

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



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

截至2018年12月31日止年度全年業績公布

摘要

- 取得收入人民幣603.03億元，較去年增長43.7%；除稅前利潤人民幣79.04億元，較去年增長23.7%；
- 股東應佔利潤人民幣10.03億元，同比下降54.2%，但股東應佔核心淨利潤約人民幣37.96億元，較去年上升62%；
- 於2018年12月31日，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣482.19億元(於2017年12月31日：人民幣359.77億元)，為一年內到期借款餘額的2.76倍；淨資產負債率為55.3%，處於穩健水平；
- 總借貸加權平均利息成本為5.4%，較去年的5.4%持平；
- 每股基本盈利人民幣0.18元，董事會建議宣派截至2018年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.23元(2017年：每股人民幣0.20元)；
- 取得總合同銷售人民幣1,564億元，較去年增長6.9%；
- 新增37宗地塊，總建築面積約719萬平方米，總土地款約人民幣517億元，其中歸屬於綠城支付的金額約人民幣339億元。

綠城中國控股有限公司(「本公司」或「綠城」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度(「本年度」)按照國際財務報告準則編製的經審核綜合年度業績，連同截至2017年12月31日止年度的經審核比較數字。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2018年年度報告所載列的本集團經審核綜合財務報表。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表
截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	3		
商品和服務		60,217,014	41,883,043
租金		85,496	69,709
總收入	3	60,302,510	41,952,752
銷售成本		(46,550,157)	(33,877,152)
毛利		13,752,353	8,075,600
其他收入	4	1,860,271	711,902
其他收益及虧損	5	(509,950)	632,885
銷售開支		(1,844,396)	(1,616,716)
行政開支		(3,895,426)	(2,859,701)
財務費用	6	(1,551,663)	(1,476,671)
金融資產減值及撥回淨值	7	(1,282,734)	(647,325)
非金融資產減值及撥回淨值	7	(452,100)	(332,668)
投資物業公平值變動收益		132,128	253,400
優先票據提早贖回權的公平值變動		-	(156,700)
就分階段達成業務合併時重新計量 聯營公司及合營企業至 收購日期公平值的收益		686,352	1,623,535
收購附屬公司收益		-	13,806
出售附屬公司淨收益		509,040	1,619,765
分佔聯營公司業績		325,582	557,962
分佔合營企業業績		174,515	(8,306)
除稅前利潤		7,903,972	6,390,768
稅項	8	(5,528,742)	(3,719,803)
年內利潤		2,375,230	2,670,965
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		178,192	-
以後能重新分類至損益的項目：			
可供出售投資的公平值收益		-	383,776
年內其他全面收益(除稅後)		178,192	383,776
年內全面收益總額		2,553,422	3,054,741

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下人士應佔年內利潤：			
本公司股東		1,003,285	2,189,598
非控股股東權益		<u>1,371,945</u>	<u>481,367</u>
		<u>2,375,230</u>	<u>2,670,965</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司股東		1,181,477	2,573,374
非控股股東權益		<u>1,371,945</u>	<u>481,367</u>
		<u>2,553,422</u>	<u>3,054,741</u>
每股盈利	10		
基本		<u>人民幣0.18元</u>	<u>人民幣0.77元</u>
攤薄		<u>人民幣0.18元</u>	<u>人民幣0.77元</u>

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,399,753	7,713,259
投資物業		4,066,128	2,716,396
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		8,998,556	7,777,384
於合營企業權益		1,839,788	1,897,467
按公平值計入其他全面收益的權益工具		1,275,682	-
可供出售投資		-	983,830
預付租賃款項		896,967	738,163
預付租金		18,332	12,149
遞延稅項資產		2,363,550	1,586,225
收購一家聯營公司的訂金		2,718,000	-
		32,345,997	24,194,114
流動資產			
可供發展物業		22,842,799	25,467,537
發展中物業		117,876,867	83,149,261
已竣工可出售物業		10,972,736	20,650,760
存貨		119,503	406,754
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	11	6,253,199	9,028,797
合同資產及合同成本		2,219,353	
應收關聯人士款項		31,847,932	28,346,684
預付所得稅		3,068,258	4,266,197
其他預付稅項		3,996,968	3,001,285
抵押銀行存款		4,871,831	5,907,338
銀行結餘及現金		43,347,301	30,070,092
		247,416,747	210,294,705
分類為持有待售資產		-	1,339,427
		247,416,747	211,634,132

