

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之內容概不負責，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)

二零二一年到期之300,000,000美元6.0厘債券

(股份代號：5412)

二零二零年度業績公告

摘要

- 年內毛利約為人民幣8,249,000,000元，較重述前的二零一九年金額按年增加約51%，較重述後的二零一九年金額按年減少約24%⁽¹⁾
- 年內溢利約為人民幣3,459,000,000元，較重述前的二零一九年金額按年增加約14%，較重述後的二零一九年金額按年減少約39%⁽¹⁾
- 本集團於二零二零年十二月三十一日的資產總額為人民幣164,989,000,000元，較重述前的二零一九年金額按年增加約66%，較重述後的二零一九年金額按年增加約3%⁽¹⁾
- 年內每股基本盈利約為人民幣0.94元
- 建議二零二零年末期股息每股普通股0.3港元
- 加權平均融資成本於二零二零年十二月三十一日進一步下降至5.5%
- 於二零二零年十二月三十一日，負債比率淨額約為49%
- 年內合約銷售額約為人民幣54,535,000,000元，按年增加約13%
- 自截至二零二零年十二月三十一日止財政年度(「二零二零年財政年度」)初起及直至本公告日期，於20個城市收購54幅總建築面積約為12,000,000平方米的地塊

⁽¹⁾ 基於本公司日期為二零二零年十月十二日的公告、二零二零年十一月二十五日的通函及二零二零年十二月三十一日的公告所述的收購廣州綠地房地產開發有限公司(「收購事項」)全部股權完成後，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績須作重述，猶如收購事項已於二零一九年一月一日完成，並根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」，採用合併會計法原則入賬。詳情請參閱本公告附註2。

綜合損益及其他全面利潤表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
收益	5	33,734,423	36,642,555
銷售成本		<u>(25,485,041)</u>	<u>(25,844,404)</u>
毛利		8,249,382	10,798,151
其他收入	6	67,383	43,785
其他收益及虧損	7	425,977	(211,094)
銷售及市場推廣成本		(1,253,090)	(1,149,987)
管理費用		(1,132,825)	(922,454)
其他經營開支		(262,508)	(235,554)
預期信貸虧損模式項下減值虧損， 扣除撥回		(23,794)	(130,587)
投資物業公允價值變動收益	15	577,857	968,765
出售子公司權益的收益	23	-	1,185,595
出售聯營公司權益的收益		49,071	-
融資收入	8	52,676	117,977
融資成本	9	(276,410)	(390,557)
應佔聯營公司業績		83,093	(24,049)
應佔合營企業業績		<u>543,353</u>	<u>642,645</u>
除稅前溢利		7,100,165	10,692,636
所得稅開支	10	<u>(3,640,771)</u>	<u>(4,981,541)</u>
年內溢利		<u>3,459,394</u>	<u>5,711,095</u>

綜合損益及其他全面利潤表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 附註 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
其他全面(開支)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(開支)收入的 股權工具投資的公允價值(虧損)收益	<u>(21,852)</u>	<u>17,975</u>
年內其他全面(開支)收入，扣除所得稅	<u>(16,389)</u>	<u>13,482</u>
年內全面收入總額	<u>3,443,005</u>	<u>5,724,577</u>
以下人士應佔年內溢利：		
本公司擁有人	2,608,307	3,882,720
非控股權益	804,552	1,781,810
永久證券擁有人	<u>46,535</u>	<u>46,565</u>
	<u>3,459,394</u>	<u>5,711,095</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	2,591,918	3,896,202
非控股權益	804,552	1,781,810
永久證券擁有人	<u>46,535</u>	<u>46,565</u>
	<u>3,443,005</u>	<u>5,724,577</u>
	二零二零年 人民幣元	二零一九年 人民幣元 (經重述)
每股盈利		
基本	13 <u>0.94</u>	<u>1.40</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

		二零二零年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重述)	二零一九年 一月一日 人民幣千元 (經重述)
資產				
非流動資產				
投資物業	15	11,727,000	8,793,000	13,381,000
物業、廠房及設備	14	1,492,006	1,261,070	1,215,053
無形資產		1,161	1,206	1,251
使用權資產		73,103	80,156	93,693
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		290,463	312,315	294,340
聯營公司權益	16	229,812	197,817	206,554
合營企業權益	17	3,715,813	2,457,406	1,814,761
遞延稅項資產		1,618,804	1,090,295	968,798
受限制銀行存款		398,400	398,400	–
非流動資產總額		19,546,562	14,591,665	17,975,450
流動資產				
在建物業		86,606,518	73,281,225	64,607,499
已完工待售物業		17,816,340	18,007,483	21,684,065
應收賬款及其他應收款項及 預付賬款	18	24,668,949	36,222,299	25,553,346
預付稅項		2,232,782	1,885,353	1,789,913
合同資產		358,536	649,843	839,997
合同成本		271,932	208,254	147,327
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		31,955	6,397	–
其他金融資產		–	–	577,651
受限制銀行存款		3,845,078	2,897,140	2,805,877
銀行結餘及現金		9,609,916	12,286,486	10,460,092
流動資產總額		145,442,006	145,444,480	128,465,767
資產總額		164,988,568	160,036,145	146,441,217

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重述)	二零一九年 一月一日 人民幣千元 (經重述)
權益及負債				
資本及儲備				
股本		1,132,097	1,132,097	1,132,097
儲備		11,511,155	13,194,419	10,139,399
本公司擁有人應佔權益		12,643,252	14,326,516	11,271,496
永久證券	21	787,870	788,208	787,823
非控股權益		8,710,710	7,834,659	5,815,038
權益總額		22,141,832	22,949,383	17,874,357
負債				
非流動負債				
遞延稅項負債		1,649,163	1,535,285	1,858,448
計息貸款		13,640,805	9,344,980	16,775,798
債券	20	–	2,087,795	1,367,416
租賃負債		407,364	491,038	336,510
非流動負債總額		15,697,332	13,459,098	20,338,172
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	19	57,378,706	62,904,594	49,689,220
應付稅項		5,458,535	4,326,241	2,800,218
計息貸款		9,092,012	8,099,442	7,206,855
債券	20	1,955,758	1,393,481	4,450,599
租賃負債		89,121	91,949	72,475
合同負債		53,175,272	46,811,957	44,009,321
流動負債總額		127,149,404	123,627,664	108,228,688
負債總額		142,846,736	137,086,762	128,566,860
權益及負債總額		164,988,568	160,036,145	146,441,217
流動資產淨額		18,292,602	21,816,816	20,237,079
總資產減流動負債		37,839,164	36,408,481	38,212,529

綜合財務報表附註

截至二零二零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法例第22章公司法(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。

本公司的最終控股股東為綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)，而母公司為格隆希瑪國際有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies，而主要營業地點的地址為中國上海協和路193號。

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」)開發物業以供銷售及出租及配套服務以及經營酒店。

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. 綜合財務報表編製基準

共同控制下之業務合併之合併會計法

二零二零年十月十二日，本公司與綠地控股達成協議，收購廣州綠地房地產開發有限公司(「廣州綠地」)100%股權(「收購事項」)，總現金代價為人民幣3,640,000,000元。收購事項已於二零二零年十二月三十一日(「交割日期」)完成交割。廣州綠地連同其子公司(統稱為「廣州綠地集團」)主要在中國從事物業開發以供銷售及租賃。

