

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



**GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED**

**綠城中國控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

**截至2020年12月31日止年度全年業績公布**

#### 摘要

- 取得總合同銷售人民幣2,892億元，較去年增長43%；
- 新增85個項目，總建築面積約2,041萬平方米，預計可售貨值達人民幣3,288億元，較去年大幅增長60%；
- 取得收入人民幣657.83億元，較去年增長6.8%；年內利潤人民幣57.63億元，較去年增長46.5%；
- 股東應佔利潤人民幣37.96億元，較去年增長53.1%；
- 於2020年12月31日，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣652.03億元(於2019年12月31日：人民幣518.94億元)；淨資產負債率為63.8%，維持在合理水平；
- 總借貸加權平均利息成本為4.9%，較2019年的5.3%下降40個基點；
- 每股基本盈利人民幣1.05元，較去年增長90.9%；董事會建議宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.35元(2019年：每股人民幣0.30元)。

綠城中國控股有限公司(「綠城」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度(「本年度」)按照國際財務報告準則編製的經審核綜合年度業績，連同截至2019年12月31日止年度的經審核比較數字。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2020年年度報告所載列的本集團經審核綜合財務報表。

\* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表  
截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	65,782,531	61,592,939
銷售成本		<u>(50,209,631)</u>	<u>(45,952,531)</u>
毛利		15,572,900	15,640,408
其他收入	4	3,017,194	2,667,245
其他收益及虧損	5	1,511,822	(40,372)
銷售開支		(2,320,095)	(2,096,820)
行政開支		(4,323,472)	(4,297,225)
財務費用	6	(2,228,464)	(1,570,860)
預期信用虧損模式下的減值虧損及撥回淨值	7	(561,517)	(796,887)
非金融資產減值虧損及撥回淨值	8	(772,837)	(579,195)
投資物業公平值變動虧損		(14,639)	(41,866)
就分階段達成業務合併時重新計量一家聯營公司至收購日期公平值的收益		-	43,487
出售附屬公司淨收益		174,902	98,269
分佔聯營公司業績		695,605	1,002,893
分佔合營企業業績		<u>2,129</u>	<u>(75,951)</u>
除稅前利潤		10,753,528	9,953,126
稅項	9	<u>(4,990,647)</u>	<u>(6,017,704)</u>
年內利潤		<u>5,762,881</u>	<u>3,935,422</u>
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		42,727	256,752
年內其他全面收益(除稅後)		<u>42,727</u>	<u>256,752</u>
年內全面收益總額		<u>5,805,608</u>	<u>4,192,174</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以下人士應佔年內利潤：			
本公司股東		3,796,477	2,480,232
非控股股東權益		<u>1,966,404</u>	<u>1,455,190</u>
		<u>5,762,881</u>	<u>3,935,422</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司股東		3,829,073	2,736,984
非控股股東權益		<u>1,976,535</u>	<u>1,455,190</u>
		<u>5,805,608</u>	<u>4,192,174</u>
每股盈利			
基本	11	<u>人民幣1.05元</u>	<u>人民幣0.55元</u>
攤薄		<u>人民幣1.04元</u>	<u>人民幣0.55元</u>

# 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,076,714	9,817,931
使用權資產		827,067	1,038,724
投資物業		4,364,620	4,032,818
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		18,629,388	12,084,907
於合營企業權益		5,740,108	3,869,730
按公平值計入其他全面收益的權益工具		2,037,318	1,511,985
遞延稅項資產		3,764,898	3,238,893
		<b>45,209,354</b>	<b>36,364,229</b>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		20,257,965	30,907,247
發展中物業		194,209,030	136,615,966
已竣工可出售物業		18,341,794	12,167,498
存貨		326,614	203,711
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	12	11,203,290	11,312,810
合同資產		3,124,518	2,815,007
合同成本		532,155	336,467
應收關聯人士款項		45,450,618	46,378,836
預付所得稅		4,454,437	3,559,887
其他預付稅項		5,968,882	4,440,223
抵押銀行存款		5,655,839	5,326,761
銀行結餘及現金		59,547,352	46,567,729
		<b>369,072,494</b>	<b>300,632,142</b>
分類為持有待售資產		-	95,747
		<b>369,072,494</b>	<b>300,727,889</b>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	46,610,097	43,453,333
合同負債		112,798,675	76,324,981
應付關聯人士款項		23,432,261	28,653,456
應付所得稅		10,463,643	10,473,519
其他應付稅項		12,360,269	8,420,517
租賃負債		33,741	27,397
銀行及其他借款		23,628,164	13,950,984
優先票據		62,653	7,712,382
公司債務工具		8,819,580	11,643,848
證券化安排的收款		4,819	1,633,966
		<b>238,213,902</b>	202,294,383
與分類為持有待售的資產有關的負債		–	70,409
		<b>238,213,902</b>	202,364,792
<b>淨流動資產</b>		<b>130,858,592</b>	98,363,097
<b>總資產減流動負債</b>		<b>176,067,946</b>	134,727,326
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		63,796,233	45,642,189
優先票據		3,897,129	–
公司債務工具		17,100,739	14,993,416
證券化安排的收款		1,892,822	–
租賃負債		103,889	89,038
遞延稅項負債		4,687,061	4,847,211
		<b>91,477,873</b>	65,571,854
		<b>84,590,073</b>	69,155,472
<b>資本及儲備</b>			
股本		239,264	209,694
儲備		31,983,885	27,434,904
本公司股東應佔權益		<b>32,223,149</b>	27,644,598
永久證券		20,618,316	21,229,002
非控股股東權益		31,748,608	20,281,872
		<b>84,590,073</b>	69,155,472

# 綜合財務報表附註

## 截至2020年12月31日止年度

### 1. 一般資料

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

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

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

### 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

#### 本年度強制生效的經修訂國際財務報告準則

本集團應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈，於本集團2020年1月1日開始之財政年度生效的國際財務報告準則概念框架指引的修訂及對國際財務報告準則的多項修訂。

本年度應用的國際財務報告準則概念框架指引的修訂及對國際財務報告準則的多項修訂，對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或在該等綜合財務報表中所載列的披露之資料並無造成重大影響。

### 3. 收入及分部資料

#### (i) 客戶合同收入分析

	截至2020年12月31日止年度						總計
	物業銷售	酒店業務	項目管理	設計及裝修	銷售 建築材料	其他業務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在某一時點確認	42,883,880	-	-	-	291,914	-	43,175,794
在一段時間內確認	14,450,510	719,539	1,622,299	3,035,699	-	2,616,953	22,445,000
客戶合同收入	<u>57,334,390</u>	<u>719,539</u>	<u>1,622,299</u>	<u>3,035,699</u>	<u>291,914</u>	<u>2,616,953</u>	<u>65,620,794</u>
	截至2019年12月31日止年度						總計
	物業銷售	酒店業務	項目管理	設計及裝修	銷售 建築材料	其他業務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在某一時點確認	38,830,713	-	-	-	106,511	-	38,937,224
在一段時間內確認	15,602,151	878,271	1,828,968	2,815,922	-	1,366,003	22,491,315
客戶合同收入	<u>54,432,864</u>	<u>878,271</u>	<u>1,828,968</u>	<u>2,815,922</u>	<u>106,511</u>	<u>1,366,003</u>	<u>61,428,539</u>

### 3. 收入及分部資料(續)

#### (ii) 分部資料

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

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

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 項目管理

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

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。

### 3. 收入及分部資料(續)

#### (ii) 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本集團2020年年度報告附註3所述編製綜合財務報表所採納的會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。



