於交易方申索擔保金額時本集團根據安排須償還全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎交易方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保交易方所持有的財務應收款項會否蒙受信貸虧損。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上浮動利率非衍生金融負債所計入的金額會改變。

截至2019年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量

根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產及金融負債公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料。

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據
上市權益投資	1,058,755 (2018年12月31日： 730,162)	第一級	活躍市場所報買入價。	不適用
無報價權益投資	453,230 (2018年12月31日： 545,520)	第三級	收入法—於此法中，貼現現金流量法用於計算預期分紅股息及最終出售所得款項的現值。	鑒於管理層的經驗及有關特定行業市況的知識，長期除稅前經營利潤率範圍介乎2.8%至36.3%(2018年：10.7%至48.0%)。

並非根據經常性基準按公平值計量但須披露公平值的金融資產及金融負債公平值

除下表所詳述者外，董事認為在綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若：

	2019年		2018年	
	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
優先票據(第二級)	7,632,119 ¹	7,719,263 ²	3,355,113	3,360,155 ²
公司債務工具(第二級)	25,905,349 ¹	26,343,132 ²	26,866,599	27,353,999 ²
證券化安排的收款(第二級)	1,598,530 ¹	1,600,000 ²	1,595,196	1,600,000 ²

1 負債部分賬面值為金融負債的本金。

2 根據報價。

兩年內概無轉入或轉出第二級。

截至2019年12月31日止年度

50. 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生的負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動產生的現金流量的負債。

	銀行及 其他借款	優先票據	公司債務工具	證券化安排 的收款	租賃負債	應付關連 人士款項	應付股息	總計
	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元	人民幣千元 (附註51(ii))	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	37,182,665	3,149,003	15,782,704	1,591,891	-	29,895,503	-	87,601,766
融資現金流量	10,914,417	(199,295)	9,791,116	(76,463)	-	15,844,801	(1,309,766)	34,964,810
收購附屬公司(附註40)	2,257,000	-	-	-	-	110,055	-	2,367,055
出售附屬公司	(4,349,978)	-	-	-	-	(18,989,859)	-	(23,339,837)
外匯兌換	316,671	164,849	-	-	-	-	-	481,520
利息開支	3,320,577	240,556	1,292,779	79,768	-	482,982	-	5,416,662
應收一家聯營公司款項淨額	-	-	-	-	-	(615,000)	-	(615,000)
宣派股息	-	-	-	-	-	-	1,309,766	1,309,766
於2018年12月31日	49,641,352	3,355,113	26,866,599	1,595,196	-	26,728,482	-	108,186,742
應用國際財務報告準則第16號後調整 於2019年1月1日(經重列)	-	-	-	-	149,297	-	-	149,297
	49,641,352	3,355,113	26,866,599	1,595,196	149,297	26,728,482	-	108,336,039
融資現金流量	9,459,542	4,036,195	(1,616,235)	(43,914)	(102,079)	11,547,891	(1,244,687)	22,036,713
收購附屬公司(附註40)	1,320,000	-	-	-	-	3,128,529	-	4,448,529
出售附屬公司(附註41)	(5,901,000)	-	-	-	(25,908)	(13,094,607)	-	(19,021,515)
轉撥至持有待售(附註31)	-	-	-	-	(767)	(8,762)	-	(9,529)
新訂立租賃/經修訂租賃	-	-	-	-	86,886	-	-	86,886
外匯兌換	1,372,378	43,006	-	-	-	-	-	1,415,384
利息開支	3,700,901	278,068	1,386,900	82,684	9,006	551,923	-	6,009,482
支付於上年度確認收購一間附屬公司的 代價款	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)
宣派股息	-	-	-	-	-	-	1,244,687	1,244,687
於2019年12月31日	59,593,173	7,712,382	26,637,264	1,633,966	116,435	28,653,456	-	124,346,676