收購事項被視為共同控制下之業務合併，原因為本集團與廣州綠地於收購事項前後均受綠地控股共同控制。因此，收購事項採用合併會計法原則入賬。

應用合併會計法時，廣州綠地集團自所呈列最早期間起已獲計入綜合財務報表，猶如廣州綠地集團一直為本集團一部分。因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面利潤表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已經重述，以包括廣州綠地集團的財務表現、股權變動及現金流量，猶如其自二零一九年一月一日起已在本集團內。本集團於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表已經重述，以包括廣州綠地集團的資產及負債。廣州綠地集團已計入本公司綜合財務報表的物業銷售及物業租賃分部。

3. 應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的修訂

本年度強制生效的國際財務報告準則的修訂

本集團已於本年度首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂及下列國際財務報告準則修訂，其就編製綜合財務報表而言於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

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
國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
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

除下文所述外，於本年度應用國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂及國際財務報告準則的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。

3.1 應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂「重大的定義」的影響

本集團已於本年度首次應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂。該等修訂提供重大的新定義，當中載明「倘忽略、錯誤說明或模糊某資料，可合理地預期影響提供某一特定申報實體財務資料之通用財務報表主要用家基於該等財務報表所作之決定，該等資料即屬重大」。該等修訂亦澄清重要性將取決於資料的性質或規模，並於考慮財務報表的整體內容時個別或與其他資料一併考慮。

於本年度應用該等修訂並無對綜合財務報表構成任何影響。

3.2 應用國際財務報告準則第3號的修訂「業務的定義」的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂。該等修訂闡明，雖然業務通常具有產出，但對於一組完整的活動及資產而言，不需要產出就可以成為一項業務。要被視為業務，所獲得的一組活動及資產必須至少包括一項投入及一個實質性過程，兩者共同顯著促進創造產出的能力。

該等修訂移除對市場參與者能否收購業務及繼續產生產出的評估。該等修訂還引入了其他指南，有助於確定是否已取得實質性程序。

此外，該等修訂引入選擇性集中度測試，可以簡化對所購置的一系列活動及資產是否不是業務之評估。根據選擇性集中度測試，如果所收購的總資產之實質上所有公允價值都集中在單個可識別資產或一組類似資產中，則所取得之活動及資產不是一項業務。評估中之總資產不包括現金及現金等價物、遞延所得稅資產及因遞延所得稅負債的影響而產生之商譽。每筆交易可以單獨選擇是否進行選擇性集中度測試。

於本年度應用該等修訂並無對綜合財務報表構成任何影響，原因為在不應用選擇性集中度測試的情況下亦可得出類似結論。

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	保險合約及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第16號的修訂	二零一九冠狀病毒病相關租金減讓 ⁴
國際財務報告準則第3號的修訂	參照概念框架 ²
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革—第2期 ⁵
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 ³
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ¹
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則作業準則第2號的修訂	會計政策的披露 ¹
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第37號的修訂	虧損性合約—履行合約的成本 ²
國際財務報告準則的修訂	二零一八年至二零二零年 國際財務報告準則的年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂國際財務報告準則及其修訂外，本公司董事預計，應用所有其他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。

國際財務報告準則第3號的修訂「參照概念框架」

修訂內容：

- 更新了國際財務報告準則第3號「業務合併」中的參考，引用國際會計準則理事會於二零一九年三月頒布之財務報告概念框架（「概念框架」），而非國際會計準則委員會的財務報表的編製及呈報框架（取代二零一零年九月頒布之財務報告概念框架）；
- 添加一項要求，即對於國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或國際財務報告詮釋委員會—詮釋21「徵費」範圍內的交易及其他事件，收購方應採用國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋21取代用概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在業務合併中收購的或有資產。

收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間開始或之後之業務合併，本集團將前瞻性應用修訂。預期應用該等修訂不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

國際會計準則第1號的修訂「負債分類為流動或非流動」

該等修訂為評估遞延結算至報告日期起至少十二個月的權利提供了澄清及額外指引，以將負債分類為流動負債或非流動負債，其中：

- 指明將負債分類為流動負債或非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂澄清：
 - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償債務的影響；及
 - (ii) 如果權利以遵守契約為條件，則如果條件在報告期末獲達成，則該權利存在，即使貸款人直到日後才測試合規性；及
- 闡明如果負債之條款可以由對手方選擇通過轉讓實體自身之權益工具來結算，則僅當該實體將選擇權單獨確認為適用於國際會計準則第32號「金融工具：呈列」之權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動資產或非流動資產。

根據本集團於二零二零年十二月三十一日之未償還債務，應用該等修訂不會導致本集團之負債重新分類。

二零一八年至二零二零年國際財務報告準則的年度改進的修訂

年度改進對以下準則進行了修訂。

國際財務報告準則第9號「金融工具」

該修訂澄清，為評估在「10%」測試下對原始金融負債條款的修改是否構成實質性修改，借款人僅計入借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或接收的費用。

國際財務報告準則第16號「租賃」

附隨國際財務報告準則第16號對示例第13號之修訂從示例中刪除了出租人為租賃物業裝修而作出補償說明，以消除任何潛在之混淆。

國際會計準則第41號「農業」

該修訂刪除了國際會計準則第41號第22段中關於使用現值技術計量生物資產的公允價值時不包括稅收現金流量之要求，從而確保與國際財務報告準則第13號「公允價值計量」之要求相一致。

預期應用該等修訂不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用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

於二零二零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11,727,000,000元(二零一九年十二月三十一日經重述：人民幣8,793,000,000元)列賬，詳情披露於附註15。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，並對綜合損益及其他全面利潤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

於二零二零年十二月三十一日，本集團確認遞延稅項資產人民幣1,618,804,000元(二零一九年十二月三十一日經重述：人民幣1,090,295,000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。

在建物業及已完工待售物業的撇減

管理層對在建物業及已完工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，將會對在建物業及已完工待售物業作出撇減。

於釐定已完工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。於二零二零年十二月三十一日，在建物業及已完工待售物業的撇減金額為人民幣3,032,012,000元(二零一九年十二月三十一日經重述：人民幣2,504,992,000元)。

就在建物業而言，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、其他應收款項以及其他項目例如合同資產及財務擔保)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。預期信貸虧損撥備容易受估計變動影響。

5. 收益

來自客戶合約的收益分類

	截至二零二零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
貨品或服務類型			
物業銷售及建築管理服務	32,699,896	133,314	32,833,210
酒店及配套服務	-	106,472	106,472
物業管理及其他服務	-	582,344	582,344
來自客戶合約的收益	32,699,896	822,130	33,522,026
租賃-租金收入	-	212,397	212,397
總收益	32,699,896	1,034,527	33,734,423
	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 (經重述)	隨時間 確認的收益 人民幣千元 (經重述)	合計 人民幣千元 (經重述)
貨品或服務類型			
物業銷售及建築管理服務	35,515,819	357,960	35,873,779
酒店及配套服務	-	133,941	133,941
物業管理及其他服務	-	495,813	495,813
來自客戶合約的收益	35,515,819	987,714	36,503,533
租賃-租金收入	-	139,022	139,022
總收益	35,515,819	1,126,736	36,642,555