### 3. 收入及分部資料(續)

#### (ii) 分部資料(續)

本集團按分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度								
客戶合同收入	57,334,390	719,539	-	1,622,299	5,944,566	65,620,794	-	65,620,794
租金收入	-	-	161,737	-	-	161,737	-	161,737
對外分部總收入	<u>57,334,390</u>	<u>719,539</u>	<u>161,737</u>	<u>1,622,299</u>	<u>5,944,566</u>	<u>65,782,531</u>	<u>-</u>	<u>65,782,531</u>
分部間收入	-	177	19,113	276,293	2,048,914	2,344,497	(2,344,497)	-
總計	<u>57,334,390</u>	<u>719,716</u>	<u>180,850</u>	<u>1,898,592</u>	<u>7,993,480</u>	<u>68,127,028</u>	<u>(2,344,497)</u>	<u>65,782,531</u>
分部業績	<u>5,774,069</u>	<u>(5,002)</u>	<u>78,528</u>	<u>424,586</u>	<u>(294,202)</u>	<u>5,977,979</u>	<u>-</u>	<u>5,977,979</u>
未分配行政開支								(124,868)
未分配其他收入								15,602
未分配財務費用								(10,786)
未分配稅項								(95,046)
年內利潤								<u>5,762,881</u>
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	<u>54,432,864</u>	<u>878,271</u>	<u>164,400</u>	<u>1,828,968</u>	<u>4,288,436</u>	<u>61,592,939</u>	<u>-</u>	<u>61,592,939</u>
分部間收入	-	1,090	-	240,707	1,588,297	1,830,094	(1,830,094)	-
總計	<u>54,432,864</u>	<u>879,361</u>	<u>164,400</u>	<u>2,069,675</u>	<u>5,876,733</u>	<u>63,423,033</u>	<u>(1,830,094)</u>	<u>61,592,939</u>
分部業績	<u>3,697,880</u>	<u>40,205</u>	<u>100,223</u>	<u>381,124</u>	<u>12,057</u>	<u>4,231,489</u>	<u>(1,090)</u>	<u>4,230,399</u>
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								<u>3,935,422</u>

### 3. 收入及分部資料(續)

#### (ii) 分部資料(續)

##### 分部資產及負債

本集團按分部劃分的資產及負債分析如下：

##### 分部資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業發展	385,459,880	311,117,245
酒店業務	8,446,500	8,922,880
物業投資	4,569,662	4,183,051
項目管理	4,035,788	3,164,715
其他	9,455,708	8,225,251
分部資產總額	411,967,538	335,613,142
未分配	2,314,310	1,478,976
綜合資產	<u>414,281,848</u>	<u>337,092,118</u>

##### 分部負債

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業發展	317,806,924	257,604,573
酒店業務	303,749	251,621
物業投資	1,218,853	1,077,581
項目管理	1,409,596	1,355,663
其他	7,801,977	6,733,581
分部負債總額	328,541,099	267,023,019
未分配	1,150,676	913,627
綜合負債	<u>329,691,775</u>	<u>267,936,646</u>

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的若干銀行結餘及現金、抵押銀行存款、物業、廠房及設備、按公平值計入其他全面收益的權益工具、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項、預付所得稅、其他預付稅項以及應收關聯人士款項。
- 所有負債分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的若干貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、應付所得稅、其他應付稅項以及遞延稅項負債。

### 3. 收入及分部資料(續)

#### (ii) 分部資料(續)

##### 其他分部資料

截至2020年12月31日止年度

	物業發展	酒店業務	物業投資	項目管理	其他	分部總計	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：								
非流動資產增加(附註)	7,371,465	110,234	115,058	33,053	139,902	7,769,712	18,753	7,788,465
於聯營公司的權益	17,974,733	-	-	67,042	587,613	18,629,388	-	18,629,388
於合營企業的權益	5,646,366	-	-	93,742	-	5,740,108	-	5,740,108
金融資產減值虧損及撥回淨值	531,076	(713)	-	1,378	32,591	564,332	(2,815)	561,517
非金融資產減值虧損及撥回淨值	253,759	214,330	-	-	304,748	772,837	-	772,837
投資物業公平值變動虧損	-	-	11,687	2,952	-	14,639	-	14,639
出售附屬公司淨收益	(4,720)	(151,622)	-	(18,560)	-	(174,902)	-	(174,902)
折價收購聯營公司及合營企業收益	324,434	-	-	-	-	324,434	-	324,434
物業、廠房及設備折舊	415,860	18,522	116	10,131	29,424	474,053	9,918	483,971
使用權資產折舊	49,722	9,217	1,474	9,295	31,908	101,616	7,289	108,905
出售物業、廠房及設備虧損	560	-	28	-	538	1,126	-	1,126
利息收入	(2,327,971)	(414)	(1,173)	(47,535)	(10,498)	(2,387,591)	(15,602)	(2,403,193)
財務費用	2,095,355	4,106	45,460	1,465	71,292	2,217,678	10,786	2,228,464
分佔聯營公司業績	(691,894)	-	-	(3,711)	-	(695,605)	-	(695,605)
分佔合營企業業績	49,332	-	-	(51,461)	-	(2,129)	-	(2,129)
稅項	4,760,984	(1,845)	12,709	90,999	32,754	4,895,601	95,046	4,990,647

### 3. 收入及分部資料(續)

#### (ii) 分部資料(續)

##### 其他分部資料(續)

##### 截至2019年12月31日止年度

	物業發展	酒店業務	物業投資	項目管理	其他	分部總計	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：								
非流動資產增加(附註)	18,517,576	172,508	92,640	19,418	142,233	18,944,375	80,146	19,024,521
於聯營公司的權益	11,285,655	-	-	55,554	743,698	12,084,907	-	12,084,907
於合營企業的權益	3,832,241	-	-	37,489	-	3,869,730	-	3,869,730
金融資產減值虧損及撥回淨值	778,049	-	-	7,775	(7,117)	778,707	18,180	796,887
非金融資產減值虧損及撥回淨值	513,551	65,644	-	-	-	579,195	-	579,195
投資物業公平值變動虧損	-	-	25,001	16,865	-	41,866	-	41,866
就分階段達成業務合併時重新計量一家聯營公司至收購日期公平值的收益	(43,487)	-	-	-	-	(43,487)	-	(43,487)
出售附屬公司淨收益	(113,383)	-	-	-	15,130	(98,253)	(16)	(98,269)
折價收購聯營公司及合營企業收益	243,918	-	-	-	-	243,918	-	243,918
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

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業(不包括投資物業公平值變動虧損)、使用權資產、於合營企業的權益及於聯營公司的權益，而不包含金融工具、商譽及遞延稅項資產。

#### 4. 其他收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入	2,403,193	1,687,971
政府補助(附註)	63,142	69,662
按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	65,436	105,179
違約罰息收入	-	463,885
其他	485,423	340,548
	<u>3,017,194</u>	<u>2,667,245</u>

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

#### 5. 其他收益及虧損

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
淨匯兌收益(虧損)	1,118,084	(268,181)
折價收購聯營公司及合營企業收益(附註)	324,434	243,918
出售一家聯營公司及合營企業收益	70,430	478
出售物業、廠房及設備以及使用權資產淨虧損	(1,126)	(16,587)
	<u>1,511,822</u>	<u>(40,372)</u>

附註：折價收購聯營公司及合營企業收益來自收購上海中瀚置業有限公司、瀋陽沈北金谷置業有限公司、瀋陽新湖明珠置業有限公司、南通啟陽建設開發有限公司、南通啟新置業有限公司和南通新湖置業有限公司。

#### 6. 財務費用

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借款利息及應付關聯人士款項的利息	5,980,892	4,252,824
優先票據利息	395,757	278,068
公司債務工具利息	1,363,015	1,386,900
證券化安排的收款利息	50,913	82,684
租賃利息	7,431	9,006
	<u>7,798,008</u>	<u>6,009,482</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程	<u>(5,569,544)</u>	<u>(4,438,622)</u>
	<u>2,228,464</u>	<u>1,570,860</u>

