



綠城中國控股有限公司

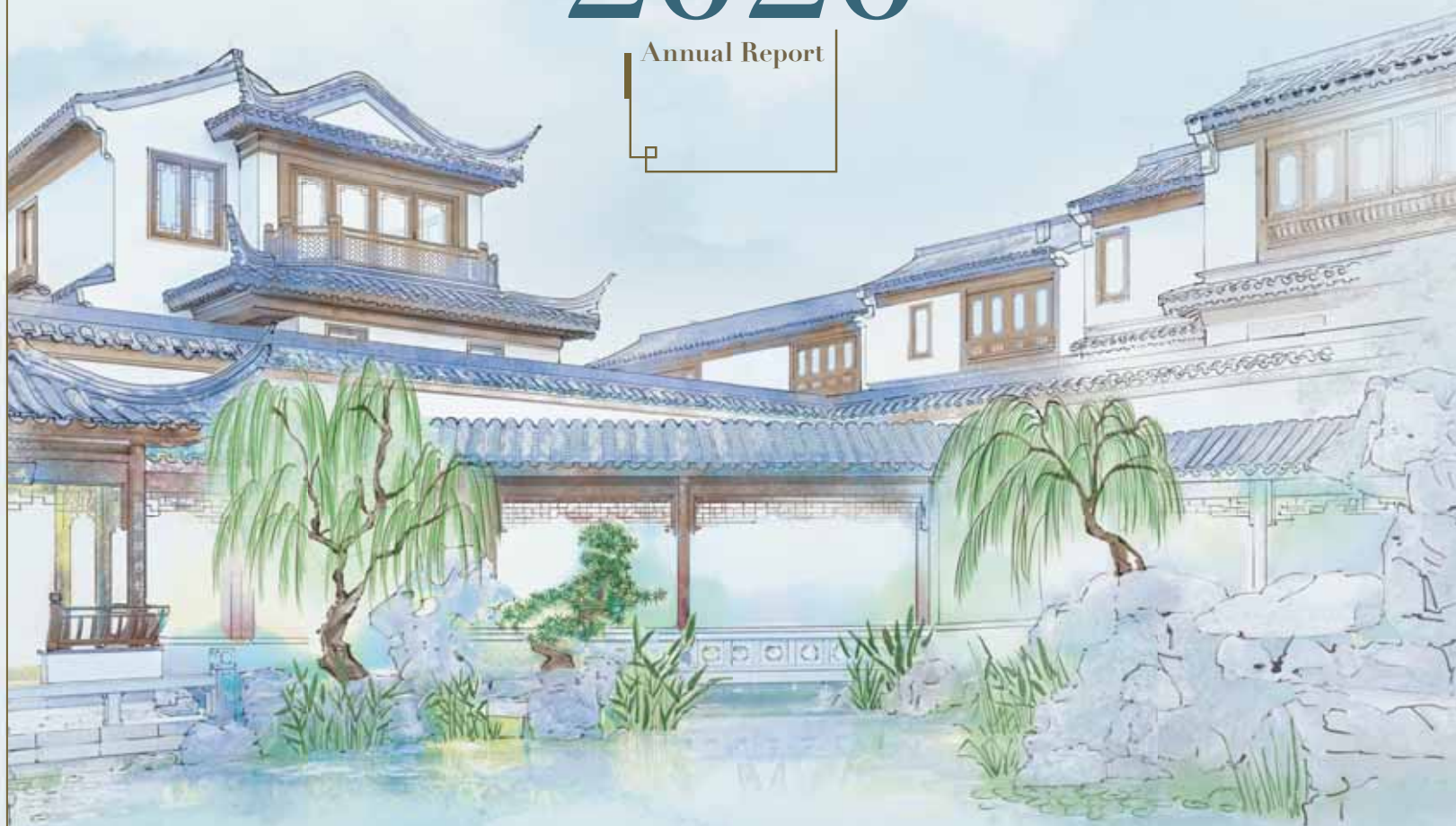
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股票代碼：03900

年
報

2020

Annual Report



完美

精緻

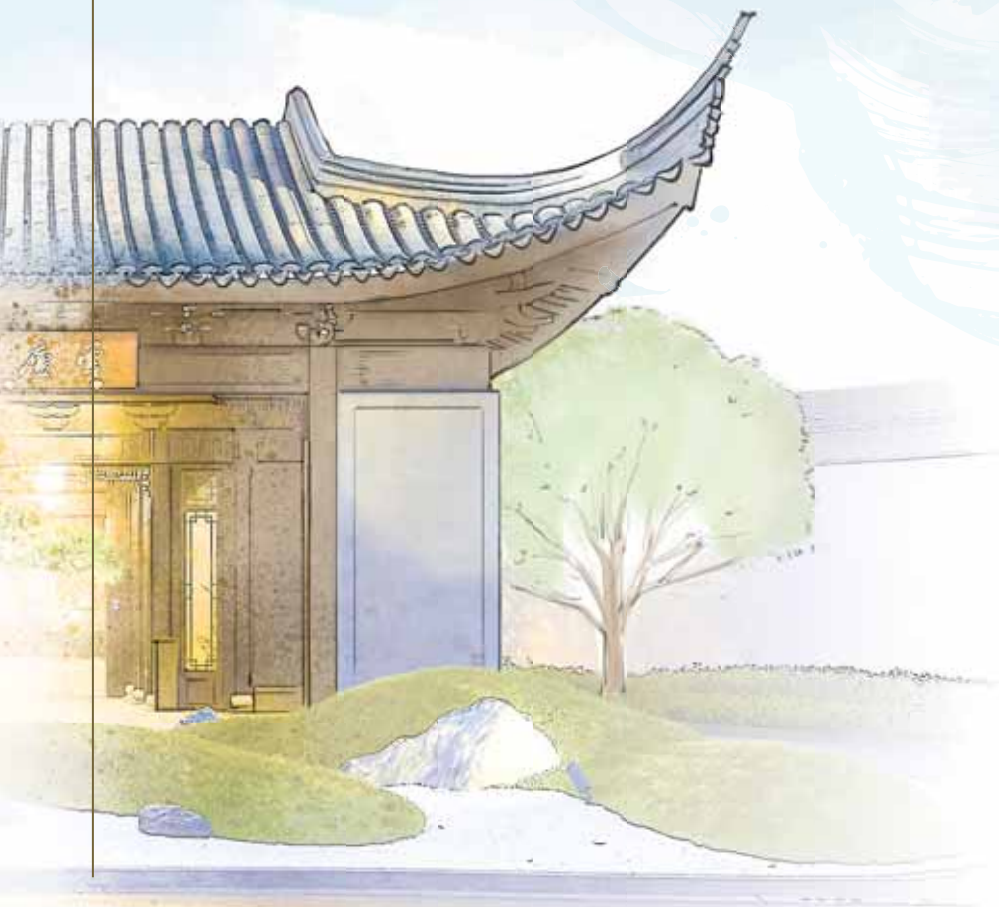
善意

真誠

核心價值觀

品牌 品行 品格
品相 品質 品位

六品協同




目錄

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

公司簡介

002



綠城中國控股有限公司是中國領先的優質房產品開發及生活綜合服務供應商，以優秀的產品質量、獨特的建築美學、以人為本的服務保持行業領先地位。公司連續十六年榮獲「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」，客戶滿意度連續十年全國領先，獲多家行業主流機構「產品力第一」的權威認可，多年榮獲「社會責任感企業」等殊榮。

綠城中國控股有限公司於1995年1月在中國杭州成立，2006年7月在香港聯交所上市；2012年6月，綠城引入九龍倉集團作為戰略性股東，於本報告日期，九龍倉(透過其全資附屬公司)擁有本公司已發行股本總額約22.4%的權益。2014年12月，中國交通建設集團有限公司戰略入股綠城中國，於本報告日期，中交集團持有本公司已發行股本總額約25.1%的權益，是綠城單一最大股東。

歷經二十六年的發展，公司秉持「品質為先」的發展戰略指引，布局房地產上下游業務，形成重資產、輕資產和「綠城+」三

大板塊。重資產板塊聚焦房產開發業務，輕資產板塊強化代建業務，「綠城+」板塊為兩者提供強力支撐，上游加強產業整合，下游延展服務內涵。2020年，公司各項經營指標創歷史最佳：合同銷售額人民幣2,892億元，位列行業第八¹，同比增長43%；新增貨值超人民幣3,000億元，綜合融資成本持續降低，為公司的可持續發展奠定堅實基礎。

作為中國精品物業營造專家，綠城中國一直堅持創新，不斷探索人居關係，在營造美麗建築的基礎上，致力於為更多人打造美好生活。公司立足於浙江，聚焦中國五

大核心城市群及重要節點城市，深耕一二線及優質三四線城市。在傳統開發業務基礎上，大力發展特色房地產業務，包括小鎮、TOD、城市更新及產城融合等相關業務。綠城中國憑藉豐富的土地儲備、優秀的人力資源、高效率的管理架構，在業務所及的城市成功樹立優秀的品牌形象，並累積了大量高質量項目的開發經驗和卓越的營運能力，為未來發展提供了強勁動力。

代建業務自2010年9月啟動至今，保持了快速穩健增長之勢，公司於2020年7月正式分拆綠城管理控股有限公司於聯交所主板上市(股票代碼：09979)，鞏固其代建業務龍頭地位的同時，加快公司輕資產板塊的規模增長，提升與重資產業務的協同能力。

2020年，經過深入思考、反覆論證，公司制定了「戰略2025規劃」。以打造「TOP10中的品質標杆」為目標，以「最懂客戶、最懂

產品」為戰略支點，重點布局九大房地產相關業務，堅守主業的同時，兼顧體制機制創新和新興業務拓展，努力在未來五年實現從「有質量發展」向「高質量發展」的轉變。

面向未來，在央企中交集團、香港九龍倉集團、新湖中寶，以及創始人知名中國房地產企業家宋卫平先生等各大股東的全力支持下，公司將繼續堅持混合所有制的創新與實踐，以精誠之道、精深之術、精湛之為，努力打造中國「理想生活綜合服務商」第一品牌。



杭州西溪雲廬

公司資料

004

董事會

執行董事

張亞東先生(董事會主席)
劉文生先生(於2021年3月21日離任)
郭佳峰先生
吳文德先生(於2021年3月22日獲委任)
周連營先生(於2021年3月21日離任)
耿忠強先生
李駿先生
洪蕾女士(於2021年3月22日獲委任)

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(於2020年5月26日獲委任)

獨立非執行董事

賈生華先生
柯煥章先生(於2020年4月17日辭任)
史習平先生(於2020年4月17日辭任)
許雲輝先生
邱東先生(於2020年4月17日獲委任)
朱玉辰先生(於2020年4月17日獲委任)

審核委員會

史習平先生(於2020年4月17日辭任)
許雲輝先生
(於2020年4月17日獲委任為主席)
賈生華先生
邱東先生(於2020年4月17日獲委任)
朱玉辰先生(於2020年4月17日獲委任)

提名委員會

史習平先生(於2020年4月17日辭任)
朱玉辰先生
(於2020年4月17日獲委任為主席)
張亞東先生
劉文生先生(於2021年3月21日離任)
吳文德先生(於2021年3月22日獲委任)
賈生華先生
柯煥章先生(於2020年4月17日辭任)
許雲輝先生
邱東先生(於2020年4月17日獲委任)

薪酬委員會

賈生華先生(主席)
張亞東先生
劉文生先生(於2021年3月21日離任)
吳文德先生(於2021年3月22日獲委任)
柯煥章先生(於2020年4月17日辭任)
史習平先生(於2020年4月17日辭任)
許雲輝先生
邱東先生(於2020年4月17日獲委任)
朱玉辰先生(於2020年4月17日獲委任)

註冊辦事處

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

香港股份過戶登記處

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

開曼群島股份過戶登記處

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

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港法律方面：
安理國際律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維爾京群島法律方面：
Maples and Calder

董事會秘書

尚書臣先生(於2020年3月20日獲委任)

聯席公司秘書

徐瑛女士(於2020年3月20日獲委任)

伍秀薇女士(於2020年3月20日獲委任)

授權代表

張亞東先生

徐瑛女士(於2020年3月20日獲委任)

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

中國農業銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中信銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

中國光大銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

杭州總部

中國

浙江省杭州市

杭大路1號

黃龍世紀廣場A座10樓

(郵編：310007)

香港主要辦公地點

香港中環

皇后大道中16-18號

新世界大廈1期14樓1406-1408室

投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com

電話：(852) 2523 3138

傳真：(852) 2523 6608

公共關係

偉達公共關係顧問

電郵：greentown@hkstrategies.com

電話：(852) 2894 6321

傳真：(852) 2576 1990

股票代碼

香港聯交所：03900

網頁

www.chinagreentown.com

www.greentownchina.com

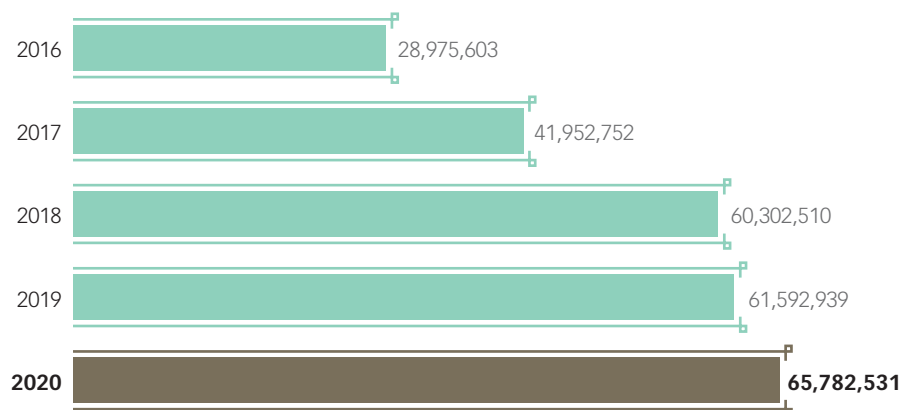


杭州雲栖桃花源

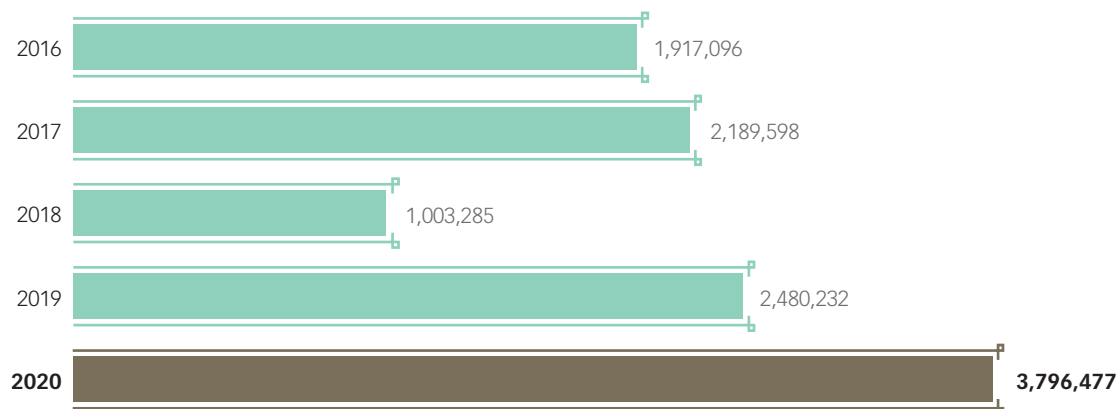
財務摘要

006

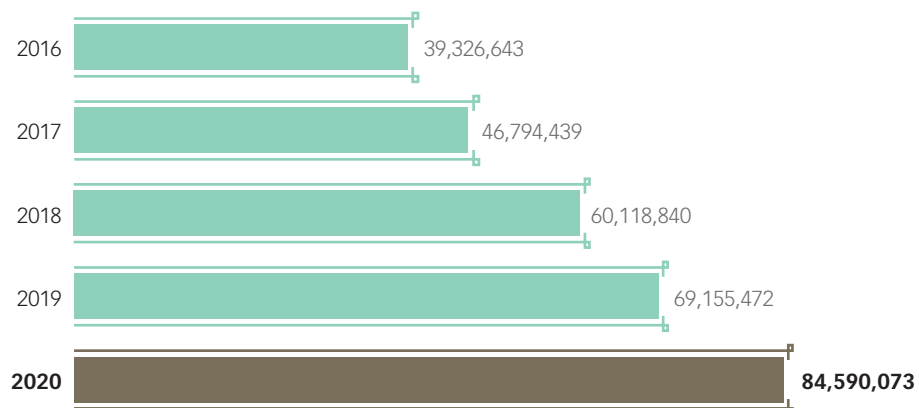
收入
截至12月31日止年度
(人民幣千元)



**應佔利潤：
本公司股東**
截至12月31日止年度
(人民幣千元)



權益總額
於12月31日
(人民幣千元)



五年財務概要

綜合業績

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	28,975,603	41,952,752	60,302,510	61,592,939	65,782,531
銷售成本	(22,953,628)	(33,877,152)	(46,550,157)	(45,952,531)	(50,209,631)
毛利	6,021,975	8,075,600	13,752,353	15,640,408	15,572,900
其他收入	1,824,526	4,874,973	3,187,791	2,809,001	3,192,096
開支	(5,523,319)	(7,109,461)	(9,536,269)	(9,423,225)	(8,709,202)
分佔合營企業及聯營公司業績	1,425,047	549,656	500,097	926,942	697,734
除稅前利潤	3,748,229	6,390,768	7,903,972	9,953,126	10,753,528
稅項	(1,525,686)	(3,719,803)	(5,528,742)	(6,017,704)	(4,990,647)
本年利潤	2,222,543	2,670,965	2,375,230	3,935,422	5,762,881
應佔利潤：					
本公司股東	1,917,096	2,189,598	1,003,285	2,480,232	3,796,477
非控股股東	305,447	481,367	1,371,945	1,455,190	1,966,404
	2,222,543	2,670,965	2,375,230	3,935,422	5,762,881

綜合資產及負債

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產總額	169,795,629	235,828,246	279,762,744	337,092,118	414,281,848
負債總額	130,468,986	189,033,807	219,643,904	267,936,646	329,691,775
權益總額	39,326,643	46,794,439	60,118,840	69,155,472	84,590,073

主席報告

008



董事會主席及
執行董事
張亞東先生

2020年，面對深刻的行業變化，綠城中國在各大股東的大力支持下，積極應變，多措並舉，各項經營指標創歷史最佳：全年實現合同銷售人民幣2,892億元，行業排名重返前十；規模增速達43%，實現跨越式發展；投資新增貨值超人民幣3,000億元，綜合融資成本持續降低；連續16年榮獲「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，獲得行業主流機構「產品力第一」的權威認可。

在新冠肺炎疫情發生之初，我們準確研判形勢，確定「穩住一季度，攻堅二季度，突破三季度，決勝四季度」的全年總體發展策略。特別是在投資策略上，一季度堅定搶開局，瞄準疫情期間土地公開市場窗口期拿地，奠定了全年基礎；二季度繼續加大補倉，在三四季度土地熱度上升期保持了一定投資定力和策略的靈活性。全年投資節奏把握較好，投資質量明顯提高，進一步擴充了長三角和環渤海等核心城市群的優質土儲，新增項目平均淨利潤率較往年

有較大提高，當年銷售轉化率達15%。收併購能力明顯增強，全年通過非公開市場獲取項目25個，貨值佔比超40%。

我們貫徹「全員、全民、全面」的營銷方針，積極應對突發疫情和市場變化，創新營銷模式，組織經紀人直播，開展「綠誠行動」、「生活開發者大會」、「綠城和他的朋友們」等線上品牌活動，「春天計劃」、「金秋行動」等年度促銷活動，並通過線上平台助力營銷推廣，實現全民營銷人民幣205億元、線上營銷人民幣80億元、活動營銷人民幣75億元。全年完成合同銷售人民幣2,892億元，較2019年增長43%，綜合去化率71%，首開去化率78%。在交付規模大幅增加的前提下，客訴受理量同比下降27.9%，客訴滿意度達99.5%，客戶服務能力位於行業前列。

當前，新冠疫情尚有反覆，國際局勢複雜多變，我國提出經濟「雙循環」，出台房企「三道紅線」、房貸「兩道紅線」等長效調控政策，為房地產行業發展定性定調。我們研判，政策行穩、行業趨穩、市場分化、對手分化將成為常態。房企將從融資驅動

向經營驅動轉型，更加關注自身「造血」功能。綠城中國必須化挑戰為機遇，化壓力為動力，圍繞房地產開發和代建主業，打造第二增長曲線。

為此，我們歷時一年多，經過深入思考、反覆論證，制定了戰略2025規劃，可以概括為「一個核心目標、兩大戰略支點、九大重點業務、九大關鍵能力」。

未來五年，綠城將以規模求生存，以品質求發展，圍繞打造「TOP10中的品質標杆」這一目標，努力保持產品創新第一梯隊，產品品質第一品級，客戶滿意第一身位，綜合業績第一陣營，確保員工敬業度行業領先，團隊凝聚力行業領先。

未來五年，綠城將布局重資產、輕資產、「綠城+」三大板塊，實現跨越發展，三大業務板塊規模佔比基本實現7:2:1的格局。

未來五年，綠城將以「最懂客戶、最懂產品」為戰略支點，重點佈局九大業務：做強房產開發基礎主業，做優房產代建成熟業務，做成城市更新、康養服務、房屋4S、

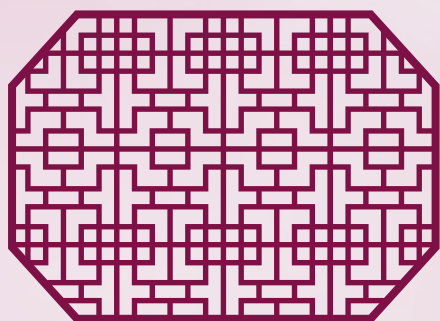
生活服務平台、HD-EPC(住宅裝修工程總承包)、裝配式內裝、地產金融等七大新興業務，探索理想生活服務的第二增長曲線。為支撐戰略落地，綠城中國將著重打造持續變革能力、精準投資能力、營銷服務能力、精益運營能力、財務資金能力、商業能力、金融能力、組織保障能力、內控保障能力等九大關鍵能力。

展望未來，公司將以「有特長且全面發展的優等生」為目標，在保持規模增長的同時，更加關注經營效益、管理效率、人均效能；在堅守產品品質的同時，更加注重提升組織品質、隊伍品質、經營品質、工作品質；在堅守主業的同時，更加注重體制機制創新和新興業務拓展，努力從「有質量發展」向「高質量發展」轉變，打造「理想生活綜合服務商」。

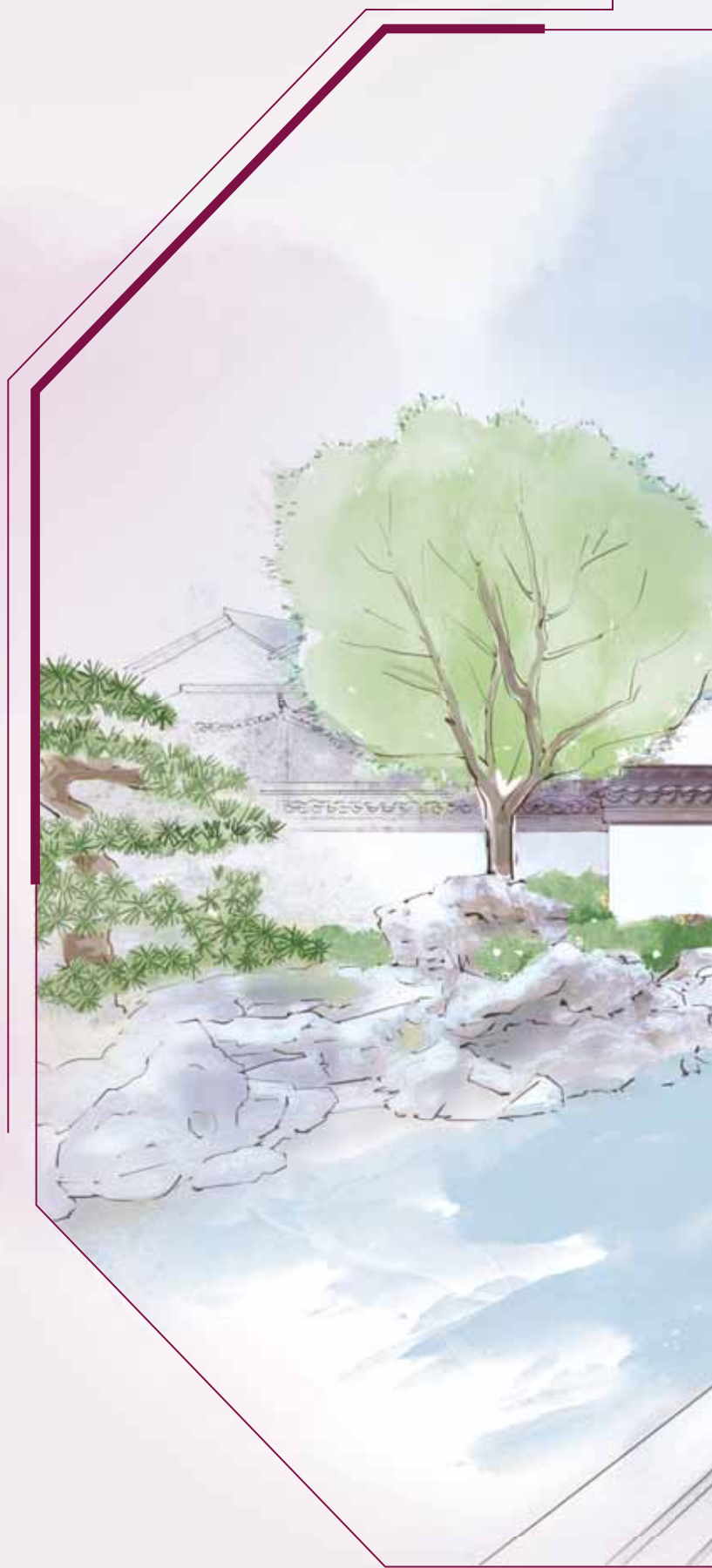
董事會主席及執行董事

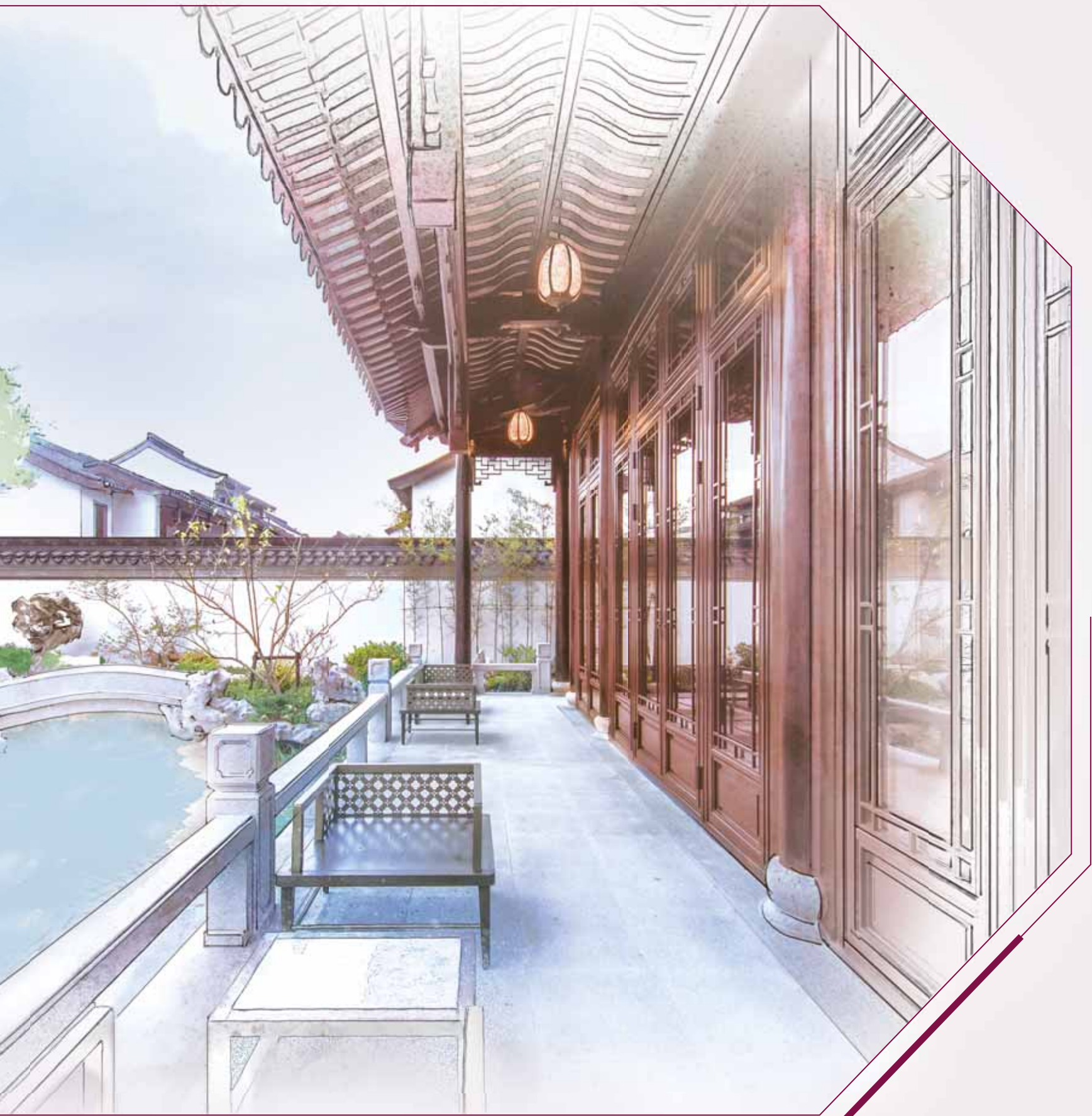
張亞東

2021年3月22日



物業組合





杭州西溪雲廬

綠城在 中國

總建築面積超過
5,079 萬平方米

區域	項目 個數	建築面積佔比 (%)
長三角區域	112	53%
環渤海區域	41	20%
大灣區	7	3%
長江中游區域	8	5%
成渝區域	6	2%
中國其他地區	17	15%
海外	3	2%
總計	194	100%



海外

附註：上述圖示僅列出主要土地儲備的地理分佈。

☀ 長三角區域

<p>浙江 (除杭州)</p> <p>14,244,544</p> <p>總建築面積(平方米) 28.0%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>杭州</p> <p>4,377,011</p> <p>總建築面積(平方米) 8.6%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>江蘇</p> <p>6,648,400</p> <p>總建築面積(平方米) 13.1%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>安徽</p> <p>920,300</p> <p>總建築面積(平方米) 1.8%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>上海</p> <p>496,379</p> <p>總建築面積(平方米) 1.0%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>
--	--	---	--	--

☀ 環渤海區域

<p>山東</p> <p>3,821,718</p> <p>總建築面積(平方米) 7.6%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>遼寧</p> <p>2,354,858</p> <p>總建築面積(平方米) 4.6%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>北京</p> <p>1,951,375</p> <p>總建築面積(平方米) 3.8%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>天津</p> <p>1,422,188</p> <p>總建築面積(平方米) 2.8%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>河北</p> <p>387,792</p> <p>總建築面積(平方米) 0.8%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>
--	--	--	--	--

☀ 長江中游區域

<p>湖北</p> <p>1,719,920</p> <p>總建築面積(平方米) 3.4%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>江西</p> <p>617,043</p> <p>總建築面積(平方米) 1.2%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>湖南</p> <p>389,507</p> <p>總建築面積(平方米) 0.8%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>大灣區</p> <p>廣東</p> <p>1,712,681</p> <p>總建築面積(平方米) 3.4%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>
--	--	--	--

☀ 中國其他地區

<p>陝西</p> <p>4,440,084</p> <p>總建築面積(平方米) 8.7%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>河南</p> <p>904,764</p> <p>總建築面積(平方米) 1.8%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>海南</p> <p>760,603</p> <p>總建築面積(平方米) 1.5%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>
--	--	--

<p>福建</p> <p>528,418</p> <p>總建築面積(平方米) 1.0%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>新疆</p> <p>525,157</p> <p>總建築面積(平方米) 1.0%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>雲南</p> <p>384,564</p> <p>總建築面積(平方米) 0.8%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>黑龍江</p> <p>244,519</p> <p>總建築面積(平方米) 0.5%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>
--	--	--	---

☀ 成渝區域

<p>重慶</p> <p>687,800</p> <p>總建築面積(平方米) 1.4%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>四川</p> <p>415,027</p> <p>總建築面積(平方米) 0.8%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>	<p>海外</p> <p>830,734</p> <p>總建築面積(平方米) 1.6%</p> <p>總建築面積佔比(%)</p>
--	--	---

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

長江三角洲區域

杭州

014

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 杭州桂冠東方	高層住宅	80%	138,558	566,060
2 杭州中心	寫字樓	45%	22,566	244,381
3 杭州翡翠城	高層住宅	45%	159,614	399,283
4 杭州隱廬	多層住宅、別墅	90.2%	60,452	116,062
5 杭州桃源小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	85%	110,597	101,420
6 杭州雲栖桃花源	高層住宅、別墅	50%	104,268	190,008
7 杭州桂語朝陽	高層住宅、別墅	50%	70,129	297,497
8 杭州曉風印月	高層住宅、別墅	100%	53,260	214,628
9 杭州桂語聽瀾	高層住宅、別墅	95%	30,580	115,845
10 杭州春月錦廬	高層住宅、多層住宅	45.71%	26,865	98,989
11 杭州春來曉園	高層住宅、多層住宅	49.67%	64,470	192,940
12 杭州龍塢茶鎮	商業	51%	17,382	34,466
13 杭州春風金沙	高層住宅	99.87%	61,284	246,619
14 杭州湖境雲廬	別墅	51%	57,820	146,104
15 杭州春來楓華	高層住宅	48.62%	43,361	140,044
16 杭州桂語映月	高層住宅、多層住宅	50%	49,995	146,550
17 杭州西湖區三深留用地	商業	24%	33,410	95,458
18 杭州茗春苑	多層住宅	100%	42,610	81,443
19 杭州江河鳴翠	高層住宅	38.56%	44,136	182,393
20 杭州曉月澄廬	別墅	51%	66,552	128,151
21 杭州祥符小鎮	商業	100%	10,339	24,858
22 杭州春來雅庭	高層住宅	33%	53,756	163,388
23 杭州望江寫字樓	寫字樓	80%	9,096	55,094
24 臨安桃李湖濱	高層住宅、別墅	100%	85,868	229,362
25 臨安桃李春風	高層住宅、多層住宅、別墅	18%	82,227	136,522
26 臨安曼陀花園	別墅	80%	43,791	29,446
小計			1,542,986	4,377,011

浙江

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 寧波中心	城市綜合體	49.56%	7,872	239,716
2 寧波明月江南	高層住宅	48.89%	64,706	209,356
3 寧波鳳起潮鳴	高層住宅、多層住宅	24.23%	54,099	171,917
4 寧波雙東匯項目	商業	51%	6,982	14,391
5 寧波曉風印月	高層住宅	45.37%	50,344	173,839
6 寧波詠蘭郡	高層住宅、多層住宅	51%	31,137	80,348
7 寧波芳菲郡	高層住宅、多層住宅	51%	27,501	95,891
8 寧波春月江瀾	高層住宅	60%	66,094	210,417
9 寧波春月金沙	高層住宅、商業	50.69%	28,878	82,514
10 寧波春熙潮鳴	高層住宅	51%	40,284	126,575
11 寧波春來曉園	高層住宅	51%	72,955	218,532
12 寧波春月雲錦	高層住宅	50.8%	26,923	84,296
13 寧波高新區智造港地塊	寫字樓、酒店式公寓、工業廠房	60%	203,323	428,516
14 寧波雲栖桃花源	多層住宅、別墅	51%	187,210	242,891
15 寧波北侖鳳凰城總部基地	寫字樓	51%	24,528	75,031
16 寧波春語雲樹	高層住宅	51%	107,459	303,902
17 寧波智慧園	寫字樓、商業、酒店式公寓	60%	4,843	10,700
18 寧波杭州灣智慧宜居區塊10#地塊、 文旅宜居區塊5#a/b地塊	高層住宅、多層住宅、別墅	51%	154,284	395,654
19 寧波奉化鳳麓和鳴	高層住宅	37.29%	126,165	391,673
20 寧波奉化桂語映月	高層住宅	85.04%	37,113	117,929
21 寧波奉化桂語朝陽(朝華郡、旭陽郡)	高層住宅	85.284%/69.5871%	74,629	244,370
22 餘姚桂語蘭庭	高層住宅	100%	97,429	256,679
23 餘姚春瀾環園	高層住宅	50%	84,986	231,430
24 餘姚巧園	高層住宅	32.62%	19,704	47,951
25 餘姚鳳鳴雲廬	高層住宅、多層住宅、別墅	59.5%	86,035	220,976
26 象山桂語江南	多層住宅	85.02%	40,252	85,342
27 象山白沙灣玫瑰園	高層住宅、酒店、公寓	100%	150,764	113,692
28 溫州鹿城廣場	寫字樓、商業、酒店式公寓	100%	47,628	375,410
29 溫州鳳起玉鳴	高層住宅	37%	101,233	513,526
30 溫州桂語江南	高層住宅	34%	63,790	255,181
31 溫州瑞安蘭園	高層住宅	70%	27,430	94,859
32 諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅、商業	90%	44,308	252,226
33 嵊州越劇小鎮	別墅、酒店、商業	32.5%	343,170	389,004