6. 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
來自客戶的沒收違約金	24,423	13,300
政府補助(附註)	25,030	12,927
其他	17,930	17,558
	<u>67,383</u>	<u>43,785</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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
匯兌收益(虧損)淨額	392,889	(223,488)
來自按公允價值列賬於損益的金融資產的 公允價值變動收益	33,012	7,321
出售物業、廠房及設備的收益淨額	76	246
其他	-	4,827
	<u>425,977</u>	<u>(211,094)</u>

8. 融資收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
銀行存款及其他金融資產利息收入	<u>52,676</u>	<u>117,977</u>

9. 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
債券利息費用	191,874	331,288
計息貸款利息費用	1,329,924	1,254,248
租賃負債利息費用	28,603	27,347
合同負債利息費用	777,863	1,158,115
減：資本化的債券利息	(144,574)	(257,598)
資本化的計息貸款利息	(1,129,417)	(964,728)
資本化的合同負債利息	(777,863)	(1,158,115)
	<u>276,410</u>	<u>390,557</u>

10. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
即期稅項		
－中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,994,288	2,800,773
－中國土地增值稅	2,048,967	2,186,295
	<u>4,043,255</u>	<u>4,987,068</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)		
－中國企業所得稅	6,684	(45,939)
遞延稅項	(409,168)	40,412
	<u>3,640,771</u>	<u>4,981,541</u>

由於本集團收入既不產自亦非來自香港，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(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於兩個年度本集團的中國子公司的稅率均為25%。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
除稅前溢利	<u>7,100,165</u>	<u>10,692,636</u>
按中國適用企業所得稅率25%計算的稅項	1,775,041	2,673,159
就稅務而言不課稅收入的稅務影響	(5,985)	(13,379)
不可抵扣的稅項費用的稅務影響	325,229	376,615
應佔聯營公司業績的稅務影響	(20,773)	6,012
應佔合營企業業績的稅務影響	(135,838)	(160,662)
過往年度撥備不足(超額撥備)	6,684	(45,939)
未確認稅務虧損的稅務影響	457,755	569,092
利用過往未確認的稅務虧損	(298,067)	(37,705)
不同稅率的影響(附註)	-	(25,373)
年內中國土地增值稅撥備	2,048,967	2,186,295
可抵扣中國企業所得稅的 中國土地增值稅的稅務影響	<u>(512,242)</u>	<u>(546,574)</u>
年內所得稅開支	<u>3,640,771</u>	<u>4,981,541</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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
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>23,892,472</u>	<u>23,528,936</u>
員工成本(包括董事酬金)	1,368,833	1,225,902
減：在建物業及發展中投資物業的資本化	<u>(422,682)</u>	<u>(372,479)</u>
	946,151	853,423
審計師酬金		
— 審計服務	4,600	2,680
— 非審計服務	<u>4,280</u>	<u>5,680</u>
	8,880	8,360
物業、廠房及設備折舊	110,314	89,957
無形資產攤銷	45	45
使用權資產折舊	16,303	17,253
合同成本攤銷	<u>163,399</u>	<u>136,416</u>
	290,061	243,671
在建物業及已完工待售物業的撇減	<u>681,576</u>	<u>1,536,589</u>
來自投資物業的租金總收入	212,397	139,022
減：因年內產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	(85,016)	(48,094)
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>(10,696)</u>	<u>(9,763)</u>
	116,685	81,165

12. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
年內確認為分派的本公司普通股股東股息		
二零一九年末期—每股0.25港元(「港元」) (二零一八年：二零一八年末期—每股0.20港元)	<u>637,555</u>	<u>491,182</u>
向綠地控股宣派的股息	<u>-</u>	<u>350,000</u>

於報告期結束後，本公司董事建議就截至二零二零年十二月三十一日年度派發末期股息每股0.3港元(二零一九年：0.25港元)，總額為837,565,000港元(二零一九年：697,971,000港元)，該事項須於即將舉行的股東大會上經股東批准後，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：

盈利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
就每股基本盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>2,608,307</u>	<u>3,882,720</u>
股份數目	二零二零年 千股	二零一九年 千股
就每股基本盈利而言普通股的加權平均數	<u>2,769,188</u>	<u>2,769,188</u>

由於兩個年度均未發行潛在的普通股，故未呈列兩個年度的每股攤薄盈利。

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
成本						
於二零一九年一月一日	1,297,132	88,210	47,279	351,933	-	1,784,554
收購共同控制下的子公司	-	2,026	3,869	8,221	-	14,116
於二零一九年一月一日(經重述)	1,297,132	90,236	51,148	360,154	-	1,798,670
採購(經重述)	316	13,843	5,012	14,116	-	33,287
已完工待售物業轉為 固定資產(經重述)	98,621	-	-	-	-	98,621
收購子公司	-	3,806	-	1,070	-	4,876
出售子公司	-	-	-	(318)	-	(318)
出售	(42)	-	(722)	(3,221)	-	(3,985)
於二零一九年十二月三十一日 (經重述)	1,396,027	107,885	55,438	371,801	-	1,931,151
採購	18,630	16,860	1,036	22,841	-	59,367
轉撥自在建物業	-	-	-	-	282,027	282,027
收購子公司	-	-	-	123	-	123
出售	-	-	(112)	(1,380)	-	(1,492)
於二零二零年十二月三十一日	1,414,657	124,745	56,362	393,385	282,027	2,271,176
折舊						
於二零一九年一月一日	298,282	36,131	40,031	201,481	-	575,925
收購共同控制下的子公司	-	803	2,401	4,488	-	7,692
於二零一九年一月一日(經重述)	298,282	36,934	42,432	205,969	-	583,617
年內折舊(經重述)	53,753	12,730	3,085	20,389	-	89,957
出售子公司	-	-	-	(186)	-	(186)
出售	(24)	-	(710)	(2,573)	-	(3,307)
於二零一九年十二月三十一日 (經重述)	352,011	49,664	44,807	223,599	-	670,081
年內折舊	62,627	28,557	1,934	17,196	-	110,314
出售	-	-	(106)	(1,119)	-	(1,225)
於二零二零年十二月三十一日	414,638	78,221	46,635	239,676	-	779,170
賬面值						
於二零二零年十二月三十一日	1,000,019	46,524	9,727	153,709	282,027	1,492,006
於二零一九年十二月三十一日 (經重述)	1,044,016	58,221	10,631	148,202	-	1,261,070

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)及剩餘價值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	9.50%至33.30%
汽車	9%至31.67%
裝置、傢俱及設備	18%至31.67%

上述數據包括已抵押以獲取銀行貸款的物業、廠房及設備人民幣514,279,000元(二零一九年：人民幣544,240,000元)。

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。該等租賃租期通常為1至20年(二零一九年：1至20年)。最低年度租賃付款屬固定。

本集團並未因租賃受外匯風險影響，系所有租賃均以各自功能性貨幣計價。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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為人民幣124,355,000元(二零一九年經重述：人民幣110,349,000元)，包括轉租賃項下租賃物業人民幣110,213,000元(二零一九年經重述：人民幣93,742,000元)。