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4.9% (2019年：5.3%) 資本化率計算。

## 7. 預期信用虧損模式下的減值虧損及撥回淨值

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已確認(已撥回)減值虧損：		
合同資產	34,331	17,316
貿易應收款項	18,894	(23,029)
其他應收款項及應收關聯人士款項	<u>508,292</u>	<u>802,600</u>
	<u>561,517</u>	<u>796,887</u>

## 8. 非金融資產減值虧損及撥回淨值

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已確認減值虧損：		
物業、廠房及設備	261,394	65,644
於合營企業的權益	254,846	-
發展中物業	252,479	184,805
已竣工可出售物業	1,280	328,746
存貨	<u>2,838</u>	<u>-</u>
	<u>772,837</u>	<u>579,195</u>

## 9. 稅項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,437,138	3,287,569
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>3,448,180</u>	<u>5,072,490</u>
	<u>5,885,318</u>	<u>8,360,059</u>
過往年度超額的撥備：		
企業所得稅	<u>(13,941)</u>	<u>(8,562)</u>
遞延稅項：		
企業所得稅	(777,585)	(1,286,079)
土地增值稅	<u>(103,145)</u>	<u>(1,047,714)</u>
	<u>(880,730)</u>	<u>(2,333,793)</u>
	<u>4,990,647</u>	<u>6,017,704</u>

## 9. 稅項(續)

本年度遞延稅項主要是因未動用的稅務虧損和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(「綠城裝飾集團」)、浙江綠城聯合設計有限公司、綠城建設管理集團有限公司及浙江綠城建築工程管理有限公司為高新技術企業，適用的企業所得稅率在2018至2020年、2020年至2022年、2019年至2021年及2020年至2022年分別為15%。

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

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤	<b>10,753,528</b>	9,953,126
按中國適用企業所得稅率25%計算的稅項	<b>2,688,382</b>	2,488,282
不同稅率的影響	<b>(31,863)</b>	(9,663)
分佔聯營公司業績的稅項影響	<b>(173,901)</b>	(250,723)
分佔合營企業業績的稅項影響	<b>(532)</b>	18,988
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	<b>(519,021)</b>	(106,987)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	<b>410,313</b>	558,983
上年度超額的撥備	<b>(13,941)</b>	(8,562)
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	<b>86,862</b>	145,353
未確認稅務虧損的稅項影響	<b>296,094</b>	116,690
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	<b>(28,427)</b>	(39,634)
動用先前未確認稅項虧損	<b>(117,462)</b>	(18,869)
年度土地增值稅撥備	<b>3,345,035</b>	4,024,776
土地增值稅的稅項影響	<b>(836,259)</b>	(1,006,194)
未分配利潤的稅項影響	<b>111,676</b>	105,264
就稅務目的而言永久證券分派應扣減的稅項影響	<b>(226,309)</b>	-
年度稅務開支	<b>4,990,647</b>	6,017,704

## 9. 稅項(續)

### 中國土地增值稅

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

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

截至2020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3,345,035,000元(2019年：人民幣4,024,776,000元)的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

## 10. 股息

於2020年7月30日，已向股東派付2019年的末期股息每股普通股人民幣0.30元，或總計人民幣748,176,000元。

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。

董事建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.35元(2019年：每股普通股人民幣0.30元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

## 11. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

### 盈利

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	3,796,477	2,480,232
有關永久證券的分派	<u>(1,322,949)</u>	<u>(1,286,888)</u>
就每股基本盈利而言的盈利	<u>2,473,528</u>	<u>1,193,344</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>2,473,528</u>	<u>1,193,344</u>



## 11. 每股盈利(續)

### 股份數目

	2020年	2019年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,360,269,014	2,166,050,482
有攤薄潛力普通股的影響： 購股權	<u>9,837,940</u>	<u>4,246,162</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,370,106,954</u>	<u>2,170,296,644</u>

計算2020年及2019年的每股攤薄盈利並無假設部分購股權獲行使，因為該等購股權的行使價高於本年度股份的平均市價。

## 12. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	1,305,104	1,141,212
減：信用虧損撥備	<u>(94,460)</u>	<u>(75,566)</u>
貿易應收款項，扣除信用虧損撥備	1,210,644	1,065,646
其他應收款項，扣除信用虧損撥備	6,268,542	6,850,336
預付款項及訂金	3,711,524	3,326,102
出售附屬公司的應收代價款	<u>12,580</u>	<u>70,726</u>
	<u>11,203,290</u>	<u>11,312,810</u>

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90日內	692,161	537,955
91-180日	213,688	131,557
181-365日	128,712	129,033
超過365日	<u>270,543</u>	<u>342,667</u>
貿易應收款項	<u>1,305,104</u>	<u>1,141,212</u>

### 13. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
180日內	29,889,284	24,376,904
181-365日	3,703,166	4,524,362
超過365日	<u>2,116,861</u>	<u>2,280,819</u>
貿易應付款項	35,709,311	31,182,085
其他應付款項及預提費用	10,038,914	12,174,941
收購附屬公司及聯營公司的應付代價款	<u>861,872</u>	<u>96,307</u>
	<u>46,610,097</u>	<u>43,453,333</u>

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

## 管理層討論與分析

### 經營回顧

2020年，中國國內生產總值首次突破百萬億元，在複雜嚴峻的國際形勢和新冠疫情衝擊下，充分展現出強大實力和韌性。針對內外部形勢，中央提出構建國內國際「雙循環」新發展格局，發揮內需潛力，引導資金進入實體經濟。

中國房地產市場跟隨經濟回暖，增速由負轉正。2020年全國商品房銷售面積17.6億平方米，同比增長2.6%；商品房銷售金額人民幣17.4萬億元，同比增長8.7%，規模再創新高但增速放緩，呈現高位盤整格局。資金面方面，為促進房地產市場平穩健康發展、防範金融風險、加強行業審慎融資，「三道紅綫」、「兩道紅綫」等長效調控政策分別於2020年8月及12月相繼出台。從行業格局看，企業從融資驅動的增長模式將轉向「高品質、高效益」的經營驅動模式，行業集中度將加速提升，頭部房企與中小房企的差距進一步拉大。

面對行業深刻變化，綠城中國及時應變、多措並舉，達成銷售規模躍升至全國第八<sup>1</sup>、投資新增貨值創歷史新高的里程碑式成就。本集團堅守「品質為先」的發展策略，位列「2020中國房地產企業產品力TOP100」榜單第一，連續16年榮獲「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」、客戶滿意度連續10年保持全國第一，並以品牌綜合價值人民幣868億元入圍「2020中國房地產品牌價值百強榜TOP10」<sup>2</sup>。

備註1：克而瑞2020房企操盤榜排名

2：由中國房地產報、中國房地產網、中房報新媒體、中房智庫等主辦

## 經營業績穩步提升

本年度本集團取得收入人民幣657.83億元，較2019年的人民幣615.93億元，增加6.8%。實現年內利潤人民幣57.63億元，較2019年的人民幣39.35億元增加人民幣18.28億元，增加46.5%。本年度本公司股東應佔利潤人民幣37.96億元，較2019年的人民幣24.80億元增加人民幣13.16億元，上升53.1%。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(就說明本集團主要業務的自然增長及運營的表現業績以及為比較不同時期的業務表現而採納的非公認會計準則)人民幣39.93億元，較2019年的人民幣43.36億元有一定幅度下降，主要是毛利率下滑。

董事會建議宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.35元(2019年：每股人民幣0.30元)。

## 銷售規模全國第八

2020年，本集團的銷售表現理想，合同銷售額再創新高，排名位列全國第八<sup>1</sup>。截至2020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1,385萬平方米，總合同銷售金額人民幣2,892億元，同比增長43%，全年目標達成率116%。其中，綠城集團自投項目累計取得合同銷售面積825萬平方米，合同銷售金額約人民幣2,147億元，同比增長59%；其中歸屬於綠城集團的權益金額約為人民幣1,194億元，同比增長55%；自投項目銷售均價約每平方米人民幣26,012元(2019年：每平方米人民幣25,936元)，處於行業領先水平。此外，綠城集團以「綠城」品牌銷售的代建管理項目(非自投項目，簡稱「代建項目」)，於2020年度累計取得合同銷售面積約560萬平方米，合同銷售金額約人民幣745億元。