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
34 舟山長峙島	綜合社區	96.88%	457,251	967,842
35 舟山沁園	高層住宅	77.07%	43,272	185,477
36 台州寧江明月	綜合社區	51%	343,071	1,034,113
37 台州天台山蓮花小鎮	別墅、酒店、商業	100%	86,598	53,874
38 臨海桂語江南	高層住宅	100%	26,377	71,734
39 溫嶺悅景園	高層住宅	30.9%	44,734	164,254
40 嘉興留香園	高層住宅	100%	55,043	146,725
41 嘉興風荷九里	多層住宅、別墅	20%	101,476	194,889
42 海鹽春風如意	別墅	20%	172,380	273,017
43 金華春熙明月	高層住宅	57.48%	54,047	157,620
44 義烏蘭園	高層住宅	32%	49,826	184,067
45 義烏萬家風華	高層住宅	26.01%	139,972	524,511
46 義烏曉風印月	高層住宅	43.82%	22,437	114,956
47 永康桂語聽瀾	高層住宅	47.62%	49,945	195,370
48 永康桂語雲溪	高層住宅	56%	48,333	177,206
49 麗水桂語蘭庭	高層住宅	51.8%	89,817	255,600
50 衢州禮賢未來社區	高層住宅	66%	181,025	633,643
51 衢州鳳栖雲廬	高層住宅、別墅	35%	63,370	126,459
52 衢州春風江山小鎮	別墅	33.33%	343,615	278,284
53 德清城南科技城科源路東側地塊	多層住宅、別墅	100%	48,828	99,056
54 德清觀雲小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	90%	186,578	275,197
55 德清鳳栖春瀾	高層住宅	85.08%	38,103	101,163
56 德清工大誠園	高層住宅、別墅	40%	100,029	236,434
57 德清宸園	高層住宅、多層住宅	45.5%	80,665	253,139
58 安吉天使小鎮	多層住宅、別墅、商業	40%	424,044	640,370
59 安吉桃花源	多層住宅、別墅、商業、酒店	85%	233,988	144,810
小計			5,988,882	14,244,544

上海

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 上海黃浦灣	高層住宅、商業	51%	25,566	108,870
2 上海明珠城	高層住宅	34.74%	34,400	202,683
3 上海青藍國際	高層住宅	35%	32,086	184,826
小計			92,052	496,379

江蘇

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 蘇州柳岸曉風	高層住宅、多層住宅	75%	77,915	226,508
2 蘇州逸品瀾岸花苑	高層住宅	50.33%	88,002	213,742
3 蘇州觀瀾逸品花苑	高層住宅	49.81%	62,204	137,672
4 蘇州明月濱河	高層住宅	48.58%	37,857	130,738
5 蘇州明月江南	高層住宅	85.06%	18,040	46,130
6 蘇州朗月濱河	高層住宅	49.76%	42,139	136,679
7 南京雲栖玫瑰園	多層住宅、別墅、商業	75.81%	74,504	145,951
8 無錫宸風雲廬	高層住宅、多層住宅、別墅	39.9%	76,017	221,817
9 無錫誠園	高層住宅、多層住宅	95.44%	71,319	204,335
10 南通蘭園	高層住宅、別墅	61%	34,904	105,349
11 南通曉風印月	高層住宅	70%	31,398	108,009
12 南通桂語江南	高層住宅	59.55%	44,090	111,254
13 南通如東明月江南	高層住宅	68.33%	63,545	182,002
14 南通啟東海上明月	高層住宅、多層住宅、別墅、商業、酒店	50%	1,008,941	2,511,162
15 南通湖境和廬	高層住宅、別墅	64.35%	65,068	133,857
16 南通誠園	高層住宅、商業	60%	104,771	286,652
17 南通海安桂語聽瀾	高層住宅	70%	39,871	108,189
18 徐州誠園	高層住宅	77.96%	73,243	226,136
19 宿遷梨園灣小鎮	高層住宅、別墅、商業、學校	100%	167,894	226,199
20 鹽城亭湖區20201801、20201802地塊	別墅、寫字樓、商業	53.46%	351,052	968,320
21 泰州桂語聽瀾	高層住宅	79.31%	79,977	217,699
小計			2,612,751	6,648,400

安徽

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 合肥誠園	高層住宅、多層住宅	49.5%	150,063	439,997
2 合肥蘭園	高層住宅、多層住宅	48.31%	102,065	323,642
3 合肥桃李春風	別墅	100%	101,467	156,661
小計			353,595	920,300

環渤海區域

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 北京奧海明月	高層住宅、多層住宅	42.28%	68,009	283,443
2 北京和錦誠園	高層住宅	49.81%	78,681	273,654
3 北京金茂府	高層住宅	25%	21,023	99,635
4 北京明月聽蘭	高層住宅、多層住宅	70%	27,526	73,136
5 北京水映蘭庭	高層住宅	51%	41,663	113,061
6 北京西府海棠	高層住宅、多層住宅	34%	176,499	577,959
7 北京壹亮馬	高層住宅	40%	47,769	187,954
8 北京頤和金茂府	多層住宅	40%	44,507	113,088
9 北京御園	多層住宅	100%	241,247	229,445
10 天津誠園	高層住宅、多層住宅、寫字樓、商業	41%	91,271	350,960
11 天津春熙明月	高層住宅、多層住宅	60%	142,380	328,754
12 天津桃李春風	高層住宅、別墅	100%	253,402	267,830
13 天津西青密雲路項目	高層住宅、多層住宅	49%	90,036	357,872
14 天津御江台	高層住宅、別墅	33%	45,791	116,772
15 濟南誠園	高層住宅	100%	20,846	71,605
16 濟南春來曉園	高層住宅、多層住宅	45%	177,226	589,929
17 濟南桂語朝陽	高層住宅	50%	85,025	225,015
18 濟南明月風荷	高層住宅、多層住宅、別墅	100%	44,676	93,601
19 濟南天宸原著	多層住宅、別墅	20%	20,539	37,624
20 濟南新東站項目	別墅	100%	64,214	148,579
21 濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅、別墅	50%	114,502	294,369
22 青島理想之城	高層住宅、多層住宅、別墅	80%	160,840	444,424
23 青島深藍中心	商業、寫字樓、酒店式公寓	40%	22,701	230,308
24 煙台蘭園	高層住宅	100%	104,523	286,646
25 煙台芝罘區御龍山項目	多層住宅	100%	38,650	75,131
26 淄博百合花園	高層住宅	100%	34,485	150,258
27 東營理想之城	高層住宅、多層住宅	49%	319,482	673,931
28 濟寧湖畔雲廬	別墅	45.27%	214,050	394,558
29 曲阜誠園	高層住宅	100%	52,682	105,740
30 瀋陽全運村	綜合社區	50%	110,465	225,593

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
31 瀋陽沈北新區仙林金谷項目	高層住宅、多層住宅、別墅	35%	268,162	589,015
32 瀋陽于洪區美麗洲及新湖灣項目	高層住宅、別墅	35%	283,038	479,948
33 大連誠園	高層住宅、多層住宅	62%	83,000	233,830
34 大連湖畔和廬	多層住宅、別墅	88%	185,334	212,343
35 大連蘭園	多層住宅	44.06%	11,987	22,383
36 大連明月聽瀾	高層住宅	100%	8,197	68,231
37 大連沙河口區東北路大柴TOD地塊	高層住宅、多層住宅	49%	28,528	99,380
38 大連中山區東港商務區E20、E22項目	酒店式公寓、商業	51.48%	45,900	269,420
39 大連玫瑰園葡萄酒小鎮	多層住宅、別墅、酒店	60%	294,198	154,715
40 石家莊桂語江南	高層住宅	94.45%	42,250	134,493
41 石家莊桂語聽瀾	高層住宅	99%	60,667	253,299
小計			4,265,971	9,937,931

大灣區

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 廣州公園大道	高層住宅、別墅	16.7%	38,757	276,820
2 廣州柳岸曉風	高層住宅	29.96%	45,234	140,629
3 廣州曉風印月	高層住宅	49.24%	40,165	115,444
4 廣州南沙橫瀝2020NJY-17地塊	高層住宅、酒店式公寓	33%	22,720	112,976
5 佛山楊柳郡	高層住宅、酒店式公寓	41%	112,717	325,930
6 佛山雲悅江山	高層住宅	20.63%	189,897	563,213
7 佛山桂語映月	高層住宅、商業	100%	43,229	177,669
小計			492,719	1,712,681

長江中游區域

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 武漢鳳起樂鳴	高層住宅、別墅	80%	99,200	199,186
2 武漢鳳起聽瀾	高層住宅	14%	78,609	465,185
3 武漢誠園	高層住宅	100%	33,333	122,624
4 武漢桂語朝陽	高層住宅	70%	123,479	594,982
5 武漢錦粼九里	高層住宅、別墅	31.25%	116,004	337,943
6 長沙青竹園	別墅	49.47%	435,757	171,813
7 長沙明月江南	高層住宅、別墅	50%	72,155	217,694
8 高安巴夫洛	別墅	34%	533,458	617,043
小計			1,491,995	2,726,470

成渝區域

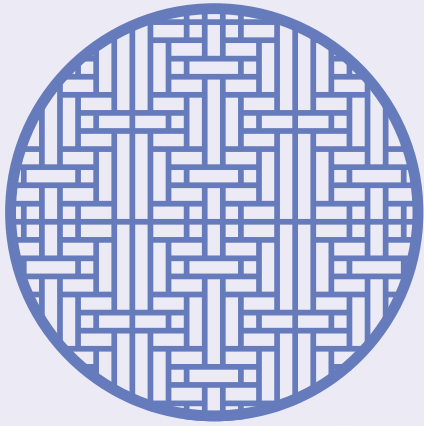
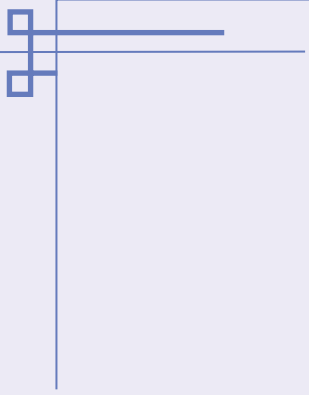
項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 成都誠園	高層住宅	45%	70,282	265,524
2 成都川菜小鎮	別墅、商業	60%	91,782	55,520
3 眉山彭山湖畔雲廬	高層住宅、別墅	100%	45,140	93,983
4 重慶曉風印月	高層住宅、多層住宅	100%	96,079	212,541
5 重慶桂語九里	高層住宅、別墅	49%	56,931	197,429
6 重慶春溪雲廬	多層住宅	100%	137,127	277,830
小計			497,341	1,102,827

中國其他地區

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 海南藍灣小鎮	綜合社區	51%	862,458	760,603
2 西安全運村	高層住宅、別墅、酒店	51%/80%	640,335	2,223,319
3 西安春風心語	高層住宅、商業	86%	482,982	2,216,765
4 福州桂語映月	高層住宅	50%	50,735	165,828
5 福州海棠映月	多層住宅	100%	18,479	40,004
6 福州榕心映月	高層住宅	26%	49,489	224,132
7 福州文瀾明月	高層住宅	51%	36,671	98,454
8 新疆百合公寓	商業、寫字樓、酒店式公寓	58%	32,370	215,479
9 新疆明月蘭庭	高層住宅	51.49%	132,464	309,678
10 鄭州湖畔雲廬	高層住宅	69.53%	56,248	142,018
11 鄭州明月濱河	高層住宅	36.41%	80,811	223,271
12 鄭州雁鳴湖玫瑰園	多層住宅、別墅、酒店	100%	271,135	272,542
13 開封龍亭區文投項目	別墅	51%	68,740	85,235
14 信陽百合新城	高層住宅、多層住宅	20%	77,662	181,698
15 昆明誠園	高層住宅	100%	30,504	127,529
16 昆明雙塔KCXS 2019-16地塊	高層住宅、酒店式公寓	100%	48,097	257,035
17 大慶御園	高層住宅、多層住宅、別墅	100%	134,975	244,519
小計			3,074,155	7,788,109

海外

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 印尼雅加達項目	高層住宅、商業	10.1%	136,314	778,952
2 加拿大高貴林項目	高層住宅	40%	6,934	13,611
3 西雅圖瀾庭	高層住宅	70%	2,006	38,171
小計			145,254	830,734



管理層 討論與分析





舟山長峙島如心小鎮楊柳郡鳴柳園

管理層討論與分析

024



德清鳳栖雲廬

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，「三道紅線」、「兩道紅線」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八¹、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」²。

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，排名位列全國第八¹。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%，其中一二線城市去化率達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
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

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線城市及優質三四線城市，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，一二線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。

寧波奉化長汀雲廬

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

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)
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
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

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)
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
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				84,194	20,412,492

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。一二線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、提高效率的作用。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「三道紅線」、「兩道紅線」，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線。

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，線上線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
合計		2,914,404	573.34	100.0%	19,673

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年的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線相關車輛段上蓋區域的開發項目，且須經獨立股東批准。於本報告日期，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。

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。

退休福利計劃

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

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

在本集團的強積金計劃及國家退休福利計劃下，並無可供減低現有供款水平的沒收供款。



董事及高級管理層履歷

040



張亞東

董事會主席及執行董事

出生於1968年

張亞東先生於2018年5月加入本公司。張先生就讀於遼寧大學、大連工業大學、廈門大學；擁有博士學位。張先生曾任大連大汽企業集團總經理助理、副總經理、總經理，大連高新區管委會主任助理、副主任，遼寧省普蘭店市市委副書記、市長，大連經濟技術開發區黨工委副書記、管委會副主任，大連市城建局黨委書記、局長，大連市建委黨組書記、主任，大連市政府副市長，大連市市委常委、統戰部部長，中國城鄉建設發展有限公司(為中交集團全資附屬公司)董事、總經理。在擔任大連市政府副市長期間，張先生負責城市建設與管理工作，分管範圍涉及大連市國土資源與房屋局、城鄉建設委員會、規劃局、城市建設管理局及其他相關城建部門等，在城鄉建設和房地產管理方面有着豐富的經驗。張先生於2018年8月1日獲委任為本公司執行董事及行政總裁，於2019年7月11日獲委任為本公司董事會主席。張先生於2020年12月17日辭任行政總裁，目前擔任本公司董事會主席、執行董事、提名委員會委員及薪酬委員會委員。同時，張先生還擔任綠城管理(9979.HK)非執行董事。



郭佳峰

執行董事及行政總裁

出生於1965年

郭佳峰先生於1981年畢業於浙江建築工業學校，主修工業與民用建築。郭先生擁有超過33年的行業經歷，在項目開發、工程營造方面具有豐富的經驗。郭先生自2000年4月加入綠城，從2006年7月至2015年3月曾擔任本公司執行董事，並擔任綠城房地產集團有限公司執行總經理，主要負責湖南長沙、浙江杭州、浙江舟山、江蘇南京、安徽合肥及新疆等地項目的房地產開發工作，其後於2015年4月至2019年7月主要經營其個人業務。郭先生於2019年7月11日再獲委任為本公司執行董事，於2020年12月17日獲委任為本公司行政總裁。目前郭先生還擔任綠城管理(9979.HK)董事會主席及非執行董事。



吳文德

執行董事

出生於1964年

吳文德先生畢業於北京科技大學，獲工學博士學位。吳先生擁有豐富的房地產經營管理經驗，於1984年參加工作，曾任中農信房地產公司副總工程師，中天房地產公司總工程師，中房地產開發集團公司及重慶國際實業投資股份有限公司黨委副書記、董事、總經理，中國交通建設股份有限公司房地產事業部副總經理，中交房地產集團有限公司臨時黨委委員、董事、副總經理，中住地產開發有限公司執行董事、總經理，中房地產股份有限公司董事長，中國交通建設股份有限公司投資事業部副總經理，中國交通建設集團有限公司暨中國交通建設股份有限公司投資管理部副總經理。吳先生於2021年3月22日獲委任為本公司執行董事和執行總裁。



耿忠強

執行董事

出生於1972年

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



李駿

執行董事

出生於1978年

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



洪蕾

執行董事

出生於1972年

洪蕾女士獲得北京航空航天大學法學學士學位、中國政法大學法學碩士學位。洪女士於法律事務和管理方面經驗豐富，於1995年參加工作，曾就職於北京時代律師事務所，英國史密夫律師事務所北京辦事處。洪女士亦曾擔任中國房地產開發集團公司辦公廳法律處副處長，中國住房投資建設公司總法律顧問兼綜合辦公室主任，中房置業股份有限公司總法律顧問，中國房地產開發集團公司法律部總經理、副總法律顧問，中住地產開發有限公司副總經理，中國交通建設集團有限公司董事會辦公室副主任，中國交通建設集團有限公司暨中國交通建設股份有限公司董事會辦公室副主任。洪女士於2021年3月22日獲委任為本公司執行董事。



吳天海

非執行董事

出生於1952年

吳天海先生就讀於美國威斯康星州瑞益城的瑞益學院及德國波恩大學，主修數學，並於1975年取得學位。

吳先生擔任以下香港上市公司的董事職務：九龍倉集團有限公司(00004.HK)（「九龍倉」，本公司之主要股東）及九龍倉置業地產投資有限公司(01997.HK)主席兼常務董事，以及海港企業有限公司(00051.HK)主席。吳先生於1981年加入九龍倉集團，1987年出任董事兼財務總監，1989年成為常務董事。他於1994年獲委任為副主席，並於2015年出任主席。

吳先生亦擔任以下前上市公司的董事職務：會德豐有限公司（於香港聯交所上市至2020年7月）的副主席及會德豐地產（新加坡）有限公司（於新加坡上市至2018年10月，現已更改名稱為Wharf Estates Singapore Pte. Ltd.）的主席。

此外，吳先生曾任Hotel Properties Limited (SGX: H15)（於新加坡上市）的非執行董事至2018年12月辭任；以及Joyce Boutique Group Limited的非執行主席（直至該公司於2020年4月於香港除牌為止）。

吳先生現為香港僱主聯合會的諮議會成員、理事會副主席兼執行委員會成員，以及香港總商會諮議會成員。吳先生於2012年6月15日至2015年3月27日曾擔任本公司非執行董事，並於2019年7月11日再獲委任為本公司非執行董事。



武亦文

非執行董事

出生於1966年

武亦文先生畢業於上海交通大學和新加坡國立大學，分別獲得船舶與海洋工程學士學位及工商管理碩士學位。彼於1993年至2006年間歷任新加坡吉寶岸外與海事集團專案經理、部門經理、子公司總經理，於2006年至2012年任韓通船舶重工有限公司執行董事兼總經理，於2012年至2017年任揚子江船業集團公司副總經理。武先生於2017年組建新加坡邁威海事有限公司，現任執行董事。武先生於2020年5月26日獲委任為本公司非執行董事。



賈生華

獨立非執行董事

出生於1962年

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



許雲輝

獨立非執行董事

出生於1976年

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



邱東

獨立非執行董事

出生於1957年

邱東先生於1990年在東北財經大學取得經濟學博士學位。彼於1993年獲國務院學位辦批准為博士生導師，為國務院特殊津貼獲得者，教育部2008年長江學者特聘教授。邱先生先後擔任東北財經大學校長及中央財經大學黨委書記。他曾擔任第十屆全國人大代表、中國統計學會副會長、世界銀行第八輪ICP技術諮詢組成員、國家統計局諮詢委員會委員、中國國民經濟核算研究會副會長、中國國情研究會副會長、中國市場調查業協會副會長，並曾兼任《統計研究》及《財貿經濟》編委以及國內多所大學的兼職教授或博士生導師。邱先生現任北京師範大學教授、中國教育部科學技術委員會管理學部委員、全國哲學社會科學規劃專案學科評審組召集人及全國統計教材編審委員會副主任等。他曾擔任中國農業銀行股份有限公司、中國信達資產管理有限公司、中國東方資產管理股份有限公司及中國光大集團的獨立董事。邱先生於2020年4月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。



朱玉辰

獨立非執行董事

出生於1961年

朱玉辰先生於1983年取得東北財經大學經濟學學位及於1998年取得武漢大學經濟學博士學位。彼曾於芝加哥商業交易所及芝加哥期貨交易所工作研修。朱先生曾擔任中華人民共和國商業部政策法規司副處長、上海中期期貨經紀公司總裁、大連商品交易所總經理、中國金融期貨交易所總經理及上海浦東發展銀行行長。朱先生曾擔任第十屆及第十一屆全國人大代表，以及第十二屆全國政協委員。彼現為新加坡亞太交易所的創始人及首席執行官。朱先生於2020年4月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。

高級管理層

李森

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

杜平

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

張繼良

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

郭曉明

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

肖力

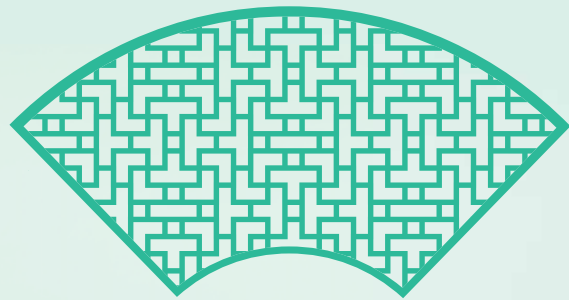
出生於1974年，現任綠城中國副總裁兼總工程師，主要負責本集團工程營造及管理、成本招採工作。肖先生畢業於南京建築工程學院，主修工業與民用建築，獲學士學位，後就讀浙江大學，主修工商管理專業，獲碩士學位。肖先生擁有超過20年的房產行業從業經驗，1996年7月參加工作，先後任職於浙江華浙實業開發有限公司、浙江升華房地產開發有限公司，肖先生於2004年3月加入本集團。

王朝暉

出生1968年，現任綠城中國副總裁。王先生畢業於同濟大學，華南理工大學，清華大學，擁有工學博士學位，為高級城市規劃師、國家註冊城市規劃師。王先生擁有19年豐富的房地產開發和管理經驗，熟悉多種類型房地產開發流程。他於1991年至2002年擔任住建部中國城市規劃設計院主任規劃師。王先生於2002年加入綠城，曾任綠城房產集團總規劃師、北京綠城投資有限公司副總經理、綠城創新建設管理有限公司董事，於2021年1月17日獲委任為綠城中國副總裁。

尚書臣

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



環境及 社會責任報告





寧波奉化長汀雲廬

環境及社會責任報告

050

關於本報告

編製基準

此為本集團第五次對外公開發布的《環境及社會責任報告》(「本報告」)，披露了本集團於2020年內為實現可持續發展所作的努力與取得的成果。希望通過此報告，能讓您更加了解本集團的努力和表現，同時向我們反饋您的期望，以增進彼此的信任。

報告範圍

本報告旨在均衡匯報本集團在環境及社會方面的事宜，除另有說明，報告範圍涵蓋本公司及旗下附屬公司，報告期間為2020年1月1日至12月31日(「本年度」)。有關公司管治部分的信息將在本年報中的「企業管治報告」部分單獨陳述。

報告指引

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)2016年發布的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》，以重要性、量化、平衡、一致性這四項匯報原則作為編製基礎，並已遵守其中所有「不遵守就解釋」條文。

報告聲明

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

1. ESG績效亮點

1.1 2020年獲得的獎項、榮譽

回溯過往，綠城中國的成長緊貼時代步伐，我們的產品、品牌、經營、人才及社會貢獻獲得了社會各方的認可，贏得了眾多殊榮(具體如下表所示)。

本集團2020年所獲獎項及榮譽(節選)¹：

獎項及榮譽	頒發機構
產品類	
2020中國房地產百強企業—綜合實力TOP10	中指研究院
2020中國房地產百強企業—規模性TOP10	中指研究院
2020中國房地產產品力優秀企業(第一位)	中指研究院
2020年中國房地產企業產品力TOP100(第一名)	克而瑞研究中心
品牌類	
2020中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)(第一名)	中指研究院
2020中國房地產顧客滿意度領先品牌	中指研究院
2020中國房地產品牌價值百強TOP10(第八名)	中國房地產報社、中國房地產網、中房智庫
中國地產金磚獎—2020年度卓越影響力品牌企業	21世紀經濟報道
金駿馬獎·最具工匠精神上市公司	證券日報社
經營類	
浙商銀行2020浙商全國500強(第六位)	《浙商》雜誌
2020年度房地產上市公司十大成長潛力榜樣(第一名)	和訊財經
2020年度房地產上市公司十大財務健康榜樣	和訊財經
中國上市房企償債能力TOP10	觀點指數研究院

¹ 完整的榮譽榜單請查閱綠城中國官方網站。

獎項及榮譽	頒發機構
人才類	
2019-2020（第十一屆）中國人才發展菁英獎－創新成長獎	《培訓》雜誌
2020 中國人才管理卓越典範獎	北森人才管理研究院、中國人民大學商學院
2020 中國房地產大學生僱主首選品牌	中國房地產業協會、中國建設教育協會
獵聘全國多元非凡僱主獎	獵聘
社會影響類	
2020 中國綠色地產 Top10（第五位）	中國投資協會
2020 中國裝配式建築企業 TOP10	中國投資協會
2020 中國綠色地產運行指數 TOP10	中國投資協會
2020 中國全裝修企業 TOP10	中國投資協會
2019-2020 年度中國房地產社會責任感企業	中指研究院
「春風行動」20 周年美好獎	杭州市政府

2020年重點獎項及榮譽



1.2 2020年ESG績效亮點

環境績效：

- 截至本年度末，在建項目綠色建築面積超過2,582萬平方米，獲評綠色建築項目累計近百個，其中綠色三星建築10個，二星78個，一星9個，LEED認證項目4個，WELL認證項目1個。
- 2020年在建項目裝配式建築比例達57.7%，減少大量建築垃圾，提升施工效率與質量。
- 汽車空氣污染物排放同比平均減少51.5%，其溫室氣體排放同比減少39.0%。

社會績效：

- 2020年中國城市居民居住滿意度調查報告中獲得90.2分的總體滿意度得分，領跑行業，並在所進駐的杭州、合肥、鄭州等13座城市拿下總體滿意度第一。
- 截至本年度末，政府代建項目在建在管面積達2,511萬平方米。
- 員工及各級工會為抗擊「新冠疫情」一線機構募集的捐贈物資和金額人民幣1,000萬元。

綠城體系內多家單位奔赴武漢，定點支援醫護工作；武漢員工參與援建火神山醫院。

- 在「種春風」公益行動中的「綠城林」捐種面積達1,198畝，種植共83,860株梭梭樹，是甘肅省民勤縣面積最大的企業公益林。
- 「綠苗計劃」公益行動中員工結對資助貧困地區學生88人，定期前往學校和結對家庭探望、交流。
- 員工培訓多元化，2020年度培訓次數達150次，受訓人數約60,000人次。線上人均培訓課時數約47小時，線下人均課時數約23小時。

2. 穩健發展

2.1 踐行溝通責任

利益相關方的意見對制定與推行短期及長期可持續發展策略至關重要。本集團設立了多種與利益相關方溝通與交流的渠道，以幫助本集團找出業務營運的潛在風險，識別利益相關方最關注的可持續發展事宜。

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

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

2.2 保障合規運營

2.2.1 反腐倡廉

透明的營運機制能確保本集團及其工作的合規性、真實性和穩健性。本集團依據《中華人民共和國刑法》《中華人民共和國公司法》《中華人民共和國反洗錢法》等有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律法規，訂立了《綠城中國監察工作管理標準》《員工廉潔自律管理制度》《停職檢查措施》及《廉政舉報獎勵制度》等內部政策，強化廉潔風險防範意識，以確保本集團合規經營。於本年度，本集團未有接獲任何與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關的違法違規事件。

本集團於《員工廉潔自律管理制度》中對員工的廉潔自律行為作出了具體的界定，包括嚴禁利用職權、職務之便謀取任何不正當利益、自利等。全體員工享有監督的權利，《廉政舉報獎勵制度》鼓勵外部單位及內部員工通過來信、來訪、電話、網絡舉報等形式，檢舉違法違規或有損公司利益的行為。舉報一經查證屬實，實名舉報人員將獲得適當獎勵，任何人不得公開舉報人的姓名、工作單位等個人信息，以保障舉報人的合法權益。

2.2.2 誠實守信

產品宣傳

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

集團品牌營銷中心2020年對品牌營銷巡查工作進行優化，對各專案營銷工作品質進行巡查，進一步提升營銷服務品質，巡查形式包括集團「紅黃牌」巡查及區域公司品牌營銷專項巡查。集團「紅黃牌」巡查由集團品牌營銷中心組織開展，對侵犯客戶、業主和他人肖像權、姓名權及其他個人隱私行為進行黃牌處罰；對作出與實際不符的過度、虛假承諾等有失誠信的行為進行紅牌處罰。區域公司品牌營銷專項巡查工作由營銷服務部組織開展，對項目營銷服務工作進行現場檢查、督導。

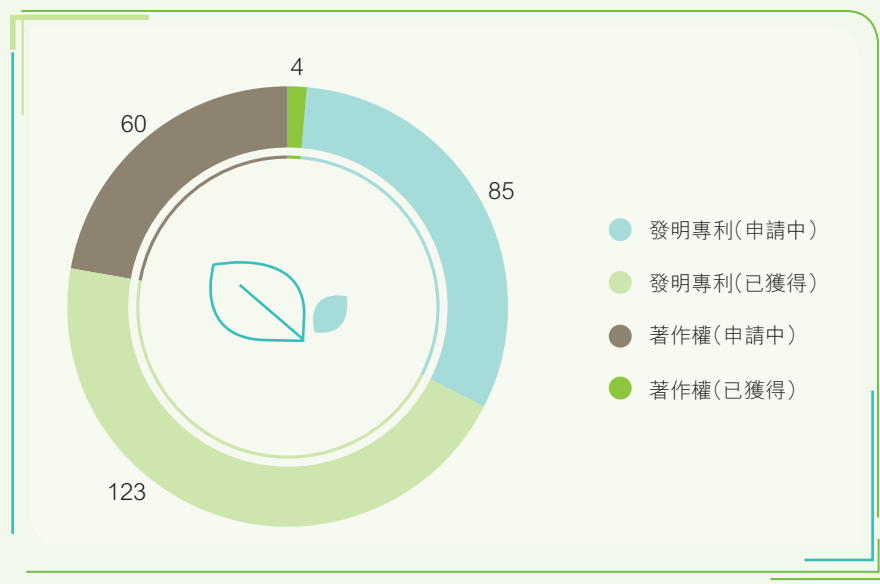
知識產權

本集團持續提升知識產權管理能力，修訂了《知識產權管理辦法》，該辦法規範了知識產權管理流程及使用要求，保證《中華人民共和國專利法》《中華人民共和國著作權法》《中華人民共和國商標法》及《中華人民共和國反不正當競爭法》等有關法律得到嚴格遵守。

為加強對本集團產品知識產權的保護，本集團於2020年申請專利208件，同比增長69.6%；申請著作權登記64項，同比增長246.1%。

數說2020

本集團於本年度的專利及著作權申請情況如下圖所示：



2.3 開展陽光採購

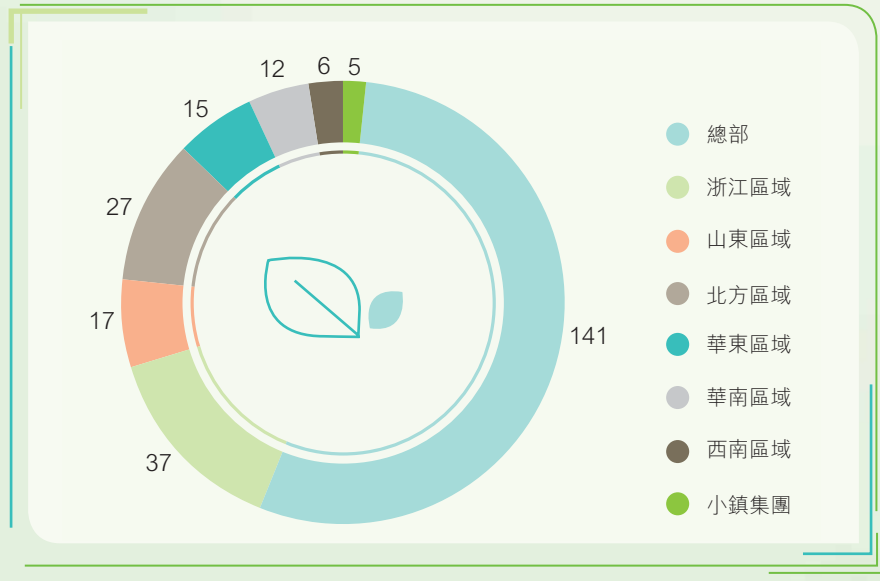
本集團致力於構建負責任的供應鏈。在遵守《中華人民共和國招標投標法》等有關法律法規的基礎上，本集團進一步制定了《材料設備類物資採購管理標準》《材料設備類戰略供方管理標準》以及《材料設備類戰略集採管理標準》等一系列內部制度，構建各類供應商從準入、投標、履約評估和風險管理的全周期管理流程，持續考察和評估供應商各方面的能力。

集團產品管理中心負責組織對參與投標、滿足招標公告條件的新供應商進行考察。供應商必須通過審核取得入圍資格後，方能在招採平台上參與各類招標活動。在招標過程中，本集團要求投標人提供一系列技術標證明文件，包括招標範圍內，投標人品牌的生產許可證、3C認證等環保認證、產品型式認證等。本集團亦對供應商提出了例如施工現場廢棄物回收，廢氣廢水控制管理等要求，以竭力減少供應鏈各環節的環境和社會風險。

本集團以公平、透明的原則進行招標、比價等物資採購工作。非招標方式的各類物資採購工作須按適用的審批許可權進行報批，禁止無審批的任何採購行為，其餘招標、比價方式的採購工作則必須在陽光招採平台(<http://zc.gtcloud.cn>)上進行。若招標採購工作人員涉嫌商業賄賂，出現嚴重違反公司紀律的行為，將由本集團監察部對案件進行調查，一經查證，相關責任人會處以警告、勸退或辭退，其所在部門負責人亦可能要承擔領導不力及失察的責任。

數說2020

總部及各區域公司於本年度合作的供應商數量如下圖所示：



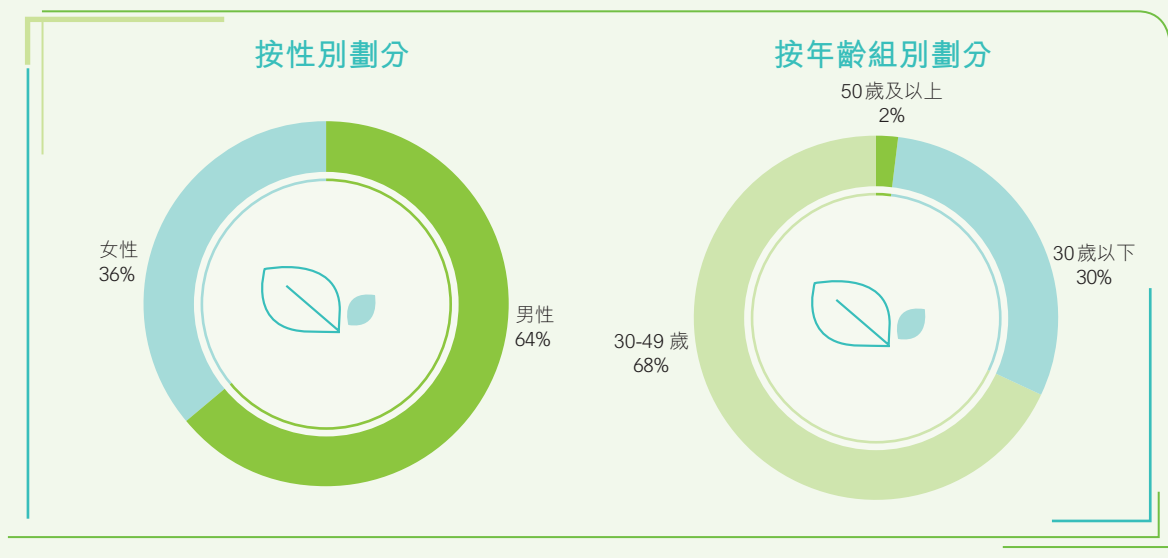
3. 關愛員工

3.1 維護員工權益

本集團秉承「人是綠城的第一資產」，嚴格遵守以《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《中華人民共和國社會保險法》為代表的人力資源管理相關的法律法規，同時遵循聯合國《世界人權宣言》及國際勞工組織標準及公約中的主要原則，尊重人權，禁止僱傭童工和強制勞工，反對任何形式的歧視，致力為員工建立公正和良好的工作條件，保障員工權益、健康與安全。於本年度，本集團未有接獲與人員招聘、解僱、薪酬、晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視相關的違法違規事件。

數說2020

截至本年度末，員工按性別、年齡組別劃分的佔比情況如下圖所示：





校園招聘通過企業介紹、校友分享、互動答疑等環節讓高校學子與企業高管和業內大咖直面交流，持續培養人才。

人才招聘

本集團制定了《招聘管理標準》，在招聘過程中依據平等機會、多元化和反歧視等原則招攬人才；持續拓寬招聘渠道，力求廣泛吸收來自各行各業的優秀人才，打造多元、包容、全面、均衡的人才隊伍。

- 社會招聘—本集團實施「獵英計劃」，有針對性的從外部引進核心崗位人才；截至本年度末，共從外部引進核心崗位人才約140名，充實了人才隊伍、支撐了業務發展。
- 校園招聘—本集團建立「同道人」、「理想生」和「啟航生」3個校園招聘品牌；於2020年，校園招聘走進全國24個城市，重點面向超過300所院校的15大崗位類別的高潛畢業生，吸引超過40,000份簡歷，500多名學子完成簽約。