	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
於二零一九年一月一日	5,077,365	8,005,635	13,083,000
收購共同控制下的子公司	298,000	—	298,000
於二零一九年一月一日(經重述)	5,375,365	8,005,635	13,381,000
採購(經重述)	194,047	646,923	840,970
已完工待售物業轉為固定資產(經重述)	1,415,420	—	1,415,420
轉撥	7,863,567	(7,863,567)	—
出售子公司(附註23)	(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 (經重述)	967,756	1,009	968,765
於二零一九年十二月三十一日(經重述)	8,003,000	790,000	8,793,000
採購	—	199,211	199,211
已完工待售物業轉為固定資產	351,029	—	351,029
轉撥自在建物業	—	1,985,838	1,985,838
轉撥	773,296	(773,296)	—
出售	(179,935)	—	(179,935)
在損益確認的公允價值增加淨額	219,610	358,247	577,857
於二零二零年十二月三十一日	9,167,000	2,560,000	11,727,000

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，賬面價值為人民幣2,336,867,000元(二零一九年經重述：人民幣1,415,420,000元)的在建物業及已完工待售物業的用途發生改變，轉為投資性物業，其佐證跡象為物業租賃協議開始產生租金收入。於轉撥日期，該等物業由戴德梁行(「戴德梁行」)經參照直接比較法及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574,162,000元(二零一九年經重述：人民幣125,967,000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。

本集團投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公允價值乃根據獨立合資格專業估值師戴德梁行(其與本集團並無關連)於相關日期進行的估值而達致。

本公司管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，以就公允價值計量設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。

於兩個年度估值技術均無變更。

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。

16. 聯營公司權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
聯營公司非上市投資成本	264,515	266,315
應佔收購後虧損及其他全面開支， 扣除已收股息	<u>(34,703)</u>	<u>(68,498)</u>
	<u>229,812</u>	<u>197,817</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
		二零二零年	二零一九年	
廣西柳州鴻勇投資有限公司	中國廣西	49%	49%	物業發展
廣西悅綠健康產業發展有限公司	中國廣西	49%	49%	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
廣西綠地金耀置業有限公司	中國廣西	- (附註i)	18% (附註i)	物業發展
廣西九曲灣汽車文化產業投資 有限公司	中國廣西	15% (附註ii)	15% (附註ii)	物業發展
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

附註：

- (i) 於二零二零年五月，本集團以現金代價人民幣19,169,000元出售其於廣西綠地金耀置業有限公司的全部股權予獨立第三方。該出售產生出售收益人民幣49,071,000元，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度的損益中確認。在該出售前，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五名董事中之一名。

17. 合營企業權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
合營企業非上市投資成本	1,939,861	1,224,807
應佔收購後虧損及其他全面開支， 扣除已收股息	<u>1,775,952</u>	<u>1,232,599</u>
	<u>3,715,813</u>	<u>2,457,406</u>

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
		二零二零年	二零一九年	
廣州市暉邦置業有限公司(「廣州暉邦」)	中國廣州市	50%	50%	物業發展
Forever Rich Enterprise Limited(「Forever Rich」)	中國蘇州市	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」)	中國海口市	32.5% (附註i)	32.5% (附註i)	園林綠化工程
蘇州綠遊置業有限公司(「蘇州綠遊」)	中國蘇州市	51% (附註ii)	-	物業發展
廣州綠地白雲置業有限公司	中國廣州市	50%	50%	物業發展
廣州越鴻房地產開發有限公司	中國廣州市	50%	50%	物業發展

附註：

- (i) 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，本集團及其他兩名股東共同控制海口城建。因此，海口城建獲確認為合營企業。
- (ii) 於二零二零年八月，蘇州綠遊由本集團及另外一名股東成立。根據合營協議，本集團與其他股權擁有人被視為對蘇州綠遊擁有共同控制權，原因為所有主要決定均需獲得蘇州綠遊所有董事一致同意。

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。

	廣州暉邦		Forever Rich	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	<u>27,096</u>	<u>55,593</u>	<u>1,018,582</u>	<u>824,230</u>
流動資產	<u>3,519,294</u>	<u>4,090,172</u>	<u>2,356,852</u>	<u>3,810,404</u>
非流動負債	<u>-</u>	<u>48,000</u>	<u>47,760</u>	<u>-</u>
流動負債	<u>568,755</u>	<u>1,325,627</u>	<u>1,283,802</u>	<u>3,476,538</u>
上述資產及負債金額包括：				
銀行結餘及現金	<u>333,921</u>	<u>319,422</u>	<u>310,542</u>	<u>1,016,529</u>
收益	<u>939,644</u>	<u>5,751,894</u>	<u>2,708,422</u>	<u>97,627</u>
年內溢利及 全面收入總額	<u>205,497</u>	<u>1,246,014</u>	<u>885,776</u>	<u>27,926</u>
年內收取股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
上述年內溢利包括下列各項：				
折舊及攤銷	-	-	552	455
融資收入	861	1,996	59,541	66,165
所得稅開支	<u>109,482</u>	<u>793,354</u>	<u>315,149</u>	<u>10,238</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：

	廣州暉邦		Forever Rich	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合營企業淨資產	2,977,635	2,772,138	2,043,872	1,158,096
本集團於合營企業的 擁有權權益比例	<u>50%</u>	<u>50%</u>	<u>50%</u>	<u>50%</u>
本集團於合營 企業權益的賬面值	<u>1,488,818</u>	<u>1,386,069</u>	<u>1,021,936</u>	<u>579,048</u>

並非個別重大合營企業的匯總資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔年內(虧損)溢利總額	<u>(2,284)</u>	<u>5,675</u>
本集團應佔年內全面(開支)收入總額	<u>(2,284)</u>	<u>5,675</u>
本集團於合營企業的權益賬面總值	<u>1,205,059</u>	<u>492,289</u>

18. 應收賬款及其他應收款項及預付賬款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
與客戶合約有關的應收賬款		
— 應收關聯方	4,947	1,330
— 應收獨立第三方	993,900	1,723,792
	<u>998,847</u>	<u>1,725,122</u>
減：信貸虧損撥備	<u>(36,697)</u>	<u>(59,063)</u>
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	<u>962,150</u>	<u>1,666,059</u>
其他應收款項		
— 應收關聯方(附註i)	3,315,549	13,082,822
— 應收子公司非控股股東	7,665,499	8,007,665
— 應收獨立第三方(附註ii)	5,562,517	4,156,532
— 應收一名關聯方的代價	202,365	287,113
— 應收一名獨立第三方的代價	434,608	453,026
	<u>17,180,538</u>	<u>25,987,158</u>
減：信貸虧損撥備	<u>(504,454)</u>	<u>(467,526)</u>
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>16,676,084</u>	<u>25,519,632</u>
向下列各項作出的預付款項：		
— 獨立第三方承包商	2,450,129	1,437,296
— 關聯方	142,308	299,445
	<u>2,592,437</u>	<u>1,736,741</u>
收購作開發用途地塊的預付賬款	1,713,349	4,928,549
其他預繳稅款(附註iii)	<u>2,724,929</u>	<u>2,371,318</u>
總計	<u>24,668,949</u>	<u>36,222,299</u>

附註：

- (i) 應收關聯方非貿易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物業銷售信貸期，惟本集團在獲特定批准的情況下向主要客戶提供信貸期。於二零二零年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘包括賬面總值為人民幣130,429,000元(二零一九年十二月三十一日經重述：人民幣525,273,000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52,334,000元(二零一九年十二月三十一日經重述：人民幣218,607,000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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
0-90日	454,428	1,447,452
91-180日	12,350	5,659
181-365日	10,459	63,330
超過365日	484,913	149,618
	<u>962,150</u>	<u>1,666,059</u>