**城市深耕效果顯現。**本集團貫徹「全員、全民、全面」的營銷方針，成效顯著，合同銷售超過人民幣50億元的單個城市達10個，杭州、北京及寧波的合同銷售更分別超過人民幣200億元。單盤銷售金額超過人民幣40億元的項目達7個，其中北京奧海明月銷售金額突破人民幣60億元。去化率和回款率均保持行業良好水平，自投項目整體去化率71%，其中一二綫城市去化率達72%。新增房源去化率突出，高達74%。

備註1：克而瑞2020房企操盤榜排名

## 新增土儲再創新高

2020年，本集團在41座城市新增項目85個，總建築面積約2,041萬平方米，同比增加65%；預計新增貨值人民幣3,288億元，同比增加60%。其中歸屬於本集團權益貨值約人民幣1,885億元，同比提升74%。本集團承擔成本約人民幣842億元；新增土儲平均樓面價約每平方米人民幣7,089元。新增貨值當中近15%實現當年銷售轉化，同比提升11個百分點，供貨節奏持續優化，有效支撐本年度和未來銷售規模增長。

**投資模式逐步豐富。**本集團積極拓寬投資渠道，提高非公開市場獲地力度。本年度通過收併購、城市更新等非公開市場渠道獲取項目25個，預計貨值人民幣1,326億元，佔總新增貨值40%。收併購項目包括新湖中寶多個優質項目、武漢桂語朝陽等，同時與復星等企業展開戰略合作。城市更新方面，獲取石家莊桂語聽瀾、趙卜口等優質項目。為進一步優化非公開市場業務管控機制，本集團和各區域公司均已建立專項工作小組，有序拓展投資渠道。

**區域佈局持續完善。**深化「區域聚焦、城市深耕」戰略，實施「1+5+N」佈局，聚焦浙江和5大城市群(分別為長三角、環渤海、大灣區、長江中游和成渝)，以及N個節點城市和省會城市。2020年度，本集團重點佈局一二綫城市及優質三四綫城市，擴充長三角、環渤海等核心城市群的土地儲備，新進入石家莊、煙臺、泰州、衢州等潛力城市，獲取多幅優質地塊。回顧年內，一二綫城市的新增貨值佔比達72%，主要集中在北京、杭州、寧波、南通、上海等，抗風險能力高。從區域分佈看，長三角作為戰略深耕地，新增貨值佔比61%，有助鞏固綠城中國在長三角區域的市場份額與行業地位。

## 2020年新增土地儲備表

序號	地塊/項目名稱	獲得方式	權益	綠城方 承擔金額 (人民幣百萬元)	總建築面積 (平方米)
1	杭州春來楓華	招拍掛	48.62%	1,311	140,044
2	杭州桂語映月	招拍掛	50%	480	146,550
3	杭州江河鳴翠	收併購	38.56%	2,175	182,393
4	杭州曉月澄廬	招拍掛	51%	1,485	128,151
5	杭州祥符小鎮	招拍掛	100%	114	24,859
6	杭州桂冠東方	招拍掛	80%	8,673	566,060
7	杭州西湖區三深留用地	招拍掛	24%	196	95,458
8	杭州茗春苑	招拍掛	100%	1,209	81,443
9	杭州春來雅庭	招拍掛	33%	989	163,388
10	臨安桃李湖濱	招拍掛	100%	2,135	229,362
11	寧波春月江瀾	收併購	60%	806	210,417
12	寧波春月金沙	招拍掛	50.69%	710	82,514
13	寧波春熙潮鳴	招拍掛	51%	1,470	126,575
14	寧波春來曉園	招拍掛	51%	1,811	218,532
15	寧波春月雲錦	招拍掛	50.8%	728	84,296
16	寧波雲栖桃花源	招拍掛	51%	952	242,891
17	寧波高新區智造港工業、 商辦地塊	招拍掛	60%	347	428,516
18	寧波奉化鳳麓和鳴	招拍掛	37.29%	1,218	391,673
19	寧波北侖鳳凰城總部基地	招拍掛	51%	65	75,031
20	寧波春語雲樹	招拍掛	51%	1,730	303,902
21	寧波杭州灣智慧宜居區塊10#地塊、 文游宜居區塊5#a/b地塊	收併購	51%	638	395,654
22	寧波象山桂語江南	招拍掛	85.02%	280	85,342
23	余姚春瀾璟園	招拍掛	50%	1,273	231,430
24	溫州桂語江南	招拍掛	34%	864	255,181
25	溫州瑞安蘭園	招拍掛	70%	749	94,859
26	麗水桂語蘭庭	招拍掛	51.8%	1,124	255,600
27	義烏曉風印月	招拍掛	43.82%	530	114,956
28	舟山長峙島如心小鎮	招拍掛	96.88%	68	32,893
29	金華春熙明月	招拍掛	57.48%	804	157,620
30	永康桂語雲溪	招拍掛	56%	560	177,206
31	嵊州越劇小鎮	招拍掛	32.5%	20	59,803
32	衢州春風江山小鎮	收併購	33.33%	186	278,283
33	衢州鳳栖雲廬	收併購	35%	407	126,459
34	衢州禮賢未來社區	招拍掛	66%	1,486	633,643
35	安吉桃花源19號、20號、2018-8、 2018-31地塊	招拍掛	100%	270	96,224
36	安吉天使小鎮 昌碩街道2019-16-1、17地塊	收併購	40%	181	121,939
37	德清工大誠園	招拍掛	40%	61	236,434
38	德清宸園(一、二期)	招拍掛/收併購	45.5%	507	253,139

序號	地塊/項目名稱	獲得方式	權益	綠城方	總建築面積 (平方米)
				承擔金額 (人民幣百萬元)	
39	德清城南科技城科源路東側地塊	招拍掛	100%	868	99,056
40	臨海桂語江南	招拍掛	100%	672	71,734
41	上海青藍國際	收併購	35%	1,900	184,826
42	蘇州明月江南	招拍掛	85.06%	255	46,130
43	蘇州明月濱河	招拍掛	48.58%	772	130,738
44	蘇州朗月濱河	收併購	49.76%	849	136,679
45	無錫宸風雲廬	收併購	39.9%	1,092	221,817
46	宿遷梨園灣小鎮	招拍掛	100%	380	226,199
47	南通如東明月江南	招拍掛	68.33%	556	182,002
48	南通啟東海上明月	收併購	50%	1,824	2,511,162
49	南通湖境和廬	招拍掛	64.35%	681	133,857
50	南通海安桂語聽瀾	招拍掛	70%	623	108,189
51	鹽城亭湖區20201801、20201802地塊	招拍掛	53.46%	1,073	968,320
52	泰州桂語聽瀾	招拍掛	79.31%	1,527	217,699
53	北京奧海明月	招拍掛	42.28%	2,689	283,443
54	北京和錦誠園	招拍掛	49.81%	3,337	273,654
55	北京明月聽蘭	招拍掛	70%	944	73,136
56	北京頤和金茂府	收併購	40%	1,870	113,088
57	北京金茂府	收併購	25%	705	99,635
58	天津誠園	招拍掛	41%	476	78,733
59	濟南天宸原著	收併購	20%	43	37,624
60	濟南桂語朝陽	招拍掛	50%	443	225,015
61	濟南春來曉園	收併購	45%	1,277	589,929
62	煙臺蘭園	招拍掛	100%	1,553	286,646
63	煙臺芝罘區禦龍山項目	招拍掛	100%	543	75,131
64	大連湖畔和廬	收併購	88%	388	212,343
65	大連明月聽瀾	招拍掛	100%	513	68,231
66	大連沙河口區東北路大柴TOD地塊	招拍掛	49%	242	99,380
67	大連中山區東港商務區E20、E22項目	收併購	51.48%	1,137	269,420
68	瀋陽沈北新區仙林金谷項目	收併購	35%	206	589,015
69	瀋陽于洪區美麗洲及新湖灣項目	收併購	35%	172	479,948
70	石家莊桂語江南	收併購	94.45%	482	134,493
71	石家莊桂語聽瀾	招拍掛	99%	1,274	253,300
72	武漢桂語朝陽	收併購	70%	2,696	594,982
73	武漢誠園	收併購	100%	616	122,624
74	長沙明月江南	招拍掛	49.9%	365	217,694
75	廣州南沙橫瀝2020NJY-17地塊	收併購	33%	521	112,976
76	佛山桂語映月	招拍掛	100%	2,274	177,669