截至2019年12月31日止年度

51. 關聯人士披露

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下交易：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	68,391	9,159
從合營企業收取的工程服務收入(附註)	109,783	-
已付股東公司的工程設計費用	486,029	-
已付合營企業的工程設計費用	434,619	-
支付/應付予股東公司的租賃費用	7,818	8,737
從合營企業及聯營公司購入(附註)	192,531	78,929
從一家聯營公司購入物業(附註)	100,894	-
應收以下各方款項的利息收入：		
- 聯營公司(附註)	384,964	319,013
- 合營企業(附註)	614,899	638,793
- 非控股股東	6,241	30,907
應付以下各方款項的利息開支：		
- 聯營公司(附註)	41,318	55,619
- 合營企業(附註)	154,757	74,319
- 非控股股東	327,398	352,443
- 董事	21,010	-
- 股東公司	7,440	27,508
支付/應付合營企業的廣告開支：	103,774	94,340
從聯營公司收取的綜合服務收入(附註)	77,598	2,721
從下列公司收取的室內裝修服務收入：		
- 合營企業及聯營公司(附註)	603,610	704,127
- 股東公司	160	293
支付予股東公司的健康護理服務費	-	111
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	4,003	12,952
支付予股東公司的教育服務框架費	6,932	6,660

附註： 與聯營公司及合營企業的交易於本集團應佔未實現利潤或虧損抵銷前以總數呈列。

上述交易乃於除稅後呈列。

董事認為上述交易乃根據交易方協定的條款進行。

於2019年5月之前，宋卫平先生、夏一波女士及中交集團各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。於2019年5月之後，中交集團為本公司「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

截至2019年12月31日止年度

51. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：

	2019年						
	項目相關		非項目相關		小計		總計
	計息	免息	計息	免息	計息	免息	
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	
應收股東公司款項	-	20,462	-	1,589	-	22,051	22,051
非控股股東	722,349	16,188,868	-	-	722,349	16,188,868	16,911,217
聯營公司	8,658,934	4,465,250	-	358,563	8,658,934	4,823,813	13,482,747
合營企業	14,541,263	2,321,311	-	1,231,754	14,541,263	3,553,065	18,094,328
行政人員	-	31,316	45,008	-	45,008	31,316	76,324
	23,922,546	23,027,207	45,008	1,591,906	23,967,554	24,619,113	48,586,667
應付股東公司款項	-	120,390	-	-	-	120,390	120,390
非控股股東	6,377,686	977,240	-	73,783	6,377,686	1,051,023	7,428,709
聯營公司	11,085,201	5,407,204	-	50,321	11,085,201	5,457,525	16,542,726
合營企業	2,995,230	1,399,073	-	-	2,995,230	1,399,073	4,394,303
行政人員	-	167,328	-	-	-	167,328	167,328
	20,458,117	8,071,235	-	124,104	20,458,117	8,195,339	28,653,456

	2018年						
	項目相關		非項目相關		小計		總計
	計息	免息	計息	免息	計息	免息	
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	
應收股東公司款項	-	38,264	-	10,076	-	48,340	48,340
非控股股東	885,169	12,600,165	-	-	885,169	12,600,165	13,485,334
聯營公司	6,839,448	743,065	-	8,491	6,839,448	751,556	7,591,004
合營企業	8,802,207	3,325,787	-	123,274	8,802,207	3,449,061	12,251,268
	16,526,824	16,707,281	-	141,841	16,526,824	16,849,122	33,375,946
應付股東公司款項	149,089	92,115	-	-	149,089	92,115	241,204
非控股股東	10,723,450	2,310,218	-	72,588	10,723,450	2,382,806	13,106,256
聯營公司	4,423,255	6,144,620	-	25,961	4,423,255	6,170,581	10,593,836
合營企業	1,905,318	827,578	-	-	1,905,318	827,578	2,732,896
行政人員	-	-	-	37,237	-	37,237	37,237
股東	-	-	-	17,053	-	17,053	17,053
	17,201,112	9,374,531	-	152,839	17,201,112	9,527,370	26,728,482

上述應收關聯人士款項以減去累計減值虧損人民幣2,207,831,000元(2018年：人民幣1,528,014,000元)前的金額列示。

截至2019年12月31日止年度

51. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：(續)
就與關聯人士的項目相關結餘而言：

(a) 應收股東公司的貿易結餘主要來自施工應收款項及貿易應收款項。

施工應收款項按施工合同發單及在建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

(b) 應收非控股股東及行政人員項目相關結餘主要為預付分派。應收合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是向此等合營企業／聯營公司作出的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘預計於有關項目展開預售時清付。