19. 應付賬款及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
應付賬款		
—應付關聯方	2,185,073	1,088,320
—應付獨立第三方	22,950,343	23,130,775
	<u>25,135,416</u>	<u>24,219,095</u>
應付關聯方非貿易賬款	8,021,261	18,947,499
收購土地使用權應付款項	419,402	620,555
其他應付稅項	1,117,552	726,897
應付利息	379,809	290,102
應付綠地香港代價	953,759	—
應付股息	—	350,245
應付非控股股東款項	6,550,911	7,176,618
其他應付款項和預提費用	14,800,596	10,573,583
	<u>32,243,290</u>	<u>38,685,499</u>
	<u>57,378,706</u>	<u>62,904,594</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)
0-90日	18,797,936	15,450,248
91-180日	799,192	5,843,033
181-365日	2,818,135	899,720
超過365日	2,720,153	2,026,094
	<u>25,135,416</u>	<u>24,219,095</u>

應付賬款及其他應付款項主要為無抵押、不計息及按要求償還。

20. 債券

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
甲債券	-	1,393,481
乙債券	1,955,758	2,087,795
	<u>1,955,758</u>	<u>3,481,276</u>
減：於一年內到期列為流動負債之款項	<u>(1,955,758)</u>	<u>(1,393,481)</u>
於一年後到期列為非流動負債之款項	<u>-</u>	<u>2,087,795</u>

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(「甲債券」)。甲債券於香港聯交所上市。甲債券按年利率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，並於年內償還。

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(「乙債券」)。乙債券於香港聯交所上市。乙債券按年利率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)。

甲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。

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，於二零二零年十二月三十一日，甲債券及乙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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，實際年利率為6.17%（二零一九年：6.17%至10.16%）。

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46,873,000元）（二零一九年：6,750,000美元）（相當於人民幣46,180,000元）。

22. 收購子公司

於二零二零年六月三十日，本集團以代價人民幣400,000,000元完成收購昆明雅欣房地產開發有限公司（「昆明雅欣」）50%股權。根據協議，於收購後本集團擁有51%表決權，並控制昆明雅欣營運。昆明雅欣主要從事房地產開發業務，進行收購的目的為繼續擴大本集團的房地產開發業務。本集團將收購昆明雅欣已發行股本的50%作為資產收購。

收購日期的已收購資產及已確認負債載列如下：

	昆明雅欣 人民幣千元
已收購之淨資產	
物業、廠房及設備	123
在建物業	1,724,637
預付稅項	3,266
其他應收款項	275,510
銀行結餘及現金	131,550
計息貸款	(80,000)
其他應付款項	<u>(1,255,086)</u>
	800,000
非控股權益	<u>(400,000)</u>
	<u>400,000</u>

於收購日期確認的昆明雅欣非控股權益按所佔已收購淨資產的比例份額計量。昆明雅欣的非控股權益約為人民幣400,000,000元。

收購的現金流出淨額

	昆明雅欣 人民幣千元
代價總額－現金	400,000
已收購銀行結餘及現金	<u>(131,550)</u>
	<u>268,450</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已收購下列子公司：

- (i) 於二零一九年二月十四日，本集團完成向獨立第三方收購無錫健康家園房地產開發有限公司（「無錫健康家園」）100%股權，代價為人民幣12,903,000元。無錫健康家園主要從事物業開發業務，進行收購的目的為繼續擴大本集團的物業發展業務。本集團已將無錫健康家園100%已發行股本收購事項入賬為資產收購。
- (ii) 於二零一九年五月九日，本集團完成向獨立第三方收購上海欣于健康管理有限公司（「上海欣于」）79%股權，代價為人民幣23,700,000元。上海欣于主要從事營養與健康諮詢服務。

	無錫健康家園 人民幣千元	上海欣于 人民幣千元	總計 人民幣千元
已轉撥代價			
現金	12,903	23,700	36,603
收購日期的已收購資產及 已確認負債載列如下：			
物業、廠房及設備	10	4,866	4,876
在建物業	1,008,437	-	1,008,437
應收賬款及其他應收款項	5,246	17,122	22,368
銀行結餘及現金	404	11,640	12,044
應付賬款及其他應付款項	(1,001,194)	(3,628)	(1,004,822)
	12,903	30,000	42,903
非控股權益(附註i)	-	(6,300)	(6,300)
	12,903	23,700	36,603
收購事項現金流出總額			
已付現金代價	12,903	23,700	36,603
已收購銀行結餘及現金	(404)	(11,640)	(12,044)
	12,499	12,060	24,559

附註：

- (i) 於收購日期確認的上海欣于非控股權益乃按上海欣于淨資產的已確認金額所佔21%的比例計量，合共人民幣6,300,000元。
- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利包括上海欣于產生的收益人民幣735,000元及虧損人民幣4,147,000元。
- (iii) 倘收購上海欣于已於二零一九年一月一日完成，本集團經重述收益總額將為人民幣36,646,063,000元，及經重述年內溢利將為人民幣5,706,565,000元。備考資料僅供說明之用，並不一定表示倘收購於二零一九年一月一日完成時本集團可實際取得的營運業績，亦不擬作為未來業績的預測。

23. 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)	<u>453,026</u>
	<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
在建物業	2,614,051
應收賬款及其他應收款項及預付賬款	1,705,478
銀行結餘及現金	1,927,261
預付稅項	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 1,816,767

出售子公司收益：

已收代價	3,002,362
所出售淨資產	<u>(1,816,767)</u>

出售收益 1,185,595

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 622,075

業務回顧

業績

二零二零年，新冠疫情肆虐全球，雖然各國政府採取嚴格的封鎖措施，但世界經濟正經歷前所未有的考驗及挑戰，在國際政治局勢不穩的情況下努力重啟。在率先控制住疫情及復工復產的努力下，中國經濟穩定恢復，二零二零年國內生產總值同比增長2.3%。

中央對中國房地產市場的調控力度也未有放鬆，並多次強調「房住不炒」定位不變，堅持穩地價、穩房價、穩預期，房地產板塊不會作為短期刺激經濟的手段。多地先後收緊調控政策，主要表現在限購、限售年限增加、強化土地市場管控，加強市場監管等，聚焦在保障剛需群體的住房需求，抑制投資投機需求，以穩定市場預期。監管部門亦為限制房企融資設置「三道紅綫」，推動行業健康發展，成功讓土地市場在下半年有所降溫。

二零二零年初，面對疫情，綠地香港全方位做好疫情防控，在政策允許的情況下，快速復工復產，保證全年計劃的銷售資源可以充足供應，同時，本集團敏銳把握業主受二零一九冠狀病毒病影響的心理和需求，及時根據市場情況調整產品引入康養、科技元素，在疫情逐步緩解的情況下，搶抓市場銷售窗口期，使得二零二零財政年度合約銷售目標基本完成。

在疫情影響下的波動市場，本集團果斷採取有效的措施及策略，把現金變成土地資源。在二零二零年，綠地香港積極增厚長三角及雲南省的優質土儲，並完成了收購廣州綠地房地產開發有限公司（「廣州綠地」）全部股權的交易，該公司主要從事廣東省35個項目（其中29個項目位於大灣區）的物業開發。收購完成後，本集團原則上將負責綠地集團內部大灣區及其他廣東省城市物業項目的投資、開發及管理。自二零二零年初直至本公告日期，本集團已在20個城市獲取54幅土地，總土地儲備約為12,000,000平方米。