序號	地塊/項目名稱	獲得方式	權益	綠城方	總建築面積 (平方米)
				承擔金額 (人民幣百萬元)	
77	成都川菜小鎮	招拍掛	60%	113	55,520
78	眉山彭山湖畔雲廬	招拍掛	100%	197	93,983
79	西安春風心語	收併購	86%	2,513	1,071,519
80	福州桂語映月	招拍掛	50%	1,594	165,828
81	福州海棠映月	招拍掛	100%	439	40,004
82	福州文瀾明月	招拍掛	51%	328	98,454
83	開封龍亭區文投項目	收併購	51%	394	85,235
84	昆明雙塔KCXS2019-16地塊	收併購	100%	1,740	257,035
85	新疆明月蘭庭	招拍掛	51.49%	426	309,677
合計				<b>84,194</b>	<b>20,412,492</b>

於2020年12月31日，綠城集團共有土地儲備項目194個(包括在建及待建)，總建築面積約5,079萬平方米，其中權益總建築面積約為2,924萬平方米；總可售面積約為3,368萬平方米，權益可售面積約為1,922萬平方米；平均樓面地價每平方米人民幣6,562元。一二綫城市的土地儲備總可售貨值佔比達73%。

### 特色特質多維發展

在傳統房地產投資開發業務外，本集團著力打造新的發力點和未來利潤增長極，積極拓展特色業務，設立創新事業部，統籌推進小鎮、TOD(公共交通導向開發)、城市更新及產城融合等特色特質業務拓展與落地。

**小鎮業務優勢鞏固。**2020年度新增土儲中，小鎮項目(含現有小鎮項目新獲取分期地塊)共13個，總建築面積477萬平方米，貨值人民幣490億元，業務版圖進一步擴大。截至2020年12月31日，本集團小鎮業務累計已進入20座城市。本集團的小鎮產業資源豐富，四大主題涵蓋農業農旅、頤養康養、科創文創及教育培訓，目前累計簽約產業合作資源達123家，包括引入高端度假品牌「星野」首進中國，落戶台州蓮花小鎮。回顧年內，綠城小鎮集團榮膺中指院2020年度「中國特色小鎮運營商」第一名，發展水平領跑行業；並獲入選全國工商聯房地產商會主辦的《特色小鎮暨大型產城項目評價標準》主編單位，參與制定行業標準。



**特色地產多元發展。**TOD業務方面，本集團緊握國家「新基建」戰略機遇，與多地軌道交通集團形成戰略合作，踐行全國化、多類型、多業態的佈局策略。截止2021年1月，已落地TOD項目累計16個，遍佈長三角、環渤海、大灣區等多個城市群。城市更新方面，成功中標杭州4個老舊小區更新改造項目、落地衢州首個未來社區項目。產城融合方面，精準定位產業，成功與南京、南寧等地方政府簽訂合作協議。

### **運營效能提質增效**

本集團的運營效率明顯增強，回顧年內，新開工面積同比增長41%至1,320萬平方米；竣工面積同比增長31%至760萬平方米。整體項目周轉運營提速，從拿地到開工、開盤、股東投入回正到交付，分別提速27%、29%、21%、7%。從拿地至設計方案定稿，同比提速27%。

**人均效能穩步增長。**本集團積極深化項目群建設，增加人均效能。2020年度，本集團將3個項目群升級為城市公司，目前共有30個項目群，充分發揮資源統籌、提高效能的作用。2020年，人均銷售額同比增長11%至人民幣9,340萬元；人均在建面積同比增長15%至11,000平方米。此外，共贏機制成效顯著，支撐戰略落地、推動投資提質、加速經營提效、促進盈利提升。

### **產品力全國第一**

綠城中國堅守產品主義，持續推進產品創新，提升人居生活品質。年內共獲得41項綜合性的全國大獎，包括榮登克而瑞研究院「2020年中國房地產企業產品力排行榜TOP100」榜首，產品力備受行業認可。工程營造方面，弘揚工匠精神，全面推廣日式管理、產業化技術應用、綜合作業提效、智慧工地，並舉行「標準化、產業化、科技化、環保化」建設觀摩會，持續提升營造水平。此外，本集團成立設計共享中心，與建研中心形成體系搭接，多維度保障產品力領先。

## 客戶滿意度居第一

本集團不斷升級營銷服務體系，以客戶為中心，以品牌為目標，以營銷為手段，以客服為品質的營銷體系已經成型。在「2020年中國城市居民居住滿意度」調查中，綠城中國以90.2分領跑行業，在13座城市拿下總體滿意度第一。此外，本集團的客戶服務水平持續提高，在交付規模大幅增加的背景下，客訴滿意度達99.5%。

## 綠城管理成功上市

本集團旗下綠城管理於2020年7月10日正式在香港聯交所主板分拆上市，成為「中國代建第一股」，鞏固行業領先地位，持續引領中國代建行業的創新與發展。憑藉優秀的營造水平、高質量的產品以及標準化的運營模式，綠城管理深受客戶信任，獲得「2020中國年度資本市場影響力新股」、「2020年中國資本市場新銳企業」、連續四年蟬聯「中國房地產代建運營引領企業」等榮譽。

**加速擴展行業領先。**綠城管理擁有多元業務板塊，包括商業代建和政府代建。商業代建提供房地產全過程開發管理服務，提升物業開發效率、提高品質及競爭力，體現管理價值；政府代建實現質量控制和成本管理，獲得社會各界高度認可，社會效益凸顯。截止2020年12月31日，本集團代建管理項目管理合約總建築面積約7,610萬平方米。

## 財務穩健融資暢通

本集團恪守穩健的財務政策，在完成年度融資指標的同時，財政狀況保持穩定，融資利率續創新低。於2020年12月31日，本集團銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣652.03億元，淨資產負債率63.8%，總借貸加權平均利息成本為4.9%，較2019年的5.3%下降40個基點。

綠城中國備受國際資本市場的充份認可，於2020年11月同時獲納入MSCI中國指數(MSCI China Index)及中國全股份指數(MSCI China All Shares Index)，助力提升在資本市場的聲譽，並增強股票流動性。

**境外融資成本屢創新低。**美元債發行方面，2020年7月，發行5年期(前3年不可贖回)、規模3億美元的優先票據，票息5.65%。10月，成功發行4.5年期(前2.5年不可贖回)3億美元優先票據，票息僅4.7%，創當時綠城中國中長年期美元優先票據發行的歷史最低。兩筆發行均實現多倍超額認購，體現本集團在海外資本市場較強的融資能力。

2020年，本集團成功籌組兩筆為期3年，本金總額共7.3億美元等值的銀團貸款，以進行再融資。年利率僅為倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息+2.48%。