(c) 應付股東公司款項主要來自中交集團同系附屬公司的應付工程款項。

(d) 應付非控股股東及行政人員項目相關結餘主要來自此等非控股股東及行政人員的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘於要求償還時償還及預期於有關項目展開預售時清付。

(e) 應付合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是預付分派。

與關聯人士的非項目相關結餘主要為無抵押墊支，乃於要求時償還。

應付股東及行政人員免息結餘為應付酬金。於2019年，應收股東款項最大值為人民幣零元(2018年：人民幣800,000元)。
應收(應付)關聯人士的其他免息結餘為無抵押及於要求時償還。

截至2019年12月31日止年度

51. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：(續)
應收(應付)關聯人士的計息結餘主要條款如下：

- (a) 於2019年12月31日應收非控股股東的項目相關款項中有人民幣107,059,000元(2018年：人民幣107,059,000元)，以固定年息6.30%(2018年：6.30%)計息。
- (b) 於2019年12月31日應收非控股股東的項目相關款項中有人民幣615,290,000元(2018年：人民幣778,110,000元)，以浮動年息5.46%(2018年：5.46%)計息。
- (c) 於2019年12月31日應收聯營公司的項目相關款項中有人民幣657,077,000元(2018年：人民幣1,345,084,000元)，以浮動年息1.40%至8.80%(2018年：5.00%至5.40%)計息。
- (d) 於2019年12月31日應收聯營公司的項目相關款項中有人民幣8,001,858,000元(2018年：人民幣5,494,364,000元)，以固定年息3.70%至9.00%(2018年：1.40%至8.80%)計息。
- (e) 於2019年12月31日應收合營企業的項目相關款項中有人民幣2,191,947,000元(2018年：人民幣1,484,038,000元)，以浮動年息1.40%至4.75%(2018年：5.00%)計息。
- (f) 於2019年12月31日應收合營企業的項目相關款項中有人民幣12,349,316,000元(2018年：人民幣7,318,169,000元)，以固定年息1.00%至9.00%(2018年：1.40%至8.80%)計息。
- (g) 於2019年12月31日應付非控股股東的項目相關款項中有人民幣852,712,000元(2018年：人民幣35,639,000元)，以浮動年息7.00%(2018年：5.50%)計息。
- (h) 於2019年12月31日應付非控股股東的項目相關款項中有人民幣5,524,974,000元(2018年：人民幣10,687,811,000元)，以固定年息2.00%至9.00%(2018年：2.00%至9.00%)計息。
- (i) 於2019年12月31日應付聯營公司的項目相關款項中人民幣零元(2018年：人民幣505,974,000元)，以浮動年息(二零一八年：0.35%至5.46%)計息。
- (j) 於2019年12月31日應付聯營公司的項目相關款項中有人民幣11,085,202,000元(2018年：人民幣3,917,281,000元)，以固定年息0.35%至7.00%(2018年：2.00%至7.00%)計息。
- (k) 於2019年12月31日應付合營企業的項目相關款項中有人民幣2,995,230,000元(2018年：人民幣1,905,318,000元)，以固定年息1.80%至6.70%(2018年：1.80%至6.70%)計息。

截至2019年12月31日止年度

51. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註40所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
從附屬公司非控股股東購入附屬公司的額外權益	240,955	748,954

2019年：

於2019年1月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購舟山市定海綠城房地產開發有限公司32.06%股權，代價為約人民幣38,530,000元。

於2019年4月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購綠城裝飾工程集團有限公司12.36%股權，代價為約人民幣55,837,000元。

於2019年4月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購綠城理想家房屋科技服務有限公司25%股權，代價為約人民幣3,200,000元。

於2019年7月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購大連綠城置業有限公司10%股權，代價為約人民幣23,008,000元。

於2019年11月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購北京亮馬置業有限公司6.67%股權，代價為約人民幣10,000,000元。

於2019年12月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購寧波奉化綠城浙宏房地產開發有限公司40%股權，代價為約人民幣110,380,000元。

截至2019年12月31日止年度

51. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註40所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：(續)

2018年：

於2018年1月15日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購綠城酒店資產管理有限公司1%股權，代價為約人民幣354,000元。

於2018年1月15日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購海南綠城高地酒店管理有限公司3.5%股權，代價為人民幣零元。

於2018年1月15日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購浙江綠城建築產業有限公司12.36%股權，代價為人民幣零元。