集團秉持著高質量、低槓桿的穩健風格，為集團的持續發展保駕護航。於二零二零年十二月三十一日，負債比率淨額約為49%，處於行業低位，而銀行結餘及現金以及受限制銀行存款約為人民幣13,853,000,000元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度(「回顧年內」)，合約銷售額約為人民幣54,535,000,000元，合約銷售建築面積(「建築面積」)約為4,285,821平方米。年內溢利約為人民幣3,459,000,000元，較重述前的二零一九年金額按年增加約14%，並較重述後的二零一九年金額按年減少約39%。本集團擁有人應佔每股基本盈利約為人民幣0.94元。

於回顧年內，已售出及交付項目的總建築面積約為2,718,163平方米，平均售價約為每平方米人民幣11,833元。來自物業銷售的收益約為人民幣32,833,000,000元。於二零二零年售出及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零二零年	二零二零年	平均售價 人民幣元/ 平方米
		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	
一物業				
綠地朝陽門	義烏	72,549	2,547,966	35,121
中新廣州知識城綠地城	廣州	183,526	2,523,433	13,750
綠地天空樹	無錫	114,081	2,480,762	21,746
綠地國際空港中心	廣州	125,376	1,737,270	13,856
綠地公園城	江門	182,485	1,641,017	8,993
綠地東南亞中心	昆明	102,408	1,596,049	15,585
綠地東盟國際城	南寧	326,579	1,578,822	4,834
綠地未來城	佛山	165,611	1,568,476	9,471
綠地江南華府	蘇州	97,017	1,289,647	13,293
綠地中央文化城	海口	98,639	1,221,765	12,386
綠地湖語墅	徐州	110,824	1,031,106	9,304
綠地中央廣場	南寧	67,780	1,030,653	15,206
綠地滇池國際健康城	昆明	71,707	928,125	12,943
綠地海長流	海口	69,418	878,692	12,658
陽江城際空間站	陽江	119,869	875,931	7,307
茂名四季印象	茂名	127,854	856,041	6,695
綠地智慧廣場	廣州	37,929	852,898	22,487
綠地林肯公館	蘇州	84,546	752,300	8,898
綠地中央廣場	嘉興	58,974	752,106	12,753
綠地金融城	廣州	22,556	731,374	32,425
綠地拾野川	佛山	52,570	636,184	12,102
綠地四季印象	嵊州	88,882	582,501	6,554
海口綠地城	海口	44,663	544,607	12,194
綠地西水東	無錫	22,061	499,009	22,620
綠地新里璞悅公館	南寧	47,700	434,647	9,112
綠地太平湖度假區	黃山	29,958	405,964	13,551
綠地雲都會廣場	昆明	43,802	360,709	8,235
禪城綠地中心	佛山	16,572	315,354	19,029
綠地樾湖小鎮(宋隆小鎮)	肇慶	33,890	227,566	6,715

項目	城市	二零二零年	二零二零年	平均售價 人民幣元/ 平方米
		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	
順德綠地中心	佛山	9,682	189,455	19,568
五象綠地中心	南寧	15,586	181,845	11,667
萬科綠地金域中央	佛山	10,625	179,577	16,901
綠地海珀瀾庭	昆明	9,090	168,638	18,552
綠地匯創國際	廣州	7,853	80,357	10,233
蘇州ONE	蘇州	4,939	79,101	16,016
綠地山鼎莊園	太原	3,721	71,322	19,167
花都新里香樹花園	廣州	3,336	51,605	15,469
里水綠地香樹花園	佛山	3,642	42,123	11,566
獅山綠地香樹花園	佛山	2,317	40,864	17,637
綠地大都會	東莞	7,391	37,828	5,118
綠地碧湖國際	寧波	2,651	32,603	12,298
盛高大城	昆明	7,722	32,114	4,159
綠地中心	南寧	2,578	26,799	10,395
大瀝綠地香頌公館	佛山	1,887	24,660	13,068
環球188	蘇州	1,369	22,758	16,624
其他		3,948	20,784	5,264
小計		2,718,163	32,163,407	11,833

—停車位

綠地國際空港中心	廣州	130,215
綠地東南亞中心	昆明	61,977
萬科綠地金域中央	佛山	60,373
綠地中央文化城	海口	58,311
綠地朝陽門	義烏	53,087
綠地山鼎莊園	太原	51,360
綠地智慧廣場	廣州	41,498
綠地滇池國際健康城	昆明	31,661
綠地中央廣場	嘉興	28,202
綠地天空城	無錫	27,833
綠地江南華府	蘇州	25,094
中新廣州知識城綠地城	廣州	24,986
綠地雲都會廣場	昆明	16,268
綠地西水東	無錫	13,526
綠地國際花都	南寧	9,876
綠地旭輝城	杭州	8,301
綠地未來城	佛山	7,790
花都新里香樹公館	廣州	7,709
里水綠地香樹花園	佛山	7,422
其他		4,314
小計		669,803
物業銷售合計		32,833,210

合約銷售

二零二零年，雖然受新冠疫情、宏觀經濟環境和房地產政策調控影響，本集團積極發展高質量項目，聚焦資源整合，8+X產品系的標準化藍圖體系升級進一步提升產品競爭力，實現精準的定價策略及項目定位。二零二零財政年度本集團的合約銷售金額約人民幣54,535,000,000元，同比增加約13%，對應平均售價約為人民幣12,725元/平方米。

於回顧年內，本集團合約銷售額主要來自位於長三角及泛珠三角等重點區域(包括江蘇省、廣東省、雲南省及浙江省)的項目，該等省份的項目分別佔合約銷售總額約40%、23%、15%及14%。

戰略合作

於二零二零年二月，綠地香港與雅居樂達成深度合作，將共同開發一個位於昆明市主城西山區金產片區規劃建築面積為275,000平方米的項目。本項目定位為高質量住宅及高端商務綜合體，雙方將發揮各自優勢，資源共享，為昆明的城市發展帶來新的動力。

於二零二零年三月，綠地香港與昆明市晉寧區人民政府簽訂《投資開發合作協議》，對晉寧區晉城鎮地塊的開發達成合作共識，標誌著本集團在昆明實現重大投資新成果。本次簽約為雙方合作正式拉開投資開發合作序幕，意味著綠地香港在昆明沿滇池片區的大健康產業又邁出了跨越性的步伐，將全面加速春城昆明「健康之城」的成型。本集團擬在昆明市晉寧片區打造集康養、科創、文旅為一體的大健康項目。一旦項目建成，將加快昆明市建設「健康春城」的步伐，全方位提升城市能級。

於二零二零年六月，上海交通大學文創學院浦東區教育培訓基地在本集團位於上海的綠地海岸城項目的綠地國際教育園區揭牌成立。這標誌著上海交通大學文創學院與綠地香港正式合作，協力發展教育文創藝術產業鏈集群，助力本集團深化推進「房地產+」戰略，並著力打造全方位產業生態鏈。

於二零二零年十月，本公司與高瓴資本旗下的大健康產業投資基金惠每資本就業務模式「基地+基金+運營」達成全面戰略合作，雙方將積極推進合作發展醫療健康產業園事宜，共同打造醫療健康產業園標桿項目，將土地開發、產業培育與城市發展深度融合，打造產城融合的新模式，致力於做全球大健康時代的踐行者。