校園招聘走進
全國城市
24個



重點面向超過 **300**
所院校的 **15** 大崗位
類別的高潛畢業生



吸引簡歷
40,000+份



完成簽約學子
500+名



薪酬激勵

本集團的薪酬體系由固定薪酬、浮動薪酬、津貼福利等構成；推行「共贏機制」，建立短、中、長期相結合的激勵機制和合夥人機制。本集團亦為員工提供了多方面、富有競爭力的額外福利，包括通訊、服裝、節假日、用餐等補貼、本人及家屬健康管理計劃、補充商業保險、恭賀慰問金等。

僱傭管理

本集團堅持合法用工、依法管理，通過核查應聘者的年齡並與身份證信息進行比對，堅決杜絕僱用童工；通過與僱傭人員簽訂勞動合同，明確勞動關係，杜絕強制勞工。本集團不存在使用童工或強制勞工的情況。同時，本著及時響應、充分溝通、平和離職、依法合規的原則，員工可與本集團按規定協商一致後解除勞動關係。

3.2 重視員工健康

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

- **職業健康與安全**

針對員工的職業健康與安全，本集團發布了《日式工程管理實施標準》《綠城中國日式管理指導圖冊(安全文明篇)》等文件規範安全生產。

- **安全的工作環境**

堅持提供及維持安全及健康的工作環境，於辦公區域配備AED體外除顫儀，亦定期舉辦健康、急救培訓講座、消防安全演練活動等提高員工自身安全防範意識，增強應急處置技能。



聯合杭州市西湖消防救援站策劃消防安全演習

- **員工健康關愛活動**
在法定福利項目的基礎上，提供一年兩次的健康體檢、健康解讀，為員工開通健康360°服務，提供日常「線上家庭醫生」，設立員工健康活動室，幫助員工強身健體。
- **員工生活服務體系**
通過提供員工及家屬體檢，建立員工健康檔案、提高員工食堂管理能力，以及員工生日祝福、結婚生育恭賀慰問等其他福利政策，讓員工愉快地工作，營造「家」的氛圍。
- **團隊活動**
在元旦、春節、婦女節、兒童節、中秋節、重陽節期間或者根據季節的變化開展豐富多彩的團隊活動，放鬆員工心情。



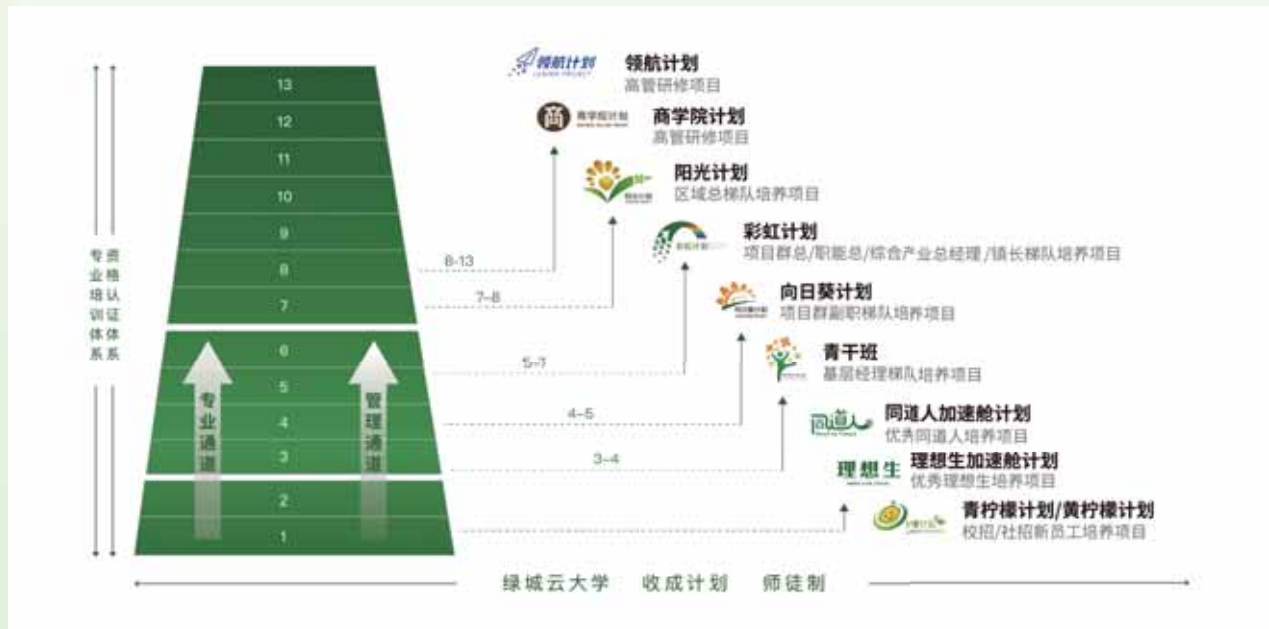
案例：綠城中國「新我計劃」運動會



2020年10月28日，2020綠城中國「新我計劃」全民健身運動會在杭州舉行。

3.3 助力員工發展

「成長」是本集團企業文化的核心關鍵字。本集團深明人才的重視與培養的重要性，因此把人力資源的建設列為最重要的經營管理活動之一。本集團以戰略為牽引，以人才為支撐，構建綠城中國人才發展體系。經過26年的發展，本集團建立了覆蓋全員的人才培訓項目，使得員工在不同的職業發展階段都可以接受相應的全方位、矩陣式的培訓，提升履行工作職責的知識及技能。



數說2020

於本年度，本集團開展各類型培訓150次，受訓人數約60,000人次，其中的梯隊培訓覆蓋人數約4,500人，分別包括2,500位男性及2,000位女性員工。本集團的線上人均培訓課時數約47小時，線下人均課時數約23小時。

約 **60,000** 人
受各類型培訓 **150** 次



受梯隊培訓的員工約
4,500 人



男性員工
2,500 位



女性員工
2,000 位

線上人均培訓課時數約
47 小時

線下人均培訓課時數約
23 小時



案例：領航計劃

「領航計劃」是面向綠城中國S類幹部的專項培養計劃，旨在提升S類幹部的戰略規劃能力及綜合素養，確保戰略2025成功落地。

2020年「領航計劃」主題為「戰略管理」，匹配集團戰略2025制定的關鍵時期，從「戰略意識、戰略工具、戰略解碼」三個關鍵場景逐一展開集訓，在推動戰略制定及執行的同時提升高管戰略管理能力。本次培養週期為2020年4月至10月，共93名S類幹部參訓。



4. 品質至上

4.1 重視產品品質

綠城始終堅持產品品質為先，並根據《中華人民共和國產品質量法》《中華人民共和國城市房地產管理法》等法律法規，編製了《綠城中國品質紅線管理標準》《第三方工程品質評估管理標準》《材料、室內環境品控管理標準》等一系列標準文件，對綠城產品的品質考量不僅體現在創新與環保，還體現在安全與健康，保障客戶的切實需要。

在工程管理方面，本集團一直堅持學習與踐行日式工程管理，推行「樣板先行」以提升產品品質、鞏固產品優勢。2020年9月，本集團發布了《綠城中國景觀產品譜系》及《綠城中國室內產品譜系》，又制定了於2021年起實行《綠城中國工程做法與常用建築構造(景觀篇)》《綠城中國工程做法與常用建築構造(防水保溫篇)》《綠城中國工程做法與常用建築構造(精裝修篇)》等專用圖集。各圖集提煉了綠城中國多年工程實踐經驗和技術，列明了各項工程的做法及重要節點構造，符合國家現行工程建設標準規範的規定，推進工藝工法的標準化執行。

案例：綠城中國工地觀摩會



2020年7月9日，綠城中國第四季工地觀摩會



2020年10月21日，綠城中國第五季工地觀摩會

產品檢測是綠城品質管控的重要工具之一，本集團持續優化產品標準，探索更為全面、有效的品質管控體系。在品質管控方面，本集團建立可量化的項目工程質量評比機制，並邀請第三方諮詢單位進行項目工程質量評估。評估採用現場突擊及實測實量的模式，以反映常態化項目管理的真實質量或風險，對項目基礎質量進行把關。

在上述第三方檢測品質管控的基礎上，本集團亦創建了自有檢測中心—「綠品」實驗室，包括環境實驗室、材料實驗室、智能實驗室，其中，環境實驗室已正式通過CMA中國計量認證，具備水質、空氣、材料三大領域的檢測能力。於本年度，本集團亦組建了「品控」專項小組，從材料入庫前考察到交付前的空氣質量檢測等，整合外部優質檢測資源，利用數字化平台作為支撐，逐步建立起自己的「綠品」檢測標準體系。

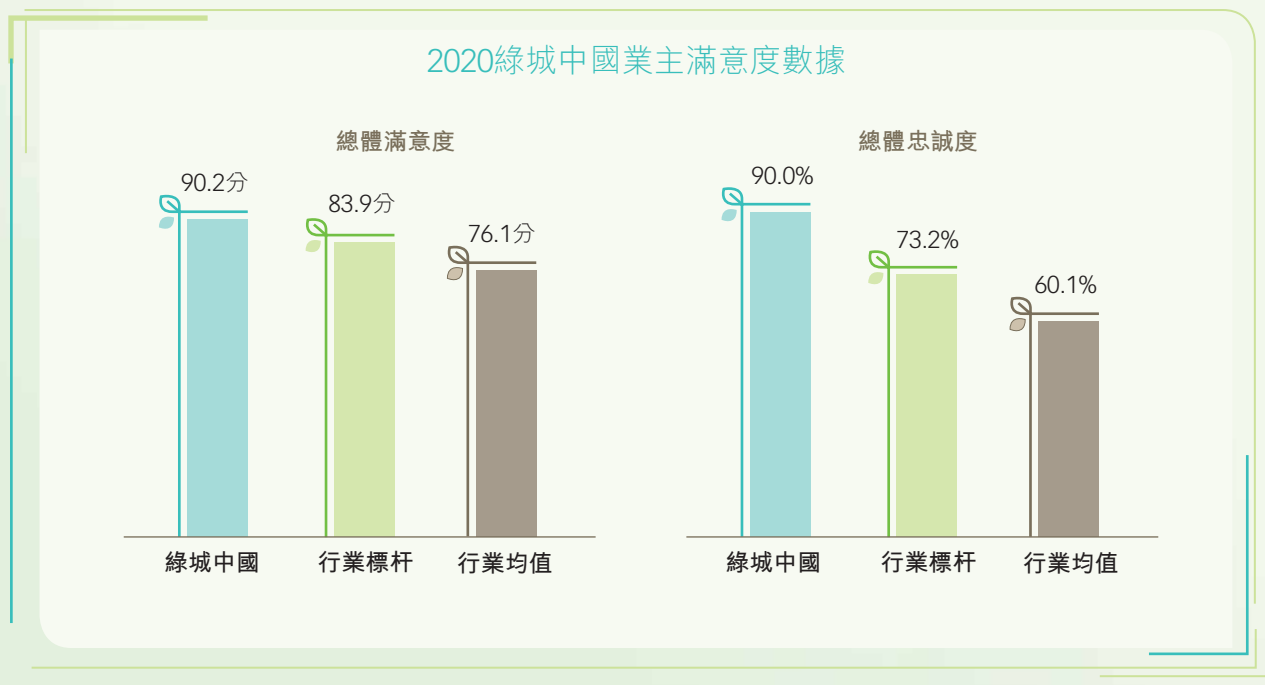
「綠品」檢測標準體系	
檢測方面	檢測項
安全生產	檢查工地安全防線，如人員安全裝備、防護措施、安全警示等
材料	針對建築的主體結構材料、室內裝修材料
環境	關注水、空氣及有害氣體揮發等環境質量指標



4.2 精細服務品質

本集團不斷提高品牌的服務質量及客戶滿意度，積極識別各工作階段的客戶潛在問題，及時處理任何潛在違規事件，防範其可能導致的風險與損失。針對可能出現的有關產品及服務的投訴風險，本集團亦制定了一系列的管理政策及標準，如《客戶投訴管理基礎規範》《綠城中國客戶投訴處理追責制度》《綠城中國客訴風險巡查工作標準》等內部政策，以確保客戶投訴能得到及時、有效地處理。

2020中國城市居民居住滿意度調查報告亦顯示，綠城中國以90.2分的總體滿意度得分，領跑行業，在所進駐的杭州、合肥、鄭州等13座城市拿下總體滿意度第一。



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

5. 綠色發展

5.1 綠色管理

本集團一直致力減少污染物排放、碳排放及降低環境影響，本集團遵循的法律法規包括《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國環境影響評價法》《國務院關於落實科學發展觀加強環境保護的決定》《建設項目環境保護管理條例》《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》及《廢棄電器電子產品處理基金徵收使用管理辦法》等。本集團同時編製了《關於規範公司管理的通知》等一系列內部環境管理政策，落實以綠色方式營運和管理本集團及旗下各附屬公司。

本集團制定了綠色辦公政策，把環保意識融入到日常工作中，提高員工的環保意識，從而節能減排、節約資源、減少廢棄物，進一步規範化本集團環保工作，反映了本集團信守環境可持續發展的承諾。於本年度，本集團並沒有接獲與廢氣排放、溫室氣體排放、向水及土地排放、廢棄物排放和噪聲污染相關的違規事件。

由於建築工程主要由專業承包商執行，本集團在業務營運過程中產生溫室氣體和空氣污染物主要來自室內辦公場所中的電力使用以及車輛使用。本集團積極推行綠色出行，於本年度的車輛使用明顯減少，汽車空氣污染物排放同比平均減少51.5%，其溫室氣體排放同比減少39.0%。於本年度，本集團溫室氣體排放總量為21,162公噸，總溫室氣體排放密度為0.19公噸/平方米建築面積。

汽車空氣污染物排放同
比平均

✓ 51.5%



其溫室氣體排放同比

✓ 39.0%

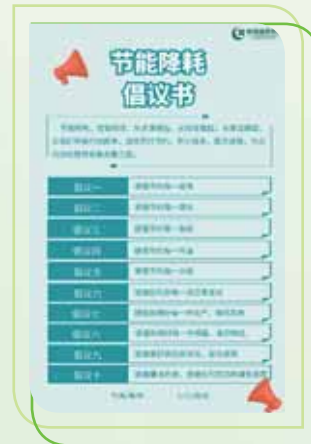


管理能源，減少溫室氣體／空氣污染物排放的措施：

- 照明燈需充分利用自然光(陰天除外)，避免出現關閉窗簾開燈的情況
- 規定員工下班前關閉所有用電設備電源
- 鼓勵員工搭乘公共交通工具
- 鼓勵綠色出行，乘搭電動車等交通工具，減少汽車使用
- 減少不必要的商務旅行
- 每年至少兩次清潔保養燈泡和空調設備，確保其有效運作
- 嚴格控制空調的使用，辦公室長時間無人時及時關閉空調
- 組織植樹造林活動



張貼「節能減排」標語



節能降耗倡議書

本集團亦致力於減少浪費和節約資源，針對節約用水、管理有害及無害廢棄物方面，本集團亦在辦公室地點實施多項環保措施，並統一由專人進行回收相關廢棄物。於本年度，本集團使用市政供水，不涉及任何水源上的問題。

節約用水類的措施：

- 回收雨水作為灌溉用水，並採用散射噴頭噴灌草地
- 應用節水設備，如感應式水龍頭
- 定期檢查衛生間及洗手台是否漏水
- 張貼節水標語

管理有害／無害廢棄物的措施

- 倡導無紙化辦公、鼓勵雙面打印
- 提倡自帶茶杯、打包餐盒等
- 採用可充電電池代替一次性電池
- 硒鼓至少二次加粉使用，並由專人進行回收處理
- 倡導「光盤行動」，鼓勵員工按需取用



倡導「光盤行動」

5.2 綠色建築

在貫徹落實「綠色」與「健康」理念的基礎上，綠城中國以綠色建築的多維發展為深化方向，積極探索、不斷創新，先後發布了《綠色建築實施手冊》《綠色地產綠色健康建築設計技術導則》《綠城中國綠色健康住宅技術標準工作指引》，並大力推進太陽能光伏應用研究等多維度的試驗與研究，致力降低房地產項目整個生命周期對環境及天然資源造成的影響。截至本年度末，綠城中國獲評綠色建築項目累計近百個。

截至本年度末的在建項目綠色建築認證情況

綠色建築認證	累計數量	累計面積（萬平方米）
中國綠色建築設計標識	三星級	10
	二星級	78
	一星級	9
LEED 能源與環境設計先鋒評級	4	2,582
WELL 建築認證計劃	1	



本集團在項目中通過雨水回收、雨水花園、透水鋪裝、下凹式綠地等集水措施，不斷提升園區綠地、道路廣場等設施對雨水的吸納、蓄滯和緩釋作用，以期進一步達至有效控制雨水徑流，建立良性的水循環系統，節約資源等目的。



綠城中國建研中心持續研發如「異形透水磚」、「雨水花園」等海綿城市材料及設計。

綠城中國持續探索及優化装配式技術的應用，在項目中大量採用装配式混凝土、鋼、木結構建築以及装配式內裝技術。工地現場模式化流水組裝工藝在節省人力物力的同時，亦提升施工效率及質量，實現從原件製造到裝配的環保化與綠色化。此外，装配式鋼結構中約70%的鋼材可回收重用，減少大量建築垃圾，也避免了傳統施工模式帶來的粉塵及噪音污染，體現了綠色建築的特性。綠城中國2020年在建項目装配式建築佔本年度所有在建項目的57.7%。

案例：杭州桂語江南項目的装配式鋼結構



項目的装配式鋼結構的組裝可以多層同時交叉作業，從土方開挖至12層結構用時比採用傳統結構的施工週期平均縮短27天，節省人力物力及成本。

6. 回報社會

6.1 公益品牌活動

在發展自身的同時，本集團亦通過參與和開展和諧社區共建等活動了解社區需要，積極推動民眾生活改善和經濟發展。本集團每年定期以黨委牽頭，聯合工會、團委等群團力量，積極參與或開展社會公益活動。除此以外，本集團的公益品牌活動涉及教育、環境及精準幫扶的範疇。

6.1.1 「綠苗計劃」

本集團鼓勵各子公司結合所在區域實際情況，選擇區域內合適的貧困學校開展員工捐贈、幫扶助學活動。以「童心築夢、攜手未來」為主題的「綠苗計劃」公益活動已連續開展4年，有1,000多名綠城員工熱心參與，捐款捐物超過人民幣80萬元，幫助山區學校修建校舍、搭建「兒童之家」、設立愛心書吧、購買校服文具等，還與88名貧困學子建立了「一對一」幫扶結對計劃，資助他們完成學業。員工走進四川、雲南、西藏等貧困地區，通過對口幫扶、項目援建、貧困戶慰問、知識座談等系列行動，關愛當地居民的生產與生活，讓愛咫尺相連，點亮更多美好。



2020年，綠城中國工會慰問浙江諸暨青山小學。

6.1.2 「種春風」



自2015年起，綠城持續開展「種春風」沙漠綠洲共建行動，綠城員工及業主已在中國四大沙塵暴策源地之一的甘肅省民勤縣打造出一整片「綠城林」，該行動於本年度亦獲得「2020中國十大地產年度品牌公益案例」。截至本年度末，「綠城林」捐種面積已達1,198畝，共種植了83,860株梭梭樹，是甘肅省民勤縣面積最大的企業公益林。未來，綠城將繼續用實際行動踐行生態文明，履行企業社會責任。



綠城員工及業主前往甘肅省民勤縣「綠城林」植樹

6.1.3 「綠城·春風行動」

杭州市「春風行動」開展20年來，精準幫扶低收入群體和困難群眾，在促進民生改善和加強社會治理方面發揮重要作用。本集團積極響應「春風行動」號召，截至本年度末，累計捐贈超人民幣700萬元，並榮獲了杭州市政府頒發的「春風行動」20周年美好獎。



此外，綠城中國亦通過綠城慈善基金會設立了「綠城·春風心理關愛」專項組織，用於幫扶杭州市困難家庭的抑鬱症患者及自閉症家庭，通過積極開展「心理科普講座」等社區心理健康關愛活動，以期真正從行動中幫助心理障礙困難家庭解決實際問題。



6.2 園區生活服務體系

本集團於2007年率先推出了園區生活服務體系，旨在為園區內生活的民眾帶去便利與舒適。未來，本集團期望園區生活服務體系可以進一步帶動整個城市生活服務、生活質量以及生活環境的改善。

品牌活動分享

案例：「海豚計劃」



截至本年度末，「海豚計劃」已成為中國規模最大、影響力最深的社區公益服務項目，覆蓋了全國53座城市的近200個社區，累計免費培訓了15萬名兒童。

案例：「紅葉行動」



2020年「紅葉行動」活動覆蓋全國70座城市，超過100個綠城園區，為10,000餘位長者帶來了溫暖和關懷。

案例：綠城中國第二屆全國旗袍大會



2020年9月25日，綠城中國第二屆全國旗袍大會在舟山盛大舉行，全網累計獲得了閱讀點讚量達165萬。

6.3 抗擊「新冠疫情」

面對來勢洶洶的新冠疫情影响，本集團及時以公開透明的方式向各利益相關方披露相關工作情況。於2020年初，本集團分別發布了《關於切實做好新冠肺炎疫情防控工作通知》《關於進一步加強「冠狀病毒」肺炎防控工作的通知》和《綠城中國總部新型冠狀病毒肺炎防控應急預案》，迅速成立疫情防控領導小組及工作小組，建立每日健康信息報告機制，對各類人員進行分層、分級跟蹤管理；並在此基礎上，及時採購充足的防疫物資，加強每日清潔工作，保障員工生命安全及身體健康。

積極馳援疫情重災區

- 通過綠城慈善基金會向武漢、杭州、溫州等地醫院及紅十字會捐贈共人民幣1,000萬元，主要用於採購疫情防控物資或直接捐贈善款；
- 通過綠城生活集團向綠城園區業主、相關醫院、護理院、轄區街道社區、公安交警等機構和人員提供約人民幣120萬元的疫情防控物資；
- 緊急成立防疫物資採購小組，保障捐贈物資及自用防疫物資採購到位；
- 派出項目專員擔任火神山醫院項目指揮部顧問，參與建設及施工方案的設計；
- 綠城體系內多家單位奔赴武漢，定點支援醫護工作；
- 獲浙江日報、浙商智庫等單位頒發「大愛浙商抗疫英雄」稱號等。



7. 環境及社會績效表現

環境績效指標

有關本集團主要的排放數據：

溫室氣體排放(範圍1和範圍2)	2020年 ²	2019年	2018年	單位
汽車排放(範圍1) ³	1,150	1,886	1,083	公噸
擁有樹木的溫室氣體抵消量(範圍1) ⁴	-9.89	-17.71	-5.41	公噸
電力使用排放(範圍2) ⁵	20,021	19,533	11,862	公噸
總溫室氣體排放量	21,162	21,401	12,940	公噸
總溫室氣體排放密度 ⁶	0.19	0.2	0.14	公噸/平方米建築面積

汽車空氣污染物排放 ⁷	2020年	2019年	2018年	單位
CO排放量	6,392	11,944	9,621	千克
NO _x 排放量	2,768	5,643	2,382	千克
SO _x 排放量	5.01	12	6.87	千克
PM _{2.5} 排放量	103	210	90	千克
PM ₁₀ 排放量	114	233	99	千克

² 於本年度，本集團的環境數據統計口徑具體包括：綠城中國本部、各子公司本部及其項目公司，共計50家公司。在本章節，若沒有對數據統計範圍作出特殊說明，統計主體均為以上50家公司的環境數據信息。

³ 有關汽車使用產生的溫室氣體排放(範圍一)的計算方法及相關排放系數參考中華人民共和國國家發展和改革委員會發布的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》及《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》。

⁴ 樹木的減排系數採用《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二之《環境關鍵績效指標匯報指引》中所給出系數。

⁵ 有關外購電力產生的溫室氣體排放(範圍二)的計算方法及相關排放系數參考中華人民共和國國家發展和改革委員會發布的《2015年全國電網平均排放因數》。

⁶ 計算溫室氣體排放密度所採用的分母為納入環境數據統計口徑內的公司辦公面積。

⁷ 有關汽車使用產生的空氣污染物排放計算方法參照中華人民共和國生態環境部發布的《道路機動車大氣污染物排放清單編制技術指南(試行)》。

有關本集團主要的資源使用數據：

資源消耗	2020年	2019年	2018年	單位
電力消耗總量	32,816,257	31,417,893	16,742,268	千瓦時
電力消耗密度	295	297	178	千瓦時/平方米建築面積
燃油消耗總量(汽車汽油)	410,188	609,265	409,565	公升
燃油消耗密度(汽車汽油)	2,868	3,584	2,660	公升/每輛汽車
燃油消耗總量(汽車柴油)	66,646	169,587	45,418	公升
燃油消耗密度(汽車柴油)	3,703	7,066	4,129	公升/每輛汽車
燃油消耗總量(汽車液化天然氣)	0	0	0	公升
燃油消耗密度(汽車液化天然氣)	0	0	0	公升/每輛汽車
燃油消耗總量(汽車乙醇汽油)	3,150	5,333	260	公升
燃油消耗密度(汽車乙醇汽油)	1,575	1,778	260	公升/每輛汽車
總耗水量	2,241,648	1,860,133	1,108,315	公噸
總耗水密度 ⁸	20	18.25	12	公噸/平方米建築面積

⁸ 計算總耗水密度所採用的分母為納入耗水數據統計口徑內的公司辦公面積。

有關本集團主要的有害及無害廢棄物數據：

有害廢棄物	2020年	2019年	2018年	單位
熒光燈管產生量	1,383	1,382	1,370	個
廢電池產生量	464	467	303	千克
墨盒產生量	1,863	1,896	1,265	個
設備維護廢液產生量	16	25.8	21	公升

無害廢棄物	2020年	2019年	2018年	單位
紙張棄置量	19,417	19,802	27,016	千克
紙張棄置密度	0.17	0.19	0.29	千克/平方米建築面積
紙張回收量	10,293	10,229	9,991	千克
金屬棄置量	82	103	117	千克
金屬棄置密度	0.001	0.001	0.001	千克/平方米建築面積
金屬回收量	278.8	535.7	30	千克
塑料棄置量	1,687	694	821	千克
塑料棄置密度	0.015	0.007	0.009	千克/平方米建築面積
塑料回收量	433	653	140	千克
玻璃棄置量	306	136	145	千克
玻璃棄置密度	0.003	0.001	0.002	千克/平方米建築面積
玻璃回收量	117	63.74	17	千克

社會績效指標

有關本集團按性別、年齡組別、地區劃分的僱員數據：

僱員	2020年	單位
僱員總數	8,081	人
按性別劃分		
男性	5,150	人
女性	2,931	人
按年齡組別劃分		
30歲以下	2,375	人
30-49歲	5,516	人
50歲及以上	190	人
按地區劃分		
浙江	4,497	人
非浙江	3,584	人

總部及各區域公司於本年度合作的供應商數據：

公司	2020年	單位
總部	141	家
浙江區域	37	家
山東區域	17	家
北方區域	27	家
華東區域	15	家
華南區域	12	家
西南區域	6	家
小鎮集團	5	家

附錄1：《環境、社會及管治報告指引》內容索引

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告章節
環境				
A1：排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	綠色管理
	A1.1	排放物種類及相關排放資料	✓	環境績效指標
	A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	環境績效指標
	A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	環境績效指標
	A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	環境績效指標
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	✓	綠色管理
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	✓	綠色管理
A2：資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	✓	綠色發展
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	環境績效指標
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	環境績效指標
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	✓	綠色管理
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	✓	綠色管理
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量	主要業務不適用	
A3：環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	✓	綠色發展
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	✓	綠色發展

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告章節
社會				
B1：僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	維護員工權益
B2：健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障員工避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	重視員工健康
B3：發展及培訓	一般披露	有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	✓	助力員工發展
B4：勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	維護員工權益
B5：供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	✓	開展陽光採購
B6：產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	穩健發展 誠實守信
B7：反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	反腐倡廉
B8：社區投資	一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	✓	回報社會

企業管治報告

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

董事會認為，除已披露外，本公司於截至2020年12月31日止年度內一直遵守上市規則附錄14中企業管治守則（「企業管治守則」）所載的所有適用守則條文規定。

(A) 董事會（於截至2020年12月31日止年度）

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

執行董事

張亞東先生
劉文生先生
郭佳峰先生
周連營先生
耿忠強先生
李駿先生

非執行董事

吳天海先生
（周安橋先生為其替任董事）
武亦文先生（於2020年5月26日獲委任）

獨立非執行董事

賈生華先生
柯煥章先生（於2020年4月17日辭任）
史習平先生（於2020年4月17日辭任）
許雲輝先生
邱東先生（於2020年4月17日獲委任）
朱玉辰先生（於2020年4月17日獲委任）

遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事作出特定查詢後，每位董事確認於截至2020年12月31日止年度全年或（如適用）於2020年擔任本公司董事的任期內其已遵守了標準守則的規定。有關僱員若可能擁有關於本集團的內幕消息，亦須遵守不比標準守則寬鬆之書面指引。

董事就財務報表的責任

董事知悉彼等須負責根據法定要求及適用會計準則編製本集團的財務報表。董事及本公司的外聘核數師就本集團財務報表的各自責任載於本年報第121頁之「獨立核數師報告」。



主席及行政總裁

為加強獨立性、義務及責任，主席與行政總裁分為兩個職務。主席領導董事會，並負責根據本公司採納的良好企業管治使董事會有效發揮功能。他亦負責為本公司制定未來戰略及統籌公司整體發展。行政總裁則專注發展及執行經董事會批准及授權的政策。行政總裁亦主要負責本集團日常管理及營運。

於本報告期內，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。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立的判斷及建議對董事會的決策起重要作用。特別是他們就本集團的發展策略、經營表現及內控系統提供多方面及公正的意見。各獨立非執行董事均擁有廣泛的學術、專業、行業專長及管理經驗，並向董事會提供既專業又符合本集團自身情況的建議。截至2020年12月31日止年度，本公司每位獨立非執行董事均確認其對本公司的獨立性符合上市規則的規定。

董事會會議及股東大會

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略、營運和財務表現。董事可親身出席或透過視像／電話會議參與。於2020年度內共召開10次董事會會議及3次股東大會。每位董事出席董事會會議及股東大會之次數載於下表：

	於2020年 出席次數/ 董事會會議 舉行次數	於2020年 出席次數/ 股東大會會議 舉行次數
執行董事		
張亞東先生	10/10	3/3
劉文生先生	10/10	3/3
郭佳峰先生	9/10	3/3
周連營先生	10/10	3/3
耿忠強先生	10/10	3/3
李駿先生	8/10	3/3
非執行董事		
吳天海先生 (周安橋先生為其替任董事)	10/10	3/3
武亦文先生	5/5	3/3
獨立非執行董事		
賈生華先生	10/10	3/3
柯煥章先生	3/4	0/0
史習平先生	3/4	0/0
許雲輝先生	9/10	3/3
邱東先生	6/6	3/3
朱玉辰先生	6/6	3/3

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

董事委任、重選及辭任

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

董事持續專業發展

本公司各董事已根據企業管治守則第A.6.5條的要求在2020年度內參與持續專業發展。本公司安排定期講座，向董事不時提供上市規則的最新發展及變動以及其他有關法律及監管規定。本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。於本年度，全體董事參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能，以符合企業管治守則第A.6.5條守則條文。本公司的外部律師透過向董事提供簡報、通報及材料協助進行董事培訓，主要有關上市公司董事的角色、職能及職責方面。全體董事均已接受此項培訓。

董事會委員會

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

審核委員會

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控及風險管理制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。其亦負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估核數師的表現、獨立性和客觀性和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。審核委員會成員全部由獨立非執行董事及非執行董事組成。於2020年12月31日，審核委員會包括獨立非執行董事許雲輝先生(主席)、賈生華先生、邱東先生及朱玉辰先生。

本年度完成的主要工作包括：

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

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

審核委員會於截至2020年12月31日止年度舉行過2次會議。審核委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數/ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
許雲輝先生(主席)	2/2
賈生華先生	2/2
史習平先生	1/1
邱東先生	1/1
朱玉辰先生	1/1

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及於需要時檢討董事會架構、規模及組成。於2020年12月31日，提名委員會包括獨立非執行董事朱玉辰先生(主席)、賈生華先生、許雲輝先生及邱東先生，以及執行董事張亞東先生及劉文生先生。提名委員會將就誠信、經驗、技能及能否投入時間及精力以履行職務及責任等條件，以評核候選人或人選。提名委員會的推薦意見將交由董事會作出決策。其書面職權範圍於聯交所及本公司網站均可查閱。

於2020年，提名委員會於提名新董事時採納及執行若干標準及程序。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。設計董事會成員組成時，董事會採納考慮多個方面的多元化政策，包括文化及教育背景、專業經驗、技能、本集團業務的行業知識及過往受僱往績



記錄。所有董事會委任將繼續基於優點及實力，且所選候選人將按前述客觀標準考慮。

提名委員會於截至2020年12月31日止年度舉行過4次會議。提名委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數/ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
朱玉辰先生(主席)	2/2
賈生華先生	4/4
許雲輝先生	4/4
史習平先生	1/2
柯煥章先生	1/2
邱東先生	2/2
執行董事	
張亞東先生	4/4
劉文生先生	4/4

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦及向董事會建議董事的薪酬及其他福利。

全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。於2020年12月31日，薪酬委員會包括獨立非執行董事賈生華先生(主席)、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生，以及執行董事張亞東先生和劉文生先生。

於截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會已評估董事的表現，並向董事會推薦董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策及架構，有關詳情載於本年報「管理層討論與分析－人力資源」一節。薪酬委員會於截至2020年12月31日止年度舉行過4次會議。薪酬委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數/ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
賈生華先生(主席)	4/4
許雲輝先生	4/4
史習平先生	1/2
柯煥章先生	1/2
邱東先生	2/2
朱玉辰先生	2/2
執行董事	
張亞東先生	4/4
劉文生先生	4/4

本公司董事及高級管理人員的薪酬乃根據本公司的薪酬政策及架構釐定。根據「企業管治守則」的守則條文B.1.5條，截至2020年12月31日止年度，高級管理人員的薪酬按等級劃分如下：人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元，4人；人民幣2,000,001元至3,000,000元，1人；人民幣3,000,001元至人民幣4,000,000元，1人。董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬詳列於綜合財務報表附註12。



舟山長峙島如心小鎮楊柳郡鳴柳園

企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策，並於2020年履行企業管治職能如下：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並就有關變動及更新向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊；
- 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露；及
- 該等董事會須負責企業管治守則(經不時修訂)所載之其他企業管治責任及職能。

(B) 財務呈報及內部監控

財務呈報

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

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師事務所自2004年起獲委任為本公司的獨立核數師。

獨立核數師為本公司提供的審計及非審計服務所得酬金如下：

服務項目	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
審計服務(包括中期審閱)	8,915	9,265
非審計服務	850	1,000
合計	9,765	10,265

風險管理及內部監控

審核委員會負責監管本集團的風險管理及內部監控並檢討其功效。設計特定的程序保障公司資產不會在未授權下使用或處置；並確保維護合規的會計記錄為內部使用及對外刊發的可靠財務數據；確保遵守適用法律、法規及條例。董事已對本集團風險管理及內部監控系統的有效性作出年度檢討；並已於截至2020年12月31日止年度對本公司的內部管理及營運作出檢討及監控。本公司成立的內部審計部門也已對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行了抽樣式的內審工作。內部審計部門進行的工作包括確保內部監控到位及適當發揮預定功能。審核委員會認為，於截至2020年12月31日止整個年度風險管理及內部監控系統維持足夠及有效，概無重大問題須向董事會匯報。



(C) 股息政策

本集團已制定股息政策，旨在保留足夠資金儲備以維持本集團未來發展的同時，讓本公司股東獲得利潤分配。目前，於(i)就非現金項目(包括收購收益、本公司資產及負債的公允價值變動、淨匯兌損益、由本集團以非現金代價收購附屬公司所產生的公允價值調整對成本的影響以及減值虧損撥備等)的影響作出調整；及(ii)扣除本集團就其所發行永久資本證券於年內應付的利息金額後，本公司的股息分派率在歸屬於本公司股東淨利潤20%–40%之間。於釐定本公司實際宣派及派付的股息金額時，董事會亦計入下列因素，包括本集團整體業務狀況、經營業績、財務業績／狀況、營運資金需求、未來展望及現金流量，以及任何其他董事會視為相關的因素。本公司過往股息未必能作為未來股息派付的指標。股息的宣派及派付亦可能受法律或本集團於未來訂立的融資安排限制。董事會將不時於適用時審閱本公司的股息政策。

(D) 股東權利

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

欲於股東大會上動議一項決議案的股東可遵循上段所載的程序。

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

截至2020年12月31日止年度，本公司的組織章程大綱及細則概無變動。本公司的組織章程大綱及章程細則已於本公司網站及聯交所網站刊登。



南京雲栖玫瑰園

投資者關係

094

本公司致力保持高水準的企業管治及透明度，承諾與股東及資本市場維持緊密有效的雙向溝通，以公開、及時的態度向各界持份者披露公司信息。

2020年，本公司不斷提升投資者關係活動的主動性，豐富市場溝通形式。緊隨中期及全年業績公告後，舉辦業績發佈會，董事會成員及高級管理層出席闡述運營狀況、發展前景和戰略佈局。受疫情影響，本年度的業績發佈會採用線上直播結合線下現場會議的形式舉辦。通過網絡平台收集投資者及股東的提問和意見，並進行解答溝通。

