

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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份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。

## GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

### 綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

二零二零年到期的200,000,000美元9.875厘債券

(股份代號：5485)

二零二一年到期的300,000,000美元6.0厘債券

(股份代號：5412)

### 二零一九年度業績公告

綠地香港控股有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年財政年度」)的未經審核綜合業績及財務狀況，連同二零一八年同期的比較數字如下：

#### 摘要

- 年內溢利約為人民幣3,041,000,000元，按年增長約54%
- 本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣2,474,000,000元，按年增長約43%
- 年內毛利增長約32%至約人民幣5,455,000,000元
- 年內核心淨溢利<sup>(1)</sup>約為人民幣2,548,000,000元，按年增長約47%
- 年內每股基本盈利增長約44%至約人民幣0.88元
- 建議二零一九年末期股息每股普通股0.25港元
- 負債比率淨額由二零一八年十二月三十一日約88%進一步顯著下降70個百分點至二零一九年十二月三十一日約18%
- 年內合約銷售額約為人民幣48,458,000,000元，按年增加約28%
- 自二零一九年財政年度初起及直至本公告日期，於12個城市收購18幅總建築面積約為5,490,000平方米的地塊

<sup>(1)</sup> 其指年內溢利，不包括投資物業公允價值變動產生的稅後收益、匯兌虧損淨額以及出售衍生金融工具的收益／虧損淨額。

## 綜合損益及其他全面利潤表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	5	<b>17,662,136</b>	15,444,246
銷售成本		<b>(12,207,094)</b>	(11,306,122)
毛利		<b>5,455,042</b>	4,138,124
其他收入	6	<b>31,137</b>	29,346
其他收益及虧損	7	<b>(211,094)</b>	(659,896)
銷售及市場推廣成本		<b>(774,076)</b>	(811,226)
行政費用		<b>(702,752)</b>	(529,847)
其他經營開支		<b>(61,643)</b>	(47,817)
預期信貸虧損模式項下減值虧損		<b>(67,497)</b>	(133,529)
出售子公司權益的收益	22	<b>1,185,595</b>	487,691
融資收入	8	<b>71,655</b>	73,195
融資成本	9	<b>(264,227)</b>	(187,488)
應佔聯營公司虧損		<b>(24,049)</b>	(15,354)
應佔合營企業溢利		<b>14,743</b>	161,431
投資物業公允價值變動收益	15	<b>945,466</b>	1,226,688
除稅前溢利		<b>5,598,300</b>	3,731,318
所得稅開支	10	<b>(2,557,163)</b>	(1,750,378)
年內溢利		<b>3,041,137</b>	1,980,940

二零一九年  
附註 人民幣千元

二零一八年  
人民幣千元

其他全面收入

將不會重新分類至損益的項目：

按公允價值列賬於其他全面收入的

股權工具投資的公允價值收益

**17,975**

112,340

年內其他全面收入，扣除所得稅

**13,482**

84,255

年內全面收入總額

**3,054,619**

2,065,195

以下人士應佔年內溢利：

本公司擁有人

**2,473,818**

1,736,288

非控股權益

**520,754**

244,652

永久證券擁有人

**46,565**

–

**3,041,137**

1,980,940

以下人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人

**2,487,300**

1,820,543

非控股權益

**520,754**

244,652

永久證券擁有人

**46,565**

–

**3,054,619**

2,065,195

二零一九年  
人民幣

二零一八年  
人民幣

每股盈利：

基本

**0.88**

0.61

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	7,754,000	13,083,000
物業、廠房及設備	14	1,159,218	1,208,629
無形資產		1,206	1,251
使用權資產		78,833	–
土地使用權		–	69,315
按公允價值列賬於其他全面收入 (「按公允價值列賬於其他全面收入」) 的股權工具		312,315	294,340
發展中物業		–	13,194,256
聯營公司權益	16	197,817	206,554
合營企業權益	17	634,087	619,344
遞延稅項資產		506,320	644,169
受限制銀行存款		398,400	–
<b>非流動資產總額</b>		<b>11,042,196</b>	<b>29,320,858</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		44,391,733	25,083,825
已建成待售物業		8,941,822	10,170,401
應收賬款及其他應收款項及預付按金	18	23,023,419	17,538,455
可收回稅項		1,169,385	944,494
合同資產		649,843	839,997
合同成本		122,247	54,962
按公允價值列賬於損益 (「按公允價值列賬於損益」)的金融資產		6,397	–
受限制銀行存款		2,354,538	2,217,430
銀行結餘及現金		7,568,342	4,059,778
<b>流動資產總額</b>		<b>88,227,726</b>	<b>60,909,342</b>
<b>資產總額</b>		<b>99,269,922</b>	<b>90,230,200</b>

(續)

		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
權益及負債			
資本及儲備			
股本		1,132,097	1,132,097
儲備		11,326,416	9,330,298
本公司擁有人應佔權益		12,458,513	10,462,395
永久證券	21	788,208	787,823
非控股權益		3,344,717	2,694,520
權益總額		16,591,438	13,944,738
負債			
非流動負債			
租賃負債		1,042	–
計息貸款		6,399,050	9,475,268
債券	20	2,087,795	1,367,416
遞延稅項負債		1,477,795	1,822,577
非流動負債總額		9,965,682	12,665,261
流動負債			
租賃負債		9,974	–
應付賬款及其他應付款項	19	33,359,042	29,485,687
合同負債		32,246,672	24,511,228
應付稅項		2,194,891	1,963,342
計息貸款		3,508,742	3,209,345
債券	20	1,393,481	4,450,599
流動負債總額		72,712,802	63,620,201
負債總額		82,678,484	76,285,462
權益及負債總額		99,269,922	90,230,200
流動資產(負債)淨額		15,514,924	(2,710,859)
總資產減流動負債		26,557,120	26,609,999

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

綠地香港控股有限公司(「本公司」)於二零零六年四月十三日根據開曼群島公司法第22章(二零零七年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)為本公司的最終控股股東。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年度報告的公司資料章節披露。

本公司為投資控股公司，其子公司(連同本公司統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)開發住宅物業以供銷售及出租以及經營酒店。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

### 2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及其修訂

本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及其修訂

本集團已於本年度首次應用下列由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的新訂國際財務報告準則及其修訂。

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號的修訂	具負補償特性的提早還款
國際會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或支付
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	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進

除下文所述者外，於本年度應用新訂國際財務報告準則及其修訂並無對本集團本年度及過往年度財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露資料產生重大影響。

## 2.1 國際財務報告準則第16號租賃

本集團已於本期間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

本集團已選用實際可行權宜方法，將國際財務報告準則第16號應用於先前根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號決定一項安排是否包含租賃識別為租賃的合約，而不會就先前未識別為包含租賃的合約應用此準則。因此，本集團尚未重新評估於首次應用日期之前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載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，並於首次應用日期二零一九年一月一日確認累計影響。

於二零一九年一月一日，本集團按相等於相關租賃負債的金額確認額外租賃負債及使用權資產，並應用國際財務報告準則第16號c8(b)(ii)過渡就任何預付或應計租賃付款作出調整。於首次應用日期的任何差額於期初保留盈利確認，惟並無重列比較資料。

於過渡期間應用國際財務報告準則第16號項下經修訂追溯法時，本集團將以下實際可行權宜方法應用於先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃(按個別租賃基準並以相關租賃合約所涉及範圍為限)：

- i. 應用國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產評估租賃是否繁重，以此作為減值檢討的替代方法；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本。

倘就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體的增量借款利率。已採用的加權平均增量借款利率介乎4.74%至6.65%。

於  
二零一九年  
一月一日  
人民幣千元

於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	30,340
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	29,282
減：確認豁免—短期租賃	(8,391)
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u>20,891</u>
分析如下	
即期	12,755
非即期	8,136
	<u>20,891</u>

於二零一九年一月一日自用的使用權資產賬面值包括下列各項：

	<b>使用權資產</b>
	<b>人民幣千元</b>
於應用國際財務報告準則第16號後確認 有關經營租賃的使用權資產	20,891
自土地使用權重新分類(附註)	69,315
	<u>90,206</u>
按類別劃分：	
租賃土地及樓宇	89,792
辦公設備	414
	<u>90,206</u>