二零二一年三月，本集團、Convergence partners與德國醫谷(Medical Valley)以線上的形式簽署戰略合作協議，共同在中國拓展健康科技產業園業務。德國醫谷(Medical Valley)是德國聯邦教育與科研部(BMBF)推選認可的唯一一個在醫療技術領域的頂級集群，擁有世界領先的醫療健康領域研發資源。未來，綠地香港將聯手德國醫谷中國公司共同成立中歐醫療技術轉化中心，支持歐洲醫療技術公司在中國的成長、融資、落地、發展和規模化的全過程。此次合作強化了本集團「房地產+」戰略，進一步佈局產業園、拓展大健康業務，促進本集團形成房地產與產業「雙輪驅動」的業務佈局。

土地儲備

二零二零年，本集團抓住機遇，通過公開投標、戰略合作與並購等靈活多樣的土地收購方式，策略性地深耕長三角及雲南省核心城市區域的土地儲備，亦完成了廣州綠地的非常重大收購，戰略性大幅增加廣東省(包括不斷發展的大灣區)的土地儲備，進一步平衡了長三角及泛珠三角的土地儲備，從而為本集團擁抱中國政府的大灣區政策提供機會。自二零二零財政年度初直至本公告日期，本集團於20個城市收購了54幅土地，總建築面積約12,000,000平方米。

於二零二零年二月，本集團以約人民幣385,000,000元的總代價收購昆明市呈貢區兩個新地塊，計容面積約216,200平方米，平均樓板價約為人民幣1,781元/平方米。該地塊將用作住宅及商業用途。同月，本集團與雅居樂達成深度合作，將共同開發一個規劃建築面積為275,000平方米，位於昆明市主城的項目。

於二零二零年三月，本集團以約人民幣137,000,000元的總代價成功摘得廣西南寧五象新區一宗地塊，該項目計容建築面積約224,800平方米，平均樓板價約為人民幣608元/平方米。該項目將打造為商業、辦公及酒店綜合體項目。

於二零二零年四月，本集團以約人民幣2,140,000,000元的總代價成功投得杭州市富陽區一宗地塊，該項目的規劃總建築面積約181,700平方米，平均樓板價約為人民幣11,778元／平方米。該土地擬規劃建設為集辦公、商業、住宅為一體的綜合體項目。同月，本集團訂立協議以共同開發位於江蘇省鹽城市的地塊，該項目總建築面積約318,000平方米，平均樓板價約為人民幣2,856元／平方米，主要做住宅及商業用途，為綠地香港進入鹽城市的開篇之作。

於二零二零年五月，本集團以總代價約人民幣1,313,000,000元成功進一步摘得杭州市余杭區一宗地塊，該項目規劃總建築面積約138,000平方米，平均樓板價約為人民幣9,512元／平方米，將用作住宅、商業及酒店用途。同月，本集團以總代價約人民幣502,000,000元成功摘得昆明市晉寧六宗地塊，該項目計容建築面積約202,000平方米，平均樓板價約為人民幣2,485元／平方米。

於二零二零年六月，本集團以總代價人民幣約801,000,000元成功投得位於昆明市滇池國家旅遊度假區的昆明市大漁片區地塊，該項目規劃總建築面積約209,200平方米，平均樓板價約為人民幣3,829元／平方米。同月，本集團以總代價約人民幣618,000,000元成功投得蘇州城吳江汾湖高新區新友路與越秀路交匯處，平均樓板價約為人民幣8,583元／平方米。繼汾湖高新區的新項目後，本集團以總代價人民幣約1,402,000,000元成功進一步投得蘇州市吳江區太湖新城一宗地塊，該項目規劃總建築面積約77,600平方米，平均樓板價約為人民幣18,067元／平方米。

於二零二零年七月，本集團以總代價741,000,000元達成合作協議，共同開發江蘇省常州市新北區一幅計容建築面積約為138,000平方米的地塊，用作住宅用途。同月，本集團以總代價人民幣約2,651,000,000元成功摘得江蘇省蘇州市吳江區一宗地塊，該項目計容建築面積約270,700平方米，平均樓板價約為人民幣9,793元／平方米，並位於吳江開發區運東板塊，緊鄰東太湖大道，交通便利。隨後，本集團再以總代價人民幣約1,811,000,000元成功摘得江蘇省無錫市濱湖區一宗地塊，該項目計容建築面積約207,300平方米，平均樓板價約為人民幣8,736元／平方米，並位於無錫(馬山)太湖國家旅遊度假區。

於二零二零年九月，本集團以總代價人民幣約478,000,000元成功摘得浙江省桐鄉市一宗地塊，該項目計容建築面積約144,500平方米，平均樓板價約為人民幣3,308元／平方米。該項目將被打造為集酒店、商業和住宅為一體的城市綜合體項目。

於二零二零年十二月三十一日，本集團完成收購廣州綠地全部股權，總代價約為人民幣7,260,000,000元。交割後，廣州綠地成為本集團的全資子公司。本次收購涉及廣東省的35個項目，其中29個項目位於粵港澳大灣區，分別位於深圳、廣州、佛山、東莞、江門、汕頭、揭陽、湛江等11個城市，這些項目增加住宅、商業、辦公等用途土地儲備至約8,300,000平方米。未來，隨著內地經濟藍圖將香港及澳門與珠江三角洲九個城市聯繫起來，大灣區將使該等城市成為新金融及商業樞紐，從而帶來更多政策紅利及人口，促進房地產市場繁榮。

於二零二一年一月，本集團以總代價約人民幣1,635,000,000元成功摘得南寧市綜保區一宗地塊，該項目計容建築面積約405,000平方米，平均樓板價約為人民幣4,037元/平方米。同月，本集團以總代價約人民幣1,857,000,000元進一步摘得鹽城市亭湖區一宗地塊，該項目計容建築面積約136,100平方米，平均樓板價約為人民幣13,644元/平方米，計劃將被打造為高品質的綜合住宅。

於二零二一年二月，本集團以總代價約人民幣1,137,000,000元摘得浙江省嘉興市南湖區一宗地塊，該項目計容建築面積約113,300平方米，平均樓板價約為人民幣10,035元/平方米，主要用於住宅用途。

於二零二一年三月，本集團以總代價約人民幣2,106,000,000元摘得浙江省溫州市洞頭區兩宗地塊，該項目計容建築面積約321,900平方米，平均樓板價約為人民幣6,542元/平方米，將被打造為住宅、辦公及商業用途的綜合體物業。同月，本集團以總代價約人民幣2,434,000,000元摘得廣東省廣州市白雲區一宗地塊，該項目計容建築面積約163,600平方米，平均樓板價約為人民幣14,878元/平方米，主要用於住宅用途。

直至本公告日期，本集團擁有土地儲備約27,000,000平方米，主要策略性地分佈在長江三角洲及泛珠三角核心城市的黃金地段，土地儲備足夠支持本集團未來2至3年的發展需求。本集團亦將不斷尋找具良好發展潛力的其他優質土地項目。

境外融資

於二零二零年七月，本集團成功獲得一筆為期三年的美元和港元境外銀團貸款，以進行再融資並提取了總計等值約200,000,000美元的金額。美元部分的利率為倫敦銀行同業拆息+3%，港元部分的利率為香港銀行同業拆息+3%。