本公司注重與股東的坦誠及建設性的溝通，在股東周年大會上，董事會成員會親身出席與股東會面交流，並現場解答提問。

2020年主要投資者關係活動如下：

日期	活動
2020年3月23日	2019年度業績公佈之新聞發布會及投資者會議
2020年6月12日	2020年股東周年大會
2020年8月28日	2020年中期業績公佈之新聞發布會及投資者會議

本公司持續通過舉辦業績路演、參加大型投行研討會、接待分析師及投資者來訪及電話會議等形式與資本市場保持積極及開放的對話，主動介紹業務發展，及時回應市場關注。投資者與分析師的反饋均定期及有系統地傳達至董事會，形成正面溝通循環，並有助本公司制定長期發展策略。



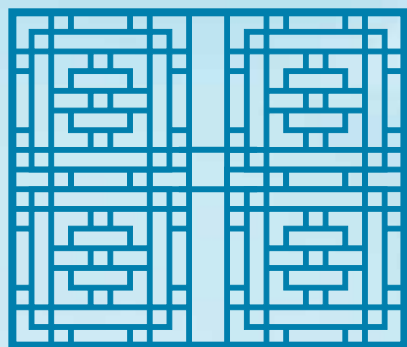
回顧年度內，本公司的高級管理層及投資者關係隊伍共參加12場，由投資銀行及券商組織的大型投資會議，參與了150餘次的投資者會面和電話會議，讓更多投資者瞭解本公司業務與投資價值：

日期	活動	主辦機構	地點
1月7日	法國巴黎銀行中國房地產企業日	法國巴黎銀行	香港
1月14日	亞洲固定收益企業日	巴克萊	香港
6月16日	滙豐第4屆亞洲固定收益論壇	滙豐銀行	線上
6月23日	花旗亞太區房地產企業日	花旗	線上
9月10日	中信建投證券2020秋季資本市場峰會	中信建投證券	上海
9月10日	中信證券策略會	中信證券	上海
9月14-15日	第二十七屆中信里昂證券投資論壇	中信里昂證券	線上
10月14日	2020亞洲信貸論壇	美銀	線上
11月4日	2020中國投資論壇	高盛	線上
11月6日	第15屆中國投資峰會	花旗	線上
11月12日	2021年度策略會	興業證券	上海
12月4日	2021年度策略會	海通證券	線上

本公司的投資者關係隊伍將繼續加強與市場的溝通質量，保持公司的高透明度。

為確保股東、資本市場及公眾能夠清晰及全面地接收本公司的最新資訊，本公司已設立網站(www.chinagreentown.com)適時提供中期及年度報告、公告、股東通函、新聞稿及每月通訊等。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電話：+852 25233138)或電郵至 ir@chinagreentown.com查詢。





董事會報告





董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至2020年12月31日止年度的年報和經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

公司成立

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

主要業務

本公司是一家投資控股公司。其附屬公司、合營企業和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註51、21和20。本集團主要業務性質於截至2020年12月31日止年度(「本年度」)並無重大變化。

業務審視

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

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

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

環境政策及表現

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

遵守相關法律及法規

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

就董事會及高級管理層所知，截至2020年12月31日止年度，本集團已取得所需對其業務及經營而言屬重要的批文、許可證、同意、牌照和註冊，且本集團並無嚴重違反相關法律及法規而對本集團造成重大影響。



財務狀況及業績

本集團於2020年12月31日之財務狀況載列於本年度報告第130頁至第132頁按國際財務報告準則編製的綜合財務狀況表中。

本集團截至2020年12月31日止年度之業績載列於本年度報告第129頁按國際財務報告準則編製的綜合損益及其他全面收益表中。本集團過往五個財政年度之財務摘要載列於本年度報告第007頁。

儲備

本集團於2020年度之儲備變動詳情載列於本年度報告第133頁之綜合權益變動報表。

本公司可供分派的儲備

於2020年12月31日，公司可供分派於股東的儲備為人民幣1,136,957,000元。

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人民幣0.35元(「2020年末期股息」)(2019年：人民幣0.3元)。派息建議尚待股東於本公司應屆股東周年大會(「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。

分部資料

本集團的呈報分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 項目管理

截至2020年12月31日止年度的分部資料載列於綜合財務報表附註5。

物業、廠房及設備

有關本集團於本年度的物業、廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

有關本公司於本年度股本的變動詳情載於綜合財務報表附註35。

股票發行及配售詳情

	首次公開發行	配售1	配售2	配售3	配售4
上市地	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板
發行價／配售價	每股8.22港元	每股16.35港元	每股5.20港元	每股5.20港元	每股9.50港元
上市日期	2006年7月13日	2007年5月4日	2012年6月15日	2012年8月2日	2020年5月26日
發行股數	347,402,500股	141,500,000股	327,849,579股	162,113,714股	323,000,000股

公眾持股量的足夠性

就本公司所瞭解的公開資料及董事所知，按上市規則的規定，本公司截至2020年12月31日止年度維持了足夠的公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

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，有關款項於本報告日期已悉數動用：

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。

董事

於截至2020年12月31日止年度，本公司董事如下：

執行董事

張亞東先生(董事會主席)
劉文生先生
郭佳峰先生
周連營先生
耿忠強先生
李駿先生

非執行董事

吳天海先生
(周安橋先生為其替任董事)
武亦文先生(於2020年5月26日獲委任)

獨立非執行董事

賈生華先生
柯煥章先生(於2020年4月17日辭任)
史習平先生(於2020年4月17日辭任)
許雲輝先生
邱東先生(於2020年4月17日獲委任)
朱玉辰先生(於2020年4月17日獲委任)

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

董事服務合約

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

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

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

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層履歷載於本年報第40頁至第47頁。

董事酬金

每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註12。

最高薪酬人士

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

獨立非執行董事之獨立性

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

董事及行政總裁的證券權益

於2020年12月31日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	於相關股份的 個人權益 (含授予董事之 購股權或激勵股份)		家族權益	受控制法團權益	持有權益的 股份及相關 股份總數	持有本公司 已發行 股本百分比
張亞東先生	13,270,949(附註1)		—	—	13,270,949	0.532%
劉文生先生	12,986,129(附註2)		—	—	12,986,129	0.521%
郭佳峰先生	4,000,000(附註3)		—	—	4,000,000	0.160%
周連營先生	2,500,000(附註4)		—	—	2,500,000	0.100%
耿忠強先生	2,500,000(附註5)		—	—	2,500,000	0.100%
李駿先生	6,433,573(附註6)		—	—	6,433,573	0.258%
周安橋先生	500,000(附註7)		—	—	500,000	0.020%

附註：

- (1) 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之7,600,000份購股權，且自2019年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股8.326港元高出至少30%的日期行使；(ii)根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出之5,000,000份購股權，且自2021年12月29日至2030年12月28日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股11.152港元高出至少30%的日期行使。上述合共12,600,000股購股權；及(iii)於2019年授出的670,949股激勵股份(受歸屬條件所限)。張先生亦根據綠城管理的股份獎勵計劃於其2,000,000股獎勵股份中擁有權益(好倉)，相當於綠城管理已發行股份的0.10%。
- (2) 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之7,400,000份購股權，且自2018年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使；(ii)根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出之5,000,000份購股權，且自2021年12月29日至2030年12月28日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股11.152港元高出至少30%的日期行使。上述合共12,400,000股購股權；及(iii)於2019年授出的586,129股激勵股份(受歸屬條件所限)。劉先生亦根據綠城管理的股份獎勵計劃於其2,000,000股獎勵股份中擁有權益(好倉)，相當於綠城管理已發行股份的0.10%。
- (3) 根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出之4,000,000份購股權，且自2021年12月29日至2030年12月28日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股11.152港元高出至少30%的日期行使。郭先生亦根據綠城管理的股份獎勵計劃於其2,000,000股獎勵股份中擁有權益(好倉)，相當於綠城管理已發行股份的0.10%。
- (4) 根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出之2,500,000份購股權，且自2021年12月29日至2030年12月28日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股11.152港元高出至少30%的日期行使。
- (5) 根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出之2,500,000份購股權，且自2021年12月29日至2030年12月28日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股11.152港元高出至少30%的日期行使。
- (6) 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之1,900,000份購股權，且自2018年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使；(ii)根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之1,300,000份購股權，且自2019年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股8.326港元高出至少30%的日期行使；(iii)根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出之3,000,000份購股權，且自2021年12月29日至2030年12月28日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股11.152港元高出至少30%的日期行使。上述合共6,200,000股購股權；及(iv)於2019年授出的233,573股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- (7) 作為實益擁有人持有的股份。

除上述所披露者外，於2020年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



主要股東的證券權益

於2020年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東(除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外)已知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東姓名／名稱(附註1)	股份或相關 股份的權益或 淡倉(附註2)	持有權益的身份	佔本公司 已發行 股本百分比
中交集團(附註3)	624,851,793 (L)	受控法團的權益	25.052%
CCCG Holding (HK) Limited(附註4)	524,851,793 (L)	實益擁有人	21.043%
HSBC Trustee (C.I.) Limited(附註5)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.354%
會德豐有限公司(「會德豐」)(附註6)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.354%
九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(附註7)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.354%
黃偉先生(附註8)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.950%
李萍女士(附註9)	323,000,000 (L)	配偶的權益	12.950%
浙江新湖集團股份有限公司(附註10)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.950%
新湖中寶股份有限公司(附註11)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.950%
香港新湖投資有限公司(附註12)	323,000,000 (L)	實益擁有人	12.950%
宋卫平先生	8,150,000 (L) (附註13)	於相關股份的个人權益(購股權)	合計9.008%
	216,530,924 (L) (附註14)	受控法團的權益	
夏一波女士(附註15)	224,680,924 (L)	配偶的權益	9.008%

附註：

- (1) 該表所載本公司主要股東及彼等各自於本公司股份及相關股份中的權益列表乃於作出合理查詢後根據本公司可得資料呈列。
- (2) 字母「L」指好倉。
- (3) 中交集團透過其受控法團，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)以及CCCG Holding (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (4) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (5) HSBC Trustee (C.I.) Limited透過其受控法團，即會德豐、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)，被視為於557,554,793股股份中擁有權益。
- (6) 會德豐透過其受控法團，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於557,554,793股股份中擁有權益。
- (7) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holding Limited及Target Smart被視為於557,554,793股股份中擁有權益。
- (8) 黃偉透過其受控法團，即浙江新湖集團股份有限公司、新湖中寶股份有限公司及香港新湖投資有限公司，被視為於323,000,000股股份中擁有權益。
- (9) 李萍女士為黃偉先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，李萍女士被視為於黃偉先生於本公司的權益中擁有權益。
- (10) 浙江新湖集團股份有限公司由黃偉先生控制。
- (11) 新湖中寶股份有限公司透過其受控法團，即香港新湖投資有限公司，被視為於323,000,000股股份中擁有權益。
- (12) 新湖中寶股份有限公司控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (13) 根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之購股權，且自2018年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使。
- (14) 根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生(即Delta House Limited的唯一股東)被視為於Delta所持有的116,530,924股股份中擁有權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋卫平先生成立並擁有擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (15) 夏一波女士為宋卫平先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東的公司Delta所持有的116,530,924股股份；(ii)由宋卫平先生作為唯一成員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋卫平先生及夏一波女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋卫平先生所持有8,150,000份本公司購股權。上述合共224,680,924股股份。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據證券及期貨條例第336條須予以記錄的任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

於2020年12月31日，除下文披露者外，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員：

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

購股權計劃

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

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

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

根據購股權計劃可供發行的購股權總數為30,003,219股，佔本公司於本報告日期已發行股本約1.2%。

截至2020年12月31日止年度，本公司根據2016年購股權計劃已授出、已行使及已註銷的購股權詳情載列如下：

承授人姓名	年初尚未行使 的購股權數目	年內授出 的購股權數目	年內已行使 的購股權數目	年內已註銷 的購股權數目	年內失效 的購股權數目	年末尚未行使 的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
董事									
張亞東先生	2,280,000	-	-	-	-	2,280,000	2018年8月28日	2019年8月28日至2028年8月27日	8.326
	2,280,000	-	-	-	-	2,280,000	2018年8月28日	2020年8月28日至2028年8月27日	8.326
	1,520,000	-	-	-	-	1,520,000	2018年8月28日	2021年8月28日至2028年8月27日	8.326
	760,000	-	-	-	-	760,000	2018年8月28日	2022年8月28日至2028年8月27日	8.326
	760,000	-	-	-	-	760,000	2018年8月28日	2023年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	1,500,000	-	-	-	1,500,000	2020年12月29日	2021年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	1,500,000	-	-	-	1,500,000	2020年12月29日	2022年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2020年12月29日	2023年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	500,000	-	-	-	500,000	2020年12月29日	2024年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	500,000	-	-	-	500,000	2020年12月29日	2025年12月29日至2030年12月28日	11.152
	7,600,000	5,000,000	-	-	-	12,600,000			
劉文生先生	2,220,000	-	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	2,220,000	-	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,480,000	-	-	-	-	1,480,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	740,000	-	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	740,000	-	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	1,500,000	-	-	-	1,500,000	2020年12月29日	2021年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	1,500,000	-	-	-	1,500,000	2020年12月29日	2022年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2020年12月29日	2023年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	500,000	-	-	-	500,000	2020年12月29日	2024年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	500,000	-	-	-	500,000	2020年12月29日	2025年12月29日至2030年12月28日	11.152
	7,400,000	5,000,000	-	-	-	12,400,000			
郭佳峰先生	-	1,200,000	-	-	-	1,200,000	2020年12月29日	2021年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	1,200,000	-	-	-	1,200,000	2020年12月29日	2022年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	800,000	-	-	-	800,000	2020年12月29日	2023年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	400,000	-	-	-	400,000	2020年12月29日	2024年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	400,000	-	-	-	400,000	2020年12月29日	2025年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	4,000,000	-	-	-	4,000,000			
周連營先生	-	750,000	-	-	-	750,000	2020年12月29日	2021年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	750,000	-	-	-	750,000	2020年12月29日	2022年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	500,000	-	-	-	500,000	2020年12月29日	2023年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	250,000	-	-	-	250,000	2020年12月29日	2024年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	250,000	-	-	-	250,000	2020年12月29日	2025年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	2,500,000	-	-	-	2,500,000			



承授人姓名	年初尚未行使的購股權數目	年內授出的購股權數目	年內已行使的購股權數目	年內已註銷的購股權數目	年內失效的購股權數目	年末尚未行使的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價(港元)
耿志強先生	-	750,000	-	-	-	750,000	2020年12月29日	2021年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	750,000	-	-	-	750,000	2020年12月29日	2022年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	500,000	-	-	-	500,000	2020年12月29日	2023年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	250,000	-	-	-	250,000	2020年12月29日	2024年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	250,000	-	-	-	250,000	2020年12月29日	2025年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	2,500,000	-	-	-	2,500,000			
李駿先生	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	380,000	-	-	-	-	380,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	190,000	-	-	-	-	190,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	190,000	-	-	-	-	190,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	390,000	-	-	-	-	390,000	2018年8月28日	2019年8月28日至2028年8月27日	8.326
	390,000	-	-	-	-	390,000	2018年8月28日	2020年8月28日至2028年8月27日	8.326
	260,000	-	-	-	-	260,000	2018年8月28日	2021年8月28日至2028年8月27日	8.326
	130,000	-	-	-	-	130,000	2018年8月28日	2022年8月28日至2028年8月27日	8.326
	130,000	-	-	-	-	130,000	2018年8月28日	2023年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	900,000	-	-	-	900,000	2020年12月29日	2021年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	900,000	-	-	-	900,000	2020年12月29日	2022年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	600,000	-	-	-	600,000	2020年12月29日	2023年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	300,000	-	-	-	300,000	2020年12月29日	2024年12月29日至2030年12月28日	11.152
-	300,000	-	-	-	300,000	2020年12月29日	2025年12月29日至2030年12月28日	11.152	
	3,200,000	3,000,000	-	-	-	6,200,000			
員工									
本公司的附屬公司、	14,865,000	-	256,000	-	2,535,000	12,074,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
聯營公司及合營企業的	14,865,000	-	-	-	2,535,000	12,330,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
若干其他僱員	9,910,000	-	-	1,690,000	-	8,220,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	4,955,000	-	-	845,000	-	4,110,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	4,955,000	-	-	845,000	-	4,110,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	16,604,880	-	-	-	16,604,880	2020年12月29日	2021年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	16,604,880	-	-	-	16,604,880	2020年12月29日	2022年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	11,069,920	-	-	-	11,069,920	2020年12月29日	2023年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	5,534,960	-	-	-	5,534,960	2020年12月29日	2024年12月29日至2030年12月28日	11.152
	-	5,534,960	-	-	-	5,534,960	2020年12月29日	2025年12月29日至2030年12月28日	11.152
	49,550,000	55,349,600	256,000	3,380,000	5,070,000	96,193,600			
總計	67,750,000	77,349,600	256,000	3,380,000	5,070,000	136,393,600			

上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。

於本年度，256,000股購股權獲行使，3,380,000股購股權已註銷，5,070,000股購股權已失效。本公司股份於緊接2020年12月29日(本年度內授出購股權之日)前的收市價為每股10.76港元。本公司股份於緊接購股權獲行使日前的加權平均收市價為每股11.97港元。

有關本公司購股權計劃的其他詳情，請參閱本報告中本公司的綜合財務報表附註41。

購股權估值

本公司採用二項式估值模式及柏力克舒爾斯期權定價模式(統稱「模式」)為所授購股權估值。模式所用的主要參數及在2009年、2017年、2018年及2020年所授購股權的相關公平值載於綜合財務報表附註41。

股份激勵計劃

本公司已採納股份激勵計劃。除非受托人和董事會另行書面同意並在遵守適用法律及法規規定的前提下，受托人根據信託所持有的股份總數(包括仍未歸屬的激勵股份)不得超過不時已發行股份總數的1%。於本報告日，受托人並無於股份激勵計劃下持有可供授予的激勵股份。該計劃不設員工可獲授予購股份之上限。獲授予激勵股份之員工必須在授出通知公佈後的五個營業日內確認接受激勵股份。若股份在歸屬日的收市價低於董事會確定的參考日期之收市價的110%，則歸屬日可推遲至董事會確定的較晚日期。歸屬條款及條件由董事會酌情決定，申請或接受激勵股份無需繳付任何費用。股份激勵計劃於2019年3月21日採納，有效期為十年(可根據董事會的決定提前終止)。



激勵股份的變動情況如下：

承受人姓名	年初由信託人在 股份激勵計劃下 所持有的 激勵股份數目	年內授出的 激勵股份數目	年內已歸屬的 激勵股份數目	截至年末 由信託人在 股份激勵計劃下 所持有的 激勵股份數目
董事				
張亞東先生	670,949	0	293,064	377,885
劉文生先生	586,129	0	293,064	293,065
李駿先生	233,573	0	116,786	116,787
員工				
除董事外	5,923,349	0	2,897,808	3,025,541

激勵股份於2019年6月7日在股份激勵計劃下授出。於本年度所歸屬的激勵股份均於2020年6月8日歸屬，其餘待於2021年6月8日歸屬。本年度概無授出、以任何方式註銷或失效的激勵股份。

有關股份激勵計劃之目的，以及該計劃下的最短歸屬期限，請參閱本報告中財務報表附註41。

綠城管理2020年股份獎勵計劃

於2020年10月28日，綠城管理採納股份獎勵計劃（「綠城管理股份獎勵計劃」），據此，受託人將從公開市場上以綠城管理集團出資的現金購買綠城管理將授出的普通股（「綠城管理股份」），並以信託形式為經選定僱員持有，直至該等股份根據綠城管理股份獎勵計劃的條文歸屬於相關經選定僱員。該計劃自採納日期起計十（10）年期間有效及生效。

綠城管理股份獎勵計劃旨在透過以綠城管理股份作為獎勵，以認可及獎勵綠城管理集團行政人員、僱員及董事對綠城管理集團成長及發展的貢獻。

於本年度，綠城管理集團已向45位僱員及董事授出35,740,000股綠城管理股份，佔綠城管理已發行股份總數的1.83%。首次50%已授出股份的歸屬期為自授出日期起至授出日期第1週年止，而餘下50%已授出股份的歸屬期則為自授出日期起至授出日期第2週年止。

於2020年12月31日，於聯交所購回並就綠城管理股份獎勵計劃持有的35,830,961股綠城管理股份的賬面值約為118,363,000港元（相等於約人民幣99,910,000元）。綠城管理集團已就根據綠城管理股份獎勵計劃授出的綠城管理股份於損益中確認開支總額人民幣1,520,000元。

於承授人當中，郭佳峰先生、張亞東先生、劉文生先生、李軍先生及林三九先生為綠城管理執行董事／非執行董事，余致力先生為綠城管理的高級行政人員，而7名為綠城管理若干附屬公司的董事，彼等為綠城管理的關連人士（「關連承授人」）。有關承授人的進一步詳情載列如下：

承授人	於2020年 12月24日授出 獎勵股份數目	年內失效／ 取消獎勵股份數目	年內歸屬 獎勵股份數目	於2020年 12月31日 尚未歸屬的 獎勵股份數目
關連承授人				
郭佳峰	2,000,000	—	—	2,000,000
張亞東	2,000,000	—	—	2,000,000
劉文生	2,000,000	—	—	2,000,000
李軍	3,900,000	—	—	3,900,000
林三九	2,880,000	—	—	2,880,000
余致力	500,000	—	—	500,000
7名綠城管理若干附屬公司的董事	6,760,000	—	—	6,760,000
非關連承授人				
32名與綠城管理或綠城管理關連人士 並無關連的選定參與者	15,700,000	—	—	15,700,000

董事在交易、安排或重大合約中的重大權益

除本年度報告「關連交易及持續關連交易」一節及綜合財務報表附註48所披露者外，概無董事或與董事有關連的任何實體直接或間接於任何交易、安排或合約中擁有或曾擁有重大權益，而該等交易、安排或合約對本集團的業務而言屬重要，且本公司或其任何附屬公司、其母公司及其母公司的附屬公司為其訂約方，並於截至2020年12月31日止年度期間或年底仍然有效。

獲准許的彌償條文

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

關連交易及持續關連交易

本集團截至2020年12月31日止年度進行的重大關聯人士交易於綜合財務報表附註48披露。上述部分關聯人士交易的詳情亦構成本公司的關連交易或持續關連交易，須根據上市規則第14A章披露如下。除下文所述交易外，概無關聯人士交易構成根據上市規則第14A章的本公司關連交易或持續關連交易。本公司已於適當時候及按相關情況遵守上市規則第14A章的披露規定。

(A) 關連交易

1.1 轉讓在北京市昌平區項目中的權益

於2020年3月20日，北京博意(本公司全資附屬公司)與天津世茂新里程置業有限公司(「天津世茂」)、中交房地產集團有限公司(「中交房地產」)及北京致平房地產開發有限公司(「項目公司」，於協議日期為本公司的全資附屬公司)就(其中包括)北京博意向天津世茂及中交房地產各自出售項目公司股權的部分權益以及開發該項目訂立協議。該項目包括將位於中國北京市昌平區且地上規劃建築面積約為170,022平方米的土地開發為住宅物業。天津世茂及中交房地產根據該協議應付的總額分別為人民幣2,789,691,500元及人民幣984,597,000元。根據該協議，天津世茂及中交房地產分別收購項目公司42.5%及15%的股權，並同意按其各自於項目公司的股權比例對項目公司註冊資本及項目的開發進行出資。

根據上市規則，中交集團為本公司主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團附屬公司中交房地產)為本公司關連人士。

上述詳情於本公司日期為2020年3月20日的公告中披露。

1.2 提供有關舟山自貿金融中心項目管理服務

於2020年3月25日，綠城管理與中交舟山千島中央商務區開發有限公司(「中交舟山公司」)訂立協議。根據該協議，綠城管理同意為中交舟山公司就舟山自貿金融中心項目(位於浙江舟山千島中央商務區，總建設用地面積約為29,219.43平方米，將開發為酒店、商用物業、商業辦公室及公用設施；於該協議日期，估計項目總施工成本為人民幣18億元)提供項目管理服務。向中交舟山公司就該項目提供項目管理服務的代價為該項目總造價的3%。

根據上市規則，中交集團為本公司主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團附屬公司中交舟山公司)為本公司關連人士。

上述詳情於本公司日期為2020年3月25日的公告中披露。

1.3 有關西安安全運村10#地塊商業物業的建造協議

本公司非全資附屬公司西安國際陸港全運村建設開發有限公司(「西安國際陸港」)透過公開招標程序，就西安安全運村10#地塊商業物業建造工程甄選主要承建商，中交二公局第五工程有限公司(「中交二公局第五工程」)根據招標文件項下的相關規定並經公開評審後獲選。於2020年8月31日，西安國際陸港與中交二公局第五工程訂立建造協議，據此，西安國際陸港同意委聘中交二公局第五工程為主要承建商，進行西安安全運村10#地塊商業物業的建造工程，代價為人民幣72,073,489.60元。

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

上述詳情於本公司日期為2020年8月31日的公告中披露。

1.4 提供有關富陽區銀湖安置房建設項目的項目管理服務

於2020年12月11日，綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城房地產建設管理」)及綠城樂居建設管理集團有限公司(「綠城樂居」)(各為本公司的非全資附屬公司)與杭州三航銀湖建設發展有限公司(「杭州三航銀湖」)訂立協議。根據該協議，綠城房地產建設管理及綠城樂居同意為杭州三航銀湖就富陽區銀湖安置房建設項目2#、8#、9#及10#地塊建設項目提供項目管理服務，代價為該項目最終結算總投資的2.5%(於該協議日期為人民幣73,610,000元)。

根據上市規則，中交集團為本公司主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括杭州三航銀湖)為本公司關連人士。因此，訂立該協議以及該協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

上述詳情於本公司日期為2020年12月11日的公告中披露。

(B) 持續關連交易

於本年度，本集團進行下列非豁免持續關連交易(「非豁免持續關連交易」)，定義見上市規則第14A章：

2.1 重續物業租賃協議

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

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

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

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

2.2 重續廣告服務協議

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

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

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

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

2.3 重續綜合服務協議

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

(a) 室內裝修服務

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

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

(b) 供應原材料

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

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

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



2.4 重續教育服務框架協議

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

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

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

2.5 重續健康護理服務框架協議

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

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

有關重續健康護理服務框架協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。截至2020年12月31日止年度非豁免持續關連交易各自的年度金額如下：

截至2020年12月31日止年度交易	人民幣千元
根據重續物業租賃協議的年租	3,379
根據重續廣告服務協議的廣告費	60,047
根據重續綜合服務協議的室內裝修服務費	113
根據重續綜合服務協議的材料購買成本	—
根據重續教育服務框架協議的教育服務費	7,002
根據重續健康護理服務框架協議的健康護理服務費	—

本公司獨立非執行董事已審閱非豁免持續關連交易，並確認該等交易：

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

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

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

董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

董事在競爭業務的權益

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

董事姓名	競爭實體名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
吳天海先生	九龍倉集團有限公司	開發和銷售物業及持有物業作租賃用途	主席兼常務董事
	九龍倉置業地產投資有限公司		主席兼常務董事
	會德豐有限公司		副主席
	海港企業有限公司		主席
	Wharf Estates Singapore Pte. Ltd.		主席
周安橋先生 (為吳天海先生替任董事)	九龍倉集團有限公司	開發和銷售物業及持有物業作租賃用途	第一副主席兼執行董事

主要顧客和供貨商

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

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

董事、董事的聯繫人或本公司股東(就董事所知持有本公司股本超過5%人士)於年內並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

優先購股權

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

稅務減免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司股份而享有任何稅務減免。

捐款

截至2020年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣1,625,000元。

股東周年大會

本公司擬於2021年6月18日(星期五)舉行應屆股東周年大會，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股東。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

- (i) 由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)期間暫停辦理股份過戶登記手續，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，股東必須將所有過戶文檔連同有關股票在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)期間暫停辦理股份過戶登記手續，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，股東必須將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。

核數師

本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。

承董事會命

主席

張亞東

2021年3月22日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

121

致綠城中國控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表(載於第129至286頁)，當中包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

審核意見的基礎

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

關鍵審核事項

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

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值</p> <p>由於評估可變現淨值需要重大管理層估算，我們已識別發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值作為關鍵審核事項。</p> <p>於各報告期末發展中物業及已竣工可出售物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。</p> <p>發展中物業的可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的估計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本釐定。</p> <p>誠如綜合財務報表所披露，於2020年12月31日，發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣194,209,030,000元及人民幣18,341,794,000元(分別扣除累計撥備人民幣401,092,000元及人民幣460,983,000元)。</p>	<p>我們就管理層對發展中物業及已竣工可出售物業可變現淨值進行評估的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 了解評價並測試直至竣工時的估計成本的成本預算的主要控制； • 透過將管理層估計的售價與最近相同物業的已訂約平均售價或相若類型，大小及地點的相關物業的當前市價進行比較，以評估估計售價是否合理；及 • 通過比較最新預計完工成本與經管理層批准的預算以及檢查支持性文件(如建造合同、內部通信以及審批)以評估預計完工成本是否適當。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>以公平值列賬的投資物業估值</p> <p>由於釐定公平值時涉及管理層判斷，我們已識別以公平值列賬的投資物業估值作為關鍵審核事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註18所披露，投資物業於2020年12月31日的綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣4,364,620,000元列賬。</p> <p>公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值方法對該等物業進行的估值計算，物業估值方法採用透過將現有租約所得租金收入淨額資本化的收入法(對物業權益的潛在復歸收入作適當撥備)，或(如適用)參照有關市場上可得類似銷售交易的市場法。租金回報率及未來租金估計等假設會影響 貴集團投資物業的公平值及須對綜合損益及其他全面收益表所呈報的盈利或虧損金額作出相應調整。</p>	<p>我們就投資物業估值的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估第三方估值師的範疇是否恰當及評核第三方估值師是否具備足夠專業知識； • 向 貴集團管理層及估值師瞭解估值過程及進行估值時所採用的重大假設，如復歸收益率及市場單位租金； • 查核管理層向第三方估值師提供的來源資料以瞭解該來源資料是否與支持性文件(如已簽訂合同)一致；及 • 透過將物業樣本的收益率與外界基準指數進行比較，並將按物業樣本作出估值所用市場單位租金與我們從市場數據獨立取得的相若市場交易進行比較，以評估估值師的主要假設是否恰當。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>隨時間確認銷售物業所得收入</p> <p>誠如綜合財務報表附註5所披露，當 貴集團在履行銷售合同過程並無產生對 貴集團具有替代用途的資產，且 貴集團對至今已完成履約擁有可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業收入隨時間確認；否則，該收入於客戶獲得已竣工物業的控制權的時間點確認。截至2020年12月31日止年度的銷售物業所得收入為人民幣57,334,390,000元，其中隨時間確認的收入為人民幣14,450,510,000元。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所披露，由於與客戶的合同限制， 貴集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此 貴集團不能將該物業單位用於其他用途。</p> <p>然而，是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合同條款及該合同適用的法律解釋。有關釐定須作出重大判斷。 貴集團已就該等銷售合同可強制執行獲得付款的權利獲取法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有權利及無權利獲得付款的合同。</p>	<p>我們就管理層對 貴集團是否於該等隨時間確認的銷售合同中擁有強制執行付款權利進行評估的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 瞭解並評價管理層識別及分類銷售合同有無獲得付款的權利的流程； • 審閱樣本銷售合同的主要條款，以根據合同條款評估付款權利的呈列方式； • 獲取及審閱 貴集團法律顧問的意見，尤其是法律顧問對適用法律的詮釋及彼等對評估付款權利的可強制執行性的涵義；及 • 評估管理層委聘的法律顧問的能力、經驗及客觀性。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>就隨時間確認的銷售物業所得收入，貴集團透過計量於報告日期履約義務完成的進度確認收入。進度按貴集團為完成履約義務的投入來衡量，並經參考合同內各個物業單位截至報告期末已產生的合同成本在估計總成本中的佔比計量。貴集團根據項目階段及可售樓面面積計算成本分攤。管理層需就釐定估計總成本的完整性及於報告日期已完成履約義務的進度的準確性作出重大判斷及估計。</p>	<p>我們就管理層對估計合同總成本及完全履行履約義務的進度準確性進行評估的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 瞭解評價並測試對直至竣工時估計成本的成本預算的主要控制及監督完工百分比計算的主要控制； • 評估計算完工百分比基準的合理性及檢查完工百分比計算的準確性； • 通過比較最新預計完工成本與經管理層批准的預算以及檢查支持性文件(如建造合同、內部通信以及審批)以評估預計完工成本是否適當；及 • 測試已發生的開發成本追查至支持性文件。

其他資料

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

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

我們亦向治理層作出聲明，指出我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及(倘適用)為消除威脅而採取的措施或已應用的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為紀文和。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年3月22日

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	5	65,782,531	61,592,939
銷售成本		(50,209,631)	(45,952,531)
毛利		15,572,900	15,640,408
其他收入	6	3,017,194	2,667,245
其他收益及虧損	7	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	8	(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	9	(561,517)	(796,887)
非金融資產減值虧損及撥回淨值	10	(772,837)	(579,195)
投資物業公平值變動虧損	18	(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及 合營企業至收購日期公平值的收益	37	–	43,487
出售附屬公司淨收益	38	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		2,129	(75,951)
除稅前利潤	11	10,753,528	9,953,126
稅項	13	(4,990,647)	(6,017,704)
年內利潤		5,762,881	3,935,422
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)		42,727	256,752
年內全面收益總額		5,805,608	4,192,174
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		1,966,404	1,455,190
		5,762,881	3,935,422
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		1,976,535	1,455,190
		5,805,608	4,192,174
每股盈利	15		
基本		人民幣1.05元	人民幣0.55元
攤薄		人民幣1.04元	人民幣0.55元

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	9,076,714	9,817,931
使用權資產	17	827,067	1,038,724
投資物業	18	4,364,620	4,032,818
商譽	19	769,241	769,241
於聯營公司權益	20	18,629,388	12,084,907
於合營企業權益	21	5,740,108	3,869,730
按公平值計入其他全面收益的權益工具	22	2,037,318	1,511,985
遞延稅項資產	23	3,764,898	3,238,893
		45,209,354	36,364,229
流動資產			
可供發展物業	24	20,257,965	30,907,247
發展中物業	25	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	26	11,203,290	11,312,810
合同資產	27	3,124,518	2,815,007
合同成本		532,155	336,467
應收關聯人士款項	48(ii)	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	28、42	5,655,839	5,326,761
銀行結餘及現金	28	59,547,352	46,567,729
		369,072,494	300,632,142
分類為持有待售資產	38	-	95,747
		369,072,494	300,727,889

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
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	46,610,097	43,453,333
合同負債	30	112,798,675	76,324,981
應付關聯人士款項	48(ii)	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	31	23,628,164	13,950,984
優先票據	32	62,653	7,712,382
公司債務工具	33	8,819,580	11,643,848
證券化安排的收款	34	4,819	1,633,966
		238,213,902	202,294,383
與分類為持有待售的資產相關的負債	38	–	70,409
		238,213,902	202,364,792
淨流動資產		130,858,592	98,363,097
總資產減流動負債		176,067,946	134,727,326
非流動負債			
銀行及其他借款	31	63,796,233	45,642,189
優先票據	32	3,897,129	–
公司債務工具	33	17,100,739	14,993,416
證券化安排的收款	34	1,892,822	–
租賃負債		103,889	89,038
遞延稅項負債	23	4,687,061	4,847,211
		91,477,873	65,571,854
		84,590,073	69,155,472

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
資本及儲備			
股本	35	239,264	209,694
儲備		31,983,885	27,434,904
本公司股東應佔權益		32,223,149	27,644,598
永久證券	36	20,618,316	21,229,002
非控股股東權益		31,748,608	20,281,872
		84,590,073	69,155,472

載於第129頁至第286頁的綜合財務報表於2021年3月22日經董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

張亞東
董事

耿忠強
董事

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司股東應佔											非控股 股東權益	總計
	股本	庫存股份	股份溢價	特別儲備	法定儲備	股份支付 儲備	投資重估 儲備	保留盈利	小計	永久證券	股東權益		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (i)	人民幣千元 (ii)	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		
於2019年1月1日	209,501	-	8,565,385	(1,818,272)	1,946,114	343,295	688,159	17,640,228	27,574,410	15,408,315	17,136,115	60,118,840	
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,480,232	2,480,232	-	1,455,190	3,935,422	
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	256,752	-	256,752	-	-	256,752	
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	256,752	2,480,232	2,736,984	-	1,455,190	4,192,174	
確認為分派的股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	(499,312)	(499,312)	-	-	(499,312)	
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(745,375)	(745,375)	
轉撥(i)	-	-	-	-	251,353	-	-	(251,353)	-	-	-	-	
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,924,228	-	10,924,228	
永久證券贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,082,347)	-	(6,082,347)	
永久證券贖回轉撥	-	-	-	-	-	-	-	(475,581)	(475,581)	475,581	-	-	
股份激勵確認	-	-	-	-	-	15,760	-	-	15,760	-	-	15,760	
確認為權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	42,763	-	-	42,763	-	-	42,763	
行使購股權	193	-	12,713	-	-	(3,775)	-	-	9,131	-	-	9,131	
確認為分派的永久證券利息	-	-	-	-	-	-	-	(1,638,650)	(1,638,650)	1,638,650	-	-	
永久證券利息支付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,135,425)	-	(1,135,425)	
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	594,996	594,996	
購入附屬公司額外權益	-	-	-	(119,403)	-	-	-	-	(119,403)	-	(121,552)	(240,955)	
部分出售附屬公司權益	-	-	-	36,348	-	-	-	-	36,348	-	(209)	36,139	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(291,561)	(291,561)	
清盤附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,456)	(97,456)	
股份回購(附註41)	-	(37,852)	-	-	-	-	-	-	(37,852)	-	-	(37,852)	
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,351,724	2,351,724	
於2019年12月31日	209,694	(37,852)	8,578,098	(1,901,327)	2,197,467	398,043	944,911	17,255,564	27,644,598	21,229,002	20,281,872	69,155,472	