**境內融資渠道暢通。**2020年本集團完成境內公開發債共人民幣222.95億元，平均利息成本為3.63%，較2019年的4.48%下降85個基點。年內，發行公司債人民幣38.8億元，年利率3.19%至3.87%；發行中期票據人民幣30億元，年利率3.27%至3.86%；發行永續中票人民幣15億元，年利率4.2%；發行購房尾款ABS人民幣20億元，優先級年利率3.9%。同時，本集團積極探索創新融資渠道，盤活沉澱資產，成功發行酒店類REITs人民幣9.48億元，優先級綜合年利率4.36%；發行供應鏈ABS人民幣96.57億元，年利率2.5%至3.99%；發行供應鏈ABN人民幣9.6億元，年利率3.7%至3.8%；另外，集團下屬綠城裝飾集團發行私募債人民幣3.5億元，年利率4.4%，為「綠城+」板塊在資本市場的首次成功亮相。

## 股東支持形成合力

在宋卫平先生的帶領下，綠城、藍城協同發展，一批小鎮合作項目有序推進。中交集團、九龍倉集團在董事會層面對公司決策事項予以大力支持，並對提升公司治理提供了許多寶貴意見。2020年5月，本集團通過發行3.23億股股份予新湖中寶的全資附屬公司，引入新湖中寶作為戰略投資者兼第三大股東，進一步優化混合所有制企業模式，顯著改善公司資本結構。雙方在項目開發領域實現強強聯合、優勢互補，快速增加公司優質土地資源儲備。

## 新冠疫情的影響

2020年是特殊的一年，新冠疫情年初在境內及全球迅速蔓延，衝擊各類經濟活動。在中央強力高效的疫情應對措施下，境內經濟快速復蘇。本集團響應國家號召、積極配合疫情防控工作，年初關閉銷售案場45天，期間通過三大線上服務窗口「綠城雲、置業綠城、綠城+」作為銷售渠道，方便客戶們足不出戶購房，成功實現銷售人民幣23.7億元。春節前，本集團及時應對，提前梳理盤點各項目的勞動力和材料產能，預先備貨，疫情持續期間施工證申領、工程等進度雖略有延後，但是憑藉出色的運營能力，成功克服疫情對項目工期平均延遲1.5個月的不利影響，實現順利完成全年交付及首開目標。後疫情時代，購房者更著重房產品的質量、戶型及配套，本集團將順應趨勢，打造符合市場需求的品質居所。

## 前景展望

在國內國際「雙循環」互相促進的發展格局下，外加低基數效應，展望2021年中國經濟將出現較快增速。為確保房地產市場平穩健康發展，避免房價過快上漲，房地產政策預計將持續趨緊。繼2020年出台「三道紅綫」、「兩道紅綫」，預期各地方「因城施策」將更加精準豐富。行業波動逐漸趨平，市場從成長期進入成熟期，存量競爭使得企業間分化更加明顯，逆向促動房企從融資驅動轉向經營驅動，強化自身資金創造能力更為關鍵。

## 戰略2025規劃

面對新的發展形勢，本集團將緊抓機遇，實現向「理想生活綜合服務商」全面轉型。就此制定「戰略2025規劃」，以打造「TOP10中的品質標杆」為核心目標，以「最懂客戶、最懂產品」為兩大戰略支點，佈局三大板塊九大重點業務，打造九大關鍵能力。

九大重點業務佈局包括：做強一大基礎主業務—房地產開發，鞏固發展基本盤；做優一大成熟業務—房產代建，鞏固綠城管理的行業領導者地位，引領行業發展趨勢；做成七大新興業務，賦能主業探索理想生活服務的**第二增長曲綫**。

七大新興業務包括：

城市更新，舊城及資產改造和價值提升，支持本集團在存量時代的持續發展；

康養服務，康養運營、諮詢、產業鏈服務及康養地產，賦能重資產業務；

生活服務平台，綫上綫下整合生活服務平台；

房屋4S，房屋全生命周期維修服務，為房產品品質領先賦能；

HD-EPC(住宅裝修工程總承包)，聚焦房屋裝飾裝修的全鏈條一體化綜合解決方案；

裝配式內裝，以科技賦能本集團房產品；

地產金融，地產開發配套專業金融服務。

為支持戰略落地，本集團將著力打造九大關鍵能力，分別為：持續變革、精準投資、高效營銷、精益運營、穩健財務、做強商業、做優金融、組織人才和內控保障。

新挑戰伴隨新機遇，「戰略2025規劃」為中長期發展明確目標、指明路徑，本集團上下將以戰略為引領，以品質為驅動，砥礪前行，邁向新篇章。

## **2021年工作策略**

2021年，本集團將以塑造成為「有特長且全面發展的優等生」為願景，以「穩健均衡謀發展、風險預控保發展、堅守品質促發展」為導向，制定了扎實可行的發展舉措，關注規模增長的同時，更加注重經營效益、管理效率、人均效能的提升，體制機制創新及新興業務拓展。

## 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657.83億元，較2019年的人民幣615.93億元增長6.8%，主要是物業銷售收入增加。本年度本集團實現物業銷售收入人民幣573.34億元，佔總收入的87.2%，較2019年的人民幣544.33億元增加5.3%。本年度物業收入結轉面積為2,914,404平方米，較2019年2,970,491平方米減少1.9%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣19,673元，較2019年的每平方米人民幣18,325元上升7.4%，主要是因為本年度結轉收入的項目中位於一二線城市佔比為61.4%，較2019年的52.3%有所提升，在一定程度上拉高了銷售均價。

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)
寧波楊柳郡	高層住宅	258,211	51.76	9.0%	20,046
義烏桃花源	高層住宅、別墅	95,939	35.99	6.3%	37,513
無錫鳳起和鳴	高層住宅、別墅	144,022	33.12	5.8%	22,996
海南藍灣小鎮	綜合社區	78,834	26.42	4.6%	33,513
寧波奉化長汀雲廬	高層住宅、別墅	163,086	25.98	4.5%	15,930
青島理想之城	綜合社區	120,540	25.72	4.5%	21,337
杭州桂語江南	高層住宅、別墅	59,598	19.54	3.4%	32,786
杭州桃源小鎮	高層住宅、別墅	72,527	18.37	3.2%	25,328
南通蘭園	高層住宅、別墅	95,428	18.11	3.2%	18,978
淄博百合花園	高層住宅、別墅	157,352	17.73	3.1%	11,268
其他		1,668,867	300.60	52.4%	18,012
<b>合計</b>		<b>2,914,404</b>	<b>573.34</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,673</b>

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物業銷售收入人民幣310.64億元，佔比54.2%，位居首位。江蘇地區項目實現物業銷售收入人民幣91.55億元，佔比16.0%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣53.33億元，佔比9.3%，位居第三。

本年度本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓等銷售收入人民幣418.92億元，佔比73.1%，別墅銷售收入人民幣144.88億元，佔比25.2%，寫字樓銷售收入人民幣9.54億元，佔比1.7%。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣16.22億元，與2019年的人民幣18.29億元降低11.3%。受制於COVID-19爆發的影響，公司部分代建項目的建設、銷售及交付時間有所延緩，代建工程及銷售節點的延後會對當期完工進度造成影響，但代建服務收入並未減失，僅是順延至後續服務周期確認。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣30.36億元，與2019年的人民幣28.16億元增加人民幣2.20億元，增長7.8%。本年度本集團實現酒店運營收入人民幣7.20億元，與2019年的人民幣8.78億元減少18.0%。本年度實現投資性物業租金收入人民幣1.62億元，與2019年的人民幣1.64億元減少1.2%，主要是因為受制於COVID-19爆發的影響，酒店、商業運營受到一定程度影響，現已逐步恢復正常運營中。

### 毛利與毛利率

本年度本集團實現毛利人民幣155.73億元，與2019年的毛利人民幣156.40億元基本持平。本年度本集團實現毛利率為23.7%，較2019年的25.4%下降1.7個百分點。其中物業銷售毛利率23.5%，較2019年的24.8%下降1.3個百分點，主要是因為受限價影響品牌溢價未能充分體現，毛利率出現下滑。