附註：中國自用物業的租賃土地所涉及前期付款於二零一八年十二月三十一日分類為預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號後，人民幣69,315,000元土地使用權重新分類為使用權資產。

### 作為出租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須於過渡時就本集團為出租人的租賃作出任何調整，惟須自首次應用日期起根據國際財務報告準則第16號入賬該等租賃，且並無重列比較資料。

應用國際財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下同一相關資產的已訂立但於首次應用日期後開始的新租賃合約將予入賬，猶如現有租賃於二零一九年一月一日獲修訂。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無任何影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關經修訂租期於修訂後的租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。



應用國際財務報告準則第16號前，已收取可退回租金按金被視為應付賬款及其他應付款項項下應用國際會計準則第17號的租賃項下權利及義務。根據國際財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產有關的付款，並經調整以反映於過渡時的貼現影響。然而，管理層認為，對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響微不足道。

## 2.2 因應用所有新訂準則而對各財務報表項目造成的影響

已對於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表中確認的金額作出以下調整。並無納入未受有關變動影響的項目。

	先前於 二零一八年 十二月 三十一日 報告的 賬面值 人民幣千元 (經審核)	調整 人民幣千元	根據國際財務 報告準則 第16號計算於 二零一九年 一月一日 的賬面值 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	69,315	(69,315)	-
使用權資產	-	90,206	90,206
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	8,136	8,136
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	12,755	12,755

附註：就報告截至二零一九年十二月三十一日止年度根據間接法計算的經營活動所得現金流量而言，營運資金的變動已依據上文所披露於二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表計算。

### 已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及其修訂：

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及其修訂：

國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 <sup>2</sup>
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 出售或注入資產 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>5</sup>
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 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 就收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始時或之後的業務合併及資產收購生效。

<sup>3</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除上述新訂國際財務報告準則及其修訂外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其後續修訂(國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂)將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下述者外，本公司董事預計，應用新訂國際財務報告準則及其修訂將不會對可預見將來的綜合財務報表造成任何重大影響。

### 二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂

新框架：

- 重新引入監管及審慎等字眼；
- 引入以權利為重點的新資產定義及可能較其取代的定義更為廣泛的新負債定義，但並無改變區分負債與股權工具的方式；
- 討論過往成本及現值計量方法，並就如何為特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現的主要計量指標為損益，且僅於特殊情況下方會使用其他全面收入，及僅用於資產或負債現值變動所產生的收入或開支；及
- 討論不確定性、取消確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

已作出相應修訂以將若干國際財務報告準則中的提述更新為新框架，而若干國際財務報告準則仍然會提述該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。除仍然提述該框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架釐定會計政策，特別是並無按會計準則處理的交易、事件或情況。

## 3. 重大會計政策

### 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會所頒佈的國際財務報告準則編製而成。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露資料。

### 公允價值及歷史成本

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製而成，惟若干金融工具及投資物業於報告期末乃按下文所載會計政策所闡釋以公允價值計量。

歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公允價值計算。

公允價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是直接觀察所得亦或運用另一估值技術估計得出。在估計資產或負債的公允價值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在該等綜合財務報表中計量及披露的公允價值均在此基礎上予以釐定，但根據國際財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或國際會計準則第17號(應用國際財務報告準則第16號之前)入賬處理的租賃交易以及與公允價值有若干類似之處但並非公允價值的計量(例如國際會計準則第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。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟利益或將該資產售予另一名會以最高及最佳效用使用該資產的市場參與者而獲得經濟利益的能力。

就按公允價值進行交易的金融工具及投資物業以及將於隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公允價值的估值技術而言，有關估值技術將予以調整，以使於首次確認時的估值技術結果相等於交易價。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察性及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一層次、第二層次或第三層次，詳情如下：

- 第一層次輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層次輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據(第一層次內包括的報價除外)；及
- 第三層次輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

下文載列主要會計政策。

## 合併基準

綜合財務報表合併本公司以及受本公司及其子公司控制實體的財務報表。本公司獲得控制權，倘其：

- 可對投資對象行使權力；
- 參與投資對象業務所得可變回報涉及風險或權利；及
- 能運用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制權要素其中一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象的表決權未能佔大多數，而表決權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動，即可對投資對象行使權力。本集團於評估本集團於投資對象的表決權是否足以賦予其權力時，會考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他表決權持有人所持表決權的數量及分散情況，本集團持有表決權的數量；

- 本集團、其他表決權持有人或其他人士持有的潛在表決權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 顯示本集團目前能夠或不能在需要作出決定時指揮相關活動的任何其他事實及情況(包括於過往股東大會的表決模式)。

子公司綜合入賬乃於本集團取得有關子公司的控制權時開始，並於本集團喪失有關子公司的控制權時終止。具體而言，年內收購或出售的子公司的收入及開支乃自本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面利潤表，直至本集團不再控制有關子公司當日為止。

損益及其他全面收入的每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。子公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，將對子公司的財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團的會計政策貫徹一致。

有關本集團成員公司間交易的所有集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

於子公司的非控股權益與本集團的權益分開列示，其屬現時擁有權權益，賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關子公司的淨資產。

#### **本集團於現有子公司的權益變動**

本集團於子公司的權益變動但並無導致本集團喪失該等子公司的控制權，則入賬列作權益交易。本集團的相關權益部分與非控股權益的賬面值均會作出調整，以反映彼等於子公司的相對權益變動，包括按照本集團與非控股權益的權益比例，將本集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。

經非控股權益調整的金額與所付或所收代價的公允價值之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團喪失子公司的控制權，則取消確認該子公司的資產及負債以及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認，並按(i)所收代價的公允價值及任何保留權益的公允價值的總額及(ii)資產(包括商譽)的賬面值，與本公司擁有人應佔子公司負債之間的差額計算得出。所有先前就該子公司於其他全面收入確認的金額應予入賬，猶如本集團已直接出售該子公司的相關資產或負債(即按適用國際財務報告準則所訂明規定重新分類至損益或直接轉撥至另一權益類別)。於喪失控制權當日在前子公司保留的任何投資的公允價值，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」)被視為其後入賬首次確認的公允價值，或(如適用)首次確認於合營企業或聯營公司投資的成本。

#### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用附註3所述本集團的會計政策時，要求本公司的董事對於無法從其他來源清楚得知的資產和負債的賬面值作出判斷、估計和假設。估計和相關假設以歷史經驗和其他被視為相關的因素為基礎。實際結果可能與該等估計不同。

有關估計及相關假設將持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，修訂將僅於該期間確認，倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

##### 應用會計政策的重大判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出對於綜合財務報表內確認的金額造成最重大影響的重大判斷(下文所載該等相關估計除外)。

##### 投資物業的遞延稅項

假設未來稅務結果乃由於將投資物業作租賃用途而非出售而引致，本集團按董事的最佳估計確認該等物業公允價值變動的遞延稅項。倘投資物業隨後由本集團出售而並非以租賃方式隨時間消耗投資物業的絕大部分經濟利益，則最終稅務結果將有別於綜合財務報表所確認的遞延稅項負債。倘投資物業被出售，鑑於土地增值稅的影響，本集團於出售時可能須繳納較高稅項。

##### 估計不確定因素的主要來源

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源，涉及可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

##### 投資物業估值

於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表內的投資物業按其公允價值約人民幣7,754,000,000元(二零一八年：人民幣13,083,000,000元)列賬，詳情於附註15披露。投資物業的公允價值乃經參照獨立物業估值師行採用物業估值技術對該等物業進行的估值(當中涉及若干現行市況的假設)釐定。該等假設的有利或不利變動可能會導致本集團投資物業的公允價值變動，並對綜合損益表內所呈報公允價值變動及計入綜合財務狀況表內的該等物業賬面值作出相應調整。