展望

展望二零二一年，國內經濟從二零一九冠狀病毒病的影響中穩步復蘇，為房地產行業注入活力。以「房住不炒」及「穩地價、穩房價、穩預期」為基調，二零二一年的市場供應及需求步伐將漸趨穩定，需求亦將更加理性。為促進房地產市場平穩健康發展，中央按政策提出的遠景目標，預計未來五年，中國房地產市場調控政策整體仍將保持連續性和穩定性。

二零二一年，綠地香港貫徹始終，抓緊拓展機遇，以進一步開發及儲備優質地塊，深耕長三角及泛珠三角地區等核心城市。本集團將深化推進「房地產+」戰略，積極部署與「醫康養、文商旅、科技創新」優勢產業結合的房地產項目。以優化制度流程建設為抓手，持續提升產品力，堅持通過建設數字化平台建設以輔助管理決策與評價機制，從而達到降本增效。以「創造美好生活方式」為主要方向，本集團將調整產品系列，以滿足房地產市場多層級的消費需要及建立自有商業產業品牌，提升本集團整體競爭力、市場影響力及品牌形象。

財務表現

收益

本集團回顧年內的總收益約為人民幣33,734,000,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的總收益約36,643,000,000元減少約8%，主要由於物業銷售及建築管理服務減少所致。

物業銷售及建築管理服務為本集團核心業務活動，佔總收益約97%。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他相關服務以及租賃物業的租金收入。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)	變動 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	32,833,210	35,873,779	(3,040,569)
物業管理及其他相關服務	582,344	495,813	86,531
租賃－租金收入	212,397	139,022	73,375
酒店及配套服務	106,472	133,941	(27,469)
總計	33,734,423	36,642,555	(2,908,132)

銷售成本

銷售成本約人民幣25,485,000,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣25,844,000,000元減少約人民幣359,000,000元。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

毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣10,798,000,000元減少至約人民幣8,249,000,000元。本集團的毛利率為24.5%，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的29.5%有所減少，主要由於回顧年內交付物業的毛利率低於截至二零一九年十二月三十一日止年度交付物業的毛利率。

其他收入、其他收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、其他收益及虧損以及其他經營開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的虧損約人民幣403,000,000元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益約人民幣231,000,000元，主要由於回顧年內人民幣升值使得匯兌收益增加。

經營開支

由於本集團業務持續發展及擴展，銷售及市場推廣成本以及管理費用由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣1,150,000,000元及人民幣922,000,000元分別增加至回顧年內約人民幣1,253,000,000元及人民幣1,133,000,000元。

融資成本

融資成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣391,000,000元減少約29%至回顧年內約人民幣276,000,000元，與本集團的加權平均融資成本減少一致。

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578,000,000元，而二零一九年則為收益約人民幣969,000,000元。公允價值收益主要源於浙江省嘉興市及義烏市的投資物業收益。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣4,982,000,000元減少至回顧年內約人民幣3,641,000,000元，主要由於利潤率較低的交付物業的企業所得稅及土地增值稅撥備較少所致。

年內溢利及本公司擁有人應佔溢利

回顧年內，年內溢利及本公司擁有人應佔溢利分別約為人民幣3,459,000,000元及人民幣2,608,000,000元，分別減少約39%及33%，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則約為人民幣5,711,000,000元及約人民幣3,883,000,000元，主要由於回顧年內收益及毛利率減少所致。

財務狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣22,142,000,000元(二零一九年十二月三十一日(經重述)：約人民幣22,949,000,000元)，總資產約為人民幣164,989,000,000元(二零一九年十二月三十一日(經重述)：約人民幣160,036,000,000元)，而總負債約為人民幣142,847,000,000元(二零一九年十二月三十一日(經重述)：約人民幣137,087,000,000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。

於二零二零年十二月三十一日，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)上升至約49%(二零一九年十二月三十一日(經重述)：約23%)。現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣13,853,000,000元，借款總額為人民幣24,689,000,000元，權益基礎約為人民幣22,142,000,000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。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，資金的條款乃受到本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

於二零二零年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣48,000,000,000元的物業、土地使用權及定期存款，以獲取銀行信貸，有抵押貸款的尚未償還結餘約為人民幣19,000,000,000元。

財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重述)
按揭	<u>23,909,009</u>	<u>24,530,474</u>

資本承擔

二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重述)
---------------------------	------------------------------------

已訂約但未於綜合財務報表撥備的
在建物業及發展中投資物業

26,089,565

23,717,786

人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團總共僱用5,693名僱員(二零一九年十二月三十一日：4,275名僱員)，其中3,321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，並採納股份獎勵計劃以吸引及挽留人才。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(「董事」)會(「董事會」)已決議建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付二零二零年末期股息每股普通股0.3港元，合共約838,000,000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。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會將於二零二一年六月三十日(星期三)舉行。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。本公司將於二零二一年六月二十五日(星期五)至二零二一年六月三十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為確定合資格可出席於股東週年大會並於會上投票的人士，所有過戶文件連同相關股票，必須於二零二一年六月二十四日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

待獲股東於股東週年大會通過後，所建議之二零二零年末期股息將派發予在二零二一年七月八日(星期四)已登記在本公司股東名冊上的股東。為釐定合資格收取建議末期股息的股東身份，本公司將於二零二一年七月七日(星期三)至二零二一年七月八日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格收取建議二零二零年末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零二一年七月六日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。待獲股東於股東週年大會通過後，末期股息預期將於二零二一年七月三十日(星期五)或前後派付。

企業管治

截至二零二零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」)的條文，惟下文所述的守則條文第A.2.1、A.4.2、A.5.1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。自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日，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，而有關結合併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，惟彼將合乎資格接受重新選舉，故該項安排被認為是適當的。於回顧年內，林家禮博士獲委任以填補空缺。二零二零年，林家禮博士於股東週年大會接受重新選舉，並獲膺選連任。

守則條文第A.5.1條規定上市公司應設立提名委員會，成員須以獨立非執行董事佔大多數。隨張英潮先生自二零一九年十二月三十一日辭任起，提名委員會包括兩名獨立非執行董事及兩名執行董事，因此獨立非執行董事未有佔大多數。自二零二零年三月十三日起，林家禮博士獲委任為獨立非執行董事及提名委員會成員，而提名委員會現由獨立非執行董事佔大多數，符合守則條文第A.5.1所載規定。

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，故未有出席於二零二零年六月三十日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零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

於二零二一年三月十九日，本公司全資子公司廣東綠地投資有限公司（「廣東綠地」）與廣東盛高置地有限公司（「廣東盛高」）及其他公司訂立合作協議，據此，廣東綠地與廣東盛高同意成立合營企業，開發位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮羅家村的地塊。上述合營企業成立構成本公司於上市規則項下的主要及關連交易，詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十一日的公告。

審閱經審核年度業績

本公司審核委員會已審閱本公司採納之會計原則及慣例並與外部審計師及本公司管理層討論審計、內部控制及風險管理系統及財務報告事宜的相關事宜，包括審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面利潤表以及相關附註所載列數字已獲本集團審計師德勤•關黃陳方會計師行同意為本集團本年度的經審核綜合財務報表所載的數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公告發出核證。

刊發年度業績及年報

本年度業績公佈已刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)。二零二零年年報將上載於聯交所網站及本公司網站，並現時預期於二零二一年四月寄發予股東。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零二一年三月二十五日

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。