## 其他收入及財務費用

本年度本集團取得其他收入人民幣30.17億元，較2019年的人民幣26.67億元增加人民幣3.5億元，主要包括利息收入、綜合服務收入、按公平值計入其他全面收益的權益工具股息、政府補助等，較去年上升13.1%，是由於新增項目較多，應收關聯方款項佔用增加而多產生的利息收入所致。本年度利息收入為人民幣24.03億元(2019年：人民幣16.88億元)，扣減計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出人民幣22.28億元(2019年：人民幣15.71億元)後，利息收入淨額為人民幣1.75億元(2019年：人民幣1.17億元)。

本年度總利息開支為人民幣77.98億元(2019年：人民幣60.09億元)，扣減利息收入24.03億元後利息淨額為人民幣53.95億元，較2019年的人民幣43.21億元增加人民幣10.74億元，主要是本集團在建項目增多，本年度加權平均佔用資金增加所致。本年度加權平均利息成本為4.9%，較2019的5.3%下降40個基點。本年度本集團持續進行債務結構優化，實現融資成本進一步降低。

## 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43.23億元，與2019年的人民幣42.97億元基本持平。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。

本年度本集團房地產開發相關業務發生的行政開支人民幣26.09億元，與2019年的人民幣25.89億元基本持平，其中人力資源成本為人民幣13.42億元(2019年：人民幣12.86億元)，日常營運費用為人民幣8.54億元(2019年：人民幣8.71億元)。費用佔銷售額的比重較2019年下降24.5%，得益於公司近幾年堅持優化管控模式，不斷提升人均效能。另外，上半年受新冠疫情影響，部分費用也有所減少。

本年度本集團發生非房地產開發相關業務發生的行政開支人民幣11.55億元，與2019年的人民幣11.18億元基本持平。

本年度本集團發生折舊攤銷費人民幣5.59億元，相比於2019年的5.90億元，下降5.3%。



## 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人民幣23.20億元，相比於2019年的人民幣20.97億元增加人民幣2.23億元，上升10.6%。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人民幣19.95億元，相較於2019年的人民幣17.82億元，增加人民幣2.13億元，上升12.0%，主要是2020年推盤量及銷售額較2019年大幅增加所致，費用佔銷售額的比重較2019年下降16.1%。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10.01億元(2019年：人民幣9.51億元)，增加人民幣0.50億元，同比上升5.3%。本年度房地產開發相關業務產生的人力資源成本人民幣6.40億元，相較2019年的人民幣4.97億元人民幣上升28.8%。本年度產生房地產開發相關業務的日常運營費人民幣3.54億元(2019年：人民幣3.34億元)，增加人民幣0.20億元，同比上升6.0%。

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3.25億元，與2019年的人民幣3.15億元基本持平。

## 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盈利人民幣0.02億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣6.96億元，合共為盈利人民幣6.98億元，較2019年的盈利人民幣9.27億元，下降人民幣2.29億元，主要是受限價影響品牌溢價未能充分體現，毛利率出現下滑，以及計提減值虧損所致。本年度本集團對福州綠閩置業有限公司計提減值虧損，減少分佔合營企業業績人民幣0.79億元。

## 稅項費用

本年度稅項包括人民幣33.45億元的土地增值稅(2019年：人民幣40.25億元)和人民幣16.46億元的企業所得稅(2019年：人民幣19.93億元)，稅項佔收入比例為7.6%(2019年：9.8%)。本年度企業所得稅實際稅負為27.4%(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收益等)，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，本集團委聘評估機構對部分物業予以評估。根據評估及減值測試結果，本年度共計提減值虧損及撥回淨值人民幣13.34億元(2019年：人民幣13.76億元)，其中房地產日常開發相關業務的物業及應收款減值虧損及撥回淨值人民幣4.78億元(2019年：人民幣13.10億元)，主要為1)對應收成都城投綠城恒泰房地產開發有限公司的款項計提減值虧損2.31億元；2)對諸暨市越都置業有限公司的在開發物業計提減值虧損1.39億元；3)對嘉興綠城嘉禾房地產開發有限公司的在開發物業計提減值虧損1.13億元。非房地產日常開發相關業務減值虧損人民幣8.56億元(2019年：人民幣0.66億元)，主要為1)對浙江職業足球俱樂部有限公司的股權投資計提減值虧損人民幣2.55億元；2)根據評估結果，對酒店物業計提減值虧損人民幣2.61億元；3)政府對萊蕪雪野湖風景區規劃範圍內的建築進行拆除，對應收山東高速綠城萊蕪雪野湖開發有限公司款項計提減值虧損人民幣3.40億元。

## 合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2020年12月31日，本集團有合同負債餘額人民幣1,127.99億元，較2019年12月31日的人民幣763.25億元增加人民幣364.74億元，上升47.8%，於2020年12月31日，本集團有合同負債對應的待轉銷項稅人民幣104.91億元，較2019年12月31日的人民幣74.22億元，增加人民幣30.69億元，上升41.4%，主要原因是本年度本集團合同銷售額增加所致。

於2020年12月31日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣836.23億元，較2019年12月31日的人民幣506.12億元，增加人民幣330.11億元，上升65.2%，主要原因是本年度合同銷售額增加所致。

## 融資來源及流動性

於2020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652.03億元(2019年12月31日：人民幣518.94億元)，其中銷售監管資金人民幣141.28億元(2019年12月31日：人民幣106.20億元)，總借貸人民幣1,192.02億元(2019年12月31日：人民幣955.77億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣539.99億元(2019年12月31日：人民幣436.83億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為63.8%，與2019年12月31日的63.2%基本持平，繼續保持在合理水平。一年內到期借貸餘額為人民幣325.15億元，佔總借貸的27.3%(2019年12月31日：36.6%)，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.0倍(2019年12月31日：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超過人民幣2,449億元，截至2020年12月31日止尚有可使用額度約人民幣1,254億元。

## 與新湖中寶之交易

於2020年4月，本公司與新湖中寶股份有限公司(新湖中寶)及其附屬公司訂立一系列協議，據此，其有條件同意本集團與新湖中寶及其附屬公司進行下列有關的交易：(a)收購浙江啟豐實業有限公司(其持有瀋陽沈北金谷置業有限公司和瀋陽新湖明珠置業有限公司股份總數的35%)股份總數的100%，交易價款總額人民幣3.79億元，其中包括股權轉讓代價人民幣1.86億元及財務資助人民幣1.93億元，該收購產生的收益增加了本年度本公司淨利潤人民幣0.62億元；(b)收購浙江啟智實業有限公司(其持有南通啟新置業有限公司、南通啟陽建設開發有限公司股份總數的50%)股份總數的100%，交易價款總額人民幣11.51億元，其中包括股權轉讓代價人民幣3.98億元及財務資助人民幣7.53億元，該收購產生的收益增加了本年度本公司淨利潤人民幣0.62億元；(c)收購南通新湖置業有限公司股份總數的50%，交易價款總額為人民幣6.72億元，其中包括股權轉讓代價人民幣0.72億元及財務資助人民幣6億元，該收購產生的收益增加了本年度本公司淨利潤人民幣0.16億元；(d)收購上海中瀚置業有限公司股份總數的35%，交易價款總額為人民幣19億元，其中包括股權轉讓代價人民幣5.17億元及財務資助人民幣13.83億元，該收購產生的收益增加了本年度本公司淨利潤人民幣1.84億元。

有關上述收購協議之詳情請參閱本公司日期為2020年4月19日及24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，因人民幣升值計提了匯兌淨收益人民幣11.18億元。

### **財務保證**

若干銀行為本集團物業的購買者提供按揭借款，本集團在小業主產證未能向銀行抵押之前為其提供階段性保證。於2020年12月31日，按揭貸款保證為人民幣370.66億元(2019年12月31日：人民幣356.51億元)。

### **資產抵押**

於2020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948.58億元(2019年12月31日：人民幣958.68億元)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、抵押銀行存款及於一家聯營公司權益。