## 中國土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅(「土地增值稅」)。有關稅項的執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅的計算及付款方法。中國土地增值稅的計算與所使用根據土地價值增幅釐定的比率的適當性高度相關。土地價值增幅乃經參考物業所得款項減去估計可扣稅開支(包括土地使用權成本及所有物業發展開支)而釐定。本集團按其對相關中國稅務法律及規例的理解估計可扣稅開支。最終稅務結果可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

## 遞延稅項資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團確認遞延稅項資產人民幣506,320,000元。變現遞延稅項資產的能力主要視乎是否有可動用遞延稅項資產項下相關稅務利益抵銷的未來應課稅溢利。倘實際產生的未來應課稅溢利少於預期，則可能撥回遞延稅項資產，並將於撥回期間於損益中確認。

## 非金融長期資產的減值

當情況顯示非金融長期資產(投資物業、發展中物業、已建成待售物業及遞延稅項資產除外)的賬面值可能不可收回時，該等資產可能會被視為已減值及會進行減值測試。當資產的可收回金額跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。資產的可收回金額乃其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定可收回金額時，本集團會估計持續使用及最終出售資產所產生的未來現金流量及採用合適折現率折現此等未來現金流量。

## 發展中物業及已建成待售物業的撇減

管理層對發展中物業及已建成待售物業的賬面值進行定期審閱。根據管理層的審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對發展中物業及已建成待售物業作出撇減。

於釐定已建成待售物業的可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易、由獨立物業估值師所提供市場調查報告及內部可得資料等當時市場數據作為評估基準。於二零一九年十二月三十一日，已建成待售物業的撇減金額為人民幣334,875,000元(二零一八年：人民幣19,542,000元)。

就發展中物業而言，可變現淨值為已建成單位的估計售價(根據當前適用市況計算)減估計銷售費用及估計建成所需成本(如有)。此等估計需要透過參考附近地點的最近銷售交易、市場推廣成本(包括促銷所需價格折讓)及建成物業的估計成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。

## 預期信貸虧損撥備

本集團就受限於國際財務報告準則第9號項下減值的金融資產(包括應收賬款及其他非貿易應收款項以及其他項目例如合同資產)相關的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期予以更新,以反映信貸風險自初始確認以來的變動。於釐定減值評估時須作出重大判斷及估計,包括對撥備矩陣及個別評估按集體基準作出判斷及對計算預期信貸虧損撥備使用的預期虧損率作出估計。於各報告日期,過往觀察違約率會予以重估,而前瞻資料的變動會加以考慮。於二零一九年十二月三十一日,應收賬款、合同資產及其他應收款項賬面值分別為人民幣340,804,000元、人民幣649,843,000元及人民幣15,382,918,000元(扣除累計預期信貸虧損減值虧損分別人民幣28,500,000元、人民幣1,086,000元及人民幣268,119,000元)。

## 5. 收益

來自客戶合約的收益分類

	截至二零一九年十二月三十一日止年度		
	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>			
物業銷售及建築管理服務	16,636,632	357,960	16,994,592
酒店及配套服務	–	133,941	133,941
物業管理及其他服務	–	457,266	457,266
來自客戶合約的收益	16,636,632	949,167	17,585,799
租賃—租金收入	–	76,337	76,337
<b>總收益</b>	<b>16,636,632</b>	<b>1,025,504</b>	<b>17,662,136</b>
	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>			
物業銷售及建築管理服務	13,029,929	1,801,400	14,831,329
酒店及配套服務	–	134,541	134,541
物業管理及其他服務	–	426,923	426,923
來自客戶合約的收益	13,029,929	2,362,864	15,392,793
租賃—租金收入	–	51,453	51,453
<b>總收益</b>	<b>13,029,929</b>	<b>2,414,317</b>	<b>15,444,246</b>

## 6. 其他收入

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自客戶的沒收違約金	13,300	17,135
政府補助(附註)	12,419	8,099
其他	5,418	4,112
	<u>31,137</u>	<u>29,346</u>

附註：政府補助金額指因本集團於區內進行業務活動而自中國當地地區機關收到的優惠補貼。該等補助並無特定附帶條件。

## 7. 其他收益及虧損

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	(223,488)	(655,459)
來自按公允價值列賬於損益的金融資產收益(虧損)	7,321	(15,247)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	246	10,810
其他	4,827	-
	<u>(211,094)</u>	<u>(659,896)</u>

## 8. 融資收入

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行存款及受託貸款利息收入	<u>71,655</u>	<u>73,195</u>

## 9. 融資成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
債券利息費用	331,288	263,424
計息貸款利息費用	690,428	651,393
租賃負債利息費用	673	-
合同負債利息費用	829,005	521,267
減：資本化的債券利息	(257,598)	(194,247)
資本化的計息貸款利息	(500,564)	(572,271)
資本化的合同負債利息	(829,005)	(482,078)
利息費用淨額	<u>264,227</u>	<u>187,488</u>

資本化的借款及債券利息的加權平均年利率為5.31厘(二零一八年：5.57厘)。



## 10. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,235,806	754,927
– 中國土地增值稅	1,069,491	667,969
	<u>2,305,297</u>	<u>1,422,896</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
– 中國企業所得稅	(26,273)	20,147
遞延稅項	278,139	307,335
	<u>2,557,163</u>	<u>1,750,378</u>

由於本集團於兩個年度均無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備。

### 企業所得稅

根據中國企業所得稅法，本集團的主要營運中公司均須按25%(二零一八年：25%)的稅率繳納中國企業所得稅。

此外，企業所得稅法規定兩間具有直接投資關係的「居民企業」獲豁免就合資格股息收入繳納所得稅。否則，有關股息須根據企業所得稅法繳納5%或10%預扣稅。本集團適用10%預扣稅。

### 土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓於中國的國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就增值額按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅房的物業出售的增值額不超過可扣稅項目總額的總和20%，則可獲豁免。

根據綜合損益及其他全面利潤表會計方法，年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>5,598,300</u>	<u>3,731,318</u>
按中國適用企業所得稅率25%計算的稅項	1,399,575	932,830
就稅務而言不課稅收入的稅務影響	(13,379)	(12,045)
應佔聯營公司業績的稅務影響	6,012	3,838
應佔合營企業業績的稅務影響	(3,686)	(40,358)
不可抵扣的稅項費用的稅務影響	327,310	272,899
過往年度(超額撥備)撥備不足	(26,273)	42,729
未確認稅務虧損的稅務影響	111,048	130,004
利用過往未確認的稅務虧損	(20,189)	(33,977)
出售子公司的稅務影響(附註)	(25,373)	(46,519)
年內中國土地增值稅撥備	1,069,491	667,969
可抵扣中國企業所得稅的 中國土地增值稅的稅務影響	<u>(267,373)</u>	<u>(166,992)</u>
年內所得稅開支	<u>2,557,163</u>	<u>1,750,378</u>

附註：出售子公司的企業所得稅乃按代價與於中國註冊成立的相關子公司註冊股本間差額的10%計算。

## 11. 年內溢利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自持續經營業務的年內溢利 乃經扣除(計入)以下各項後達致		
已出售物業成本	<u>11,239,292</u>	<u>10,836,197</u>
員工成本(包括董事酬金)	780,783	656,386
減：發展中物業及發展中投資物業的資本化	<u>(189,115)</u>	<u>(171,269)</u>
	<u>591,668</u>	<u>485,117</u>
核數師酬金		
— 審核服務	2,680	2,380
— 非審核服務	<u>5,680</u>	<u>1,000</u>
	8,360	3,380
物業、廠房及設備折舊	85,699	89,003
土地使用權攤銷	—	1,395
無形資產攤銷	45	45
使用權資產攤銷	15,089	—
合同成本攤銷	<u>47,148</u>	<u>59,441</u>
	<u>147,981</u>	<u>149,884</u>
已建成待售物業的撇減	315,333	—
經營租賃支出	<u>—</u>	<u>27,717</u>
來自投資物業的租金總收入	76,337	51,453
減：因年內產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	(38,068)	(30,604)
因年內並無產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	<u>(7,739)</u>	<u>(7,064)</u>
	<u>30,530</u>	<u>13,785</u>