於2018年4月26日，本集團與非控股股東訂立協議，收購西安新鴻業7%股權，代價為人民幣287,500,000元。

於2018年8月31日，本集團與非控股股東訂立協議，收購浙江綠城融信置業有限公司50%股權，代價為人民幣461,100,000元。北京亞奧綠城房地產開發有限公司為浙江綠城融信置業有限公司全資附屬公司。因此本集團也收購了北京亞奧綠城房地產開發有限公司50%股權。

(b) 於2019年1月4日，本集團與其他訂約方及中交城市投資控股有限公司(中交集團的附屬公司)訂立框架協議，內容有關將中國廣州市南沙區的一幅土地開發成住宅物業。根據框架協議，本集團將轉讓杭州昭廉投資有限公司(本公司的全資附屬公司)30%股權予中交城市投資控股有限公司。上述土地由杭州昭廉投資有限公司透過其全資附屬公司間接擁有。股權轉讓已於2019年1月完成。

於2019年1月14日，西安文廣(本公司的非全資附屬公司)與中交二公局第五工程有限公司(中交集團的附屬公司)訂立建造協議，據此，西安文廣同意委聘中交二公局第五工程為主要承建商，進行西安全運村3、4、7、8地塊(三期)的建造工程。

截至2019年12月31日止年度

51. 關聯人士披露(續)

(iii) (b) (續)

於2019年3月19日，綠城房產及綠城利普與獨立第三方及中交一公局集團有限公司(中交集團非全資附屬公司)接獲通知已成功投得該項目的招標。該項目涉及就土地基礎建設及公共設施的勘察，設計及施工工作的合約，有關設施包括委託人海口國家高新區發展控股有限公司的土建工程、安裝工程、室外管道與排水、暖氣與通風、游泳池及停車場。

於2019年5月17日，本集團與杭州藍城致盛投資管理有限公司(為一名董事的聯繫人，故為本公司的關連人士)(作為共同投標人)接獲通知已成功投得杭州市規劃和自然資源局的土地，土地代價為人民幣260,920,000元。股東協議的目的為促使開發該土地。根據股東協議，項目公司將由本集團及杭州藍城致盛投資管理有限公司出資，分別佔總註冊資本的51%及49%。出資已於2019年6月完成。

於2019年7月15日，本集團與其他訂約方及中交集團附屬公司中交西南投資發展有限公司就成都綠城川菜小鎮實業有限公司(為本公司的全資附屬公司)訂立股份轉讓及股東合作協議。根據該協議，成都綠城川菜小鎮實業有限公司將由本集團、中交西南投資發展有限公司及其他訂約方分別擁有60%、20%及20%股權，並將繼續為本公司的附屬公司。股權轉讓已於2019年8月完成。

於2019年9月24日，本集團與中交東北投資有限公司及其他訂約方就成立哈爾濱楊柳郡置業有限公司訂立協議。哈爾濱楊柳郡置業有限公司擬成立以進行項目的前期工程。根據該協議，哈爾濱楊柳郡置業有限公司將由本集團、中交東北投資有限公司及其他訂約方出資，分別佔46%、10%及44%。該公司已於2019年9月成立。

於2019年12月20日，天津中交綠城城市建設發展有限公司(本公司的非全資附屬公司)與中交一航局第二工程有限公司(中交集團的附屬公司)訂立建造協議，據此，天津中交綠城城市建設發展有限公司同意委聘中交一航局第二工程有限公司為主承包商，以進行天津陳塘科技商務區地塊W1、W2及3的建造工程。

截至2019年12月31日止年度

51. 關聯人士披露(續)

(iii) (b) (續)

於2019年12月27日，北京致順房地產開發有限公司(本公司的非全資附屬公司)與中交一公局集團有限公司(中交集團非全資附屬公司)訂立建造協議，據此，北京致順房地產開發有限公司同意委聘中交一公局集團有限公司為主要承建商，以進行北京順義建設項目的建造工程。