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司股東應佔											
	股本	庫存股份	股份溢價	特別儲備	法定儲備	股份支付	投資重估	保留盈利	小計	永久證券	非控股	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	儲備	儲備	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	股東權益	人民幣千元
			(i)	(ii)								
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	3,796,477	3,796,477	-	1,966,404	5,762,881
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	32,596	-	32,596	-	10,131	42,727
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	32,596	3,796,477	3,829,073	-	1,976,535	5,805,608
確認為分派的股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	(748,176)	(748,176)	-	-	(748,176)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,374,078)	(2,374,078)
轉撥(ii)	-	-	-	-	184,489	-	-	(184,489)	-	-	-	-
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,491,877	-	2,491,877
永久證券贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,146,085)	-	(3,146,085)
已發行股份(附註35)	29,548	-	2,777,732	-	-	-	-	-	2,807,280	-	-	2,807,280
永久證券贖回轉撥	-	-	-	-	-	-	-	(141,056)	(141,056)	141,056	-	-
股份激勵確認	-	-	-	-	-	17,364	-	-	17,364	-	-	17,364
確認為權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	19,734	-	-	19,734	-	-	19,734
行使股份激勵	-	18,383	-	-	-	(18,383)	-	-	-	-	-	-
行使購股權	22	-	2,473	-	-	(530)	-	-	1,965	-	-	1,965
確認為分派的永久證券利息	-	-	-	-	-	-	-	(1,322,949)	(1,322,949)	1,322,949	-	-
永久證券利息支付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,420,483)	-	(1,420,483)
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	246,528	246,528
購入附屬公司額外權益	-	-	-	(86,660)	-	-	-	-	(86,660)	-	(153,540)	(240,200)
部分出售附屬公司權益(iii)	-	-	-	261,393	-	-	-	-	261,393	-	929,710	1,191,103
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(645,705)	(645,705)
清盤附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(59,417)	(59,417)	-	(74,472)	(133,889)
出售按公平值計入其他全面收益的權益工具	-	-	-	-	-	-	(12,001)	12,001	-	-	-	-
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,561,758	11,561,758
於2020年12月31日	239,264	(19,469)	11,358,303	(1,726,594)	2,381,956	416,228	965,506	18,607,955	32,223,149	20,618,316	31,748,608	84,590,073

附註：

- (i) 特別儲備主要是指部分收購或出售附屬公司所致本公司股東應佔權益的變動。該變動為根據非控股股東權益經調整金額與支付或收取部分收購或出售代價的公平值之間的差額計算得出。
- (ii) 法定儲備不可分派，該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據中華人民共和國(「中國」)有關法律法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用於抵銷累計虧損及增加資本。
- (iii) 部分出售附屬公司權益主要來自通過綠城管理控股有限公司(「綠城管理」)首次公開發售的新股份發行。詳情載於附註48 (iii) (c)。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動		
除稅前利潤	10,753,528	9,953,126
按以下調整：		
分佔聯營公司業績	(695,605)	(1,002,893)
分佔合營企業業績	(2,129)	75,951
折舊及攤銷	586,833	608,670
預期信用虧損模式下的減值虧損及撥回淨值	561,517	796,887
非金融資產減值虧損及撥回淨值	772,837	579,195
利息收入	(2,403,193)	(1,687,971)
違約罰息收入	-	(463,885)
按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	(65,436)	(105,179)
財務費用	2,228,464	1,570,860
淨匯兌(收益)虧損	(1,118,084)	268,181
出售物業、廠房及設備以及使用權資產淨虧損	1,126	16,587
投資物業公平值變動虧損	14,639	41,866
股份支付開支	37,098	58,523
出售附屬公司淨收益	(174,902)	(98,269)
折讓收購聯營公司及合營企業收益	(324,434)	(243,918)
出售一家聯營公司及合營企業收益	(70,430)	(478)
就分階段達成業務合併時重新計量一家聯營公司及合營企業至收購日期公平值的收益	-	(43,487)
營運資金變動前的經營現金流量	10,101,829	10,323,766
可供發展的物業減少(增加)	10,634,896	(10,354,326)
發展中物業增加	(55,214,198)	(26,478,929)
已竣工可出售物業增加	(6,322,167)	(1,656,041)
存貨增加	(108,124)	(186,347)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項減少(增加)	1,617,453	(2,887,852)
合同資產及合同成本增加	(546,614)	(1,029,653)
其他預付稅項增加	(1,588,234)	(654,965)
合同負債增加	36,853,048	12,084,220
貿易及其他應付款項增加	4,105,086	12,447,028
其他應付稅項增加	3,985,613	6,445,875
經營產生(所用)現金	3,518,588	(1,947,224)
已付所得稅	(6,622,320)	(6,228,881)
經營活動所用現金淨額	(3,103,732)	(8,176,105)

綜合現金流量表

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
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(517,232)	(562,462)
出售物業、廠房及設備所得款項		50,517	19,564
購買投資物業		(124,615)	(78,290)
出售投資物業所得款項		225,844	69,734
於聯營公司的投資		(6,746,402)	(2,374,638)
於合營企業的投資		(1,302,186)	(2,084,205)
於聯營公司收回投資		17,278	262,949
於合營企業收回投資		906,101	30,000
向聯營公司及合營企業收取股息		847,759	631,354
購買按公平值計入其他全面收益的權益工具		(734,591)	(3,498)
出售按公平值計入其他全面收益的權益工具的所得款項		130,953	–
按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息		65,436	105,179
支付於上年度確認的收購附屬公司代價款		(96,307)	(200,000)
收取於上年度確認的出售附屬公司及一家聯營公司代價款		60,726	92,000
收購構成業務的附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	37	(552,692)	(841,617)
出售附屬公司(扣除已出售的現金及現金等價物)	38	(545,369)	(1,664,085)
收購一家聯營公司的已付訂金增加		–	2,718,000
收購聯營公司及合營企業		(1,459,577)	(1,195,767)
出售聯營公司權益所得款項		164,593	6,366
向第三方墊款		(1,502,197)	(1,978,620)
向關聯人士墊款		(25,221,455)	(29,527,205)
向關聯人士收款		22,011,859	14,106,535
抵押銀行存款增加		(329,078)	(454,930)
已收利息		2,764,676	1,897,451
投資活動所用的現金淨額		(11,885,959)	(21,026,185)

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動		
銀行及其他借款籌集	64,438,692	38,930,123
銀行及其他借款還款	(32,947,007)	(24,671,069)
償還租賃負債	(120,680)	(102,079)
已付利息	(7,682,193)	(6,146,852)
向第三方借款	–	4,610,226
償還第三方借款	(2,521,788)	–
關聯人士借款的墊款	13,422,226	15,123,323
償還關聯方借款	(12,756,794)	(3,023,509)
附屬公司非控股股東注資	11,561,758	2,351,724
已付本公司股東股息	(748,176)	(499,312)
已付非控股股東權益股息	(2,374,078)	(745,375)
因附屬公司清算返還非控股股東資本出資	(133,889)	(97,456)
發行永久證券所得款項	2,491,877	10,924,228
償還永久證券	(3,146,085)	(6,082,347)
有關永久證券的分派	(1,420,483)	(1,135,425)
發行優先票據所得款項	4,097,173	4,187,275
償還優先票據	(7,520,730)	–
發行公司債務工具所得款項	7,205,656	2,984,188
償還公司債務工具	(7,927,086)	(4,000,000)
發行證券化安排的收款的所得款項	1,990,667	–
證券化安排的付款	(1,600,000)	–
行使購股權所得款項	1,965	9,131
回購股份款項	–	(37,852)
購入附屬公司的額外權益	(240,200)	(240,955)
部分出售附屬公司所得款項	1,191,103	36,139
發行股份所得款項	2,807,280	–
融資活動產生的現金淨額	28,069,208	32,374,126
現金及現金等價物淨增加	13,079,517	3,171,836
年初現金及現金等價物	46,567,729	43,347,301
匯率變動對以外幣持有現金結餘的影響	(99,894)	48,592
年終現金及現金等價物	59,547,352	46,567,729
以銀行結餘及現金列示	59,547,352	46,567,729

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

於本年度強制生效的經修訂國際財務報告準則

本年度本集團首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則對概念框架的提述的修訂及下列經修訂國際財務報告準則(於2020年1月1日或之後開始的年度期間強制生效以編製綜合財務報表)：

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

本年度應用的國際財務報告準則對概念框架的提述的修訂及經修訂國際財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無造成重大影響。

截至2020年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

本集團未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第16號的修訂	COVID-19相關的租金優惠 ⁴
國際財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的提述 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－第二階段 ⁴
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ¹
國際會計準則第1號及國際財務報告準則 實務報告第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16號的修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第37號的修訂	虧損合同－合同履行費用 ²
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進 ²

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

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

截至2020年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：(續)

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—第二階段

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號的修訂本利率基準改革—第二階段涉及金融資產、金融負債及租賃負債的修訂、特定對沖會計規定及應用國際財務報告準則第7號金融工具：披露的披露要求，以符合有關修訂及對沖會計的修訂。

- **對金融資產、金融負債及租賃負債的修訂。**就改革所需的修訂(因利率基準改革直接導致並按經濟上相等的基準作出的所需修訂)引入可行權宜方法。該等修訂透過更新實際利率入賬。所有其他修訂使用現行國際財務報告準則予以入賬。就應用國際財務報告準則第16號租賃的承租人會計建議相似的可行權宜方法；
- **對沖會計規定。**根據該等修訂，對沖會計不僅是因利率基準改革而終止。對沖關係(及相關文件)須予以修訂以反映對對沖項目、對沖工具及對沖風險的修訂。經修訂的對沖關係應符合申請對沖會計的所有資格標準，包括有效性規定；及
- **披露。**該等修訂要求作出披露，以允許用戶了解本集團所面臨因利率基準改革產生的風險性質及程度，及實體如何管理該等風險以及實體由銀行同業拆息利率過渡至替代基準利率的進展，以及實體如何管理該過渡。

於2020年12月31日，本集團有數筆使用倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)/ 香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)的銀行貸款可能會受到利率基準改革的影響。本集團預期若該等貸款之利率基準因應用該等修訂變革有所變動，將不會產生任何重大收益或虧損。

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策

3.1 編製綜合財務報表的基準

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

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

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價的公平值計算。

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.1 編製綜合財務報表的基準(續)

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

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

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

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

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策

綜合基準

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

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

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

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

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

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

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

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

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

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

本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

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

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

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

業務合併或資產收購

資產收購

當本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團通過將購買價按各自公平值首先分配至其後按公平值模型計量的投資物業及金融資產／金融負債以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，而後將購買價的餘下結餘按其於購買日期的相對公平值分配至其他可識別資產及負債。該項交易不會產生商譽或議價收購收益。

業務合併

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

除若干確認豁免外，所收購可識別資產及所承擔負債必須符合國際會計準則委員會頒佈的編製及呈列財務報表框架(被於2010年9月頒佈的財務報告概念框架所取代)內有關資產及負債的定義。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，但以下各項除外：

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

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

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

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

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

商譽

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

為進行減值測試，商譽乃分配至預期受惠於合併的協同效益的本集團各現金產生單元(或一組現金產生單元)，而該單元指就內部管理目的而監察商譽的最低層次且不大於經營分部。

截至2020年12月31日止年度

146 3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

商譽(續)

獲分配商譽的現金產生單元(或一組現金產生單元)每年或於有跡象顯示單元可能出現減值時更頻密地進行減值測試。於某一報告期內因一項收購產生的商譽，需於報告期末前對獲分配商譽的現金產生單元(或一組現金產生單元)進行減值測試。倘現金產生單元的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損首先分配以減低該單元(或一組現金產生單元)的任何商譽賬面值，繼而根據單元(或一組現金產生單元)內各資產的賬面值，按比例分配至單元(或一組現金產生單元)的其他資產。

於出售相關現金產生單元或一組現金產生單元內的任何現金產生單元時，商譽的應佔金額在釐定出售損益金額時計算在內。當本集團出售現金產生單元內(或一組現金產生單元內的一個現金產生單元)的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或一個現金產生單元)與所保留現金產生單元(或一組現金產生單元)部分的相對價值計量。

本集團就收購一家聯營公司及一家合營企業所產生的商譽政策載於下文。

於聯營公司及合營企業的投資

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

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

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

於聯營公司或合營企業的投資按權益法入賬，由該被投資方成為一家聯營公司或一家合營企業之日開始。取得於一家聯營公司或一家合營企業的投資時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債的淨公平值的差額確認為商譽，並計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出投資成本的任何差額，在重新評估後於取得該投資期間即時於損益確認。

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

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

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

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

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

截至2020年12月31日止年度

148 3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

持有待售的非流動資產

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

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

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

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

客戶合同收入

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

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

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

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

否則,收入於客戶獲得該可明確區分的貨品或服務的控制權時確認。

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

客戶合同收入(續)

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

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

與同一合同有關的合同資產及合同負債以淨額基準入賬並呈列。

在一段時間內確認收入：完全履行履約責任進度的計量

輸入法

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

可變代價

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

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

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

客戶合同收入(續)

存在重大融資成分

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

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

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

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

合同成本

獲取合同的增量成本

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

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃

租賃的定義

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

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

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

本集團作為承租人

將代價分配至合同組成部分

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

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

短期租賃及低價值資產租賃

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

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

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

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

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

可退還租賃按金

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

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

租賃付款額包括：

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

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

於開始日期後，租賃負債根據應計利息及租賃付款額進行調整。

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

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

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨項目呈列。

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修訂

倘存在下列情形，則本集團將租賃修訂單獨入賬：

- 該項修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於租賃範圍擴大部分對應的獨立價格，加上按照特定合同的實際情況對獨立價格進行的任何適當調整。

對於不入賬為單獨租賃的租賃修訂，本集團使用修訂生效日期的經修訂貼現率對經修訂租賃付款額進行貼現處理，以根據經修訂租賃的租期及減去應收的租賃激勵重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將相關資產所有權所附帶的幾乎所有風險及回報轉讓予承租人，則合同分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

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

將代價分配至合同組成部分

當合同同時包括租賃及非租賃部分時，本集團應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入(「國際財務報告準則第15號」)，將合同的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

可退還租賃按金

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

租賃修訂

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

外幣

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

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間於損益確認。

借款成本

可直接歸屬於符合條件的資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)的購買、建造或生產的借款成本均計入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。就在一段時間內確認收益的發展中物業而言，一旦該等物業可供本集團作擬定銷售用途，則本集團隨即將借款成本撥充資本。

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

所有其他借款成本於產生年度於損益確認。

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

政府補助

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

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

退休福利成本

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

短期僱員福利

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

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

就短期僱員福利確認的負債乃按預期交換有關服務需支付福利的未貼現金額計量。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

稅項(續)

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

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

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

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

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

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

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先釐定稅項減免是否歸因於使用權資產或租賃負債。

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

稅項(續)

就稅項減免歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團對租賃交易整體應用國際會計準則第12號*所得稅*規定。使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異按淨額基準評估。因使用權資產折舊超過租賃負債本金部分的租賃付款而導致可扣減暫時性差異。

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

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

物業、廠房及設備

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

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

倘本集團就包括租賃土地及樓宇部分的物業所有權權益作出付款，則全部代價按於首次確認時的相對公平值比例於租賃土地及樓宇部分之間分配。倘能可靠分配有關付款，租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」(分類為投資性物業並按公平值模式計量入賬的權益除外)。當代價無法於非租賃樓宇部分及相關租賃土地中未分派權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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

投資物業

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

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

投資物業公平值變動所產生盈虧於產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建築成本乃作為在建投資物業的部分賬面值予以資本化。

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

物業、廠房及設備、使用權資產以及合同成本(商譽除外)的減值

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

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

於測試一個現金產生單位的減值時，當能夠建立合理及一致的分配基礎時，企業資產會被分配至相關現金產生單元，否則其亦會被分配予能夠建立合理和一致的分配基礎的最小現金產生單元組別。可收回金額按企業資產所屬的現金產生單元或現金產生單元組別確定，並與相關現金產生單元或現金產生單元組別的賬面價值進行比較。

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及合同成本(商譽除外)的減值(續)

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

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

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

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

可供發展／發展中／已竣工可出售物業

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

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

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

存貨

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

撥備

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

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

截至2020年12月31日止年度

162 3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具

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

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

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

金融資產

金融資產分類及後續計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

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

符合下列條件的金融資產其後以按公平值計入其他全面收益(「公平值計入其他全面收益」)的方式計量：

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及後續計量(續)

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

於以下情況，金融資產乃歸類為持作買賣：

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

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

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具

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

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值及其他項目

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

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

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

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值及其他項目(續)

(i) 信貸風險大幅增加

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

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

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

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

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

截至2020年12月31日止年度

166 3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值及其他項目(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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

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

(ii) 違約定義

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

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

(iii) 信貸減值的金融資產

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

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值及其他項目(續)

(iv) 核銷政策

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

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約虧損率(即發生違約時的虧損程度)及違約風險。評估違約概率及違約虧損率根據歷史數據及前瞻性資料進行。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權金額，其以發生違約風險的金額作為加權數值而確定。在估計貿易應收款項評估預期信貸虧損時，本集團使用可行權宜方法，按歷史信貸虧損經驗及根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料使用撥備矩陣。

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

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

貿易應收款項／合同資產的整個存續期預期信貸虧損按集體基準進行考量，當中計及逾期信息及相關信貸資料(如前瞻性宏觀經濟資料)。

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值及其他項目(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

就集體評估而言，本集團於制定分組時考慮以下特徵：

- 逾期狀態；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

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

利息收入按照金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，則在此情況下，利息收入按照金融資產攤銷成本計算。

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

終止確認金融資產

本集團僅於從資產得到現金流量的合同權利屆滿或於其將金融資產及資產擁有權的幾乎所有風險及回報轉讓予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓也未保留擁有權幾乎所有風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產中的保留權益，並就可能需要支付的款項確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的幾乎所有風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並將已收所得款項確認為抵押借款。

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產(續)

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

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

金融負債及權益

分類為債務或權益

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

權益工具

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

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

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本列賬的金融負債

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

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

優先票據

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

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

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

公司債券

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

在其後期間,公司債券使用實際利率法按攤銷成本列賬。

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

證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本),其後按攤銷成本列賬。

交易成本計入資產抵押證券收款的賬面值,並於安排期間使用實際利率法攤銷。

截至2020年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

永久證券

本集團發行的永久證券(其不包括本集團交付現金或其他金融資產或本集團可全權酌情決定無限期延遲有關分派的付款及贖回本金的合約責任)分類為權益工具及初步按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

財務保證合同

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

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

終止確認金融負債

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

衍生金融工具

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

截至2020年12月31日止年度

172 3. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

股份支付交易

權益結算的股份支付交易

授予僱員的股份／購股權

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

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

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

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用會計政策的關鍵判斷

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

截至2020年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

應用會計政策的關鍵判斷(續)

確認收入的時間

當本集團在履約過程並無產生對本集團具有替代用途的資產，且本集團對至今已完成履約擁有可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業收入在一段時間內確認；否則，該收入於客戶獲得已竣工物業的控制權的時間點確認。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此本集團不能將該物業單位用於其他用途。然而，是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合同條款及該合同適用的法律解釋。有關釐定須作出重大判斷。本集團已就該等銷售合同可強制執行獲得付款的權利獲取法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有權利及無權利獲得付款的銷售合同。

本集團參考於報告日完成履約責任的進度在一段時間內確認物業銷售收入。該進度計量乃參考直至報告期末產生的合同成本佔合同中每個物業單位總估計成本的比例根據本集團完成履約責任所付出投入計量。本集團根據項目階段及可售建築面積計算成本分配情況。釐定總估計成本的完整度及報告日完成履約責任的進度的準確度時，需要作出重大判斷及估計。本集團設有標準的成本預算及估計完工程序，據此管理層審閱履約責任的進程及執行情況。此程序的其中一個環節是管理層會審閱包括但不限於已產生及累計至達成計劃時的成本。未來期間成本估計的變動可能對本集團的已確認收入產生影響。作出上述估計時，本集團依賴過往經驗及承包商及測量師(如適用)的工作。截至2020年12月31日止年度，本集團在一段時間內及在某一時點確認的物業銷售收入分別為人民幣14,450,510,000元及人民幣42,883,880,000元(截至2019年12月31日止年度：分別為人民幣15,602,151,000元及人民幣38,830,713,000元)。

投資物業的遞延稅項

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

截至2020年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源

有關未來的主要假設及於報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源(其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下。

發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

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

發展中物業的可變現淨值乃參考於一般業務過程中對售價的估計，減達至竣工所需預計成本及進行銷售所需的成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考於一般業務過程中對售價的估計，減進行銷售所需的估計成本釐定。在評估過程中，管理層亦會參考獨立合資格專業估值師按可比較市場價格進行的物業估值。倘市況或要求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業價值作出額外調整。於2020年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣20,257,965,000元(2019年：人民幣30,907,247,000元)、人民幣194,209,030,000元(2019年：人民幣136,615,966,000元)及人民幣18,341,794,000元(2019年：人民幣12,167,498,000元)(分別扣除累計撥備人民幣56,454,000元(2019年：人民幣56,454,000元)、人民幣401,092,000元(2019年：人民幣184,805,000元)及人民幣460,983,000元(2019年：人民幣671,735,000元))。

投資物業公平值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。釐定公平值涉及附註18所載的若干市場條件假設。

本公司董事根據估值報告已自行判斷並同意估值方法反映當前市場條件。該等假設的變動(包括因宏觀經濟環境變動、政策方向及/或抵押規定的變化或其他意外事件而引起的任何市場違規、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件的潛在風險)會導致本集團投資物業的公平值發生變動，以及於綜合損益及其他全面收益表呈報的損益金額須作出相應調整。

本公司董事已透過對本集團投資物業進行敏感度分析，就宏觀經濟環境的變動風險進行內部評估。

於2020年12月31日，本集團投資物業的賬面值為人民幣4,364,620,000元(2019年：人民幣4,032,818,000元)。

截至2020年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

土地增值稅

土地增值稅(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣8,408,340,000元(2019年：人民幣7,819,209,000元)(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律及法規所載規定而作出。實際土地增值稅負債須在物業發展項目竣工後由稅務機關決定，而稅務機關可能不同意土地增值稅撥備的計算基準。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬的金額，而該等差異將影響與當地稅務機關確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

預期信貸虧損撥備

本集團就金融資產(包括根據國際財務報告準則第9號的規定須予減值的貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘、合同資產及財務保證合同)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日更新，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。釐定減值評估時須作出重大判斷及估計，包括有關撥備矩陣分組基準的判斷及有關計算預期信貸虧損撥備所用預期虧損率的估計。於2020年12月31日，貿易應收款項、合同資產以及其他應收款項及應收關聯人士款項的賬面值分別為人民幣1,210,644,000元、人民幣3,124,518,000元及人民幣51,731,740,000元(2019年：分別為人民幣1,065,646,000元、人民幣2,815,007,000元及人民幣53,299,898,000元)，當中已分別扣除累計預期信貸虧損減值虧損人民幣94,460,000元、人民幣51,647,000元及人民幣3,398,344,000元(2019年：分別為人民幣75,566,000元、人民幣17,316,000元及人民幣3,395,847,000元)。有關預期信貸虧損確認的詳情載於附註46(b)。

商譽減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產出單元使用值，其為使用值或公平值減出售成本兩者中的較高者。計算使用值須本集團對預期可自現金產出單元獲得的未來現金流量(或現金產出單元組別)及適合貼現率作出估計以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或出現導致未來現金流量下調或貼現率上調的事實及情況變動，則可能造成重大減值虧損或進一步減值虧損。於2020年12月31日，商譽的賬面值為人民幣769,241,000元(2019年：人民幣769,241,000元)(扣除累計減值虧損人民幣零元(2019年：人民幣零元)。計算減值虧損的詳情載於附註19。

截至2020年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

公司債券的票面利率

為數人民幣14,196,830,000元(2019年：人民幣13,463,506,000元)的公司債券包含票面利率調整權利，讓公司債券發行人可按若干條款及條件調整餘下未行使債券的票面利率。公司債券亦包含沽出認沽期權，授予公司債券投資者購回債券的權利，此權利在票面利率調整權利(定義見附註33)獲行使時觸發。於綜合財務報表報告日期，本集團並無計劃亦無意行使公司債券的票面利率調整權利，因此，年內公司債券的實際利率乃按公司債券實際利率及到期日計算。倘本集團決定行使公司債券的票面利率調整權利，實際利率將會不同，原因是任何餘下未行使公司債券的票面利率將會調整，而公司債券將即時須予償還。公司債券的詳情載於附註33。

5. 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						
	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	設計及裝修 人民幣千元	銷售建築材料 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
在某一點確認	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	57,334,390	719,539	1,622,299	3,035,699	291,914	2,616,953	65,620,794

	截至2019年12月31日止年度						
	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	設計及裝修 人民幣千元	銷售建築材料 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
在某一點確認	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	54,432,864	878,271	1,828,968	2,815,922	106,511	1,366,003	61,428,539

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(ii) 客戶合同履行責任

物業銷售

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

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

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

設計及裝修服務以及項目管理服務

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

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

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

本集團認為有關設計及裝修服務以及項目管理服務的預付款並無包含重大融資部分。

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(ii) 客戶合同履行責任(續)

酒店業務

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

銷售建築材料

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

(iii) 分配至客戶合同餘下履約責任的交易價格

於2020年12月31日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格及預計收入確認時間如下：

	物業銷售 人民幣千元	項目管理服務 人民幣千元
1年內	62,131,584	2,087,226
超過1年	79,737,573	6,977,127
	141,869,157	9,064,353

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

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

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

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

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 分部資料

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

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

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 項目管理

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

就酒店業務報告分部而言，主要經營決策者審閱每家酒店的財務資料，故每家酒店構成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有酒店均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

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。

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 分部資料(續)

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

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

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括分佔合營企業及聯營公司的業績及有關財務費用，但不包括若干行政開支、其他收入、財務費用及稅項)，來評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供的財務資料乃以與附註3所述編製綜合財務報表所採納的會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團10%或以上的收入。

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 分部資料(續)

本集團按分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至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	57,334,390	719,539	161,737	1,622,299	5,944,566	65,782,531	-	65,782,531
分部間收入	-	177	19,113	276,293	2,048,914	2,344,497	(2,344,497)	-
總計	57,334,390	719,716	180,850	1,898,592	7,993,480	68,127,028	(2,344,497)	65,782,531
分部業績	5,774,069	(5,002)	78,528	424,586	(294,202)	5,977,979	-	5,977,979
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								5,762,881
截至2019年12月31日止年度								
客戶合同收入	54,432,864	878,271	-	1,828,968	4,288,436	61,428,539	-	61,428,539
租金收入	-	-	164,400	-	-	164,400	-	164,400
對外分部總收入	54,432,864	878,271	164,400	1,828,968	4,288,436	61,592,939	-	61,592,939
分部間收入	-	1,090	-	240,707	1,588,297	1,830,094	(1,830,094)	-
總計	54,432,864	879,361	164,400	2,069,675	5,876,733	63,423,033	(1,830,094)	61,592,939
分部業績	3,697,880	40,205	100,223	381,124	12,057	4,231,489	(1,090)	4,230,399
未分配行政開支								(172,241)
未分配其他收入								3,052
未分配財務費用								(10,493)
未分配稅項								(115,295)
年內利潤								3,935,422

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 分部資料(續)

分部資產及負債

本集團按分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

	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	414,281,848	337,092,118

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	329,691,775	267,936,646

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。

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 分部資料(續)

其他分部資料

截至2020年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或 分部資產計量的金額：								
非流動資產增加(附註)	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， 扣除撥回	531,076	(713)	-	1,378	32,591	564,332	(2,815)	561,517
非金融資產減值虧損， 扣除撥回	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、廠房及設備及 使用權資產虧損	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
分估聯營公司業績	(691,894)	-	-	(3,711)	-	(695,605)	-	(695,605)
分估合營企業業績	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

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或 分部資產計量的金額：								
非流動資產增加(附註)	18,517,576	172,508	92,640	19,418	142,233	18,944,375	80,146	19,024,521
於聯營公司的權益	11,285,655	-	-	55,554	743,698	12,084,907	-	12,084,907
於合營企業的權益	3,832,241	-	-	37,489	-	3,869,730	-	3,869,730
金融資產減值虧損， 扣除撥回	778,049	-	-	7,775	(7,117)	778,707	18,180	796,887
非金融資產減值虧損， 扣除撥回	513,551	65,644	-	-	-	579,195	-	579,195
投資物業公平值變動虧損	-	-	25,001	16,865	-	41,866	-	41,866
就分階段達成業務合併時 重新計量一間聯營公司及 合營企業至收購日期 公平值的收益	(43,487)	-	-	-	-	(43,487)	-	(43,487)
出售附屬公司淨收益	(113,383)	-	-	-	15,130	(98,253)	(16)	(98,269)
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、廠房及設備及 使用權資產虧損	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。

截至2020年12月31日止年度

6. 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
	3,017,194	2,667,245

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

7. 其他收益及虧損

	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)
	1,511,822	(40,372)

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(「上海中瀚」)、瀋陽沈北金谷置業有限公司(「瀋陽沈北金谷」)、瀋陽新湖明珠置業有限公司(「瀋陽新湖明珠」)、南通啟陽建設開發有限公司(「南通啟陽」)、南通啟新置業有限公司(「南通啟新」)及南通新湖置業有限公司(「南通新湖」)。有關詳情載列於附註20及21。

8. 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以及應付關聯人士款項的利息	5,980,892	4,252,824
優先票據利息(附註32)	395,757	278,068
公司債務工具利息(附註33)	1,363,015	1,386,900
證券化安排的收款利息(附註34)	50,913	82,684
租賃利息	7,431	9,006
	7,798,008	6,009,482
減：資本化於發展中物業與在建工程	(5,569,544)	(4,438,622)
	2,228,464	1,570,860

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。

截至2020年12月31日止年度

9. 根據預期信用虧損模型計算的減值虧損，扣除撥回

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已就以下項目確認(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	508,292	802,600
	561,517	796,887

10. 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
已就以下項目確認減值虧損：		
物業、廠房及設備(附註16)	261,394	65,644
於合營企業的權益	254,846	–
開發中物業	252,479	184,805
已竣工可售出物業	1,280	328,746
存貨	2,838	–
	772,837	579,195

11. 除稅前利潤

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	3,815,767	3,294,935
退休福利計劃供款(附註i)	38,462	140,068
權益結算的購股權開支	37,098	58,523
員工成本(包括董事酬金)	3,891,327	3,493,526
減：資本化於發展中物業	(1,067,290)	(855,624)
	2,824,037	2,637,902
物業、廠房及設備折舊	483,971	509,786
減：資本化於發展中物業	(6,043)	(5,444)
	477,928	504,342
使用權資產折舊	108,905	104,328
核數師酬金(附註ii)	24,939	24,659
確認為開支的物業及存貨成本	47,954,132	44,957,590

附註： (i) 已落實政府支援，以減輕與COVID-19有關的社會保險。根據社會事務部2020年第11號通知，為減輕COVID-19對社會及經濟發展影響，政府自2020年2月至12月減少中小型企業的社會保障費用。

(ii) 核數師酬金為支付/應付給本集團核數師的酬金，包括支付/應付給本公司獨立核數師的酬金。

截至2020年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付14名(2019年：14名)本公司董事及主要行政人員的酬金如下：

	張亞東	劉文生	郭佳峰	周連營	耿忠強	李駿	2020年 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
執行董事							
袍金	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	7,200
其他酬金：							
薪金及其他福利	3,800	3,800	1,550	1,050	1,050	1,050	12,300
退休福利／退休金計劃供款	114	114	94	114	114	114	664
表現相關獎勵款項(附註)	4,990	4,990	2,750	2,250	2,250	2,250	19,480
小計	10,104	10,104	5,594	4,614	4,614	4,614	39,644

上文所示的執行董事酬金為彼等管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	吳天海	武亦文 ¹	2020年 總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非執行董事			
袍金	320	193	513
其他酬金：			
薪金及其他福利	-	-	-
退休福利／退休金計劃供款	-	-	-
表現相關獎勵款項(附註)	-	-	-
小計	320	193	513

上文所示的非執行董事酬金為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

	賈生華	史習平 ²	柯煥章 ²	許雲輝 ³	邱東 ⁴	朱玉辰 ⁴	2020年 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
獨立非執行董事							
袍金	320	107	107	320	212	212	1,278
其他酬金：							
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-
退休福利／退休金計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
表現相關獎勵款項(附註)	-	-	-	-	-	-	-
小計	320	107	107	320	212	212	1,278

截至2020年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上文所示的獨立非執行董事酬金為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

	2020年 人民幣千元									
總計	41,435									
	宋卫平 ⁵	張亞東 ⁶	劉文生 ⁷	李青岸 ⁸	李永前 ⁹	郭佳峰 ⁹	周連營 ⁹	耿忠強 ⁹	李駿	2019年 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	人民幣千元	人民幣千元
執行董事										
袍金	631	1,200	1,200	631	631	569	569	569	1,200	7,200
其他酬金：										
薪金及其他福利	1,999	3,300	3,800	789	789	735	379	379	1,200	13,370
退休福利／退休金計劃供款	16	113	116	60	60	45	60	60	116	646
表現相關獎勵款項(附註)	2,625	4,500	4,990	1,473	1,473	1,311	953	953	2,000	20,278
小計	5,271	9,113	10,106	2,953	2,953	2,660	1,961	1,961	4,516	41,494

上文所示的執行董事酬金為彼等管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	吳天海 ¹⁰
	人民幣千元
非執行董事	
袍金	152
其他酬金：	
薪金及其他福利	—
退休福利／退休金計劃供款	—
表現相關獎勵款項(附註)	—
小計	152

截至2020年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上文所示的非執行董事酬金為彼作為本公司董事所提供服務的酬金。

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

上文所示的獨立非執行董事酬金為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

	2019年 人民幣千元
總計	42,926

附註： 表現相關獎勵款項按本集團於兩個年度的業績百分比釐定。

截至2020年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

確認為本公司董事開支的以權益結算的購股權及股份獎勵詳請如下：

	張亞東 人民幣千元	劉文生 人民幣千元	郭佳峰 人民幣千元	周連營 人民幣千元	耿忠強 人民幣千元	李駿 人民幣千元	2020年 總計 人民幣千元
執行董事							
權益結算的購股權開支	4,250	2,456	34	21	21	1,317	8,099
股份獎勵	1,373	1,373	-	-	-	547	3,293
總計	5,623	3,829	34	21	21	1,864	11,392

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

以權益結算的購股權及股份獎勵系於附註41披露的若干購股權計劃及股份獎勵計劃所致，無論以權益結算的購股權及股份獎勵今後是否行權，本集團均在歸屬期內於損益確認開支。

- 1 武亦文先生於2020年5月26日獲委任為董事會非執行董事。
- 2 史習平先生及柯煥章先生於2020年4月17日辭任董事會獨立非執行董事。
- 3 許雲輝先生於2020年4月17日獲委任為審核委員會主席，以接替史習平先生。
- 4 邱東先生及朱玉辰先生於2020年4月17日獲委任為董事會獨立非執行董事。
- 5 宋卫平先生於2019年7月11日辭任董事會聯席主席及執行董事。
- 6 張亞東先生於2019年7月11日獲委任為董事會主席。
- 7 劉文生先生於2019年7月11日辭任董事會聯席主席職務但繼續擔任執行董事及董事會提名委員會及薪酬委員會成員。
- 8 李青岸先生及李永前先生於2019年7月11日辭任執行董事並且未就附註41定義的於2016年購股權計劃下授予的購股權行權。
- 9 周連營先生、郭佳峰先生及耿忠強先生於2019年7月11日獲委任為執行董事兼本公司執行總裁。
- 10 吳天海先生於2019年7月11日獲委任為非執行董事。

郭佳峰先生已於2020年12月17日獲委任為本公司行政總裁，以接替張亞東先生，且上文所披露彼等的酬金包括各自擔任行政總裁期間所提供服務的酬金。

概無董事於兩個年度放棄任何酬金。

截至2020年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

本集團五名最高薪酬人士中，均為本公司董事(2019年：四名)，其酬金已於上文披露。2019年餘下1名人士的酬金如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他福利	-	750
退休福利／退休金計劃供款	-	88
表現相關獎勵款項	-	960
權益結算的購股權開支	-	3,677
	-	5,475

該人士的酬金屬於以下範圍：

	2020年 僱員人數	2019年 僱員人數
6,000,001港元至6,500,000港元	-	1

年內，本集團並無向本公司任何董事或本集團五名最高薪酬人士支付任何酬金作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償(2019年：0名)。

13. 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」)	3,448,180	5,072,490
	5,885,318	8,360,059
過往年度超額撥備：		
企業所得稅	(13,941)	(8,562)
遞延稅項：		
企業所得稅	(777,585)	(1,286,079)
土地增值稅	(103,145)	(1,047,714)
	(880,730)	(2,333,793)
	4,990,647	6,017,704

截至2020年12月31日止年度

13. 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年至2020年、2020年至2022年、2019年至2021年以及2020年至2022年均為15%。