## 12. 股息

二零一九年 二零一八年  
人民幣千元 人民幣千元

年內確認為分派的本公司普通股股東股息

二零一八年末期—每股0.20港元

(二零一八年：二零一七年末期—每股0.15港元)

491,182

342,114

於報告期結束後，本公司董事建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息每股0.25港元(二零一八年：0.2港元)，總額為697,971,000港元(二零一八年：558,377,000港元)，惟須經股東於即將舉行的股東大會上批准後，方可作實。

## 13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利按下列數據計算：

二零一九年 二零一八年  
人民幣千元 人民幣千元

計算每股基本盈利所用盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)

2,473,818

1,736,288

股份數目

二零一九年 二零一八年

就每股基本盈利而言普通股的加權平均數

2,769,188,000

2,770,145,000

由於二零一九年及二零一八年概無已發行的潛在普通股，故並無呈列二零一九年及二零一八的每股攤薄盈利。

## 14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	裝置、傢俱 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本</b>						
於二零一八年 一月一日	1,277,221	91,569	47,674	341,303	14,682	1,772,449
添置	1,559	29,080	2,547	34,365	3,670	71,221
轉撥	18,352	-	-	-	(18,352)	-
收購一家子公司	672	-	78	757	-	1,507
出售一家子公司	-	-	-	(492)	-	(492)
出售	(672)	(32,439)	(3,020)	(24,000)	-	(60,131)
於二零一八年 十二月三十一日	1,297,132	88,210	47,279	351,933	-	1,784,554
添置	316	13,843	4,588	13,475	-	32,222
收購子公司	-	3,806	-	1,070	-	4,876
出售子公司(附註22)	-	-	-	(318)	-	(318)
出售	(42)	-	(722)	(3,221)	-	(3,985)
於二零一九年 十二月三十一日	1,297,406	105,859	51,145	362,939	-	1,817,349
<b>折舊</b>						
於二零一八年 一月一日	248,835	55,179	40,124	199,852	-	543,990
年內折舊	49,561	13,391	2,653	23,398	-	89,003
出售一家子公司	-	-	-	(261)	-	(261)
出售	(114)	(32,439)	(2,746)	(21,508)	-	(56,807)
於二零一八年 十二月三十一日	298,282	36,131	40,031	201,481	-	575,925
年內折舊	51,801	12,055	2,759	19,084	-	85,699
出售子公司(附註22)	-	-	-	(186)	-	(186)
出售	(24)	-	(710)	(2,573)	-	(3,307)
於二零一九年 十二月三十一日	350,059	48,186	42,080	217,806	-	658,131
<b>賬面值</b>						
於二零一八年 十二月三十一日	998,850	52,079	7,248	150,452	-	1,208,629
於二零一九年 十二月三十一日	947,347	57,673	9,065	145,133	-	1,159,218

上述物業、廠房及設備項目(發展中樓宇除外)在計及剩餘價值後以直線法按以下年利率折舊：

樓宇	2.25% 至 4.75%
租賃物業裝修	9.5%
汽車	9% 至 19%
裝置、傢俱及設備	18% 至 31.67%

## 15. 投資物業

本集團根據經營租賃出租不同辦公室及零售商舖，租金須每月支付。該等租賃初始租期通常為1至20年。最低年度租賃付款於租期內屬固定或取決於指數或利率。

本集團並無因租賃安排面對外幣風險，原因是所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合同並不包含剩餘價值擔保或承租人於租期結束時購買該物業的選擇權。

	投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>公允價值</b>			
於二零一八年一月一日	2,646,000	6,436,000	9,082,000
添置	–	1,310,438	1,310,438
轉撥自己建成待售物業	1,486,543	–	1,486,543
出售	(22,669)	–	(22,669)
轉撥	406,978	(406,978)	–
在損益確認的公允價值增加淨額	<u>560,513</u>	<u>666,175</u>	<u>1,226,688</u>
於二零一八年十二月三十一日	5,077,365	8,005,635	13,083,000
添置	–	646,923	646,923
轉撥自己建成待售物業	891,766	–	891,766
轉撥	7,863,567	(7,863,567)	–
出售子公司(附註22)	(7,480,000)	–	(7,480,000)
出售	(333,155)	–	(333,155)
在損益確認的公允價值增加淨額	<u>944,457</u>	<u>1,009</u>	<u>945,466</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>6,964,000</u>	<u>790,000</u>	<u>7,754,000</u>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，賬面值為人民幣891,766,000元(二零一八年：人民幣1,486,543,000元)的若干待售物業於該等物業的用途出現變更後被轉撥至已建成投資物業，跡象為就該等物業開展租賃協議以產生租金收入。於轉撥日期，該等物業由戴德梁行(「戴德梁行」)經參照收入資本化法評估公允價值。由待售物業轉撥至投資物業的重估物業收益人民幣34,693,000元(二零一八年：人民幣375,457,000元)於損益中確認。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或資本增值的物業權益按公允價值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

本集團投資物業於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的公允價值乃根據獨立估值師戴德梁行(其與本集團並無關連)於相關日期進行的估值而達致。

為釐定有關物業的公允價值，本公司董事會已成立由本公司首席財務官牽頭的估值委員會，以就計量公允價值釐定合適估值技術及輸入數據。

就已建成投資物業而言，已在適當情況下採用收入資本化法進行估值，方法為將從現有租戶收取的租金收入淨額撥充資本連同就各物業任何潛在復歸收入作出適當扣減計算。

就在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入數據包括已建成投資物業的市值（乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整）。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建築成本、融資成本和專業費用，以及開發商的利潤率（於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報），該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同地段類似已建成物業市場價值的分析。

年內，估值技術概無變更。

就評估投資物業公允價值而言，投資物業現有用途即其最大及最佳用途。

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量的投資物業公允價值，有關公允價值分類為國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定的公允價值第三層次架構。公允價值計量所歸入的層次乃經參考以下估值技術所用輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業按公允價值計量類別的第三層次計量，截至二零一九年十二月三十一日止年度，第三層次並無轉入或轉出。

	估值技術	主要輸入數據	範圍	附註
位於中國內地的已建成投資物業 及發展中投資物業	收入資本化法	資本化率	3.5%至8.5%	附註(i)
二零一九年：人民幣6,409,000,000元 二零一八年：人民幣4,522,365,000元		平均單位市值租金	每月每平方米人民幣39元 至人民幣440元	附註(ii)
位於中國內地的已建成投資物業 及發展中投資物業	直接比較法	平均單位市場價格	每平方米人民幣8,000元 至人民幣14,000元	附註(ii)
二零一九年：人民幣1,345,000,000元 二零一八年：人民幣8,560,635,000元		估計建成所需 總建築成本	人民幣369,101,000元	附註(iii)

附註：

- (i) 所用資本化率的輕微增加，會導致公允價值大幅減少，反之亦然。
- (ii) 所用市值租金的大幅增加，會導致公允價值大幅增加，反之亦然。
- (iii) 成本的大幅增加，會導致公允價值大幅減少，反之亦然。

## 16. 聯營公司權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
聯營公司非上市投資成本	266,315	236,915
應佔收購後溢利，扣除已收股息	(68,498)	(30,361)
	<u>197,817</u>	<u>206,554</u>

於兩個年度概無聯營公司對本集團而言屬個別重大。

於報告期末，本集團各聯營公司的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立及 主要經營地點	於十二月三十一日 本集團擁有權益 及所持表決權比例		主營業務
		二零一九年	二零一八年	
上海穎堃投資合夥企業(有限合夥)	中國上海	23%	23%	投資及諮詢
廣西綠地金耀置業有限公司	中國廣西	18% (附註i)	18% (附註i)	物業發展
廣西九曲灣汽車文化產業投資優先公司	中國廣西	15% (附註ii)	15% (附註ii)	物業發展
廣西玉林通洲物流有限公司	中國廣西	42.5%	42.5%	物業發展
廣西玉林通和投資有限公司	中國廣西	42.5%	42.5%	物業發展
廣西玉林通興投資有限公司	中國廣西	42.5%	42.5%	物業發展
廣西悅綠健康產業發展有限公司	中國廣西	49% (附註iii)	-	物業發展
廣西柳州鴻勇投資有限公司	中國廣西	49% (附註iii)	-	物業發展