於2019年12月30日，本集團與杭州藍城嘉藍建設管理有限公司(藍城房產建設管理集團有限公司的附屬公司)及嘉興藍城文化旅遊開發有限公司訂立協議，據此，本集團同意購買，而杭州藍城嘉藍建設管理有限公司同意出售嘉興藍城文化旅遊開發有限公司的20%股權。同日，本集團與浙江藍城嘉仁建設管理有限公司(藍城房產建設管理集團有限公司的附屬公司)及嘉興藍城文化康養地產開發有限公司訂立協議，據此，本集團同意購買，而浙江藍城嘉仁建設管理有限公司同意出售嘉興藍城文化康養地產開發有限公司的20%股權。兩項股權轉讓已於2019年12月完成。

(iv) 主要管理人員補償

年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期福利	49,708	51,080
離職福利	359	337
股份支付	30,300	77,439
股份獎勵	3,508	-
	83,875	128,856

董事及主要管理人員的薪酬由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

截至2019年12月31日止年度

52. 本公司財務狀況表

	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	146	153
使用權資產	2,808	-
於附屬公司的投資	2,123,006	1,713,006
	2,125,960	1,713,159
流動資產		
其他應收款項	453	674
應收附屬公司及關聯人士款項	27,769,598	23,426,020
銀行結餘及現金	1,846,523	3,538,143
	29,616,574	26,964,837
流動負債		
其他應付款項	68,637	111,336
應付關聯人士款項	12,806,179	13,263,958
其他應付稅項	7,161	7,161
銀行及其他借款	2,255,296	1,994,457
優先票據	7,712,382	-
	22,849,655	15,376,912
淨流動資產	6,766,919	11,587,925
總資產減流動負債	8,892,879	13,301,084
非流動負債		
銀行及其他借款	8,796,098	8,365,008
優先票據	-	3,355,113
租賃負債	3,070	-
	8,799,168	11,720,121
	93,711	1,580,963
資本及儲備		
股本	209,694	209,501
儲備(附註)	(115,983)	1,371,462
	93,711	1,580,963

截至2019年12月31日止年度

52. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備變動如下：

	人民幣千元
於2018年1月1日	1,443,594
年內利潤	218,920
股息	(433,536)
行使購股權	8,018
確認以權益結算的股份支付	134,466
於2018年12月31日	1,371,462
年內虧損	(1,017,742)
股息	(499,312)
股份回購	(37,852)
行使購股權	8,938
確認以權益結算的股份支付	58,523
於2019年12月31日	(115,983)

53. 報告期後事項

下列重大事項於2019年12月31日後發生：

於2020年2月28日，綠城管理控股有限公司(「綠城管理」)向聯交所提交上市申請，以申請綠城管理的普通股於聯交所主板上市及批准買賣。綠城管理上市文件申請版本的完整版已於2020年2月28日於聯交所網站可供查閱及下載。

截至2019年12月31日止年度

53. 報告期後事項(續)

冠狀病毒病(「COVID-19」)爆發

COVID-19爆發及隨之而來的隔離措施以及多國實施旅遊限制，已對本集團營運造成一定程度的負面影響，原因為本集團的業務營運大部分位於中國內地長江三角洲地區。由於落實強制政府隔離措施以遏止疫情蔓延，故本集團須自2020年1月起暫停其物業開發。

儘管本集團已自2020年2月起恢復其物業開發，惟仍因強制政府隔離措施而未能全部以正常水平營運。

此外，本集團若干客戶、供應商、聯營公司、合營企業及投資對象的營運亦位於長江三角洲地區，預期COVID-19爆發將於不同方面對彼等造成負面／不利影響，繼而可能影響本集團的貿易應收款項及須進行預期信貸虧損評估的其他金融資產，以及影響本集團可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、於聯營公司及合營企業權益以及其他非流動資產的賬面值。

鑒於該等情況不斷變化，加上無法預測未來發展，故本公司董事認為，對本集團綜合財務報表的財務影響無法於該等財務報表獲授權刊發當日合理估計，惟將反映於本集團日後的財務報表。

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益 / 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
綠城管理控股有限公司	開曼群島 2016年12月12日	0.03港元	100%	100%	-	-	投資管理	外商獨資企業
綠城房地產集團有限公司	中國 1995年1月6日	人民幣10,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
綠城房地產建設管理集團有限公司	中國 2012年3月21日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100%	項目管理	有限責任公司
綠城資產管理集團有限公司	中國 2016年8月11日	人民幣15,000,000,000元	-	-	100%	100%	資產管理	有限責任公司
綠城理想小鎮建設集團有限公司	中國 2016年7月21日	人民幣2,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
綠城理想生活科技有限公司	中國 2017年3月21日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100%	科技研發	有限責任公司
綠城裝飾工程集團有限公司	中國 1993年9月25日	人民幣100,000,000元	-	-	100% (附註ii)	88%	設計裝修	有限責任公司
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月16日	人民幣211,079,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中國 2014年2月20日	60,000,000美元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	外商獨資企業