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

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤對賬如下：

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

截至2020年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註23。

截至2020年12月31日止年度

13. 稅項(續)

中國土地增值稅

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

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

截至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。

14. 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周年大會批准。

截至2020年12月31日止年度

15. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

盈利

	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	(1,322,949)	(1,286,888)
就每股基本盈利而言的盈利	2,473,528	1,193,344
就每股攤薄盈利而言的盈利	2,473,528	1,193,344

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	9,837,940	4,246,162
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,370,106,954	2,170,296,644

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。

截至2020年12月31日止年度的每股攤薄盈利並無假設對綠城管理攤薄性潛在普通股的細微影響。

截至2020年12月31日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地		租賃物業裝修	機器	傢具、裝置		在建工程	總計
	酒店樓宇	及樓宇			及設備	運輸工具		
	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
成本								
於2019年1月1日	8,504,404	1,451,846	190,080	40,494	548,336	287,566	366,115	11,388,841
增加	1,945	76,215	54,469	30,471	54,440	26,198	335,766	579,504
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	-	-	460,981	460,981
轉撥	131,985	122,608	-	-	-	-	(254,593)	-
於出售時抵銷	-	(17,110)	-	(160)	(25,412)	(41,125)	-	(83,807)
收購附屬公司(附註37)	-	-	25	11	768	221	-	1,025
出售附屬公司	-	(696)	(624)	(129)	(10,427)	(9,242)	-	(21,118)
重新分類為持有待售	-	(4,912)	(1,059)	(137)	(443)	(20)	-	(6,571)
於2019年12月31日	8,638,334	1,627,951	242,891	70,550	567,262	263,598	908,269	12,318,855
增加	34,985	9,430	29,149	4,539	57,594	22,153	364,729	522,579
轉撥自發展中物業	41,861	-	-	-	-	-	1,427,481	1,469,342
轉撥至投資物業	-	-	-	-	-	-	(79,797)	(79,797)
轉撥	402,953	3,176	48,096	11,861	-	-	(466,086)	-
於出售時抵銷	-	(21,315)	(373)	(9,500)	(25,054)	(16,315)	-	(72,557)
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	51	133	-	184
出售附屬公司(附註38)	(594,746)	-	-	(40)	(4,203)	(2,086)	(1,577,822)	(2,178,897)
於2020年12月31日	8,523,387	1,619,242	319,763	77,410	595,650	267,483	576,774	11,979,709

截至2020年12月31日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地		租賃物業裝修	機器	傢具、裝置		運輸工具	在建工程	總計
	酒店樓宇	及樓宇			及設備				
	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	人民幣千元
折舊及減值									
於2019年1月1日	(1,131,861)	(192,620)	(126,913)	(40,328)	(293,393)	(203,973)	-	(1,989,088)	
年度撥備	(294,218)	(68,284)	(30,169)	(12,447)	(64,979)	(39,689)	-	(509,786)	
於出售時抵銷	-	189	-	135	21,297	34,806	-	56,427	
物業、廠房及設備減值虧損 (扣除撥回)	(65,644)	-	-	-	-	-	-	(65,644)	
於出售附屬公司時抵銷	-	229	260	90	3,482	751	-	4,812	
重新分類為持有待售	-	805	1,023	119	389	19	-	2,355	
於2019年12月31日	(1,491,723)	(259,681)	(155,799)	(52,431)	(333,204)	(208,086)	-	(2,500,924)	
年度撥備	(313,946)	(45,253)	(35,063)	(19,597)	(48,086)	(22,026)	-	(483,971)	
於出售時抵銷	-	355	64	7,246	22,541	13,666	-	43,872	
物業、廠房及設備減值虧損 (扣除撥回)	(28,003)	-	-	-	-	-	(233,391)	(261,394)	
於出售附屬公司時抵銷 (附註38)	108,351	-	-	38	2,743	1,963	186,327	299,422	
於2020年12月31日	(1,725,321)	(304,579)	(190,798)	(64,744)	(356,006)	(214,483)	(47,064)	(2,902,995)	
賬面值									
於2020年12月31日	6,798,066	1,314,663	128,965	12,666	239,644	53,000	529,710	9,076,714	
於2019年12月31日	7,146,611	1,368,270	87,092	18,119	234,058	55,512	908,269	9,817,931	

截至2020年12月31日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

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

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

抵押以取得本集團獲授銀行貸款額度的酒店樓宇、租賃土地及樓宇以及在建工程的詳情披露於附註42。

於截至2020年12月31日止年度，本集團委聘獨立合資格專業估值師為本集團位於新昌及寧波的酒店業務進行審閱。該酒店樓宇已被釐定由於其預計表現而減值。因此，本年度對新昌酒店樓宇確認減值虧損人民幣28,003,000元，對寧波在建的酒店樓宇確認減值虧損人民幣47,064,000元。

此外，於截至2020年12月31日止年度，本集團訂立買賣協議以向一名獨立第三方出售於北京東部綠城置業有限公司(「北京東部」)的全部股權，該公司於北京持有一間酒店。根據出售代價與酒店賬面值的比較，本集團確認減值虧損人民幣186,327,000元。

於截至2019年12月31日止年度，本集團委聘獨立合資格專業估值師為本集團位於青島及新昌的酒店業務進行審閱。該等酒店樓宇已被釐定由於其預計表現而減值或改善。因此，已就青島的酒店樓宇確認減值虧損人民幣84,154,000元並就新昌的酒店樓宇撥回減值虧損人民幣18,510,000元。

評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值的評估以及估計未來現金流量未經調整的資產的獨有風險。用於計量使用價值的貼現率為8%-9%(2019年：9%)。

截至2020年12月31日止年度

17. 使用權資產

	樓宇 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2019年1月1日	167,629	1,066,428	1,234,057
增加	66,631	20,255	86,886
提早終止租賃	(10,234)	–	(10,234)
出售附屬公司	(27,737)	–	(27,737)
轉撥至持作出售	(730)	–	(730)
於2020年1月1日	195,559	1,086,683	1,282,242
增加	133,300	18,421	151,721
提早終止租賃	(66,196)	(9,353)	(75,549)
出售附屬公司(附註38)	–	(262,689)	(262,689)
於2020年12月31日	262,663	833,062	1,095,725
折舊			
於2019年1月1日	–	(143,307)	(143,307)
年度撥備	(65,942)	(38,386)	(104,328)
提早終止租賃	1,460	–	1,460
於出售附屬公司時抵銷	2,657	–	2,657
於2020年1月1日	(61,825)	(181,693)	(243,518)
年度撥備	(78,899)	(30,006)	(108,905)
提早終止租賃	33,475	1,839	35,314
於出售附屬公司時抵銷(附註38)	–	48,451	48,451
於2020年12月31日	(107,249)	(161,409)	(268,658)
賬面值			
於2019年12月31日	133,734	904,990	1,038,724
於2020年12月31日	155,414	671,653	827,067

於本年度，有關短期租賃及租期於12個月內屆滿的其他租賃以及低價值資產租賃的開支為人民幣77,042,000元。

由於租賃而導致的現金總流出為人民幣197,722,000元。

兩年內，本集團租賃辦公室樓宇及公寓用於經營。租賃合同訂立的租期為1至20年，無延長及終止選項。租賃條款根據個別基準磋商且包含多項不同條款及條件。於釐定租期及評估不可註銷期間的長度時，本集團應用合同的定義並釐定合同可強制執行的期間。

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

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2019年1月1日	4,066,128
增加	78,290
出售	(69,734)
於損益確認的公平值減少淨額	(41,866)
於2019年12月31日	4,032,818
增加	124,615
轉撥自發展中物業	367,873
轉撥自物業、廠房及設備	79,797
出售	(225,844)
於損益確認的公平值減少淨額	(14,639)
於2020年12月31日	4,364,620
於2020年計入損益的物業重估未變現收益	80,295
於2019年計入損益的物業重估未變現收益	65,305

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

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

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

本集團2020年及2019年12月31日的投資物業的公平值，已根據戴德梁行有限公司於同日作出的估值而達致。

估計物業的公平值時，最常及最佳物業用途為其現時用途。

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

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

綜合財務狀況表中				
本集團所持投資物業 的賬面值	公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於濟南的寫字樓和商用物業 人民幣1,237,781,000元 (2019年:人民幣1,268,558,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為: 1.復歸收益率;及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及 單位市值,寫字樓和商用物業的復歸 收益率分別為7%和5.5%。(2019年: 分別為7%和5.5%)。 市場單位租金,採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高, 公平值越低。 市場單位租金越高, 公平值越高。
於諸暨的商用物業 人民幣1,219,167,000元 (2019年:人民幣1,219,167,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為: 1.復歸收益率;及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及 單位市值,復歸收益率為4.5%(2019 年:4.5%) 市場單位租金,採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高, 公平值越低。 市場單位租金越高, 公平值越高。
於大連的商用物業 人民幣940,000,000元 (2019年:人民幣940,000,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為: 1.復歸收益率;及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入 及單位市值,復歸收益率為6%(2019 年:6%)。 市場單位租金,採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高, 公平值越低。 市場單位租金越高, 公平值越高。

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中 本集團所持投資物業 的賬面值	公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於杭州的商用物業 人民幣147,143,000元 (2019年：人民幣 147,143,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及 單位市值，復歸收益率為5.5%(2019 年：5.5%)。 市場單位租金，採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高， 公平值越低。 市場單位租金越高， 公平值越高。
於舟山的酒店 人民幣107,795,000元 (2019年：人民幣 107,795,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入 及單位市值，復歸收益率為8%(2019 年：8%)。 市場單位租金，採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高， 公平值越低。 市場單位租金越高， 公平值越高。
於杭州的商用物業 人民幣31,500,000元 (2019年：人民幣 31,500,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及 單位市值，復歸收益率為6.5%(2019 年：6.5%)。 市場單位租金，採用直接市場比較法並 計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高， 公平值越低。 市場單位租金越高， 公平值越高。

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中 本集團所持投資物業 的賬面值	公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於嵊州的商舖及停車場 人民幣10,415,000元 (2019年：人民幣10,429,000元)	第三級	市場法 基於相似物業的市場可 觀察交易並經調整以反 映標的物業位置及狀 況。	對於商舖： 採用市場直接比較法並 計及位置、年限及其他個別因素， 價格為為每平方米人民幣8,300元 (2019年：每平方米人民幣8,100元)。 對於停車場： 價格為每單元人民幣104,300元 (2019年：每單元人民幣108,900元)。	每平方米價格越高， 公平值越高。 每單元價格越高， 公平值越高
於臨安的商舖 人民幣16,774,000元 (2019年：人民幣17,178,000元)	第三級	市場法 基於相似物業的市場可 觀察交易並經調整以反 映標的物業位置及狀 況。	對於商舖： 採用市場直接比較法並計及位置、 年限及其他個別因素，價格為 每平方米人民幣20,700元(2019年： 每平方米人民幣21,599元)。	每平方米價格越高， 公平值越高。
於長興的商舖 人民幣1,229,000元 (2019年：人民幣1,048,000元)	第三級	市場法 基於相似物業的市場可 觀察交易並經調整以反 映標的物業位置及狀 況。	對於商舖： 採用市場直接比較法並計及位置、 年限及其他個別因素，價格為 每平方米人民幣10,400元(2019年： 每平方米人民幣9,773元)。	每平方米價格越高， 公平值越高。

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中 本集團所持投資物業 的賬面值	公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於杭州的租賃公寓 人民幣367,873,000元	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入 及單位市值，復歸收益率為3.5%。 市場單位租金，採用直接市場比較法 並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高， 公平值越低。 市場單位租金越高， 公平值越高。
於杭州的寫字樓 人民幣260,000,000元	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入 及單位市值，復歸收益率為7.5%。 市場單位租金，採用直接市場比較法 並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高， 公平值越低。 市場單位租金越高， 公平值越高。
於三亞的商鋪 人民幣18,938,000元	第三級	市場法 基於相似物業的市場 可觀察交易並經調整以 反映標的物業位置及 狀況。	對於商鋪： 採用市場直接比較法並計及位置、 年限及其他個別因素，價格為每平方 米人民幣26,600元。	每平方米價格越高， 公平值越高。

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中 本集團所持投資物業 的賬面值	公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於慈溪的商舖及停車場 人民幣6,005,000元	第三級	市場法 基於相似物業的市場察 交易並經調整以反映標 的物業位置及狀況。	對於商舖： 可觀採用市場直接比較法並計及 位置、年限及其他個別因素，價格為 每平方米人民幣14,800元。	每平方米價格越高， 公平值越高。
			對於停車場： 價格為每單元人民幣88,100元。	每單元價格越高， 公平值越高。
於青島的商用物業 人民幣零元 (2019年：人民幣290,000,000元)	第三級	收入法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入 及單位市值，於2019年的復歸收益率 為6.5%。	復歸收益率越高， 公平值越低。
			市場單位租金，採用直接市場比較法 並計及類似特徵、位置及大小。	市場單位租金越高， 公平值越高。

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

兩年內概無轉入或轉出第三級。

截至2020年12月31日止年度

19. 商譽

成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日及12月31日	769,241	769,241

本集團於2020年12月31日所擁有的商譽產生自於2015年收購兩間從事項目管理服務的附屬公司。詳情披露於本集團2015年綜合財務報表。

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

商譽減值測試

就減值測試而言，上述商譽乃分配至一個現金產生單元(「現金產生單元」)。截至2020年12月31日止年度，董事認為包含商譽的現金產生單元並無減值。

現金產生單元的可收回金額根據使用價值計算釐定。該計算乃採用基於管理層批准涵蓋五年期的財政預算及稅前貼現率17.86% (2019年：17.87%)的現金流量預測。計算使用價值的其他重要假設與包括預算銷售及毛利率的現金流入／流出的估計有關，該等估計乃基於單元的過往表現及董事對市場發展的預期。董事認為任何該等假設的任何合理可能變動均不會導致賬面值超過其可收回金額。

下表載列計算於2019年及2020年12月31日現金產生單元使用價值所用的其他主要假設。

	2020年	2019年
首五年的年度銷售增長率	3%-15%	不適用
首五年的年度遞增銷售合約比率	不適用	5%
毛利率	22%-83%	20%-50%
長期增長率	1%	1%

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	17,830,183	11,128,778
分佔收購後利潤，扣除已收股息	799,205	956,129
	18,629,388	12,084,907

年內，本集團並無個別重大的聯營公司。

於2020年及2019年12月31日，本集團於以下在中國成立及經營的主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2020年	2019年	
穎澤投資有限公司 (「穎澤」)	1,500,000,000港元	40% (附註i)	40% (附註i)	投資控股
大連九龍倉綠城置業有限公司 (「大連九龍倉綠城」)	16,490,000美元	40% (附註i)	40% (附註i)	房地產開發
杭州濱綠房地產開發有限公司 (「杭州濱綠」)	人民幣60,000,000元	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發
安徽舜鴻房地產開發有限公司 (「安徽舜鴻」)	人民幣380,000,000元	48% (附註iii)	50% (附註iii)	房地產開發
網築集團有限公司	50,000美元	31% (附註iv)	28%	線上零售商
寧波都市房產開發有限公司	200,000,000美元	49%	49%	房地產開發
上海浙鐵綠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	38%	38%	房地產開發

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／		主要業務
		投票權比例		
		2020年	2019年	
杭州翡翠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
濟南海爾綠城置業有限公司	人民幣60,000,000元	45%	45%	房地產開發
台州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
杭州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
浙江鐵建綠城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	38%	38%	房地產開發
杭州百大置業有限公司	人民幣1,965,500,000元	30%	30%	房地產開發
杭州賽麗綠城申花置業有限公司	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發
杭州紫元綠西房地產有限公司	人民幣100,000,000元	33%	33%	房地產開發
大冶有色綠城房地產開發有限公司	人民幣60,000,000元	30%	30%	房地產開發
信陽市萬恒置業有限公司	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2020年	2019年	
青島綠城華景置業有限公司	人民幣2,000,000,000元	40%	40%	房地產開發
杭州綠城墅園置業有限公司	人民幣10,000,000元	30%	30%	房地產開發
杭州地鐵武林置業有限公司	人民幣2,800,000,000元	45%	45%	房地產開發
杭州安景置業有限公司	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發
浙江西子綠城房地產集團有限公司	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
杭州龍昊房地產開發有限公司	人民幣10,000,000元	23%	23%	房地產開發
杭州綠城桂溪房地產開發有限公司	人民幣600,000,000元	20%	20%	房地產開發
重慶綠華置業發展有限公司	人民幣1,100,000,000元	49%	49%	房地產開發
安徽綠隼置業有限公司	人民幣1,000,000,000元	50%	50%	房地產開發
杭州綠城望溪房地產開發有限公司 (「杭州綠城望溪」)	人民幣600,000,000元	36%	36%	房地產開發

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2020年	2019年	
廣州綠禎房地產開發有限公司	人民幣400,000,000元	30%	30%	房地產開發
福州綠榕投資發展有限公司	人民幣640,000,000元	33%	33%	投資控股
福州禎泰置業有限公司	人民幣800,000,000元	26%	26%	房地產開發
上海新湖房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	35%	35%	房地產開發
浙江銀潤藍城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
廣州隼威房地產開發有限公司	人民幣280,000,000元	43%	43%	房地產開發
杭州綠城致延城市發展有限公司	人民幣2,370,000,000元	50%	48%	房地產開發
上海中瀚置業有限公司	人民幣61,064,974元	35% (附註v)	—	房地產開發
北京致平房地產開發有限公司	人民幣1,900,000,000元	42% (附註vi)	—	房地產開發
北京致興房地產開發有限公司	人民幣2,000,000,000元	50% (附註vi)	—	房地產開發

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2020年	2019年	
蘇州市卓譽房地產開發有限公司	人民幣795,000,000元	49% (附註vi)	—	房地產開發
蘇州市景譽房地產開發有限公司	人民幣1,180,000,000元	50% (附註vi)	—	房地產開發
山東財富縱橫置業有限公司 (「山東財富縱橫」)	人民幣50,000,000元	— (附註vii)	39%	房地產開發

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

附註：

- (i) 大連九龍倉綠城為穎澤的全資附屬公司。
- (ii) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須獲半數票通過。本集團因而無權力控制或共同控制杭州濱綠。因此，杭州濱綠列為本集團聯營公司。
- (iii) 安徽舜鴻五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須獲半數票通過。本集團因而無權力控制或共同控制安徽舜鴻。因此，安徽舜鴻列為本集團聯營公司。
- (iv) 於2020年10月，本公司全資附屬公司永裕投資有限公司訂立框架協議，以收購網築集團有限公司(一間線上零售商公司)的額外6,139,184股普通股，總現金代價約為人民幣82,940,000元。於收購事項後，本集團持有網築集團有限公司31%股權。
- (v) 於2020年4月，本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)訂立股份轉讓及合作協議，據此，綠城房產同意收購上海中瀚全部股份的35%，股份轉讓代價約為人民幣517,373,000元。本集團委聘獨立合資格專業估值師為上海中瀚股份的公平值進行審閱。根據代價與上海中瀚股份總數35%的公平值之間的差額，本集團確認折讓收購一間聯營公司收益人民幣183,677,000元。於收購事項後，上海中瀚分類為本集團的聯營公司。有關上文所載交易的詳情於本公司日期為2020年4月19日的公告中披露。
- (vi) 該等公司於2020年新成立。
- (vii) 於2020年1月，本集團以人民幣零元代價向一名獨立第三方出售其於山東財富縱橫的全部39%股權。

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司權益(續)

個別而言非重大的聯營公司的合計資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤總額	695,605	1,002,893
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	18,629,388	12,084,907

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內未確認分佔聯營公司虧損	2,659	372,581
累計未確認分佔聯營公司虧損	96,656	698,560

21. 於合營企業權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於合營企業非上市投資成本	6,189,598	3,886,742
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	(449,490)	(17,012)
	5,740,108	3,869,730

年內，本集團並無個別而言重大的合營企業。

截至2020年12月31日止年度

21. 於合營企業權益(續)

於2020年及2019年12月31日，本集團於下列在中國成立及運營的主要合營企業擁有權益：

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2020年	2019年	
盈高有限公司	10,000港元	50% (附註i)	50% (附註i)	投資控股
瀋陽全運村建設有限公司 (「瀋陽全運村」)	290,000,000美元	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發
嵯州綠城越劇小鎮投資有限公司 (「嵯州越劇小鎮」)	人民幣100,000,000元	33% (附註ii)	33% (附註ii)	房地產開發
徐州新盛綠城置業發展有限公司 (「徐州新盛」)	人民幣100,000,000元	60% (附註iii)	60% (附註iii)	房地產開發
天津佳意房地產開發有限公司 (「天津佳意」)	人民幣900,000,000元	33% (附註iv)	33% (附註iv)	房地產開發
天津華廈津典置業有限公司 (「天津華廈津典」)	人民幣200,000,000元	49% (附註v)	49% (附註v)	房地產開發
濟寧城投綠城置業有限公司 (「濟寧城投」)	人民幣150,000,000元	45% (附註vi)	49% (附註vi)	房地產開發
浙江聯業足球俱樂部有限公司 (「浙江聯業足球俱樂部」) (原名：浙江綠城足球俱樂部有限公司)	人民幣401,000,000元	50% (附註vii)	50%	俱樂部運營

截至2020年12月31日止年度

21. 於合營企業權益(續)

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／		主要業務
		投票權比例		
		2020年	2019年	
浙江交投綠城投資有限公司	人民幣80,000,000元	50%	50%	投資控股
浙江綠西房地產集團有限公司	人民幣100,000,000元	50%	50%	投資控股、房地產開發
杭州綠城鳳起置業有限公司	人民幣50,000,000元	50%	50%	房地產開發
南通啟陽建設開發有限公司	人民幣50,000,000元	50% (附註viii)	—	房地產開發
南通啟新置業有限公司	人民幣50,000,000元	50% (附註viii)	—	房地產開發
瀋陽沈北金谷置業有限公司	人民幣130,000,000元	35% (附註viii)	—	房地產開發
瀋陽新湖明珠置業有限公司	人民幣70,000,000元	35% (附註viii)	—	房地產開發
南通新湖置業有限公司	人民幣50,000,000元	50% (附註viii)	—	房地產開發
濟南濟高東誠置業有限公司 (「濟高東誠」)	人民幣850,000,000元	50% (附註ix)	—	房地產開發
杭州臨宜房地產開發有限公司 (「杭州臨宜」)	人民幣239,800,000元	— (附註x)	50%	房地產開發

截至2020年12月31日止年度

21. 於合營企業權益(續)

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

附註：

- (i) 瀋陽全運村為盈高有限公司的全資附屬公司。
- (ii) 嵯州越劇小鎮五名董事中一名(2019：五名董事中兩名)由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到三分之二以上的全體董事批准。嵯州越劇小鎮的相關活動決議須獲得本集團及其他權益持有人的一致同意。因此，嵯州越劇小鎮作為本集團合營企業入賬。
- (iii) 徐州新盛五名董事中三名由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，徐州新盛作為本集團合營企業入賬。
- (iv) 天津佳意相關活動的決議須獲得本集團及其他權益持有人於股東大會上一致同意。因此，天津佳意作為本集團合營企業入賬。
- (v) 天津華慶津典的五名董事其中兩名由本集團委任，而董事會決議案須取得全體董事三分之二以上同意方為有效。因此，天津華慶津典作為本集團合營企業入賬。
- (vi) 濟寧城投的五名董事其中兩名由本集團委任，而董事會決議須全體董事一致批准方為有效。因此，濟寧城投作為本集團合營企業入賬。
- (vii) 年內，本集團釐定於浙江聯業足球俱樂部的投資由於其預計表現而減值。因此，本年度已就於合營企業的權益確認減值虧損人民幣254,846,000元。
- (viii) 於2020年4月，本集團收購浙江啟豐實業有限公司(直接持有瀋陽沈北金谷及瀋陽新湖明珠35%股權)的全部股權、收購浙江啟智實業有限公司(直接持有南通啟陽及南通啟新50%股權)的全部股權及收購南通新湖的50%股權，代價分別為人民幣186,314,000元、人民幣397,719,000元及人民幣71,547,000元。本集團委聘獨立合資格專業估值師為瀋陽沈北金谷、瀋陽新湖明珠、南通啟陽、南通啟新及南通新湖的股份公平值進行審閱。分別確認折讓收購合營企業收益人民幣62,517,000元、人民幣62,268,000元及人民幣15,952,000元。於收購事項後，瀋陽沈北金谷、瀋陽新湖明珠、南通啟陽、南通啟新及南通新湖被列為本集團的合營企業。有關上文所載交易的詳情於本公司日期為2020年4月19日及2020年4月24日的公告中披露。

瀋陽沈北金谷及瀋陽新湖明珠的相關活動決議須獲得本集團及其他權益持有人於股東大會上一致同意。因此，瀋陽沈北金谷及瀋陽新湖明珠作為本集團合營企業入賬。
- (ix) 該公司於2020年新成立。
- (x) 於2020年10月，本集團出售其於杭州臨宜50%股權予一名獨立第三方，代價約為人民幣146,687,000元。本集團確認出售合營企業收益為人民幣43,556,000元。

截至2020年12月31日止年度

21. 於合營企業權益(續)

個別而言並非重大的合營企業的合計資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤(虧損)	2,129	(75,951)
本集團於該等合營企業的賬面總值	5,740,108	3,869,730

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內未確認分佔合營企業虧損	17,056	136,633
累計未確認分佔合營企業虧損	380,876	592,125

22. 按公平值計入其他全面收益的權益工具

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
上市投資：		
— 於香港上市的股本證券(附註i)	1,118,673	1,058,755
未上市股本證券(附註ii)	918,645	453,230
	2,037,318	1,511,985

附註：

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

截至2020年12月31日止年度

23. 遞延稅項

下列為於當前及之前年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	收入確認與 相關銷售成本 的暫時性差異		減值虧損	稅項虧損	公平值調整	土地增值稅		未分配利潤	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元				人民幣千元	人民幣千元			
於2019年1月1日	(935,113)	642,555	620,947	(4,479,446)	893,909	(557,184)	(52,379)	(3,866,711)		
在其他全面收益扣除	-	-	-	23,947	-	-	-	23,947		
在損益(扣除)貸記	(49,883)	107,745	246,548	1,611,886	550,857	(80,000)	(53,360)	2,333,793		
收購附屬公司(附註37)	-	-	24,964	(81,790)	-	-	150	(56,676)		
分類為持有待售資產	-	-	-	-	-	-	(774)	(774)		
出售附屬公司	-	-	(41,363)	326	-	-	(860)	(41,897)		
於2019年12月31日	(984,996)	750,300	851,096	(2,925,077)	1,444,766	(637,184)	(107,223)	(1,608,318)		
在其他全面收益扣除	-	-	-	5,730	-	-	-	5,730		
在損益貸記(扣除)	117,576	169,291	396,678	258,991	(32,680)	(55,000)	25,874	880,730		
收購附屬公司(附註37)	-	-	8,768	(226,856)	-	-	(1,038)	(219,126)		
出售附屬公司(附註38)	-	-	(42,058)	60,879	-	-	-	18,821		
於2020年12月31日	(867,420)	919,591	1,214,484	(2,826,333)	1,412,086	(692,184)	(82,387)	(922,163)		

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

其他主要指就資本化利息費用產生的暫時性差異已確認的遞延稅項負債。

截至2020年12月31日止年度

23. 遞延稅項(續)

下列為就財務報告目的而作出的遞延稅項結餘分析：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產	3,764,898	3,238,893
遞延稅項負債	(4,687,061)	(4,847,211)
	(922,163)	(1,608,318)

於報告期末，本集團有可扣減暫時性差異人民幣637,221,000元(2019年：人民幣738,972,000元)。由於將不可能有應課稅利潤可用於抵扣可扣減暫時性差異，故並無就該可扣減暫時性差異確認任何遞延稅項資產。

於報告期末，本集團有尚未動用的稅項虧損人民幣8,654,483,000元(2019年：人民幣7,315,654,000元)，可用於抵銷未來利潤。已就人民幣4,857,936,000元(2019年：人民幣3,404,381,000元)的有關虧損確認遞延稅項資產。

根據最新預算，管理層相信，將有足夠的未來利潤變現就該等稅項虧損確認的遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的人民幣3,796,547,000元(2019年：人民幣3,911,273,000元)確認遞延稅項資產。根據中國有關法律及法規，於報告期末確認的稅項虧損將在下列年度屆滿：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2020年	–	829,632
2021年	961,908	1,119,399
2022年	379,232	433,169
2023年	854,066	964,612
2024年	416,967	564,461
2025年	1,184,374	–
	3,796,547	3,911,273

根據中國企業所得稅法，從2008年1月1日起，中國附屬公司就其賺取的利潤所宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差異的撥回時間，且此等暫時性差異可能不會於可預見將來撥回，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司的累計利潤人民幣19,511,022,000元(2019年12月31日：人民幣17,088,517,000元)應佔的若干暫時性差異作出遞延稅項撥備。

截至2020年12月31日止年度

24. 可供發展物業

於2020年12月31日，本集團計入可供發展物業中有人民幣7,531,094,000元(2019年：人民幣10,066,178,000元)的租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計超過12個月後收回。

25. 發展中物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃土地—按成本	135,877,337	81,552,082
發展成本	41,339,116	40,506,043
資本化的融資成本	16,992,577	14,557,841
	194,209,030	136,615,966

為數人民幣130,046,281,000元(2019年：人民幣108,238,953,000元)的待售發展中物業預期自報告期末起計超過12個月後收回。

26. 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：信貸虧損撥備	(94,460)	(75,566)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	1,210,644	1,065,646
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	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	12,580	70,726
	11,203,290	11,312,810

截至2020年12月31日止年度

26. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

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

	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	270,543	342,667
貿易應收款項	1,305,104	1,141,212

於2020年12月31日，列入其他應收款項中向第三方的墊支為人民幣3,906,432,000元(2019年：人民幣3,080,667,000元)。除按年利率4%至17%(2019年：6%至15%)計息的人民幣1,483,308,000元(2019年：人民幣1,566,672,000元)為無抵押及預計於一年內收回以外，其他墊支為免息、無抵押及預計於一年內收回。由於向第三方墊支總額的58%(2019年：75%)來自五大對手方，故本集團有信貸集中風險。

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

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註46。

27. 合同資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
設計及裝修	2,417,017	2,157,885
項目管理	327,689	299,394
其他	431,459	375,044
減：信貸虧損撥備	(51,647)	(17,316)
合同資產，扣除信貸虧損撥備	3,124,518	2,815,007

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

減值評估的詳情載於附註46。

截至2020年12月31日止年度

28. 銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原有限期為3個月或以內的短期銀行存款。銀行結餘按介於0.3%至4.05%(2019年：0.3%至3.7%)的市場年利率計息。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授短期銀行融資的抵押。抵押銀行存款按介於0.3%至2.94%(2019年：0.3%至2.75%)的固定年利率計息。

於2020年12月31日，本集團以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣63,951,250,000元(2019年：人民幣50,096,776,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

以各集團實體功能貨幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金／抵押銀行存款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2020年12月31日	649,448	602,493
於2019年12月31日	31,463	1,766,251

29. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項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
180日內	29,889,284	24,376,904
181-365日	3,703,166	4,524,362
超過365日	2,116,861	2,280,819
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應付代價	861,872	96,307
	46,610,097	43,453,333

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。

截至2020年12月31日止年度

30. 合同負債

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售物業	112,798,675	76,324,981

於年初的合同負債，其中人民幣45,980,572,000元於年內確認為收入(2019年：人民幣45,170,698,000元)。

31. 銀行及其他借款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註42)	53,521,520	39,518,402
無抵押銀行貸款	31,506,639	15,560,289
	85,028,159	55,078,691
有抵押其他貸款(附註42)	1,095,000	2,119,000
無抵押其他貸款	1,301,238	2,395,482
	2,396,238	4,514,482
	87,424,397	59,593,173

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
須償還賬面值如下*：		
1年內	23,628,164	13,950,984
多於1年，但不超過2年	22,881,313	16,938,008
多於2年，但不超過3年	25,243,161	18,032,153
多於3年，但不超過4年	6,484,320	5,061,897
多於4年，但不超過5年	5,830,930	2,035,911
多於5年	3,356,509	3,574,220
	87,424,397	59,593,173
減：於流動負債下呈列的1年內到期款項	23,628,164	13,950,984
於非流動負債下呈列的金額	63,796,233	45,642,189

* 到期金額乃以貸款協議所載的預定償還日期為準。

截至2020年12月31日止年度

31. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款可進一步分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
固定利率	37,040,759	17,609,777
浮動利率	50,383,638	41,983,396
	87,424,397	59,593,173

浮動利率銀行及其他借款的利息乃基於以下各項：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	34,443,308	30,932,002
倫敦銀行同業拆放利率	12,701,564	8,526,584
香港銀行同業拆放利率	3,238,766	2,524,810
	50,383,638	41,983,396

平均實際利率如下：

	2020年	2019年
銀行貸款	4.82%	5.08%
其他貸款	6.20%	6.56%

以各集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的銀行及其他借款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2020年12月31日	3,238,766	12,701,564
於2019年12月31日	2,524,810	8,627,739

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司作出擔保：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	2,787,939	2,857,153

截至2020年12月31日止年度

32. 優先票據

所有優先票據於年內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2020年1月1日	7,712,382
於發行日期的公平值	4,097,173
匯兌調整	(348,034)
年內利息費用	395,757
年內已付利息	(376,766)
年內償還	(7,520,730)
於2020年12月31日	3,959,782
減：於流動負債下呈列的一年內到期款項	62,653
於非流動負債下呈列的金額	3,897,129

2015年美元票據－無抵押

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

2015年美元票據的主要條款於本集團2015年綜合財務報表中披露。

於2020年8月11日，本公司以全額面值贖回未償還本金500,000,000美元(約人民幣3,470,400,000元)的2015年美元票據並償付所有已撥備利息。

2015年美元票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2020年1月1日	3,538,956
匯兌調整	(13,227)
年內利息費用	149,086
年內已付利息	(204,415)
年內償還	(3,470,400)
於2020年12月31日	-

截至2020年12月31日止年度

32. 優先票據(續)

2019年美元票據－無抵押

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

2019年美元票據的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2020年7月14日和2020年11月10日，公司分別按面值全額贖回未償還本金149,999,000美元(約合人民幣1,048,688,000元)和450,001,000美元(約合人民幣3,001,642,000元)的2019年美元票據並償付所有應付利息。

2019年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2020年1月1日	4,173,426
匯兌調整	(131,446)
年內利息費用	180,701
年內已付利息	(172,351)
年內償還	(4,050,330)
於2020年12月31日	-

2020年第一批美元票據－無抵押

於2020年7月13日，本公司按面值100%發行本金總額為300,000,000美元的優先票據(「2020年第一批美元票據」)，該等票據於聯交所上市。2020年第一批美元票據按年利率5.65%計息，每半年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)約為298,600,000美元(約人民幣2,089,499,000元)。2020年第一批美元票據將於2025年7月13日到期。

2020年第一批美元票據的主要條款如下：

2020年第一批美元票據為：

- (i) 本公司的一般責任；
- (ii) 在受償權利上較明顯次於2020年第一批美元票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；
- (iii) 2020年第一批美元票據至少就本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同等受償地位(惟根據適用法律該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；
- (iv) 由本公司的若干境外附屬公司優先提供擔保，惟受若干限制所規限；
- (v) 實際次於本公司及其附屬公司為2020年第一批美元票據擔保的有抵押責任，惟以就此作為抵押品的資產價值為限；及
- (vi) 實際次於本公司附屬公司(並未為2020年第一批美元票據擔保)的全部現有及日後責任。

截至2020年12月31日止年度

32. 優先票據(續)

2020年第一批美元票據－無抵押(續)

本公司可於2023年7月13日之前的任何時間，使用出售若干權益發行的現金所得款項淨額，按贖回價格贖回最多35%的2020年第一批美元票據，該贖回價格為105.65%本金金額，加上截至於各情況下直至贖回日期應計及未付利息(如有)。此外，本公司可按贖回價格隨時贖回全部而非部分2020年第一批美元票據，該贖回價格相當於2020年第一批美元票據的100%本金金額，加上(i)直至贖回日期的應計及未付利息(如有)及(ii)贖回價105.65%的溢價。

2020年第一批美元票據包含負債部分及提早贖回權：

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

自發行優先票據起，年內利息費用按負債部分使用的實際年利率約5.76%計算。

- (ii) 提早贖回權視為與主合同並無密切關係的內置衍生工具。董事認為於發行日期及2020年12月31日提早贖回權的公平值並不重大。

2020年第一批美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	2,089,499
匯兌調整	(142,989)
年內利息費用	54,602
於2020年12月31日	2,001,112
減：於流動負債下呈列的一年內到期款項	51,919
於非流動負債下呈列的金額	1,949,193

截至2020年12月31日止年度

32. 優先票據(續)

2020年第二批美元票據－無抵押

於2020年10月29日，本公司按面值100%發行本金總額為300,000,000美元的優先票據(「2020年第二批美元票據」)，該等票據於聯交所上市。2020年第二批美元票據按年利率4.70%計息，每半年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)約為298,500,000美元(約人民幣2,007,674,000元)。2020年第二批美元票據將於2025年4月29日到期。

2020年第二批美元票據的主要條款如下：

2020年第二批美元票據為：

- (i) 本公司的一般責任；
- (ii) 在受償權利上較明顯次於2020年第二批美元票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；
- (iii) 2020年第二批美元票據至少就本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同等受償地位(惟根據適用法律該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；
- (iv) 由本公司的若干境外附屬公司優先提供擔保，惟受若干限制所規限；
- (v) 實際次於本公司及其附屬公司為2020年第二批美元票據擔保的有抵押責任，惟以就此作為抵押品的資產價值為限；及
- (vi) 實際次於本公司附屬公司(並未為2020年第二批美元票據擔保)的全部現有及日後責任。