附註：

- (i) 本集團能夠對廣西綠地金耀置業有限公司行使重大影響力，原因為其根據該公司的組織章程細則有權委任該公司六名董事中之一名。
- (ii) 本集團能夠對廣西九曲灣汽車文化產業投資優先公司行使重大影響力，原因為其根據該公司的組織章程細則有權委任該公司五名董事中之一名。
- (iii) 本集團能夠對於二零一九年成立的廣西悅綠健康產業發展有限公司及廣西柳州鴻勇投資有限公司行使重大影響力，原因為其根據該等公司的組織章程細則有權委任該等公司五名董事中之兩名。



## 17. 合營企業權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合營企業非上市投資成本	133,307	133,307
應佔收購後溢利，扣除已收股息	500,780	486,037
	<b>634,087</b>	<b>619,344</b>

於報告期末，本集團各合營企業的詳情如下：

合營企業名稱	註冊成立 及主要經營地點	於十二月三十一日 本集團的擁有權權益 及所持表決權比例		主營業務
		二零一九年	二零一八年	
Forever Rich Enterprise Limited (「Forever Rich」)	中國江蘇省蘇州市	50%	50%	物業發展
海口城建綠島景觀綠化工程有限公司 (「海口城建」)	中國海南省海口市	32.5% (附註)	32.5% (附註)	園林綠化工程

附註：於二零一六年三月，海口城建由本集團及另外兩名股東成立。本集團佔有32.5%股權。根據海口城建的組織章程細則，本集團及其他股東共同控制海口城建。因此，海口城建獲確認為合營企業。

### 重大合營企業財務資料概要

下文載列對本集團而言屬重大的合營企業的財務資料概要。下文所載財務資料概要為合營企業於根據本集團會計政策編製的財務報表所示金額。

合營企業按權益法於該等綜合財務報表入賬。

### Forever Rich

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產	824,230	413,525
流動資產	3,810,404	3,465,555
流動負債	3,476,538	2,748,910

上述資產及負債金額包括：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行結餘及現金	1,016,529	1,269,942

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	<u>97,627</u>	<u>1,041,975</u>
年內溢利及全面收入總額	<u>27,926</u>	<u>323,505</u>
年內收取股息	<u>-</u>	<u>-</u>
上述年內溢利包括：		
折舊及攤銷	455	309
融資收入	66,165	33,469
所得稅開支	<u>10,238</u>	<u>108,214</u>

以上財務資料概要與於綜合財務報表確認的合營企業權益賬面值的對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
Forever Rich淨資產	1,158,096	1,130,170
本集團於Forever Rich的擁有權權益比例	<u>50%</u>	<u>50%</u>
本集團於Forever Rich權益的賬面值	<u>579,048</u>	<u>565,085</u>

並非個別重大合營企業的匯總資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團應佔年內溢利(虧損)總額	<u>780</u>	<u>(321)</u>
本集團於合營企業的權益賬面總值	<u>55,039</u>	<u>54,259</u>

## 18. 應收賬款及其他應收款項及預付按金

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款		
— 應收關聯方(附註i)	1,330	5,522
— 應收非關聯方(與客戶合約有關)	367,974	278,372
	<b>369,304</b>	283,894
減：信貸虧損撥備	(28,500)	(41,405)
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	<b>340,804</b>	242,489
其他應收款項		
— 應收關聯方(附註i)	7,609,395	6,529,479
— 應收子公司非控股股東	3,808,159	4,158,678
— 應收非關聯方(附註ii)	1,921,071	2,601,032
— 應收年內出售的子公司	1,572,273	—
— 應收一名關聯方的代價	287,113	903,913
— 應收一名第三方的代價	453,026	—
	<b>15,651,037</b>	14,193,102
減：信貸虧損撥備	(268,119)	(187,400)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<b>15,382,918</b>	14,005,702
預付承包商款項	1,160,750	894,739
預付關聯方款項	288,529	138,319
待售使用權資產的預付按金	4,308,034	1,119,312
其他預繳稅款(附註iii)	1,542,384	1,137,894
總計	<b>23,023,419</b>	17,538,455

### 附註：

- (i) 應收關聯方款項為無抵押及須於要求時償還。
- (ii) 非貿易應收款項結餘、按金及預付第三方款項預期於一年內清還或收回。
- (iii) 其他預繳稅款主要指因預售若干物業而預繳的增值稅及附加稅。

本集團一般不會向客戶提供信貸期。於二零一九年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘包括賬面總值為人民幣340,804,000元(二零一八年：人民幣242,489,000元)於報告日期已逾期的應收賬款。於該等逾期結餘中，人民幣109,345,000元(二零一八年：人民幣73,750,000元)已逾期90日或以上且並無被視為違約，原因是本集團董事認為有關結餘按各客戶的還款記錄、財務狀況及當前信譽可以收回。

以下為根據發票日期呈列的應收賬款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0-90日	231,459	169,739
91-180日	4,590	6,673
181-365日	57,286	5,747
超過365日	47,469	60,330
	<b>340,804</b>	242,489

## 19. 應付賬款及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付關聯方款項		
– 貿易相關	536,580	744,750
– 非貿易相關	7,316,315	12,963,598
	<u>7,852,895</u>	<u>13,708,348</u>
應付賬款	12,630,799	11,177,086
收購土地使用權應付款項	620,555	620,555
其他應付稅項	188,983	209,390
應付利息	105,070	96,579
應付股息	245	240
其他應付款項和預提費用	11,960,495	3,673,489
	<u>25,506,147</u>	<u>15,777,339</u>
	<u>33,359,042</u>	<u>29,485,687</u>

以下為根據發票日期呈列應付關聯方及第三方的應付賬款賬齡分析：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0–90日	6,316,223	9,312,288
91–180日	5,103,789	637,596
181–365日	365,749	462,261
超過365日	1,381,618	1,509,691
	<u>13,167,379</u>	<u>11,921,836</u>

## 20. 債券

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
甲債券	–	3,080,165
乙債券	–	1,370,434
丙債券	1,393,481	1,367,416
丁債券	2,087,795	–
	<u>3,481,276</u>	<u>5,818,015</u>
減：於一年內到期列為流動負債之款項	<u>(1,393,481)</u>	<u>(4,450,599)</u>
於一年後到期列為非流動負債之款項	<u>2,087,795</u>	<u>1,367,416</u>

於二零一六年七月二十八日，本公司按等同面值99.301%的價值發行於二零一九年到期總面值450,000,000美元的3.875厘債券(「甲債券」)。甲債券於香港聯交所上市。甲債券按年利率3.875厘計息，於每年一月二十八日及七月二十八日每半年期末付息，並於年內到期及償還。

於二零一八年六月二十七日，本公司按等同面值100%的價值發行於二零一九年到期總面值200,000,000美元的7.875厘債券(「乙債券」)。乙債券於香港聯交所上市。乙債券按年利率7.875厘計息，於每年十二月二十七日及六月二十七日每半年期末付息，並於年內到期及償還。

於二零一八年十二月十七日，本公司按等同面值100%的價值發行於二零二零年到期總面值200,000,000美元的9.875厘債券(「丙債券」)。丙債券於香港聯交所上市。丙債券按年利率9.875厘計息，於每年六月十七日及十二月十七日每半年期末付息，並將於二零二零年六月十七日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為199,219,000美元(相等於人民幣1,375,886,000元)。

於二零一九年七月十七日，本公司按等同面值100%的價值發行於二零二一年到期總面值300,000,000美元的6.00厘債券(「丁債券」)。丁債券於香港聯交所上市。丁債券按年利率6.00厘計息，於每年一月十七日及七月十七日每半年期末付息，並將於二零二一年七月十七日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為299,070,000美元(相等於人民幣2,058,409,000元)。