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	29,285,142	21,255,077
預售訂金		–	65,900,213
合同負債		66,266,875	–
應付關聯人士款項		26,728,482	29,895,503
應付所得稅		7,690,830	7,067,640
其他應付稅項		1,984,054	656,693
銀行及其他借款		13,482,996	12,732,906
公司債務工具		3,998,222	4,951,618
		149,436,601	142,459,650
與分類為持有待售的資產有關的負債		–	1,128,538
		149,436,601	143,588,188
淨流動資產		97,980,146	68,045,944
總資產減流動負債		130,326,143	92,240,058
非流動負債			
銀行及其他借款		36,158,356	24,449,759
優先票據		3,355,113	3,149,003
公司債務工具		22,868,377	10,831,086
證券化安排的收款		1,595,196	1,591,891
遞延稅項負債		6,230,261	5,423,880
		70,207,303	45,445,619
		60,118,840	46,794,439
資本及儲備			
股本		209,501	209,240
儲備		27,364,909	26,269,450
本公司股東應佔權益		27,574,410	26,478,690
永久證券		12,018,615	8,603,949
境內永久證券		3,389,700	–
非控股股東權益		17,136,115	11,711,800
		60,118,840	46,794,439

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1. 一般資料

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。本公司的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。

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

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本年度強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

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

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
國際財務報告準則第2號的修訂	股份支付交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號的修訂	應用國際財務報告準則第9號金融工具， 連同國際財務報告準則第4號保險合同
國際會計準則第28號的修訂	作為國際財務報告準則2014年至2016年周期的 年度改進的一部分
國際會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業

除下文披露外，本年度應用的新訂及經修訂國際財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度的財務業績及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露資料並無造成重大影響。

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合同收入

於本年度，本集團已首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建造合同及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而首次應用此準則的累計影響已於首次應用日期2018年1月1日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利中確認，且並無重列比較數據。再者，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅對於2018年1月1日尚未完成的合同追溯應用該準則。因此，若干比較資料可能無法與根據國際會計準則第18號收入及國際會計準則第11號建造合同以及有關詮釋所編製的比較數據作比較。

根據國際財務報告準則第15號，本集團確認來自下列主要來源的收入：

- 物業銷售
- 酒店業務
- 項目管理
- 設計及裝修
- 銷售建築材料

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合同收入(續)

首次應用國際財務報告準則第15號的影響概要

下表概述國際財務報告準則第15號對於2018年1月1日的保留溢利的過渡影響：

	於2018年1月1日 採納國際財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元
保留溢利	
在一段時間內確認的物業銷售收入，除稅後	643,753
確認合同成本，除稅後	103,282
分佔聯營公司業績及合營企業業績的影響，除稅後	<u>515,938</u>
於2018年1月1日的影響	<u>1,262,973</u>

已就於2018年1月1日的綜合財務狀況表所確認金額作出下列調整。沒有受到變動影響的項目並無包括在內。

	先前已於 2017年12月31日 呈報的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日根據 國際財務報告 準則第15號 計算的 賬面值* 人民幣千元
非流動資產				
於聯營公司權益	7,777,384	-	334,698	8,112,082
於合營企業權益	1,897,467	-	181,240	2,078,707
遞延稅項資產	1,586,225	-	(85,284)	1,500,941
流動資產				
發展中物業	83,149,261	-	(2,822,850)	80,326,411
存貨	406,754	(228,333)	-	178,421
貿易及其他應收 款項、訂金 及預付款項	9,028,797	(254,670)	-	8,774,127
合同資產及合同成本	-	483,003	1,002,108	1,485,111
預付所得稅	4,266,197	-	(265,456)	4,000,741
其他預付稅項	3,001,285	-	(305,906)	2,695,379
資本與儲備				
儲備	26,269,450	-	1,262,973	27,532,423
非控股股東權益	11,711,800	-	566,058	12,277,858
流動負債				
貿易及其他應付款項	21,255,077	-	1,368,302	22,623,379
預售訂金	65,900,213	(65,900,213)	-	-
應付所得稅	7,067,640	-	75,733	7,143,373
其他應付稅項	656,693	-	473,878	1,130,571
合同負債	-	65,900,213	(6,033,541)	59,866,672
非流動負債				
遞延稅項負債	5,423,880	-	325,147	5,749,027