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
臨安金基房地產開發有限公司	中國 2004年3月22日	人民幣140,000,000元	-	-	18% (附註i)	18% 房地產開發 (附註i)	有限責任公司	
北京亮馬置業有限公司 (「北京亮馬」)	中國 2016年2月26日	人民幣100,000,000元	-	-	40% (附註x)	50% 房地產開發 (附註i)	有限責任公司	
湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司	中國 2003年9月26日	人民幣50,600,000元	-	-	49% (附註i)	49% 房地產開發 (附註i)	有限責任公司	
杭州綠城朝陽置業有限公司	中國 2017年12月28日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% 房地產開發 (附註i)	有限責任公司	
天津綠城全運村建設開發有限公司	中國 2014年11月27日	人民幣2,500,000,000元	-	-	41% (附註i)	41% 房地產開發 (附註i)	有限責任公司	
濟南東創置業有限公司 (「濟南東創」)	中國 2013年12月26日	人民幣300,000,000元	-	-	50% (附註iii)	50% 房地產開發 (附註iii)	有限責任公司	
大連綠城置業有限公司	中國 2010年3月15日	人民幣100,000,000元	-	-	100% (附註iv)	90% 房地產開發	有限責任公司	
北京亞奧綠城房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司	

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
浙江綠城天臺山蓮花度假村有限公司	中國 2011年8月8日	人民幣170,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城房地產開發有限公司	中國 1999年12月16日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
北京陽光綠城房地產開發有限公司	中國 2001年1月11日	人民幣50,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州餘杭綠城房地產開發有限公司	中國 1999年11月12日	人民幣30,000,000元	-	-	64%	64%	房地產開發	有限責任公司
杭州餘杭金騰房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣100,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華川置業有限公司	中國 2007年8月21日	人民幣517,764,600元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業
寧波太平洋實業有限公司	中國 2003年7月11日	29,000,000美元	-	-	60%	60%	房地產開發	外商合資企業

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣40,000,000元	-	-	55%	55% 房地產開發	有限責任公司	
杭州綠城海企實業有限公司	中國 2007年11月23日	人民幣1,000,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司	
杭州金馬房地產有限公司	中國 1992年10月22日	50,000,000美元	-	-	51%	51% 房地產開發	外商合資企業	
浙江報業綠城房地產開發有限公司	中國 2008年7月7日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	外商獨資企業	
杭州千島湖綠城實業有限公司 (原名：杭州千島湖綠城投資置業有限公司)	中國 2005年6月15日	人民幣30,000,000元	-	-	80%	80% 房地產開發	有限責任公司	
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司	
舟山市普陀綠城房地產開發有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣50,000,000元	-	-	90%	90% 房地產開發	有限責任公司	