甲債券附有本公司中介控股股東綠地控股集團有限公司提供的保持良好契據的利益。

乙債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人及債券持有人發出不多於30日的書面通知，按相等於債券本金額100%的贖回價連同累計未付利息贖回全部或部分債券。

丙債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人及債券持有人發出不少於15日但不多於30日的書面通知，按相等於債券本金額100%的贖回價連同累計未付利息贖回全部或部分債券。

丁債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人及債券持有人發出不少於15日但不多於30日的書面通知，按相等於債券本金額100%的贖回價連同累計未付利息贖回全部或部分債券。

董事認為，於二零一九年十二月三十一日，乙債券、丙債券及丁債券的發行人贖回權的公允價值對本集團而言並不重大。

債券為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。截至二零一九年十二月三十一日止年度，實際年利率為6.167厘至10.162厘(二零一八年：4.355厘至10.162厘)。

## 21. 永久證券

於二零一六年七月二十七日(「發行日期」)，本集團發行本金總額為120,000,000美元的以美元計值的高級永久資本證券(「永久證券」)。永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用的分派率每半年期末收取以美元支付的分派。

永久證券僅對本集團施加在本集團酌情下償付本金或在若干情況下支付任何分派的合約責任，其實際上賦予本集團避免分發現金或其他金融資產以履行合約責任的無條件權利。因此，整項工具分類作權益，或倘有宣派則在宣派時當作權益股息。

本公司已計提及支付年內分派6,750,000美元(相當於人民幣46,180,000元)(二零一八年：6,750,000美元)(相當於人民幣42,716,000元)。

## 22. 出售子公司

於二零一九年十一月二十七日，本集團向第三方BSREP III China Retail Holdings Limited (「BSREP III」)出售其於旺泉投資有限公司(「旺泉」)的全部100%股權，現金代價約為人民幣3,002,362,000元。

旺泉於出售日期的淨資產如下：

人民幣千元

已收代價：

已收現金	2,549,336
遞延現金代價(計入其他應收款項)	453,026
	<u>3,002,362</u>

喪失控制權的資產及負債的分析：

投資物業	7,480,000
物業、廠房及設備	132
發展中物業	2,614,051
應收賬款及其他應收款項及預付按金	1,705,478
銀行結餘及現金	1,927,261
可收回稅項	47,358
遞延稅項資產	67,271
計息貸款	(3,325,600)
遞延稅項負債	(556,837)
合同負債	(56,812)
應付賬款及其他應付款項	(7,912,937)
應付稅項	<u>(172,598)</u>
所出售淨資產	<u>1,816,767</u>

出售子公司收益：

現金代價	3,002,362
所出售淨資產	<u>(1,816,767)</u>
出售收益	<u>1,185,595</u>

出售所產生現金流入淨額：

總代價	2,549,336
減：所出售銀行結餘及現金	<u>(1,927,261)</u>
出售旺泉所得款項	<u>622,075</u>

## 業務回顧

### 業績

二零一九年，中國整體經濟增長達到預期目標，國內生產總值增長高於全球經濟增速，人均GDP首次邁上1萬美元的新台階。在經濟總量不斷擴大的同時，中國經濟發展的品質也在穩步提升。針對房地產市場，中共中央經濟工作會議重申「房住不炒」的定位，堅持全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管控機制，推動房地產市場的平穩健康發展。與此同時，棚改開工量顯著縮水，「計劃減量、實際超量」也在預期之中，貨幣化安置比例降低，多數調研城市拆遷進度顯著放緩。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度（「回顧年內」）的合約銷售總額約為人民幣48,458,000,000元，按年增長約28%，已售合約總建築面積為3,272,029平方米，整體表現符合預期。

於回顧年內，本集團錄得總收益約人民幣17,662,000,000元，較二零一八年增加約14%，主要原因是二零一九年售出及交付物業面積有所增加。年內溢利約為人民幣3,041,000,000元，較二零一八年增長約54%。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣2,474,000,000元，按年增加約43%。本集團每股基本盈利為人民幣0.88元，二零一八年為人民幣0.61元。

於回顧年內，已售出及交付項目的總建築面積為1,306,112平方米，較二零一八年增加約27%。平均售價(「平均售價」)約為每平方米人民幣12,739元。物業銷售收益約為人民幣16,995,000,000元，較二零一八年約人民幣14,831,000,000元增加約15%。於二零一九年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零一九年	二零一九年	平均售價
		售出及交付 概約建築面積 平方米	確認概約 銷售額 人民幣千元 人民幣元/平方米	
<b>一物業</b>				
綠地中央廣場	南寧	203,828	3,089,736	15,159
海口綠地城	海口	211,682	2,490,945	11,767
綠地蘇州ONE	蘇州	117,207	1,873,384	15,984
綠地滇池國際健康城	昆明	142,887	1,488,183	10,415
綠地山鼎莊園	太原	108,242	1,367,415	12,633
綠地江南華府	蘇州	94,264	1,285,399	13,636
綠地西水東	無錫	55,082	1,246,551	22,631
綠地中央廣場	嘉興	73,446	921,915	12,552
華潤綠地凱旋門	徐州	73,478	836,193	11,380
綠地中央文化城	海口	57,350	419,744	7,319
綠地湖語墅	徐州	33,089	330,013	9,973
綠地東盟國際城	南寧	27,259	263,060	9,650
綠地新里璞悅公館	南寧	26,662	234,886	8,810
黃山太平湖度假區	黃山	14,015	113,942	8,130
綠地碧湖國際	寧波	12,630	112,761	8,928
綠地海珀瀾庭	昆明	7,091	109,648	15,463
綠地雲都會廣場	昆明	13,349	96,370	7,219
盛高大城	昆明	9,566	88,094	9,209
綠地海長流	海口	5,812	78,127	13,442
五象綠地中心	南寧	4,237	59,170	13,965
綠地林肯公館	蘇州	4,832	45,098	9,333
綠地香樹花城	昆明	5,053	39,459	7,809
綠地國際花都	南寧	1,889	26,220	13,880
其他		3,162	22,782	7,205
<b>小計</b>		<b>1,306,112</b>	<b>16,639,095</b>	<b>12,739</b>



項目	城市	二零一九年 確認的概約 銷售額 人民幣千元
<b>— 停車位</b>		
綠地中央廣場	南寧	132,918
綠地江南華府	蘇州	77,927
綠地海珀瀾庭	昆明	48,946
綠地西水東	無錫	20,337
綠地旭輝城	杭州	17,457
海口綠地城	海口	13,184
盛高大城	昆明	11,165
綠地國際花都	南寧	10,978
其他		22,585
<b>小計</b>		<b>355,497</b>
<b>物業銷售合計</b>		<b>16,994,592</b>

### 合約銷售

憑藉母公司綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」(600606.SH))的規模優勢及品牌影響力，本集團準確把握項目定位及定價策略，搶抓銷售窗口期，積極推動高質量項目，同時，透過更多元化的產品系列，提升銷售業績。二零一九年，本集團錄得合約銷售總額約人民幣48,458,000,000元，按年增加約人民幣10,533,000,000元，增幅約為28%，年內平均銷售價為每平方米人民幣14,810元，包括出售上海綠地黃浦濱江股權的影響。

於回顧年內，本集團合約銷售額的主要來源分佈於泛長三角和泛珠三角的重點區域，當中上海、江蘇及廣西項目分別貢獻了約24%、20%及17%的合約銷售額。其他合約銷售額的核心項目主要包括雲南項目約15%和浙江項目11%。

## 戰略合作

二零一九年二月，本集團與江蘇省鎮江市丹徒區政府就都市更新建設專案、城際空間站項目和國學特色小鎮專案簽訂合作框架協定，為此地塊的改造升級提供方案設計服務、招商策劃及項目建設開發運營諮詢。此次合作將充分發揮綠地香港自身在城市規劃設計、城際空間站打造、教育康養產業等方面的優勢，為丹徒新城搭載全新發展引擎，助力鎮江實現都市能級飛躍。