* 此欄的金額為就應用國際財務報告準則第9號作出調整前的金額。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合同收入(續)

下表概述應用國際財務報告準則第15號對本集團於2018年12月31日的綜合財務狀況表的影響及其於本年度的綜合損益及其他全面收益表內各受影響項目的影響。沒有受到變動影響的項目並無包括在內。

對綜合財務狀況表的影響

	報告金額 人民幣千元	調整 人民幣千元	未有應用 國際財務 報告準則 第15號的金額 人民幣千元
非流動資產			
於聯營公司權益	8,998,556	(380,520)	8,618,036
於合營企業權益	1,839,788	(246,611)	1,593,177
遞延稅項資產	2,363,550	(3,844)	2,359,706
流動資產			
發展中物業	117,876,867	6,912,081	124,788,948
存貨	119,503	504,455	623,958
貿易及其他應收款項、訂金 及預付款	6,253,199	1,994,589	8,247,788
合同資產及合同成本	2,219,353	(2,219,353)	–
預付所得稅	3,068,258	265,456	3,333,714
其他預付稅項	3,996,968	235,766	4,232,734
資本與儲備			
儲備	27,364,909	(2,212,388)	25,152,521
非控股股東權益	17,136,115	(843,387)	16,292,728
流動負債			
貿易及其他應付款項	29,285,142	53,734	29,338,876
預售訂金	–	78,023,184	78,023,184
應付所得稅	7,690,830	(432,246)	7,258,584
其他應付稅項	1,984,054	(473,878)	1,510,176
合同負債	66,266,875	(66,266,875)	–
非流動負債			
遞延稅項負債	6,230,261	(786,125)	5,444,136

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合同收入(續)

對綜合損益及其他全面收益表的影響

	報告金額 人民幣千元	調整 人民幣千元	未有應用 國際財務 報告準則 第15號的金額 人民幣千元
收入	60,302,510	(7,988,691)	52,313,819
銷售成本	(46,550,157)	5,982,591	(40,567,566)
毛利	13,752,353	(2,006,100)	11,746,253
銷售開支	(1,844,396)	28,762	(1,815,634)
財務費用	(1,551,663)	133,424	(1,418,239)
分佔聯營公司業績	325,582	(45,822)	279,760
分佔合營企業業績	174,515	(65,371)	109,144
除稅前利潤	7,903,972	(1,955,107)	5,948,865
稅項	(5,528,742)	728,363	(4,800,379)
年內利潤	2,375,230	(1,226,744)	1,148,486
年內全面收益總額	2,553,422	(1,226,744)	1,326,678
以下人士應佔年內利潤：			
本公司股東	1,003,285	(949,415)	53,870
非控股股東權益	1,371,945	(277,329)	1,094,616
	<u>2,375,230</u>	<u>(1,226,744)</u>	<u>1,148,486</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司股東	1,181,477	(949,415)	232,062
非控股股東權益	1,371,945	(277,329)	1,094,616
	<u>2,553,422</u>	<u>(1,226,744)</u>	<u>1,326,678</u>

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用國際財務報告準則第9號金融工具及其他國際財務報告準則的相關後續修訂。國際財務報告準則第9號引入1)金融資產及金融負債的分類及計量；2)金融資產、合同資產及財務保證合同的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，而尚未對已於2018年1月1日終止確認的工具應用該等規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及重估儲備確認，而無須重列比較數據。

因此，若干比較資料未必能與根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量所編製的比較數據作比較。

首次應用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

下表闡述於首次應用日期2018年1月1日根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號涉及預期信貸虧損的金融資產及金融負債以及其他項目的分類及計量。