### **資本承擔**

於2020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442.14億元(2019年12月31日：人民幣307.69億元)。

## 資本開支計劃

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

## 結算日後事項

於2021年2月5日，本公司間接全資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」）、哈爾濱市地鐵置業開發有限公司（「哈爾濱地鐵置業開發」）及哈爾濱楊柳郡置業有限公司（「項目公司」）訂立補充協議。據此，哈爾濱綠城置業、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發將按年息7.5%為項目公司提供財務資助：(a)哈爾濱地鐵置業開發將承擔最多人民幣1,127,410,000元（將於項目啟動後向項目公司提供，其中人民幣643,460,000元（「抵押貸款」）將由哈爾濱綠城置業暫時墊付，哈爾濱地鐵置業開發將以其持有的項目公司全部股權作為抵押）；(b)中交東北投資將提供最多人民幣256,230,000元；及(c)哈爾濱綠城置業將提供最多人民幣1,316,180,000元（包含為哈爾濱地鐵置業開發墊付的抵押貸款人民幣643,460,000元，待哈爾濱地鐵置業開發能夠向項目公司提供其股東貸款人民幣1,127,410,000元後，由項目公司予以償還）。股東貸款專用於有關哈爾濱地鐵三號綫相關車輛段上蓋區域的開發項目，且須經獨立股東批准。於本公告日期，項目公司由本公司、中交東北投資和哈爾濱地鐵置業開發分別擁有46%、10%和44%的權益。詳情請參閱本公司日期為2021年2月5日的公告。

## 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。

## 根據一般授權發行

於本年度內，本公司透過一般授權以認購價每股9.50港元向香港新湖投資有限公司發行323,000,000股普通股（面值：每股0.1港元；總面值：32,300,000港元），香港新湖投資有限公司為新湖中寶股份有限公司的全資附屬公司，而新湖中寶股份有限公司為於上海證券交易所上市的公司，主要從事（其中包括）房地產、金融服務及金融科技以及高科技投資等業務。發行理由包括引進戰略股東、創造機遇以加強戰略交流與合作，夯實本集團的資本基礎，增強其財務狀況，並擴大本公司的股東基礎。

發行所得款項總額為3,068,500,000港元，經扣除所有相關開支後的所得款項淨額合共約為3,067,500,000港元，即每股已發行股份的淨發行價約為9.497港元。

發行條款的釐定日期為2020年4月26日(星期日)，而本公司股份於緊接前一個交易日在聯交所所報的收市價為每股7.01港元。

誠如本公司日期為2020年4月26日的公告所披露，發行所得款項淨額擬用於一般企業用途、償還貸款及／或用作一般營運資金，有關款項於本公告日期已悉數動用：

用途	金額 (港元)
支付主營業務、項目營運資金及宣派年息等 一般企業用途所需款及營運資金	1,897,500,000
償還貸款	1,170,000,000

#### 購回2020年票據

於2020年7月14日，本公司完成購回2020年到期的600,000,000美元4.55%優先票據(國際證券識別碼XS2076070619)(「2020年票據」)中的本金總額149,999,000美元。已購回的2020年票據已獲註銷。於註銷已購回的2020年票據後，2020年票據的未償付本金總額為450,001,000美元。有關購回2020年票據的詳情，請參閱本公司日期為2020年7月7日、2020年7月15日及2020年7月20日的公告。本公司已於2020年11月在2020年票據最後到期日全額贖回2020年票據。

#### 發行2025年5.65%優先票據

於2020年7月13日，本公司宣佈2025年到期的300,000,000美元5.65%優先票據(「2025年5.65%票據」)獲批准上市。票據發行所得款項總額(未經扣除2025年5.65%票據發行的認購折扣、佣金以及其他預計應付費用)為300,000,000美元。該等票據的上市及買賣於2020年7月14日生效。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年7月7日及2020年7月13日的公告。

#### 贖回榮智發行的票據

於2020年7月20日，本公司全資附屬公司榮智集團有限公司(「榮智」)選擇悉數贖回其所發行且於聯交所上市的450,000,000美元優先永續票據(「優先永續票據」)。優先永續票據退市於2020年7月29日生效。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年7月22日的公告。

## 贖回2015年美元票據

本公司已全額贖回於2015年所發行本金總額為500,000,000美元的優先票據(「2015年美元票據」)，贖回日為2020年8月11日，即2015年美元票據的最後到期日。

## 綠城管理上市

於2020年7月10日，本集團附屬公司綠城管理控股有限公司(「綠城管理」)於香港聯交所主板上市。綠城管理按聯席代表(於全球發售中代表國際包銷商)所進行全球發售項下的發售價每股綠城管理股份2.50港元發行合共525,316,000股新股份(包括因行使超額配股權(「超額配股權」)而發行的47,756,000股股份)。緊隨全球發售完成後以及根據超額配股權獲悉數行使而發行及配發股份後，本公司於綠城管理的股權約為73.17%。全球發售(包括超額配股)所得款項總額約1,213.1百萬港元(經扣除綠城管理應付的包銷費用、佣金以及預計其他上市費用，且誠如綠城管理日期為2020年7月9日的發售價及配發結果公告及日期為2020年8月27日的公告所披露)將用於綠城管理日期為2020年6月29日的招股章程以及日期為2020年7月9日的發售價及配發結果公告所述目的。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年7月9日、2020年7月10日及2020年7月30日的公告以及綠城管理的公告。

## 發行2025年4.70%優先票據

於2020年10月21日，本公司宣佈2025年到期的300,000,000美元4.70%優先票據(「2025年4.70%票據」)獲批准上市。票據發行所得款項總額(未經扣除2025年4.70%票據發行的認購折扣、佣金以及其他預計應付費用)為300,000,000美元。該等票據的上市及買賣於2020年10月30日生效。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年10月21日及2020年10月29日的公告。

## 人力資源

於2020年12月31日，本集團總共僱用8,081名僱員(2019年12月31日：7,418名)。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅、現金獎勵及購股權作為對僱員的激勵。

## 上市規則的企業管治守則

董事會認為，除已披露外，本公司於本年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14中企業管治守則所載的所有適用守則條文規定。

根據守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分。於本年度內，張亞東先生曾擔任本公司董事會主席及行政總裁。為進一步優化本公司的治理結構，董事會主席及行政總裁的職責已根據企業管治守則第A.2.1條規定作出分設的安排，以更好地明確分工。於2020年12月31日，張亞東先生為本公司董事會主席，郭佳峰先生為行政總裁。

## 上市規則的標準守則

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

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，亦討論及審閱了本集團內部審計部門的審核目標、範圍及報告。本集團截至2020年12月31日止年度業績亦由審核委員會審閱。

## 前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」(或相關性質)等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及綠城集團所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的



保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

## 股東周年大會

本公司擬於2021年6月18日(星期五)舉行股東周年大會，召開股東周年大會的通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東(「股東」)。

## 股息

董事會建議向於2021年6月29日(星期二)名列本公司股東名冊的本公司普通股股東，派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.35元(「2020年末期股息」)(2019年：每股人民幣0.30元)。派息建議尚待股東於股東周年大會批准，2020年末期股息預期將於2021年7月31日前派付。

## 暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

- (i) 由2021年6月15日(星期二)至2021年6月18日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2021年6月11日(星期五)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2021年6月25日(星期五)至2021年6月29日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格獲派2020年末期股息(如股東於股東周年大會上批准)。為符合資格獲派2020年末期股息的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2021年6月24日(星期四)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 發表全年業績報告

載有上市規則要求的所有資料之本集團截至2020年12月31日止年度年報將寄予股東，並於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)刊載。

## 致謝

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

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
張亞東

中國，杭州  
2021年3月22日

於本公告日期，董事會包括執行董事張亞東先生、郭佳峰先生、吳文德先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士；非執行董事吳天海先生(周安橋先生為其替任董事)、武亦文先生以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。