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
舟山市普陀綠城實業投資有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
城建中稷(浙江)實業發展有限公司	中國 2005年2月5日	人民幣160,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	中外合資企業
舟山市明程房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市乾源房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
河南錦江置業有限公司	中國 2002年8月8日	人民幣80,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
海南綠城高地投資有限公司	中國 2007年11月15日	人民幣60,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城玉園房地產開發有限公司	中國 2009年11月11日	人民幣1,300,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
大連綠城房地產開發有限公司	中國 2008年11月11日	人民幣120,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城膠州灣房地產開發有限公司	中國 2009年11月25日	100,000,000美元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
新泰綠城置業有限公司	中國 2010年1月12日	人民幣98,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
德清綠城房地產開發有限公司	中國 2010年2月1日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
紹興綠城金昌置業有限公司	中國 2009年11月6日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州銀嘉房地產開發有限公司	中國 2003年9月17日	人民幣100,000,000元	-	-	56%	56%	房地產開發	有限責任公司
台州綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2011年2月18日	人民幣130,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
新疆鴻遠投資有限公司	中國 2003年1月22日	人民幣42,500,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
浙江建德綠城置業有限公司	中國 2013年12月6日	人民幣608,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
諸暨市越都置業有限公司	中國 2008年10月31日	人民幣300,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城佳園房地產開發有限公司	中國 2014年2月25日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
淄博綠城置業有限公司	中國 2014年3月25日	人民幣500,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
湖州新錦江房地產開發有限公司	中國 2004年2月3日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣72,600,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
北京興業萬發房地產開發有限公司	中國 2000年10月26日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業有限公司	中國 2002年9月26日	人民幣50,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
浙江宏順房地產開發有限公司	中國 2008年3月11日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
綠城恒基(大慶)置業有限公司	中國 2011年8月30日	人民幣250,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
綠城建設管理集團有限公司	中國 2016年9月8日	人民幣1,050,000,000元	-	-	100%	100%	項目管理	外商獨資企業
奉化綠城房地產開發有限公司	中國 2013年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
寧波軌道交通寧興置業有限公司	中國 2015年12月30日	人民幣204,090,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城元和房地產開發有限公司	中國 2009年5月4日	人民幣60,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣915,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	人民幣915,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣768,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城家景房地產開發有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣386,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城蔚藍海岸房地產開發有限公司	中國 2008年5月6日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
臨海綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2014年1月20日	人民幣125,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
成都浙中大地產有限公司	中國 2013年1月23日	人民幣380,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
西安新鴻業投資發展有限公司	中國 2003年6月6日	人民幣200,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
西安國際陸港文遠置業有限公司	中國 2016年12月30日	人民幣400,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州碩傑投資管理有限公司	中國 2013年1月25日	人民幣100,000元	-	-	100%	100%	投資管理	有限責任公司
餘姚綠潤投資有限公司	中國 2013年6月24日	人民幣53,000,000元	-	-	100%	100%	投資管理	有限責任公司
餘姚綠城房地產開發有限公司	中國 2013年9月25日	人民幣99,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
西安國際陸港文廣置業有限公司	中國 2017年7月24日	人民幣102,040,800元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州西溪山莊房地產開發有限公司	中國 2000年11月23日	人民幣80,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城海盛置業發展有限公司	中國 2013年9月25日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
常熟市綠宸房地產開發有限公司	中國 2018年5月7日	人民幣1,800,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
溫州綠城浙遠房地產開發有限公司	中國 2018年5月17日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司	
杭州綠城亞運村開發有限公司	中國 2018年9月3日	人民幣3,000,000,000元	-	-	80%	80% 房地產開發	有限責任公司	
蘇州悅順房地產開發有限公司	中國 2019年5月24日	人民幣2,500,000,000元	-	-	75% (附註v) (附註vii)	- 房地產開發	有限責任公司	
大連金石葡萄酒莊有限公司	中國 2010年2月8日	人民幣274,052,561元	-	-	60% (附註v)	- 房地產開發	有限責任公司	
蘇州禦泰房地產開發有限公司	中國 2019年8月7日	人民幣330,000,000元	-	-	50% (附註vi)	- 房地產開發	有限責任公司	
重慶綠城致嘉房地產開發有限公司	中國 2019年1月9日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註vi)	- 房地產開發	有限責任公司	
杭州綠城浙帆置業有限公司	中國 2019年8月21日	人民幣470,000,000元	-	-	100% (附註vi)	- 房地產開發	有限責任公司	
義烏濱盛房地產開發有限公司	中國 2019年8月2日	人民幣500,000,000元	-	-	26% (附註vii)	- 房地產開發	有限責任公司	

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益 / 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2019年	2018年	2019年	2018年		
綠城永隆裝飾工程有限公司 (「綠城永隆」)	中國 1998年1月20日	人民幣50,000,000元	-	-	-	70%	設計及裝飾	有限責任公司
南京天浦置業有限公司	中國 2002年11月21日	人民幣50,000,000元	-	-	-	70%	房地產開發	有限責任公司
浙江嘉和實業有限公司	中國 1995年4月25日	人民幣50,000,000元	-	-	-	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城東友房產開發有限公司	中國 2013年1月11日	人民幣500,000,000元	-	-	-	100%	房地產開發	中外合資企業
杭州臨安綠城置業有限公司	中國 2009年7月2日	人民幣50,000,000元	-	-	-	100%	房地產開發	有限責任公司
溫州景揚置業有限公司	中國 2010年7月19日	人民幣340,000,000元	-	-	-	100%	房地產開發	中外合資企業