二零一九年五月六日，高爾夫美巡系列賽—中國•黃山錦標賽新聞發佈會暨本集團與北京盛開體育發展有限公司(「盛開體育」)戰略合作簽約儀式在上海隆重舉行。本集團與盛開體育訂立了為期三年的戰略合作協定，開創房地產與體育行業合作新模式，將攜手共同進入生態體育旅遊新領域。雙方以此次在黃山綠地太平湖項目開展合作試點，擬在國際賽事舉辦、體育培訓中心打造、文體購物與主題餐飲、體育文化企業總部引入等各專業領域深入合作，以期互利共贏，實現資源的最優化配置。此次和盛開體育的戰略合作亦意義重大，通過在「生態體育旅遊」的細分領域上大膽、創新的嘗試，是綠地香港在文商旅業務方向上又一次重要的佈局和突破，為企業注入了體育產業新能量，升級本集團的「房地產+」戰略模式。

二零一九年九月十二日，2019昆明大健康產業發展大會在雲南省昆明市新區會堂隆重召開，同時，「綠地•昆明H1健康城展覽館」首次全國亮相，其中，綠地昆明•H1健康城作為「綠地•滇池國際健康城」集中產業示範區首次面向公眾，開啟了綠地香港「大康養」藍圖的重要篇章。此展示館主要目的是能夠讓參會人近距離體驗由綠地香港為大家構建的大健康美好世界。從生活方式到醫康養保障，從健康管理、中醫養生到老年照護，均由世界頂級、高標準的合作夥伴共同打造。例如已入駐的國醫館、國際護理培訓中心、膳食營養中心、慢病管理中心、國際檢驗檢測中心、國際抗衰老中心、國際醫學美容中心、莫朗國際護理中心等，均代表了國際一流水平的健康世界典範。綠地，以「全球大健康時代的中國踐行者」為使命，將以這裏作為起點，繼續探索、踐行「健康中國」戰略思想，打造世界級健康生活範本，助力雲南產業升級，助力昆明成為中國乃至世界級健康之城。

## 土地儲備

於回顧年內，本集團有策略有計劃地在泛長三角及一帶一路核心城市優勢區域增加土地儲備。

於二零一九年三月，綠地香港以代價約人民幣6.61億元一舉斬獲廣西南寧東盟經濟開發區地塊，規劃建築面積約911,000平方米，平均樓板價約為人民幣726元／平方米。該項目將作為綠地東盟國際城二期用地，作住宅、商業及酒店用途。

於二零一九年四月，本集團以代價約人民幣4.83億元成功摘得位於桐鄉的地塊，規劃建築面積約216,000平方米，平均樓板價約為人民幣2,236元／平方米。該地塊規劃發展為桐鄉綠地中央廣場二期專案，未來將打造為桐鄉的科技新城。同月，本集團以代價約人民幣5.61億元一舉斬獲鎮江市丹徒區地塊，規劃建築面積約150,420平方米，平均樓板價約為人民幣3,732元／平方米。該地塊位於鎮江市丹徒新城板塊，距離市中心商圈7 km，緊鄰揚溧高速和滬寧高速。丹徒新城作為市政府重點打造的區域，是未來城市發展的中心。

於二零一九年五月，本集團以代價約人民幣15.32億元成功摘得綠地滇池國際健康城二期項目地塊，規劃建築面積約421,456平方米，平均樓板價約為人民幣3,635元／平方米。

於二零一九年六月，本集團以代價約人民幣6.36億元成功摘得安徽宣城廣德縣多宗地塊，規劃建築面積約829,200平方米，平均樓板價約為人民幣767元／平方米。該項目位於安徽省宣城廣德縣高鐵新城片區。該項目規劃打造成為集教育資源、酒店資源、產業辦公、特色商業、生態旅遊為一體的高鐵複合社區。

於二零一九年七月，本集團以代價約人民幣3.12億元成功摘得江蘇鎮江一宗地塊，規劃建築面積約157,735平方米，平均樓板價約為人民幣1,980元／平方米，作住宅用途。

於二零一九年八月，本集團以代價約人民幣17.28億元成功摘得蘇州吳江一宗地塊，規劃建築面積約213,690平方米，平均樓板價約為人民幣8,086元／平方米。項目地塊位於蘇州灣區域，隸屬於吳江經濟技術開發區，作住宅、商業及酒店用途。

於二零一九年九月，本集團成功摘得江蘇常州兩宗地塊，規劃建築面積約226,386平方米，平均樓板價約為人民幣4,541元／平方米。該項目位於常州新北區新龍板塊。同月，本集團還分別以代價約人民幣11.92億元和8.28億元成功拍得江蘇無錫江陰市敵山灣區相鄰的兩宗地塊，規劃建築面積合計約380,391平方米，平均樓板價約為人民幣5,311元／平方米。該項目位於敵山灣區的核心板塊，為本集團在此區域開發的第一個項目，是未來江陰城市發展的副中心，將用作住宅、商業及酒店用途開發。此外，本集團成功進一步收購南寧一宗地塊及廣西欽州首宗地塊，規劃建築面積約236,000平方米及280,900平方米，佔地面積分別約94,423平方米及73,358平方米，將作住宅及商業用途。

於二零一九年十月，本集團以代價人民幣約10.57億元成功摘得江蘇揚州一宗地塊，規劃建築面積約169,618平方米，平均樓板價約為人民幣6,232元／平方米。該項目位於揚州市廣陵區東南片區運河板塊。作為位於揚州的首個項目，本集團將與揚州政府攜手合作，著力對揚州工業遺存進行保護與開發，對區域的歷史文化風貌進行有效的保護與提升，打造具有揚州特色的工業街區。同月，本集團成功收購廣西梧州首宗地塊，規劃建築面積約228,500平方米，佔地面積約76,000平方米，將作住宅及商業用途。

於二零一九年十一月，本集團以代價約人民幣10.18億元成功摘得國家策略下長三角區域一體化的中心區域江蘇蘇州吳江區太湖新城一宗地塊，規劃建築面積約64,691平方米，平均樓板價約為人民幣15,737元／平方米。

於二零一九年十二月，本集團以代價約人民幣12.33億元成功摘得江蘇省南通市高新區核心地段一宗地塊，規劃建築面積約290,225平方米，平均樓板價約為人民幣4,249元／平方米。

於二零二零年二月，本集團以總代價分別約人民幣3.85億元及約人民幣9.50億元成功拍得昆明市呈貢區及西山區兩宗地塊，規劃建築面積分別約216,200平方米及275,000平方米，作住宅及商業用途。西山區的地塊將與雅居樂集團旗下子公司攜手發展。

於二零二零年三月，本集團以總代價約人民幣1.37億元進一步收購廣西南寧東盟經濟開發區一宗地塊，規劃建築面積約224,800平方米，作商業、辦公室及酒店用途。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度業績公告日期，本集團擁有土地儲備約21,370,000平方米，主要策略性地分佈在中國泛長三角區域及泛珠三角區域的主要城市的核心地段。本集團的土地儲備足夠支持近幾年的發展需求，未來亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

## 境外融資

於二零一九年七月十七日，本集團成功發行二零二一年到期之3億美元6%債券，發行後在二級市場受到投資者的歡迎，價格小幅上漲。此次債券發行所得款項淨額主要用於境外債務再融資。

## 展望

總的來看，去年國民經濟運行在合理區間，延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢。住房問題既關係到居民福祉，又關係到經濟增長和金融穩定。房地產調控政策隨著時間的推移，變得日益完善、成熟、有效、因地制宜。展望今年經濟下行壓力依然存在，中美貿易戰升級，加上新型冠狀病毒疫情全球大流行給經濟帶來巨大不確定性，預計我國房地產調控政策將以穩為主，因城施策仍將是房地產調控的主基調。