本公司可於2023年4月29日之前的任何時間，使用出售若干權益發行的現金所得款項淨額，按贖回價格贖回最多35%的2020年第二批美元票據，該贖回價格為104.70%本金金額，加上截至於各情況下直至贖回日期應計及未付利息(如有)。此外，本公司可按贖回價格隨時贖回全部而非部分2020年第二批美元票據，該贖回價格相當於2020年第二批美元票據的100%本金金額，加上(i)直至贖回日期的應計及未付利息(如有)及(ii)贖回價104.70%的溢價。

截至2020年12月31日止年度

32. 優先票據(續)

2020年第二批美元票據－無抵押(續)

2020年第二批美元票據包含負債部分及提早贖回權：

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

自發行優先票據起，年內利息費用按負債部分使用的實際年利率約4.82%計算。

- (ii) 提早贖回權視為與主合同並無密切關係的內置衍生工具。董事認為於發行日期及2020年12月31日提早贖回權的公平值並不重大。

2020年第二批美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	2,007,674
匯兌調整	(60,372)
年內利息費用	11,368
於2020年12月31日	1,958,670
減：於流動負債下呈列的一年內到期款項	10,734
於非流動負債下呈列的金額	1,947,936

截至2020年12月31日止年度

33. 公司債務工具

於年內公司債務工具變動的概要載於下文：

	人民幣千元
於2020年1月1日	26,637,264
於發行日期的公平值(附註)	7,205,656
年內利息費用	1,363,015
年內已付利息	(1,358,530)
年內已償還到期本金	(7,927,086)
於2020年12月31日	25,920,319
減：於流動負債下呈列的一年內到期金額	1,187,900
於流動負債下呈列的一年內可賣回金額	7,631,680
於非流動負債下呈列的金額	17,100,739

附註：

2020年公司債券

於2020年3月6日，綠城房產按面值100%發行第一批本金總額為人民幣1,430,000,000元的公司債券(「2020年第一批債券」)。2020年第一批債券按年利率3.19%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,423,085,000元。2020年第一批債券將於2025年3月6日到期。

於2020年3月31日，綠城房產按面值100%發行第二批本金總額為人民幣500,000,000元的公司債券(「2020年第二批債券」)。2020年第二批債券按年利率3.87%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣498,041,000元。2020年第二批債券將於2027年3月31日到期。

於2020年3月31日，綠城房產按面值100%發行第三批本金總額為人民幣1,000,000,000元的公司債券(「2020年第三批債券」)。2020年第三批債券按年利率3.26%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣996,112,000元。2020年第三批債券將於2025年3月31日到期。

於2020年9月28日，綠城裝飾工程集團按面值100%發行第四批本金總額為人民幣350,000,000元的公司債券(「2020年第四批債券」)。2020年第四批債券按年利率4.40%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣348,349,000元。2020年第四批債券將於2025年9月28日到期。

於2020年10月27日，綠城房產按面值100%發行第五批本金總額為人民幣950,000,000元的公司債券(「2020年第五批債券」)。2020年第五批債券按年利率3.82%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣945,081,000元。2020年第五批債券將於2025年10月27日到期。

綠城房產有權調整票面利率，而投資者有權於第三年末回售2020年第一批債券、2020年第三批債券及2020年第五批債券，以及於第五年末回售2020年第二批債券。綠城裝飾工程集團有權調整票面利率，而投資者有權於第三年末回售2020年第四批債券(「2020年票面利率調整權」)。

截至2020年12月31日止年度

33. 公司債務工具(續)

附註：(續)

2020年公司債券(續)

2020年第一批債券、2020年第二批債券、2020年第三批債券、2020年第四批債券及2020年第五批債券(統稱為「2020年公司債券」)的主要條款如下：

- (i) 2020年第一批債券、2020年第三批債券、第四批債券及2020年第五批債券於前三年按固定利率計算。於固定利率期末，綠城房產及綠城裝飾工程集團有權調整餘下未行使債券的票面利率。倘綠城房產或綠城裝飾工程集團選擇行使2020年票面利率調整權，則餘下兩年的新固定票面利率將為前三年票面利率加調整基點；
- (ii) 2020年第一批債券、2020年第三批債券、2020年第四批債券及2020年第五批債券的投資者有權選擇按贖回價格回售全部或部分債券，該贖回價格相當於債券100%本金金額，加上直至綠城房產或綠城裝飾工程集團發佈關於是否於第三年末調整債券票面利率的公告的贖回日期(不包括當日)應計及未付利息(如有)；
- (iii) 2020年第二批債券於前五年按固定利率計算。於固定利率期末，綠城房產有權調整餘下未行使債券的票面利率。倘綠城房產選擇行使2020年票面利率調整權，則餘下兩年的新固定票面利率將為前五年票面利率加調整基點；
- (iv) 2020年第二批債券的投資者有權選擇按贖回價格回售全部或部分債券，該贖回價格相當於債券100%本金金額，加上直至綠城房產發佈關於是否於第五年末調整債券票面利率的公告的贖回日期(不包括當日)應計及未付利息(如有)；

有關2020年第一批債券、2020年第二批債券、2020年第三批債券及第五批債券的進一步詳情於上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)刊發。

2020年公司債券包含負債部分及沽出認沽期權：

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

自發行公司債券起，年內利息費用按負債部分使用的加權平均實際年利率約3.47%計算。

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

於2020年12月31日，本集團並無計劃或意向行使2020年公司債券票面利率調整權，因此，年內利息開支按2020年公司債券原票面利率計算。

2020年中期票據

於2020年2月27日，綠城房產按面值100%發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的中期票據(「2020年第一批中期票據」)。2020年第一批中期票據按年利率3.30%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,497,531,000元。2020年第一批中期票據將於2023年2月27日到期。

於2020年2月27日，綠城房產按面值100%發行本金總額為人民幣500,000,000元的中期票據(「2020年第二批中期票據」)。2020年第二批中期票據按年利率3.86%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣499,174,000元。2020年第二批中期票據將於2025年2月27日到期。

於2020年3月16日，綠城房產按面值100%發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的中期票據(「2020年第三批中期票據」)。2020年第三批中期票據按年利率3.27%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣998,283,000元。2020年第三批中期票據將於2023年3月16日到期。

截至2020年12月31日止年度

34. 證券化安排的收款

年內證券化安排的收款的變動載於下文：

	人民幣千元
於2020年1月1日	1,633,966
於發行日期的公平值	1,890,667
年內利息費用	50,913
年內已付利息	(77,905)
年內償還	(1,600,000)
於2020年12月31日	1,897,641
減：於流動負債下呈列的一年內到期款項	4,819
於非流動負債下呈列的金額	1,892,822

於2020年6月17日，綠城房產按面值100%發行證券化安排的收款（「2020年證券化安排的收款」），其本金總額為人民幣2,000,000,000元，當中包括(i)人民幣1,900,000,000元，具有固定年化票面利率為3.90%並每半年提供一次分派的條款（「2020年優先證券」）；及(ii)人民幣100,000,000元，其條款不含年化票面利率（「2020年次級證券」）。綠城房產購回所有2020年次級證券。2020年證券化安排的收款在深圳證券交易所上市。2020年證券化安排的收款所得款項淨額（經扣除直接發行成本後）為人民幣1,990,667,000元。優先證券及次級證券均於2023年6月16日到期。

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

35. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定		
每股面值0.10港元的普通股於2019年及2020年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及已繳足		
每股面值0.10港元的普通股於2019年12月31日	2,170,920,190	217,092
已發行股份(附註)	323,000,000	32,300
行使購股權	256,000	26
於2020年12月31日	2,494,176,190	249,418

附註：於2020年4月26日，本公司與香港新湖投資有限公司（「香港新湖投資」，一間根據香港法律註冊成立的有限公司並為新湖中寶股份有限公司的全資附屬公司）訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行，且香港新湖投資有條件同意認購合計323,000,000股由本公司配發及發行的股份。股份已於2020年5月26日按每股9.5港元的價格配發、發行及繳足，合計人民幣2,807,280,000元。

截至2020年12月31日止年度

35. 股本(續)

	人民幣千元
綜合財務狀況表所示	
於2020年12月31日	239,264
於2019年12月31日	209,694

年內所有已發行的股份與其他已發行的股份在所有方面享有同等權益。

36. 永久證券

2017年美元永久證券

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

2017年美元永久證券的主要條款於本集團2017年綜合財務報表中披露。

於2020年7月20日，榮智以全額面值贖回未付本金450,000,000美元(約人民幣3,146,085,000元)及未付利息總額為461,813,000美元(約人民幣3,228,670,000元)的2017年美元永久證券並作出償付撥備。

2018年美元永久證券

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

2018年美元永久證券的主要條款於本集團2018年綜合財務報表中披露。

2018年第一批境內永久證券

於2018年10月26日，綠城房產發行本金總額為人民幣1,400,000,000元的上市及無抵押的境內永久證券(「2018年第一批境內永久證券」)。

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

2018年第二批境內永久證券

於2018年12月3日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的上市及無抵押的境內永久證券(「2018年第二批境內永久證券」)。

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

截至2020年12月31日止年度

36. 永久證券(續)

2019年第一批美元永久證券

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

2019年第一批美元永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2019年第二批美元永久證券

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

2019年第二批美元永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2019年第一批境內永久證券

於2019年1月29日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的上市及無抵押的境內永久證券(「2019年第一批境內永久證券」)。

2019年第一批境內永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2019年第二批境內永久證券

於2019年4月24日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,600,000,000元的上市及無抵押的境內永久證券(「2019年第二批境內永久證券」)。

2019年第二批境內永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2019年第三批境內永久證券

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

2019年第三批境內永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

截至2020年12月31日止年度

36. 永久證券(續)

2019年第四批境內永久證券

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

2019年第四批境內永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2020年第一批境內永久證券

於2020年4月28日，綠城房產發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的上市及無抵押的境內永久證券(「2020年第一批境內永久證券」)。

根據2020年第一批境內永久證券的條款及條件(「2020年第一批境內永久證券條款及條件」)，2020年第一批境內永久證券持有人擁有自2020年4月28日起每年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2020年4月28日(包括該日)起至2023年4月28日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(定義見2020年第一批境內永久證券條款及條件)；及(ii)就自2020年4月28日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率(定義見2020年第一批境內永久證券條款及條件)。重設日界定為2020年4月28日後滿三個曆年的各日。

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

2020年第二批境內永久證券

於2020年9月18日，綠城房產發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的非上市及無抵押的境內永久證券(「2020年第二批境內永久證券」)。

根據2020年第二批境內永久證券的條款及條件(「2020年第二批境內永久證券條款及條件」)，2020年第二批境內永久證券持有人擁有自2020年9月18日起每季期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2020年9月18日(包括該日)起至2022年9月18日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(定義見2020年第二批境內永久證券條款及條件)；及(ii)就自2022年9月18日(包括該日)後期間而言，按相關重設分派率(定義見2020年第二批境內永久證券條款及條件)。

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

於本年度，確認為分派的永久證券利息共計人民幣1,322,949,000元。於2020年12月31日，永久證券的加權平均利率為6.69%。

截至2020年12月31日止年度

37. 收購附屬公司

2020年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
大連寶融房地產開發有限公司 (「大連寶融」)(附註(i))	房地產開發	2020年6月12日	88%	354,790
烏魯木齊聚岑實業有限責任公司 (「烏魯木齊聚岑」)(附註(ii))	房地產開發	2020年6月29日	100%	103,573
湖北遠景置業有限公司 (「湖北遠景」)(附註(iii))	房地產開發	2020年7月29日	70%	439,600
大連勝鼎文林置業有限公司 (「大連勝鼎」)(附註(iv))	房地產開發	2020年9月29日	80%	410,552
浙江綠城築樂美城市發展有限公司 (「綠城築樂美」)(附註(v))	設計與裝修	2020年9月30日	51%	10,145
武漢賽達萬景房地產開發有限公司 (「武漢賽達」)(附註(vi))	房地產開發	2020年12月15日	100%	1,000
				1,319,660

截至2020年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

2020年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司北京綠城投資有限公司取得大連寶融88%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (ii) 本公司全資附屬公司成都綠城巴蜀投資有限公司取得烏魯木齊聚岑全部股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。本集團已將取得烏魯木齊聚岑全部股權入賬列作一項資產收購。主要收購的資產為人民幣856,522,000元的可供發展物業。
- (iii) 本公司全資附屬公司華中綠城投資發展有限公司取得湖北遠景70%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (iv) 本公司全資附屬公司大連沃誠置業有限公司取得大連勝鼎80%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (v) 本公司附屬公司浙江綠城房屋服務系統有限公司取得綠城樂樂美51%股權，以持續擴大本集團的設計與裝修業務。
- (vi) 本公司全資附屬公司武漢麗景房地產開發有限公司取得武漢賽達100%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。本集團已將取得武漢賽達全部股權入賬列作一項資產收購。主要收購的資產為人民幣616,172,000元的可供發展物業。

截至2020年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

2019年內收購的附屬公司詳情如下：

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

截至2020年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

2019年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

附註：

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

截至2020年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	2020年 總計 人民幣千元	2019年 總計 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	184	1,025
於聯營公司的權益	-	148,977
遞延稅項資產	8,768	25,215
可供發展物業	1,472,694	599,610
發展中物業	3,660,506	6,238,918
存貨	16,381	-
已竣工可出售物業	-	93,983
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	56,558	227,982
應收關聯人士款項	-	781,311
預付所得稅	2,583	59
其他預付稅項	23,872	5,870
銀行結餘及現金	48,016	325,561
貿易及其他應付款項	(1,885,048)	(487,262)
合同負債	(122,685)	(10,863)
應付關聯人士款項	(78,864)	(3,128,529)
應付所得稅	(1,111)	(168,936)
其他應付稅項	(11,134)	(39)
銀行及其他借款	(1,294,000)	(1,320,000)
遞延稅項負債	(227,894)	(81,891)
	1,668,826	3,250,991
非控股股東權益	(246,528)	(594,996)
	1,422,298	2,655,995
減：		
轉撥自之前持有並分類為合營企業的權益	(102,638)	(1,047,362)
就分階段達成業務合併時重新計量一間聯營公司及合營企業至收購日期公平值的收益	-	(43,487)
	1,319,660	1,565,146

截至2020年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：(續)

	2020年 總計 人民幣千元	2019年 總計 人民幣千元
總代價，按以下方式償付：		
現金	600,708	1,167,178
應付代價	718,952	397,968
	1,319,660	1,565,146
收購產生的現金流入淨額		
已付現金	(600,708)	(1,167,178)
所收購銀行結餘及現金	48,016	325,561
	(552,692)	(841,617)

收購附屬公司已採用收購法入賬。

所收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項)於收購日期的公平值為人民幣56,558,000元，總合同金額為人民幣56,558,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的非控股股東權益經參考應佔附屬公司資產淨值的已確認金額比例後計量，為人民幣246,528,000元。

自收購日期起至年末，附屬公司為本集團貢獻收入人民幣162,516,000元。

自收購日期起至年末，一家附屬公司應佔利潤人民幣13,471,000元已於本集團本年度利潤內確認。自收購日期起至年末，若干附屬公司應佔虧損人民幣11,484,000元已於本集團本年度利潤內確認。

假設收購附屬公司已於2020年1月1日生效，則本集團截至2020年12月31日止年度的收入及利潤將為人民幣65,950,568,000元及人民幣5,758,829,000元。

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

有關2019年收購附屬公司影響概述的分析載於本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表。

截至2020年12月31日止年度

38. 出售附屬公司

於2020年4月，本集團以零代價向一名獨立第三方及本集團其中一家合營企業出售其於杭州誠領商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「杭州誠領」)的全部股權。出售後，杭州誠領為本集團的一名獨立第三方。

於2020年6月，本集團以現金代價人民幣10,000,000元向一名獨立第三方出售其於杭州昭千投資有限公司(「杭州昭千」)的1%股權(由51%至50%)。福州綠閩置業有限公司(「福州綠閩」)為杭州昭千的全資附屬公司，因此亦已由本集團售出。出售後，杭州昭千及福州綠閩入賬列作本集團的合營企業。

於2020年8月，由於一名獨立第三方的注資，本集團於廣州綠粵投資發展有限公司(「廣州綠粵」)的股權由100%攤薄至51.25%。視作出售事項後，廣州綠粵入賬列為本集團的合營企業。佛山楊柳郡房地產開發有限公司為廣州綠粵擁有80%股權的附屬公司，因此其股權亦被攤薄至41%。

於2020年9月，本集團以現金代價人民幣330,000元向一名獨立第三方出售其於浙江綠城景道園林工程有限公司(「綠城景道園林」)的2%股權。出售事項後，本集團持有綠城景道園林的49%股權，故將有關投資分類為本集團的聯營公司。

於2020年9月，本集團以現金代價人民幣12,250,000元向一名獨立第三方出售其於浙江綠城市政園林建設有限公司(「綠城市政園林」)的49%股權。出售事項後，本集團持有綠城市政園林的51%股權，而一名有效股東對綠城市政園林相關活動的決議案須獲得全體股東一致批准。因此，綠城市政園林其後入賬列作本集團的合營企業。

於2020年10月，本集團以現金代價人民幣344,500,000元向一名獨立第三方出售其於杭州綠城海企實業有限公司(「綠城海企」)的全部股權。於出售事項後，綠城海企為本集團的一名獨立第三方。

於2020年11月，本集團以現金代價人民幣228,000,000元向一名獨立第三方出售其於成都浙中大地產有限公司(「成都浙中大」)的59%股權。於出售事項後，本集團持有成都浙中大的1%股權，故本集團將有關投資分類為按公平值計入其他全面收益的權益工具。

於2020年11月，本集團以現金代價人民幣109,000元向一名獨立第三方出售其於北京穎誠置業有限公司(「北京穎誠」)的20%股權。西安雅意房地產開發建設有限公司(「西安雅意」)為北京穎誠的全資附屬公司，因此亦已由本集團出售。於出售事項後，北京穎誠及西安雅意入賬列作本集團的合營企業。

於2020年12月，本集團以現金代價人民幣136,000,000元向一名獨立第三方出售其於北京東部的全部股權。於出售事項後，北京東部為本集團的一名獨立第三方。

截至2020年12月31日止年度

38. 出售附屬公司(續)

處置該等附屬公司的影響概要如下：

	2020年 人民幣千元
出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,879,475
使用權資產	214,238
遞延稅項資產	42,058
可供發展物業	1,487,080
發展中物業	4,647,448
已竣工可出售物業	147,871
存貨	322
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	51,621
應收關聯人士款項	2,317,276
預付所得稅	12,263
其他預付稅項	83,447
合同資產	7,084
銀行結餘及現金	1,263,978
分類為持有待售資產	95,747
合同負債	(502,039)
貿易及其他應付款項	(1,077,147)
應付關聯人士款項	(4,525,684)
應付所得稅	(164,274)
其他應付稅項	(56,995)
銀行及其他借款	(4,065,350)
分類為持有待售負債	(70,409)
遞延稅項負債	(60,879)
	1,727,131
轉撥至所持並分類為聯營公司及合營企業的權益	(521,274)
轉撥至所持並分類為按公平值計入其他全面收益的權益工具投資的權益	(3,865)
出售附屬公司淨收益	174,902
非控股股東權益	(645,705)
總代價	731,189
按以下方式償付：	
現金	718,609
應收代價	12,580
	731,189
出售產生的現金流出淨額：	
已收現金	718,609
出售銀行結餘及現金	(1,263,978)
	(545,369)

截至2020年12月31日止年度

39. 經營租賃安排

本集團作為出租人

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業投資租金收入，扣除微不足道支出	161,737	164,400

租賃應收未貼現租賃付款額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	212,920	206,367
第2年	88,794	138,085
第3年	64,611	68,761
第4年	52,721	58,008
第5年	44,586	53,478
第5年以後	98,270	363,056
	561,902	887,755

物業租金收入為本集團應收的租金收入。租賃年期磋商為1至20年，租金固定。

40. 承擔

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
下列項目已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔：		
可供發展物業、發展中物業及在建工程	44,213,975	30,768,717

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就可供發展物業、發展中物業及在建工程已訂約但未撥備	9,783,867	2,923,622

截至2020年12月31日止年度

41. 股份支付交易

2006年購股權計劃

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

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

於2009年授出的特定購股權類別詳情如下：

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

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

截至2020年12月31日止年度

41. 股份支付交易(續)

2006年購股權計劃(續)

購股權可於以下期間行使：

2009A

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

2009B

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

2009C

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

2009D

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年7月17日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年7月17日起計12個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年7月17日起計24個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年7月16日。

於各自授出日期，2009A、2009B、2009C及2009D購股權的估計公平值分別為人民幣39,173,000元、人民幣30,023,000元、人民幣168,173,000元及人民幣55,132,000元。

概無就根據2006年購股權計劃授出的購股權於損益確認開支(2019年：無)。

截至2020年12月31日止年度

41. 股份支付交易(續)

2016年購股權計劃

本公司的2016年購股權計劃乃根據本公司股東於2016年6月17日舉行的股東周年大會上通過的普通決議案採納，其主要目的是向董事及合資格僱員提供獎勵。

根據計劃，根據2016年購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過任何時候已發行股份的10%。於任何一年就向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權如超過本公司已發行股本的0.1%及價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

購股權僅可於聯交所每日報價表所示最近期每股收市價至少高出行使價30%當日行使，而該等購股權下的任何股份僅可於聯交所每日報價表所示最近期每股收市價至少高出行使價30%當日發行。行使價由董事會釐定，且將不低於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

於2017年12月27日，根據2016年購股權計劃向合資格人士授出100,000,000份購股權(於授出的購股權中，35,350,000份購股權授予董事)，相當於本公司於該日已發行普通股4.62%。於2018年8月28日，根據2016年購股權計劃向合資格人士授出8,900,000份購股權，相當於本公司該日已發行普通股的0.41%。於2020年12月29日，根據2016年購股權計劃向合資格人士授出77,349,600份購股權，相當於本公司該日已發行普通股的3.10%。

於2017年12月27日授出的購股權(「2017」)詳情如下：

	歸屬期間	行使期間
授出的第一個30%	授出日期起至第一周年	第一周年起至2027年12月26日
授出的第二個30%	授出日期起至第二周年	第二周年起至2027年12月26日
授出的第三個20%	授出日期起至第三周年	第三周年起至2027年12月26日
授出的第四個10%	授出日期起至第四周年	第四周年起至2027年12月26日
授出的餘下10%	授出日期起至第五周年	第五周年起至2027年12月26日

截至2020年12月31日止年度

41. 股份支付交易(續)

2016年購股權計劃(續)

於2018年8月28日授出的購股權(「2018」)詳情如下：

	歸屬期間	行使期間
授出的第一個30%	授出日期起至第一周年	第一周年起至2028年8月27日
授出的第二個30%	授出日期起至第二周年	第二周年起至2028年8月27日
授出的第三個20%	授出日期起至第三周年	第三周年起至2028年8月27日
授出的第四個10%	授出日期起至第四周年	第四周年起至2028年8月27日
授出的餘下10%	授出日期起至第五周年	第五周年起至2028年8月27日

於2020年12月29日授出的購股權(「2020」)詳情如下：

	歸屬期間	行使期間
授出的第一個30%	授出日期起至第一周年	第一周年起至2030年12月28日
授出的第二個30%	授出日期起至第二周年	第二周年起至2030年12月28日
授出的第三個20%	授出日期起至第三周年	第三周年起至2030年12月28日
授出的第四個10%	授出日期起至第四周年	第四周年起至2030年12月28日
授出的餘下10%	授出日期起至第五周年	第五周年起至2030年12月28日

公平值乃按二項式模式計算。該模式的輸入數據如下：

	於2017年12月27日 授出的購股權	於2018年8月28日 授出的購股權	於2020年12月29日 授出的購股權
授出日期的股價	9.1港元	7.8港元	10.88港元
行使價	9.1港元	8.326港元	11.152港元
預期年期	10年	10年	10年
本公司股價的預期波幅	55.28%	54.81%	49.15%
預期股息率	4.33%	3.1%	4.41%
無風險利率	1.94%	2.201%	0.554%
行權的市場條件	至少高出行使價30%	至少高出行使價30%	至少高出行使價30%

預期波幅乃以本公司股價於過往10年的歷史波幅而釐定。預期股息率已計及本公司的歷史股息率。無風險利率乃基於與購股權預期年期相似的香港政府債券的市場收益率釐定的孳息曲線。

二項式模式被用作估計購股權的公平值。在計算購股權公平值時使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。購股權價值因若干主觀假設的不同變數而異。

截至2020年12月31日止年度

41. 股份支付交易(續)

2016年購股權計劃(續)

於2017年12月27日授出的購股權的估計公平值為358,000,000港元(約人民幣299,753,000元)。於2018年8月28日授出的購股權的估計公平值為29,454,000港元(約人民幣25,534,000元)。於2020年12月29日授出的購股權的估計公平值為262,000,000港元(約人民幣221,162,000元)。

本集團已於損益內確認與根據2016年購股權計劃授出的購股權有關的開支總額人民幣19,734,000元(2019年：人民幣42,763,000元)。

購股權變動

下表披露年內由董事及僱員所持有本公司購股權的變動：

購股權類型	於2020年				於2020年
	1月1日 尚未行使	年內授予	年內行使	年內作廢	12月31日 尚未行使
2017	58,850,000	-	(256,000)	(8,450,000)	50,144,000
2018	8,900,000	-	-	-	8,900,000
2020	-	77,349,600	-	-	77,349,600
	67,750,000	77,349,600	(256,000)	(8,450,000)	136,393,600
加權平均行使價	9.00港元	11.15港元	9.10港元	9.10港元	10.21港元
可於年終行使					45,404,000
加權平均行使價					9.02港元

購股權類型	於2019年			於2019年
	1月1日 尚未行使	年內行使	年內作廢	12月31日 尚未行使
2009A	2,060,000	(1,494,500)	(565,500)	-
2009B	3,359,000	(750,000)	(2,609,000)	-
2009C	29,100,500	-	(29,100,500)	-
2017	100,000,000	-	(41,150,000)	58,850,000
2018	8,900,000	-	-	8,900,000
	143,419,500	(2,244,500)	(73,425,000)	67,750,000
加權平均行使價	9.30港元	4.32港元	9.74港元	9.00港元
可於年終行使				37,980,000
加權平均行使價				9.05港元

就年內已行使購股權而言，於緊接行使購股權日期前的股份加權平均收市價為11.97港元(2019年：6.44港元)。

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009A購股權而言，若干承授人須預先支付購股權溢價每份購股權1.00港元；及(ii)就2009C購股權而言，若干承授人須按三年度分期付款支付購股權溢價每份購股權3.50港元。

截至2020年12月31日止年度

41. 股份支付交易(續)

股份激勵計劃

於2019年3月21日，本公司採納股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，據此，受託人將從公開市場上以本集團出資的現金購買本公司將授出的普通股(「股份」)，並以信託形式為經選定僱員持有，直至該等股份根據股份激勵計劃的條文歸屬於相關經選定僱員。

股份激勵計劃旨在透過以本公司股份作為獎勵，以認可及獎勵本集團行政人員、僱員(不論是全職或兼職)及董事對本集團成長及發展的貢獻。

於2019年度，本集團已向僱員及董事授出7,414,000股股份。首次50%已授出股份的歸屬期為自授出日期起至授出日期第1周年止，而餘下50%已授出股份的歸屬期則為自授出日期起至授出日期第2周年止。

於2020年12月31日，股份激勵計劃於聯交所購回及持有3,813,000(2019年：7,414,000)股股份的賬面值為人民幣19,469,000元(2019年：人民幣37,852,000元)。本集團已就股份激勵計劃授出的股份於損益確認總開支人民幣17,364,000元(2019年：人民幣15,760,000元)。

42. 資產抵押

於報告期末，以下資產已抵押予銀行及其他方，以作為授予本集團信貸融資額度的擔保：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,151,356	3,063,257
使用權資產	323,828	360,381
可供發展物業	452,013	2,504,272
發展中物業	79,497,518	81,984,914
已竣工可出售物業	2,374,859	76,563
投資物業	2,325,693	2,355,701
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	—	123,642
抵押銀行存款	5,655,839	5,326,761
於聯營公司權益	77,027	72,355
	94,858,133	95,867,846

43. 退休福利計劃

本集團在中國的附屬公司僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，以為該等福利提供資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是作出所規定供款。

截至2020年12月31日止年度

44. 或然負債

(i) 擔保

本集團於2020年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，以客戶為受益人向銀行提供人民幣37,065,562,000元(2019年：人民幣35,651,192,000元)的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向其提交的相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他方提供擔保：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供給以下公司的信貸擔保：		
聯營公司	7,728,857	8,199,419
合營企業	12,612,805	12,879,126
	20,341,662	21,078,545

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供給以下公司的抵押及質押擔保：		
聯營公司	2,850,000	4,275,000
合計	23,191,662	25,353,545

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔聯營公司以客戶為受益人向銀行提供的按揭貸款擔保	4,016,399	2,170,782

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔合營企業以客戶為受益人向銀行提供的按揭貸款擔保	2,508,756	1,445,244

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，且我們於2020年及2019年並無就預期信貸虧損確認虧損撥備。

截至2020年12月31日止年度

45. 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團旗下實體將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。本集團整體策略與上年度維持不變。

本集團的資本結構包含淨債務，當中包括附註31、32、33、34及48(ii)所披露的借款(扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

本公司董事定期審查資本結構。作為審查的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會以支付股息、發行新股及股份回購、發行新債或贖回現有債務方式，平衡其整體資本結構。

46. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬的金融資產	118,145,575	109,075,041
按公平值計入其他全面收益的權益工具	2,037,318	1,511,985
金融負債		
攤銷成本	188,303,084	167,059,031

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公平值計入其他全面收益的權益工具、貿易及其他應收款項、合同資產、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、銀行及其他借款、公司債務工具、優先票據、證券化安排的收款及租賃負債。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。本集團所承受的該等風險或其管理及計量風險的方式概無重大變動。

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、按公平值計入其他全面收益的權益工具、其他應收款項、應收關聯人士款項、其他應付款項、應付關聯人士款項、銀行及其他借款以及優先票據，故本集團須承受外匯風險。

以下為於報告期末本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值：

	資產		負債	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
港元	1,773,417	1,090,893	3,267,044	2,714,028
美元	3,314,493	5,680,369	21,046,466	16,501,216

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。管理層密切監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元／美元之間匯率波動的風險。港元／美元的風險主要來自本集團銀行結餘及現金、按公平值計入其他全面收益的權益工具、其他應收款項、其他應付款項、銀行及其他借款、優先票據及應收／應付關聯人士款項。

下表詳列本集團因人民幣兌有關外幣匯率上升及下跌5%(2019年：5%)的敏感度。5%指管理層對匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未償還貨幣項目，並在年結日按匯率變動5%調整換算。以下正(負)數顯示當人民幣兌有關貨幣升值5%，除稅後利潤及其他全面收益隨之增加(減少)。當人民幣兌有關貨幣貶值5%，對除稅後利潤及其他全面收益有相等及相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
損益	42,027	47,633	664,949	405,782
其他全面收益(附註)	(55,934)	(52,938)	-	-

附註： 此乃歸因於按公平值計入其他全面收益的上市權益工具面對外匯風險。

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團面對與固定利率的銀行存款、應收／應付關聯人士款項、銀行及其他借款、優先票據、公司債務工具及證券化安排的收款有關的公平值利率風險(有關詳情見附註28、31、32、33、34及48)。

本集團亦面對與浮動利率的銀行存款、應收／應付關聯人士款項以及銀行及其他借款有關的現金流利率風險(有關詳情見附註28、31及48)。

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析是根據非衍生工具的市場存款及貸款利率風險作出。就浮動利率的銀行存款、銀行及其他借款以及應收／應付關聯人士款項而言，編製分析時假設報告期末尚未償還結餘於整個年度尚未償還。5個基點(2019年：5個基點)的市場存款利率升幅或跌幅及50個基點(2019年：50個基點)的市場貸款利率升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘市場存款利率上升／下降5個基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至2020年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣24,451,000元(2019年：增加／減少人民幣19,460,000元)。此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行存款的利率風險。

倘市場貸款利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至2020年12月31日止年度的利息費用(考慮資本化利率的影響前)將減少／增加人民幣179,465,000元(2019年：減少／增加人民幣147,644,000元)。此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行及其他借款以及應收／應付關聯人士款項的利率風險。

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團就其香港上市股本證券投資及非上市股本證券投資面對股價風險。此外，本集團已委任一支特別團隊，以監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖有關風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃按報告日期所承受股價風險釐定。

倘權益工具價格上升／下降10%(2019年：10%)，投資重估儲備將增加／減少人民幣203,732,000元(2019年：增加／減少人民幣151,199,000元)。

信貸風險及減值評估

於2020年及2019年12月31日，本集團面對會導致其蒙受財務虧損的最高信貸風險源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產的賬面值及於附註44披露的有關本集團提供的財務擔保的或然負債金額。

本集團的信貸風險主要來自其貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘、合同資產及財務保證合同。

源自客戶合同的貿易應收款項及合同資產

為減低信貸風險，本集團已制定政策確保向擁有適當財務實力及適當首付比例的買家作出銷售，亦設有其他監督程序確保採取跟進措施以收回逾期債項。此外，本集團分別或根據撥備矩陣對貿易結餘進行預期信貸虧損模式項下的減值評估(如適用)。

其他應收款項

其他應收款項的信貸風險以內部程序進行管理。本集團積極監控每名債務人的未償還款項，並使用逾期資料評估信貸風險自首次確認以來有否顯著增加。

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

應收關聯人士款項

應收關聯人士款項的信貸風險以內部程序進行管理。每名交易方的信用質量在作出墊款之前進行調查。本集團亦積極監控每名債務人的未償還款項，並使用逾期資料評估信貸風險自首次確認以來有否顯著增加。

銀行結餘及現金以及抵押銀行存款

現金存款主要存放於國有金融機構及信譽良好的銀行(均為具有高信用質量的金融機構)，因此本集團有關流動資金的信貸風險有限。

有關財務擔保的或然負債

就仍處於在建中的物業而言，本集團通常就客戶借入按揭貸款而向銀行提供擔保，以便為彼等購買物業提供融資。如果買家於擔保期內未能償還按揭，持有按揭的銀行可要求本集團償還貸款下的未償還金額及任何應計利息。於該等情況下，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價顯著下降(發生概率極小)，否則本集團於出售該等物業時不會處於虧損狀態。因此，本公司董事認為，本集團有關抵押貸款財務擔保的信用風險已大幅減輕。

本集團按地域劃分的信貸風險主要集中在中國。除存放於中國若干大型國有銀行及商業銀行的流動資金存在集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中的信貸風險，原因在於風險分散於多名交易方及客戶。

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團貿易應收款項及合同資產內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損撥備的確認基礎
低風險	交易方違約風險低或交易方經常在逾期日後還款但通常在逾期日後悉數結清。	整個存續期預期信貸虧損－無信貸減值
存疑	餘額逾期90日，本集團認為已發生拖欠情況。	整個存續期預期信貸虧損－信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值。	整個存續期預期信貸虧損－信貸減值
核銷	有證據顯示債務人正面臨嚴重財政困難且本集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

本集團其他應收款項及應收關聯人士款項內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損撥備的確認基礎
履約	交易方違約風險低及並無任何逾期款項。	12個月預期信貸虧損
低風險	利息及／或本金償還已逾期30日，但交易方仍具有履行合同現金流量責任的能力。	整個存續期預期信貸虧損－無信貸減值
觀察名單	利息及／或本金償還已逾期30日，或本集團認為自初始確認後的信用風險已大幅增加。	整個存續期預期信貸虧損－無信貸減值
存疑	利息及／或本金償還已逾期90日，本集團認為違約已經發生。	整個存續期預期信貸虧損－信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值。	整個存續期預期信貸虧損－信貸減值
核銷	有證據顯示債務人正面臨嚴重財政困難且本集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳述須進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產、合同資產及財務保證合同的信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或整個存續期預期信貸虧損	2020年 賬面總值 人民幣千元	2019年 賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本列賬的 金融資產						
貿易應收款項	26	不適用	附註1 虧損	整個存續期預期信貸虧損(撥備矩陣) 整個存續期預期信貸虧損(信貸減值)	1,242,948 62,156	1,084,808 56,404
					1,305,104	1,141,212
其他應收款項及						
應收關聯人士款項	26及48	不適用	履約 低風險及 觀察名單 存疑及虧損	12個月預期信貸虧損 整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值) 整個存續期預期信貸虧損(信貸減值)	44,458,831 9,554,563 1,116,690	45,783,833 9,812,912 1,099,000
					55,130,084	56,695,745
抵押銀行存款	28	AAA-A(附註2)	不適用	12個月預期信貸虧損	5,655,839	5,326,761
銀行結餘及現金	28	AAA-A(附註2)	不適用	12個月預期信貸虧損	59,547,352	46,567,729
合同資產	27	不適用	附註1	整個存續期預期信貸虧損(撥備矩陣)	3,176,165	2,832,323
財務保證合同	44	不適用	附註3	12個月預期信貸虧損	66,782,379	64,620,763