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2019年及2018年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附註：

- (i) 本集團有權委任董事會中的大多數董事，故有權控制該等實體，且能運用其權力影響其回報。因此，該等實體入賬為本集團附屬公司。
- (ii) 於2019年4月，本集團自非控股股東收購於綠城裝飾工程集團額外12.36%的股權。有關詳情，請參閱附註51(iii)。
- (iii) 由於與持有濟南東創餘下50%股權的另一名股東訂有若干一致行動協議，股東須於董事會決議案中保持一致行動。因此，本集團有權控制濟南東創，且能運用其權力影響其回報。因此，濟南東創入賬為本集團的附屬公司。
- (iv) 於2019年7月，本集團自非控股股東收購於大連綠城置業有限公司額外10%的股權。詳情載於附註51(ii)。
- (v) 由於本集團收購該等公司股權，該等公司於2019年成為本集團附屬公司。詳情載於附註40。
- (vi) 該等公司於2019年新成立。
- (vii) 該實體為本集團非全資附屬公司的附屬公司。
- (viii) 本集團於2019年出售其於綠城永隆的80%股權。詳情載於附註41。
- (ix) 該等公司已於2019年清盤。
- (x) 於2019年4月，本集團向獨立第三方處置了杭州臻美投資有限公司(「杭州臻美」)33.3%的股權。北京亮馬是杭州臻美50%的附屬公司，因此被部分處置其股權並成為本集團33.3%的附屬公司。於2019年11月，杭州臻美自非控股股東收購於北京亮馬額外10%的股權。詳情載於附註51(iii)。收購後，北京亮馬成為集團40%的附屬公司。

(ii) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表載列本集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股股東權益持有的		分配予非控股股東權益		累計非控股股東權益	
		擁有權權益/投票權比例		的(虧損)利潤			
		2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天津全運村	中國	59%/43%	59%/43%	(59,300)	148,784	3,588,929	3,648,228

截至2019年12月31日止年度

54. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(ii) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

天津全運村的財務資料概要載於下文。下列財務資料概要為集團內公司間抵銷前的金額。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	8,399,529	11,155,577
非流動資產	40,205	41,313
流動負債	1,914,553	3,938,831
非流動負債	49,288	681,998
本公司股東應佔權益	2,886,964	2,927,833
天津全運村非控股股東權益	3,588,929	3,648,228

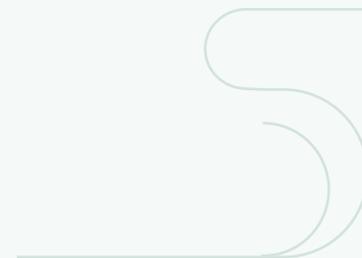
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	2,536,682	11,542,441
開支	2,649,510	11,185,343
年內(虧損)利潤及全面(開支)收益總額	(100,169)	251,325
本公司股東應佔(虧損)利潤及全面(開支)收益總額	(40,869)	102,541
天津全運村非控股股東權益應佔(虧損)利潤及全面(開支)收益總額	(59,300)	148,784
已付予天津全運村非控股股東權益的股息	-	-
經營活動產生的現金流入淨額	(435,631)	(479,840)

釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

2006年購股權計劃	指	本公司股東於2006年6月22日通過一項決議案所採納的購股權計劃
董事會	指	本公司董事會
中國交建	指	中國交通建設股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所及上海證券交易所上市
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限公司，為本公司主要股東
本公司／綠城／綠城中國	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
董事	指	本公司董事
總建築面積	指	總建築面積
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司
綠城房產	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
標準守則	指	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
中國	指	中華人民共和國
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
購股權計劃	指	本公司股東於2016年6月17日通過一項決議案所採納的購股權計劃
股份	指	本公司股份

釋義



平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
九龍倉	指	九龍倉集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：00004)
本年度	指	截至2019年12月31日止年度



綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號，
黃龍世紀廣場A座10樓（郵編：310007）
電話：(86-571) 8898 8888 傳真：(86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中16-18號，
新世界大廈1期14樓1406-1408室
電話：(852) 2523 3138 傳真：(852) 2523 6608

www.chinagreentown.com



敬請關注綠城官方微信公眾號
獲取公司更多資料