綜合各方面情況來看，二零二零年綠地香港仍將面臨較為嚴峻複雜的外部環境，本集團需集智聚力，攻堅克難，拓浪前行，仍需將「狠抓成績單、狠抓增長點、努力出亮點、努力練內功」這20字的工作要求貫徹落地。不斷提升在市場競爭優勢，推動企業高質量發展。本集團將持續提升「房地產+」的業務戰略，布局文商旅、體育大生活、醫康養等地產項目，進一步開發及儲備優質地塊，深耕泛長三角及泛珠三角地區等核心城市，並積極響應國家戰略，推進一帶一路建設，重點布局大灣區，強出力區域建設；加快老舊城區改造、喚醒城市發展新動能。本集團將進一步加強運營及成本管控，提高效益，並精益求精本集團6+X的品牌系列，滿足房地產市場多層級的消費需要，提升集團整體競爭力及市場影響力，為業務持續穩定發展打下堅實基礎。

## 財務表現

### 收益

本集團於二零一九年的總收益約為人民幣17,662,000,000元，較二零一八年的約人民幣15,444,000,000元增加約14%，主要由於物業銷售額增加。

物業銷售及建築管理服務為核心業務活動，於二零一九年產生收益約人民幣16,995,000,000元(二零一八年：約人民幣14,831,000,000元)，佔總收益約96%，較去年增加約15%。本集團來自其他分部的收益包括物業租賃、物業管理及其他服務、酒店及相關服務營運。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	<b>16,994,592</b>	14,831,329	2,163,263
物業管理及其他服務	<b>457,266</b>	426,923	30,343
酒店及相關服務	<b>133,941</b>	134,541	(600)
租賃—租金收入	<b>76,337</b>	51,453	24,884
<b>總計</b>	<b><u>17,662,136</u></b>	<b><u>15,444,246</u></b>	<b><u>2,217,890</u></b>

### 銷售成本

銷售成本約人民幣12,207,000,000元，二零一八年則約為人民幣11,306,000,000元，增加約8%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

### 毛利及毛利率

毛利由二零一八年約人民幣4,138,000,000元增長約32%至約人民幣5,455,000,000元，同時，毛利率由27%提升至31%，主要歸因於本集團對於成本控制的有效管理。

### 其他收益及虧損以及其他經營開支

其他收益及虧損以及其他經營開支由二零一八年的虧損約人民幣708,000,000元減至二零一九年約人民幣273,000,000元，主要由於回顧年內人民幣貶值導致匯兌虧損大幅減少。

## 經營開支

由於本集團發展及擴展業務，行政費用由二零一八年約人民幣530,000,000元增至二零一九年約人民幣703,000,000元，而銷售及市場推廣成本則因控制了推廣開支而由去年約人民幣811,000,000元下降至二零一九年約人民幣774,000,000元。

## 出售子公司權益的收益額

出售子公司權益的收益額乃因出售上海綠地黃浦濱江權益而產生的收益。

## 融資成本

融資成本由二零一八年約人民幣187,000,000元增加至二零一九年約人民幣264,000,000元。該增幅與實際利息成本變動一致。

## 投資物業公允價值變動收益

本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣945,000,000元，而二零一八年則為收益約人民幣1,227,000,000元，公允價值收益主要源於中國上海的投資物業增值。

## 所得稅開支

所得稅開支由二零一八年約人民幣1,750,000,000元增至二零一九年約人民幣2,557,000,000元，主要由於交付利潤率較高的物業計提的企業所得稅及土地增值稅增加所致。

## 年內溢利及本公司擁有人應佔溢利

於二零一九年，年內溢利及本公司擁有人應佔溢利分別增長至約人民幣3,041,000,000元及約人民幣2,474,000,000元，分別按年增長約54%及43%，而二零一八年則分別為約人民幣1,981,000,000元及約人民幣1,736,000,000元，主要由於毛利率的提升及因完成上海綠地黃浦濱江股權交割而產生收益淨額。

## 財務狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣16,591,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣13,945,000,000元)。總資產約為人民幣99,270,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣90,230,000,000元)，而總負債約為人民幣82,679,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣76,285,000,000元)。

## 流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一九年十二月三十一日，負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)後除以權益總額)大幅下降至約18%(二零一八年十二月三十一日：約88%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣10,321,000,000元，借款總額為人民幣13,389,000,000元，權益基礎約為人民幣16,591,000,000元。

## 庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團有以美元及港元計值的借款，但經營收益則主要以人民幣計值。於回顧年內，人民幣匯率貶值，對本集團的企業融資成本及盈利表現帶來壓力，本集團的業績亦受到一定程度的影響。有見及此，於年度業績公告日期，本集團已簽訂本金總額200,000,000美元的遠期外匯合同，以對沖人民幣兌美元的匯率風險。本集團將會持續監察人民幣兌美元的匯率走勢，並會在適當的情況下採取合適的對沖外匯風險的措施。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

## 信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣165億元的物業、土地使用權及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押貸款結餘總額約為人民幣80億元。



## 財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>13,361,488</u>	<u>11,561,273</u>

## 資本承擔

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
物業發展業務： —已訂約但未撥備	<u>11,821,276</u>	<u>13,487,602</u>

## 人力資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團總共僱用4,275名僱員(二零一八年十二月三十一日：3,722名僱員)，其中約2,231名僱員效力於物業發展業務。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅以吸引及挽留人才。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

## 末期股息

董事會(「董事會」)已決議建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付二零一九年末期股息每股普通股0.25港元，合共約698,000,000港元，惟須待本公司股東(「股東」)在應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，方可作實。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

由於COVID-19疫情產生不確定因素，尚未能確定股東週年大會的確切日期，故亦未能確定釐定股東是否享有建議末期股息的記錄日期。本公司的股東週年大會預期將於二零二零年六月舉行。股東週年大會日期一經確定，召開股東週年大會的通告將按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式，於適當時候刊登及寄發予股東。此外，本公司屆時將公告上述就建議末期股息的記錄日期，及本公司就釐定合資格出席股東週年大會及收取建議末期股息的股東身份暫停辦理股份過戶登記手續的日期。

## 企業管治

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，惟下文所述的守則條文第A.2.1、A.4.2及E.1.2條除外。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日，董事會主席及本公司行政總裁均由陳軍先生擔任。本公司認為結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團的策略及政策，而有關結合並無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運的事宜。

守則條文第A.4.2條規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在其獲委任後的首個股東大會上獲股東選舉後方可作實。根據本公司的組織章程細則，獲董事會委任為董事的任何人士須於本公司下屆股東週年大會上接受重新選舉。鑑於上市規則附錄三第4(2)段規定獲董事委任以填補臨時空缺的任何人士將僅可任職至下屆股東週年大會為止，惟彼屆時將符合資格接受重新選舉，故該項安排被認為是適當的。於回顧年內，概無委任董事以填補任何臨時空缺。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席本公司於二零一九年六月二十八日舉行的股東週年大會。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 報告期後事項

於二零二零年二月二十四日，本公司全資子公司昆明盛高大城房地產發展有限公司、雲南雅居樂房地產開發有限公司及昆明雅欣房地產開發有限公司（「合營企業」）訂立合作及開發協議，以成立一家合營企業，就合營企業位於中國雲南省昆明市西山區前衛街道辦事處的地塊進行物業開發項目。詳情請參閱本公司日期為二零二零年二月二十四日的公告。

## 審閱未經審核年度業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績未經本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)審核或同意，彼等因中國各地為對抗COVID-19疫情而採取的旅遊限制或檢疫政策而未能完成審核程序。因此，需要額外時間完成審核程序。審核程序一經完成，本公司會就經審核的業績刊發公告。目前預期審核程序將於二零二零年四月完成，惟須視乎中國任何進一步防疫措施而定。本公司審核委員會已審閱本公告所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績。審核委員會認為，截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核業績已遵守適用的會計準則及規定，並已作出適當披露。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績未經核數師審核或同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 刊發年度業績及年報

本公告已刊發於披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.greenlandhk.com](http://www.greenlandhk.com))。二零一九年年報將上載於披露易網站及本公司網站，目前預期於二零二零年四月寄發予股東。

承董事會命  
綠地香港控股有限公司  
主席  
陳軍

香港，二零二零年三月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生及王煦菱女士；及獨立非執行董事為方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士。

本公告以英文及中文發出。中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。