附註：

- 就貿易應收款項及合同資產而言，本集團根據國際財務報告準則第9號對整個存續期預期信貸虧損按照簡易方法計量虧損撥備。除已出現信貸減值的應收賬款外，本集團會就該等項目基於賬齡採用撥備矩陣釐定預期信貸虧損。
- 外部信貸評級由大部分位於中國的交易方財務機構及銀行披露。
- 就財務保證合同而言，賬面總值指本集團根據相關合同保證的最高金額。本集團於2020年12月31日根據相關合同保證的最高金額為人民幣66,782,379,000元(2019年：人民幣64,620,763,000元)。於報告期末，本公司董事已進行減值評估，並認為信貸風險自該等財務保證合同初步確認以來並無大幅增加。因此，本集團發放的財務保證合同的減值撥備會按與12個月預期信貸虧損等額的金額計量。本公司董事認為，12個月預期信貸虧損撥備於2019年12月31日及2020年12月31日並不重大。

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

撥備矩陣—應收賬款賬齡

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其物業銷售、酒店業務、項目管理、設計及裝修以及建築材料銷售經營分部採用應收賬款賬齡評估其客戶減值情況，原因為該等經營分部包括大量具有共同風險特徵的小客戶，該等特徵代表客戶根據合同條款支付全部到期款項的能力。本集團對各經營分部的客戶單獨評估減值，下表提供有關按整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值)根據撥備矩陣評估的貿易應收款項的信貸風險資料。於2020年12月31日具有賬面總值為人民幣62,156,000元(2019年：人民幣56,404,000元)的已違約應收賬款已作單獨評估。

	2020年		2019年	
	虧損率區間	貿易應收款項 人民幣千元	虧損率區間	貿易應收款項 人民幣千元
賬面總值				
90日內	0.3%-0.5%	692,160	0.3%-0.5%	537,668
91-180日	0.6%-5.5%	209,188	0.6%-1.3%	131,557
181-365日	0.9%-6.3%	128,712	0.7%-2.6%	129,030
超過365日	5.6%-28.7%	212,888	1.9%-29.3%	286,553
		1,242,948		1,084,808

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

撥備矩陣—應收賬款賬齡(續)

估計虧損率基於應收賬款預期年內的過往觀察所得違約率估計得出，且會根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。

下表呈列就貿易應收款項及合同資產根據簡化方法確認的整個存續期預期信貸虧損變動。

	整個存續期 預期信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	整個存續期 預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	42,398	58,868	101,266
已確認減值虧損	17,316	207	17,523
已撥回減值虧損	(23,236)	–	(23,236)
出售附屬公司	–	(2,671)	(2,671)
於2019年12月31日	36,478	56,404	92,882
轉為信貸減值	(343)	343	–
已確認減值虧損	47,815	5,413	53,228
已撥回減值虧損	–	(3)	(3)
於2020年12月31日	83,950	62,157	146,107

於2020年按整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值)確認減值虧損主要由於預期信貸損失率的增加。

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

撥備矩陣－內部信貸評級

下表提供有關信貸風險以及其他應收款項及應收關聯人士款項的預期信貸虧損的資料，該等款項已作共同評估。除上述內部信用評級，本集團進一步對不同經營分部單獨評估其他應收款項及應收關聯人士款項的減值，按12個月預期信貸虧損及整個存續期(無信貸減值)根據撥備矩陣共同評估的其他應收款項及應收關聯人士款項的信貸風險資料如下所述。於2020年12月31日具有賬面總值為人民幣5,438,269,000元(2019年：人民幣5,682,141,000元)的重大未償還結餘的應收賬款已作單獨評估。

	2020年		2019年	
	虧損率區間	其他應收款項及應收關聯人士款項 人民幣千元	虧損率區間	其他應收款項及應收關聯人士款項 人民幣千元
賬面總值				
履約	0.1%-0.6%	44,458,831	0.1%-1.4%	45,783,833
低風險	1.2%-9.0%	3,629,931	1.5%-7.6%	3,630,796
觀察名單	8.3%-29.4%	1,603,053	12.1%-29.6%	1,598,975
		49,691,815		51,013,604

估計虧損率基於應收賬款預期年期內的過往觀察所得違約率及根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料估計得出。管理層定期檢討分組，以確保有關具體應收賬款的相關資料已更新。

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

撥備矩陣－內部信貸評級(續)

下表列示就其他應收款項及應收關聯人士款項確認的整個存續期預期信貸虧損變動。

	12個月 預期信貸虧損 人民幣千元	整個存續期 預期信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	整個存續期 預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	59,044	1,393,630	1,140,573	2,593,247
轉為整個存續期預期信貸虧損	(1,184)	1,184	–	–
已確認減值虧損	36,653	868,978	58,427	964,058
已撥回減值虧損	–	(61,458)	(100,000)	(161,458)
於2019年12月31日	94,513	2,202,334	1,099,000	3,395,847
轉為整個存續期預期信貸虧損	(1,352)	1,352	–	–
轉為信貸減值	–	(187,366)	187,366	–
已確認減值虧損	–	276,404	336,119	612,523
已撥回減值虧損	(39,620)	(64,611)	–	(104,231)
撤銷	–	–	(505,795)	(505,795)
於2020年12月31日	53,541	2,228,113	1,116,690	3,398,344

其他應收款項及應收關聯人士款項的虧損撥備變動主要由於：

	2020年12月31日		
	12個月預期 信貸虧損增加 人民幣千元	無信貸減值 人民幣千元	信貸減值 人民幣千元
賬面總值為人民幣340,314,000元的一項已發生違約的應收賬款	–	–	340,314
賬面總值為人民幣317,923,000元的多項已確認減值虧損的 應收賬款	–	276,404	–
合計	–	276,404	340,314

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)
信貸風險及減值評估(續)
撥備矩陣－內部信貸評級(續)

	2019年12月31日		
	12個月預期 信貸虧損增加 人民幣千元	無信貸減值 人民幣千元	整個存續期預期信貸虧損增加 信貸減值 人民幣千元
賬面總值為人民幣58,427,000元的一項已發生違約的應收賬款	–	–	58,427
賬面總值為人民幣4,159,674,000元的多項已確認減值虧損的 應收賬款	–	813,243	–
合計	–	813,243	58,427

於2019年及2020年整個存續期預期信貸虧損(信貸減值)撥回的減值虧損是由於債務方的還款。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監察及維持現金及現金等價物於管理層認為適當的水平，以為本集團的營運提供資金及減輕現金流量波動的影響。管理層監察借款的使用情況並確保遵守貸款契約。

本集團依賴銀行及其他借款、優先票據、公司債務工具、證券化安排的收款及應付關聯人士款項作為重要的流動資金來源。

下表詳列本集團非衍生金融負債的餘下合約到期日。該表已根據以本集團須還款的最早日期釐定的金融負債未貼現現金流量編製。其他非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。下表包含利息及本金現金流量。

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總未貼現 現金流量 人民幣千元	於2020年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2020年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	44,746,389	922,295	-	45,668,684	45,668,684
銀行及其他借款						
— 固定利率	5.18%	8,444,179	32,469,308	1,579,932	42,493,419	37,040,759
— 浮動利率	4.65%	19,444,703	34,348,168	1,940,587	55,733,458	50,383,638
應付關聯人士款項						
— 免息	-	10,442,376	-	-	10,442,376	10,442,376
— 固定利率	5.92%	12,888,615	-	-	12,888,615	12,168,019
— 浮動利率	5.12%	863,968	-	-	863,968	821,866
優先票據	5.18%	214,062	4,881,342	-	5,095,404	3,959,782
公司債務工具	5.05%	9,828,171	17,744,534	1,044,079	28,616,784	25,920,319
證券化安排的收款	3.97%	78,000	2,117,000	-	2,195,000	1,897,641
租賃負債	5.40%	35,563	122,361	20,502	178,426	137,630
財務保證合同	-	66,782,379	-	-	66,782,379	-
		173,768,405	92,605,008	4,585,100	270,958,513	188,440,714

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總未貼現 現金流量 人民幣千元	於2019年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2019年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	41,862,944	965,846	-	42,828,790	42,828,790
銀行及其他借款						
— 固定利率	5.65%	6,579,952	12,501,254	1,026,910	20,108,116	17,609,777
— 浮動利率	5.13%	10,517,569	34,345,966	2,735,588	47,599,123	41,983,396
應付關聯人士款項						
— 免息	-	8,195,339	-	-	8,195,339	8,195,339
— 固定利率	6.16%	20,766,868	-	-	20,766,868	19,605,405
— 浮動利率	4.70%	912,402	-	-	912,402	852,712
優先票據	5.69%	7,891,388	-	-	7,891,388	7,712,382
公司債務工具	5.38%	8,618,387	20,014,085	541,592	29,174,064	26,637,264
證券化安排的收款	5.29%	1,646,288	-	-	1,646,288	1,633,966
租賃負債	5.40%	27,397	101,990	7,764	137,151	116,435
財務保證合同	-	64,620,763	-	-	64,620,763	-
		171,639,297	67,929,141	4,311,854	243,880,292	167,175,466

以上財務保證合同所計入的金額乃於交易方申索擔保金額時本集團根據安排須償還全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎交易方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保交易方所持有的財務應收款項會否蒙受信貸虧損。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上浮動利率非衍生金融負債所計入的金額會改變。

截至2020年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量

根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產公平值

本集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料。

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據
上市權益投資 (2019年12月31日： 1,058,755)	1,118,673	第一級	活躍市場所報買入價。	不適用
無報價權益投資 (2019年12月31日： 453,230)	918,645	第三級	收入法—於此法中，貼現現金流量法用於計算預期股息收入及最終出售所得款項的現值。	鑒於管理層的經驗及有關特定行業市況的知識，長期除稅前經營利潤率範圍介乎2.8%至36.3%(2019年：2.8%至36.3%)。 貼現率：經計及使用資本資產定價模式釐定的資本加權平均成本為8%(2019年：不適用)。

並非根據經常性基準按公平值計量但須披露公平值的金融資產及金融負債公平值

除下表所詳述者外，董事認為在綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若：

	2020年		2019年	
	負債部分		負債部分	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
優先票據(第二級)	3,897,129 ¹	3,993,239 ²	7,632,119 ¹	7,719,263 ²
公司債務工具(第二級)	25,231,327 ¹	25,878,429 ²	25,905,349 ¹	26,343,132 ²
證券化安排的收款(第二級)	1,892,822 ¹	1,892,400 ²	1,598,530 ¹	1,600,000 ²

1 負債部分賬面值為金融負債的本金。

2 根據報價。

兩年內概無轉入或轉出第二級。

截至2020年12月31日止年度

47. 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生的負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動產生的現金流量的負債。

	銀行及		公司債務工具	證券化		應付關聯		總計
	其他借款	優先票據		安排的收款	租賃負債	人士款項	應付股息	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註31)	(附註32)	(附註33)	(附註34)		(附註48(ii))		
於2019年1月1日	49,641,352	3,355,113	26,866,599	1,595,196	149,297	26,728,482	-	108,336,039
融資現金流量	9,459,542	4,036,195	(1,616,235)	(43,914)	(102,079)	11,547,891	(1,244,687)	22,036,713
收購附屬公司(附註37)	1,320,000	-	-	-	-	3,128,529	-	4,448,529
出售附屬公司	(5,901,000)	-	-	-	(25,908)	(13,094,607)	-	(19,021,515)
轉撥至持有待售	-	-	-	-	(767)	(8,762)	-	(9,529)
新訂立租賃/經修訂租賃	-	-	-	-	86,886	-	-	86,886
外匯兌換	1,372,378	43,006	-	-	-	-	-	1,415,384
利息開支	3,700,901	278,068	1,386,900	82,684	9,006	551,923	-	6,009,482
支付於上年度確認收購一間附屬公司的代價款	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)
宣派股息	-	-	-	-	-	-	1,244,687	1,244,687
於2019年12月31日	59,593,173	7,712,382	26,637,264	1,633,966	116,435	28,653,456	-	124,346,676
融資現金流量	26,334,525	(3,800,323)	(2,079,960)	212,762	(120,680)	53,600	(3,122,254)	17,477,670
收購附屬公司(附註37)	1,294,000	-	-	-	-	78,864	-	1,372,864
出售附屬公司(附註38)	(4,065,350)	-	-	-	-	(4,525,684)	-	(8,591,034)
新訂立租賃/經修訂租賃	-	-	-	-	151,721	-	-	151,721
提早終止租賃	-	-	-	-	(17,277)	-	-	(17,277)
外匯兌換	(1,101,011)	(348,034)	-	-	-	-	-	(1,449,045)
利息開支	5,369,060	395,757	1,363,015	50,913	7,431	611,832	-	7,798,008
收購一家附屬公司的代價款	-	-	-	-	-	299,600	-	299,600
扣除於一家聯營公司的權益	-	-	-	-	-	(670,500)	-	(670,500)
扣除應收一家合營企業款項	-	-	-	-	-	(1,068,907)	-	(1,068,907)
宣派股息	-	-	-	-	-	-	3,122,254	3,122,254
於2020年12月31日	87,424,397	3,959,782	25,920,319	1,897,641	137,630	23,432,261	-	142,772,030

截至2020年12月31日止年度

48. 關聯人士披露

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下交易：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	77,708	68,391
從合營企業收取的工程服務收入(附註)	40,860	109,783
已付股東公司的工程設計費用	378,878	486,029
已付合營企業的工程設計費用	571,803	434,619
支付／應付予股東公司的租賃費用	3,379	7,818
從合營企業及聯營公司購入(附註)	381,532	192,531
從一家聯營公司購入物業(附註)	—	100,894
應收以下各方款項的利息收入：		
— 聯營公司(附註)	1,242,335	384,964
— 合營企業(附註)	581,055	614,899
— 非控股股東	40,201	6,241
— 股東公司	—	—
應付以下各方款項的利息開支：		
— 聯營公司(附註)	428,252	41,318
— 合營企業(附註)	68,028	154,757
— 非控股股東	271,665	327,398
— 董事	17,143	21,010
— 股東公司	19	7,440
支付／應付合營企業的廣告開支(附註)	133,019	103,774
從聯營公司收取的綜合服務收入(附註)	86,472	77,598
從下列公司收取的室內裝修服務收入：		
— 合營企業及聯營公司(附註)	744,188	603,610
— 股東公司	4,571	160
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	7,492	4,003
支付予股東公司的教育服務框架費	7,002	6,932

附註：與聯營公司及合營企業的交易於本集團應佔未實現利潤或虧損抵銷前以總數呈列。

上述交易乃於除稅後呈列。

董事認為上述交易乃根據與交易方協定的條款進行。

於2020年5月之前，中交集團為本公司「股東」。於2020年5月之後，中交集團及新湖中寶股份有限公司各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

截至2020年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：

	2020年						
	項目相關		非項目相關		小計		總計
	計息	免息	計息	免息	計息	免息	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收股東公司款項	-	53,346	-	-	-	53,346	53,346
非控股股東	142,772	18,378,908	-	-	142,772	18,378,908	18,521,680
聯營公司	9,591,007	5,024,191	-	273,807	9,591,007	5,297,998	14,889,005
合營企業	8,762,509	5,362,899	-	235	8,762,509	5,363,134	14,125,643
行政人員	-	31,316	105,070	-	105,070	31,316	136,386
	18,496,288	28,850,660	105,070	274,042	18,601,358	29,124,702	47,726,060
應付股東公司款項	-	29,283	-	-	-	29,283	29,283
非控股股東	1,756,814	6,646,632	-	69,020	1,756,814	6,715,652	8,472,466
聯營公司	7,012,202	2,121,290	-	150,026	7,012,202	2,271,316	9,283,518
合營企業	4,220,869	1,067,193	-	20,083	4,220,869	1,087,276	5,308,145
行政人員	-	338,849	-	-	-	338,849	338,849
	12,989,885	10,203,247	-	239,129	12,989,885	10,442,376	23,432,261

	2019年						
	項目相關		非項目相關		小計		總計
	計息	免息	計息	免息	計息	免息	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收股東公司款項	-	20,462	-	1,589	-	22,051	22,051
非控股股東	722,349	16,188,868	-	-	722,349	16,188,868	16,911,217
聯營公司	8,658,934	4,465,250	-	358,563	8,658,934	4,823,813	13,482,747
合營企業	14,541,263	2,321,311	-	1,231,754	14,541,263	3,553,065	18,094,328
行政人員	-	31,316	45,008	-	45,008	31,316	76,324
	23,922,546	23,027,207	45,008	1,591,906	23,967,554	24,619,113	48,586,667
應付股東公司款項	-	120,390	-	-	-	120,390	120,390
非控股股東	6,377,686	977,240	-	73,783	6,377,686	1,051,023	7,428,709
聯營公司	11,085,201	5,407,204	-	50,321	11,085,201	5,457,525	16,542,726
合營企業	2,995,230	1,399,073	-	-	2,995,230	1,399,073	4,394,303
行政人員	-	167,328	-	-	-	167,328	167,328
	20,458,117	8,071,235	-	124,104	20,458,117	8,195,339	28,653,456

上述應收關聯人士款項以減去累計減值虧損人民幣2,275,442,000元(2019年：人民幣2,207,831,000元)前的金額列示。

截至2020年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：(續)
就與關聯人士的項目相關結餘而言：

(a) 應收股東公司的貿易結餘主要來自施工應收款項及貿易應收款項。

施工應收款項按施工合同發單及在已產生的建築成本經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

(b) 應收非控股股東及行政人員項目相關結餘主要為預付分派。應收合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是向此等合營企業／聯營公司作出的項目墊支，並於項目發展週期內。董事認為，此等結餘預計於有關項目展開預售時清付。

(c) 應付股東公司款項主要來自中交集團同系附屬公司的應付工程款項。

(d) 應付非控股股東及行政人員項目相關結餘主要來自此等非控股股東及行政人員的項目墊支，並於項目發展週期內。董事認為，此等結餘於要求償還時償還及預期於有關項目展開預售時清付。

(e) 應付合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是預付分派。

與關聯人士的非項目相關結餘主要為無抵押墊支，乃於要求時償還。

應收(應付)關聯人士的免息結餘為無抵押及於要求時償還。

截至2020年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：(續)
應收(應付)關聯人士的計息結餘主要條款如下：

- (a) 於2020年12月31日應收非控股股東的項目相關款項中有人民幣13,995,000元(2019年：人民幣107,059,000元)，以固定年息5.00%至6.30%(2019年：6.30%)計息。
- (b) 於2020年12月31日應收非控股股東的項目相關款項中有人民幣128,777,000元(2019年：人民幣615,290,000元)，以浮動年息5.46%(2019年：5.46%)計息。
- (c) 於2020年12月31日應收聯營公司的項目相關款項中有人民幣694,117,000元(2019年：人民幣657,076,000元)，以浮動年息1.40%至8.80%(2019年：1.40%至8.80%)計息。
- (d) 於2020年12月31日應收聯營公司的項目相關款項中有人民幣8,896,890,000元(2019年：人民幣8,001,858,000元)，以固定年息3.70%至11.50%(2019年：3.70%至9.00%)計息。
- (e) 於2020年12月31日應收合營企業的項目相關款項中有人民幣2,290,898,000元(2019年：人民幣2,191,947,000元)，以浮動年息1.40%至4.79%(2019年：1.40%至4.75%)計息。
- (f) 於2020年12月31日應收合營企業的項目相關款項中有人民幣6,471,611,000元(2019年：人民幣12,349,316,000元)，以固定年息1.00%至9.00%(2019年：1.00%至9.00%)計息。
- (g) 於2020年12月31日應付非控股股東的項目相關款項中有人民幣零元(2019年：人民幣852,712,000元)，以浮動利率計息。
- (h) 於2020年12月31日應付非控股股東的項目相關款項中有人民幣1,756,814,000元(2019年：人民幣5,524,974,000元)，以固定年息3.50%至9.00%(2019年：2.00%至9.00%)計息。
- (i) 於2020年12月31日應付聯營公司的項目相關款項中有人民幣821,866,000元(2019年：人民幣零元)，以浮動年息5.23%(2019年：不適用)計息。
- (j) 於2020年12月31日應付聯營公司的項目相關款項中有人民幣6,190,336,000元(2019年：人民幣11,085,202,000元)，以固定年息0.30%至8.80%(2019年：0.35%至7.00%)計息。
- (k) 於2020年12月31日應付合營企業的項目相關款項中有人民幣4,220,869,000元(2019年：人民幣2,995,230,000元)，以固定年息1.75%至9.00%(2019年：1.80%至6.70%)計息。

截至2020年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註37所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
從附屬公司非控股股東購入附屬公司的額外權益	240,200	240,955

2020年：

於2020年1月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購北京陽光綠城房地產開發有限公司20%股權，代價為約人民幣15,000,000元。

於2020年1月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購浙江楊柳郡投資有限公司25%股權，代價為約人民幣12,428,000元。

於2020年6月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購新疆俊發綠城房地產開發有限公司8%股權，代價為約人民幣67,690,000元。

於2020年7月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購西安新鴻業投資發展有限公司6%股權，代價為約人民幣111,128,000元。

於2020年9月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購杭州綠城坤一景觀設計諮詢有限公司16.5%股權，代價為約人民幣954,000元。

於2020年9月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購杭州西溪山莊房地產開發有限公司5%股權，代價為約人民幣4,000,000元。

於2020年10月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購杭州銀嘉房地產開發有限公司24%股權，代價為約人民幣24,000,000元。

於2020年11月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購舟山市普陀綠城房地產開發有限公司10%股權，代價為約人民幣5,000,000元。

截至2020年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註37所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：(續)

2019年：

於2019年1月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購舟山市定海綠城房地產開發有限公司32.06%股權，代價為約人民幣38,530,000元。

於2019年4月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購綠城裝飾工程集團有限公司12.36%股權，代價為約人民幣55,837,000元。

於2019年4月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購綠城理想家房屋科技服務有限公司25%股權，代價為約人民幣3,200,000元。

於2019年7月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購大連綠城置業有限公司10%股權，代價為約人民幣23,008,000元。

於2019年11月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購北京亮馬置業有限公司6.67%股權，代價為約人民幣10,000,000元。

於2019年12月，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購寧波奉化綠城浙宏房地產開發有限公司40%股權，代價為約人民幣110,380,000元。

(b) 於2020年3月25日，本公司附屬公司綠城管理與中交集團非全資附屬公司中交舟山千島中央商務區開發有限公司訂立協議。根據該協議，綠城管理同意為中交舟山千島中央商務區開發有限公司就該項目提供項目管理服務。

於2020年8月31日，本公司非全資附屬公司西安國際陸港全運村建設開發有限公司透過公開招標程序，就西安全運村10#地塊商業物業建造工程甄選主要承建商，中交集團間接非全資附屬公司中交二公局第五工程有限公司根據招標文件項下的相關規定並經公開評審後獲選。西安國際陸港全運村建設開發有限公司與中交二公局第五工程有限公司訂立建造協議，據此，西安國際陸港同意委聘中交二公局第五工程有限公司為主要承建商，進行西安全運村10#地塊商業物業的建造工程。

截至2020年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(iii) (b) (續)

於2020年12月11日，綠城房地產建設管理集團有限公司及綠城樂居建設管理集團有限公司(各為本公司的非全資附屬公司)與中交集團的間接非全資附屬公司杭州三航銀湖建設發展有限公司訂立協議。根據該協議，綠城房地產建設管理集團有限公司及綠城樂居建設管理集團有限公司同意為杭州三航銀湖建設發展有限公司就該項目提供項目管理服務。

- (c) 自2020年7月10日起，綠城管理的股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。合共477,560,000股每股面值0.01港元的普通股已根據價格每股2.50港元按其各自於綠城管理的持股比例配發及發行予名列綠城管理股東名冊的股東，總代價(於扣除包銷費用及佣金以及其他估計上市開支前)為1,193,900,000港元(相當於約人民幣1,077,471,000元)。

於2020年8月6日，綠城管理透過悉數行使超額配股權以價格每股2.50港元發行合共47,756,000股每股面值0.01港元的普通股。綠城管理收取的所得款項總額為119,390,000港元(相當於約人民幣106,842,000元)。

(iv) 主要管理人員補償

年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期福利	49,796	49,708
離職福利	444	359
權益結算的購股權開支	10,272	30,300
股份獎勵	4,387	3,508
	64,899	83,875

董事及主要管理人員的薪酬由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

截至2020年12月31日止年度

49. 本公司財務狀況表

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	154	146
使用權資產	1,696	2,808
於附屬公司的投資	2,123,006	2,123,006
	2,124,856	2,125,960
流動資產		
其他應收款項	22,309	453
應收附屬公司及關聯人士款項	28,013,620	27,769,598
銀行結餘及現金	1,347,311	1,846,523
	29,383,240	29,616,574
流動負債		
其他應付款項	21,845	68,637
應付關聯人士款項	10,599,287	12,806,179
其他應付稅項	7,161	7,161
銀行及其他借款	6,543,762	2,255,296
優先票據	62,653	7,712,382
	17,234,708	22,849,655
淨流動資產	12,148,532	6,766,919
總資產減流動負債	14,273,388	8,892,879
非流動負債		
銀行及其他借款	9,396,569	8,796,098
優先票據	3,897,129	–
租賃負債	1,691	3,070
	13,295,389	8,799,168
	977,999	93,711
資本及儲備		
股本	239,264	209,694
儲備(附註)	738,735	(115,983)
	977,999	93,711

截至2020年12月31日止年度

49. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備變動如下：

	人民幣千元
於2019年1月1日	1,371,462
年內虧損	(1,017,742)
股息	(499,312)
股份回購	(37,852)
行使購股權	8,938
確認以權益結算的股份支付	58,523
於2019年12月31日	(115,983)
年內虧損	(1,213,879)
股息	(748,176)
股份發行	2,777,732
行使購股權	1,943
確認以權益結算的股份支付	37,098
於2020年12月31日	738,735

50. 報告期後事項

下列重大事項於2020年12月31日後發生：

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%為項目公司提供股東貸款。股東貸款專用於有關哈爾濱地鐵三號線相關車輛段上蓋區域的開發項目，且須經獨立股東批准。於2020年12月31日，該項目公司為本公司46%的合營企業。

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益／投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
綠城管理控股有限公司	開曼群島 2016年12月12日	1,000,000,000港元	73% (附註i)	100%	-	-	投資管理	外商獨資企業
綠城房地產建設管理集團有限公司	中國 2012年3月21日	人民幣200,000,000元	-	-	73% (附註i)	100%	項目管理	有限責任公司
綠城建設管理集團有限公司	中國 2016年9月8日	人民幣1,050,000,000元	-	-	73% (附註i)	100%	項目管理	外商獨資企業
綠城房地產集團有限公司	中國 1995年1月6日	人民幣10,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
綠城資產管理集團有限公司	中國 2016年8月11日	人民幣15,000,000,000元	-	-	100%	100%	資產管理	有限責任公司
綠城理想小鎮建設集團有限公司	中國 2016年7月21日	人民幣3,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
綠城理想生活服務集團有限公司 (原名為：綠城理想生活科技 有限公司)	中國 2017年3月21日	人民幣600,000,000元	-	-	100%	100%	科技研發	有限責任公司
綠城裝飾工程集團有限公司	中國 1993年9月25日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	設計裝修	有限責任公司

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
臨安金基房地產開發有限公司	中國 2004年3月22日	人民幣140,000,000元	-	-	18% (附註ii)	18% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
北京亮馬置業有限公司 (「北京亮馬」)	中國 2016年2月26日	人民幣100,000,000元	-	-	40% (附註ii)	40% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司	中國 2003年9月26日	人民幣50,600,000元	-	-	49% (附註ii)	49% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城朝陽置業有限公司	中國 2017年12月28日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
天津綠城全運村建設開發有限公司	中國 2014年11月27日	人民幣2,500,000,000元	-	-	41% (附註ii)	41% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
蘇州禦泰房地產開發有限公司	中國 2019年8月7日	人民幣330,000,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
義烏濱盛房地產開發有限公司	中國 2019年8月2日	人民幣500,000,000元	-	-	26% (附註ii)	26% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
濟南東創置業有限公司 (「濟南東創」)	中國 2013年12月26日	人民幣300,000,000元	-	-	50% (附註iii)	50% (附註iii)	房地產開發	有限責任公司

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
北京陽光綠城房地產開發有限公司	中國 2001年1月11日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註iv)	80% 房地產開發	有限責任公司	
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月16日	人民幣211,079,000元	-	-	58% (附註v)	50% 房地產開發 (附註ii)	有限責任公司	
西安新鴻業投資發展有限公司	中國 2003年6月6日	人民幣200,000,000元	-	-	86% (附註vi)	80% 房地產開發	有限責任公司	
杭州西溪山莊房地產開發有限公司	中國 2000年11月23日	人民幣80,000,000元	-	-	85% (附註vii)	80% 房地產開發	有限責任公司	
杭州銀嘉房地產開發有限公司	中國 2003年9月17日	人民幣100,000,000元	-	-	80% (附註viii)	56% 房地產開發	有限責任公司	
舟山市普陀綠城房地產開發有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註ix)	90% 房地產開發	有限責任公司	
大連綠城置業有限公司	中國 2010年3月15日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司	

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
北京亞奧綠城房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城天臺山蓮花度假村有限公司	中國 2011年8月8日	人民幣170,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城房地產開發有限公司	中國 1999年12月16日	人民幣4,500,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭綠城房地產開發有限公司	中國 1999年11月12日	人民幣30,000,000元	-	-	64%	64%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣100,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華川置業有限公司	中國 2007年8月21日	人民幣517,764,600元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業
寧波太平洋實業有限公司	中國 2003年7月11日	29,000,000美元	-	-	60%	60%	房地產開發	外商合資企業

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣40,000,000元	-	-	55%	55%	房地產開發	有限責任公司
杭州金馬房地產有限公司	中國 1992年10月22日	50,000,000美元	-	-	51%	51%	房地產開發	外商合資企業
浙江報業綠城房地產開發有限公司	中國 2008年7月7日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
杭州千島湖綠城實業有限公司	中國 2005年6月15日	人民幣30,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城實業投資有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣2,500,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
城建中樞(浙江)實業發展有限公司	中國 2005年2月5日	人民幣160,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	中外合資企業
舟山市明程房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式	
			直接		間接				
			2020年	2019年	2020年	2019年			
舟山市乾源房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司	
河南錦江置業有限公司	中國 2002年8月8日	人民幣80,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司	
海南綠城高地投資有限公司	中國 2007年11月15日	人民幣60,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司	
杭州綠城玉園房地產開發有限公司	中國 2009年11月11日	人民幣10,000,000元	-	-	-	-	100%	房地產開發	外商獨資企業 (附註xiii)
大連綠城房地產開發有限公司	中國 2008年11月11日	人民幣120,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司	
青島綠城膠州灣房地產開發有限公司	中國 2009年11月25日	100,000,000美元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業	
新泰綠城置業有限公司	中國 2010年1月12日	人民幣98,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司	
德清綠城酒店有限公司 (原名：德清綠城房地產開發有限公司)	中國 2010年2月1日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司	
紹興綠城金昌置業有限公司	中國 2009年11月6日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司	

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
台州綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2011年2月18日	人民幣130,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
新疆鴻遠投資有限公司	中國 2003年1月22日	人民幣42,500,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
浙江建德綠城置業有限公司	中國 2013年12月6日	人民幣608,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
諸暨市越都置業有限公司	中國 2008年10月31日	人民幣300,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城佳園房地產開發有限公司	中國 2014年2月25日	人民幣10,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
淄博綠城置業有限公司	中國 2014年3月25日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
湖州新錦江房地產開發有限公司	中國 2004年2月3日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣72,600,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
北京興業萬發房地產開發有限公司	中國 2000年10月26日	人民幣1,810,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
上海華浙外灘置業有限公司	中國 2002年9月26日	人民幣50,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
浙江宏順房地產開發有限公司	中國 2008年3月11日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
綠城恒基(大慶)置業有限公司	中國 2011年8月30日	人民幣250,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
奉化綠城房地產開發有限公司	中國 2013年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
寧波軌道交通寧興置業有限公司	中國 2015年12月30日	人民幣204,090,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城元和房地產開發有限公司	中國 2009年5月4日	人民幣60,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣915,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	人民幣915,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣2,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城家景房地產開發有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣2,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城蔚藍海岸房地產開發有限公司	中國 2008年5月6日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
臨海綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2014年1月20日	人民幣125,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
西安國際陸港文遠置業有限公司	中國 2016年12月30日	人民幣400,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州碩傑投資管理有限公司	中國 2013年1月25日	人民幣100,000元	-	-	100%	100%	投資管理	有限責任公司
余姚綠潤投資有限公司	中國 2013年6月24日	人民幣53,000,000元	-	-	100%	100%	投資管理	有限責任公司
余姚綠城房地產開發有限公司	中國 2013年9月25日	人民幣99,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
西安國際陸港文廣置業有限公司	中國 2017年7月24日	人民幣102,040,800元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
舟山綠城海盛置業發展有限公司	中國 2013年9月25日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
常熟市綠宸房地產開發有限公司	中國 2018年5月7日	人民幣1,800,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城浙遠房地產開發有限公司	中國 2018年5月17日	人民幣1,090,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城亞運村開發有限公司	中國 2018年9月3日	人民幣3,000,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
蘇州悅順房地產開發有限公司	中國 2019年5月24日	人民幣2,500,000,000元	-	-	75%	75%	房地產開發	有限責任公司
大連金石葡萄酒莊有限公司	中國 2010年2月8日	人民幣274,052,561元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
重慶綠城致嘉房地產開發有限公司	中國 2019年1月9日	人民幣750,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城浙帆置業有限公司	中國 2019年8月21日	人民幣470,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
寧波綠城智翔置業有限公司	中國 2020年7月10日	人民幣1,500,000,000元	-	-	51% (附註x)	- 房地產開發	有限責任公司	
煙臺綠晟置業有限公司	中國 2020年8月25日	人民幣1,552,600,000元	-	-	100% (附註x)	- 房地產開發	有限責任公司	
北京青茂置業有限公司	中國 2020年2月17日	人民幣1,200,000,000元	-	-	40% (附註ii及x)	- 房地產開發	有限責任公司	
成都浙中大地產有限公司	中國 2013年1月23日	人民幣380,000,000元	-	-	不適用 (附註xi)	60% 房地產開發	有限責任公司	
杭州綠城海企實業有限公司	中國 2007年11月23日	人民幣192,000,000元	-	-	- (附註xii)	100% 房地產開發	有限責任公司	
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中國 2014年2月20日	2,000,000美元	-	-	- (附註xiii)	50% 房地產開發 (附註ii)	外商獨資企業	

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

截至2020年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附註：

- (i) 於2020年，本集團出售其於綠城管理的26.83%股權。詳情載於附註48(iii)(c)。綠城房地產建設管理集團及綠城建設管理集團有限公司為綠城管理的附屬公司，因此亦被本集團出售26.83%股權。
- (ii) 本集團有權委任董事會中的大多數董事，故有權控制該等實體，且能運用其權力影響其回報。因此，該等實體入賬為本集團附屬公司。
- (iii) 由於與持有濟南東創餘下50%股權的另一名股東訂有若干一致行動協議，股東須於董事會決議案中保持一致行動，故本集團有權控制濟南東創，且能運用其權力影響其回報。因此，濟南東創入賬為本集團附屬公司。
- (iv) 於2020年1月，本集團自非控股股東收購於北京陽光綠城房地產開發有限公司額外20%股權。詳情載於附註48(iii)(a)。
- (v) 於2020年6月，本集團自非控股股東收購於新疆俊發綠城房地產開發有限公司額外8%的股權。詳情載於附註48(iii)(a)。
- (vi) 於2020年7月，本集團自非控股股東收購於西安新鴻業投資發展有限公司6%股權。詳情載於48(iii)(a)。
- (vii) 於2020年9月，本集團自非控股股東收購於杭州西溪山莊房地產開發有限公司5%股權。詳情載於48(iii)(a)。
- (viii) 於2020年10月，本集團自非控股股東收購於杭州銀嘉房地產開發有限公司24%股權。詳情載於附註48(iii)(a)。
- (ix) 於2020年11月，本集團自非控股股東收購於舟山市普陀綠城房地產開發有限公司額外10%股權。詳情載於附註48(iii)(a)。
- (x) 該等公司於2020年新成立。
- (xi) 本集團於2020年出售其於成都浙中大的59%股權。詳情載於附註38。
- (xii) 本集團於2020年出售其於綠城海企的全部股權。詳情載於附註38。
- (xiii) 該等公司已於2020年清盤。

本公司董事認為，擁有非控股權益的本集團附屬公司對綜合財務報表整體而言並不重大，因此，並無呈列有關擁有非控股權益的該等附屬公司的財務資料。

釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

董事會	指	本公司董事會
中國交建	指	中國交通建設股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所及上海證券交易所上市(股票代碼：01800/601800)
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限公司，為本公司主要股東
本公司／綠城／綠城中國	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
董事	指	本公司董事
總建築面積	指	總建築面積
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司
綠城管理	指	綠城管理控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：09979)，為本公司間接非全資附屬公司
綠城房產	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
標準守則	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
中國	指	中華人民共和國
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例

購股權計劃	指	本公司股東於2016年6月17日通過一項決議案所採納的購股權計劃
股份	指	本公司股份
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
九龍倉	指	九龍倉集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：00004)
新湖中寶	指	新湖中寶股份有限公司，為於中國成立的有限公司，於上海證券交易所上市(股票代碼：600208)
本年度	指	截至2020年12月31日止年度



綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號，
黃龍世紀廣場A座10樓（郵編：310007）
電話：(86-571) 8898 8888 傳真：(86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中16-18號，
新世界大廈1期14樓1406-1408室
電話：(852) 2523 3138 傳真：(852) 2523 6608

www.chinagreentown.com



敬請關注綠城官方微信公眾號
獲取公司更多資料