	可供 出售投資 人民幣千元	指定為 按公平值 計入其他 全面收益的 權益工具 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 金融資產 (過往分類 為貸款 及應收款項) 人民幣千元	合同資產 及合同成本 人民幣千元	遞延稅項 資產/ 負債淨額 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
於2017年12月31日的 期末結餘—國際 會計準則第39號	983,830	-	69,680,192	-	(3,837,655)	470,274	16,702,442
首次應用國際財務 報告準則第15號 產生的影響	-	-	(254,670)	1,485,111	(410,431)	-	1,262,973
首次應用國際財務 報告準則第9號 產生的影響							
重新分類 自可供出售投資	(983,830)	983,830	-	-	-	-	-
重新計量 根據預期信貸 虧損模式減值 自成本轉為 公平值	-	-	(312,556)	-	78,139	-	(234,417)
	-	52,924	-	-	(13,231)	39,693	-
於2018年1月1日 的期初結餘	-	1,036,754	69,112,966	1,485,111	(4,183,178)	509,967	17,730,998

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具(續)

於2017年12月31日按攤銷成本列賬的金融資產(包括合同資產、貿易應收款項及其他金融資產)的所有虧損撥備與於2018年1月1日的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易 應收款項 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的其他 金融資產 人民幣千元
於2017年12月31日—國際會計準則第39號 重新計量計入期初保留溢利的金額	56,375 32,123	1,005,388 280,433
於2018年1月1日	<u>88,498</u>	<u>1,285,821</u>

2.3 應用所有新訂準則對綜合財務狀況表產生的影響

由於上述實體的會計政策出現變動，故綜合財務狀況表須予重列。下表顯示就各個別受影響項目所確認的調整。沒有受到變動影響的項目並無包括在內。

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
於聯營公司權益	7,777,384	334,698	—	8,112,082
於合營企業權益	1,897,467	181,240	—	2,078,707
按公平值計入其他 全面收益的權益工具	—	—	1,036,754	1,036,754
可供出售投資	983,830	—	(983,830)	—
遞延稅項資產	1,586,225	(85,284)	78,139	1,579,080
其他無調整項目	11,949,208	—	—	11,949,208
	<u>24,194,114</u>	<u>430,654</u>	<u>131,063</u>	<u>24,755,831</u>
流動資產				
發展中物業	83,149,261	(2,822,850)	—	80,326,411
存貨	406,754	(228,333)	—	178,421
貿易及其他應收 款項、訂金及預付款項	9,028,797	(254,670)	(129,601)	8,644,526
應收關聯人士款項	28,346,684	—	(182,955)	28,163,729
合同資產及合同成本	—	1,485,111	—	1,485,111
預付所得稅	4,266,197	(265,456)	—	4,000,741
其他預付稅項	3,001,285	(305,906)	—	2,695,379
其他無調整項目	82,095,727	—	—	82,095,727
	<u>210,294,705</u>	<u>(2,392,104)</u>	<u>(312,556)</u>	<u>207,590,045</u>
分類為持有待售資產	<u>1,339,427</u>	—	—	<u>1,339,427</u>
	<u>211,634,132</u>	<u>(2,392,104)</u>	<u>(312,556)</u>	<u>208,929,472</u>

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.3 應用所有新訂準則對綜合財務狀況表產生的影響(續)

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款項	21,255,077	1,368,302	–	22,623,379
預售訂金	65,900,213	(65,900,213)	–	–
應付所得稅	7,067,640	75,733	–	7,143,373
應付其他稅項	656,693	473,878	–	1,130,571
合同負債	–	59,866,672	–	59,866,672
其他無調整項目	47,580,027	–	–	47,580,027
	<u>142,459,650</u>	<u>(4,115,628)</u>	<u>–</u>	<u>138,344,022</u>
與分類為持有待售的 資產有關的負債	<u>1,128,538</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,128,538</u>
	<u>143,588,188</u>	<u>(4,115,628)</u>	<u>–</u>	<u>139,472,560</u>
淨流動資產	<u>68,045,944</u>	<u>1,723,524</u>	<u>(312,556)</u>	<u>69,456,912</u>
總資產減流動負債	<u>92,240,058</u>	<u>2,154,178</u>	<u>(181,493)</u>	<u>94,212,743</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	5,423,880	325,147	13,231	5,762,258
其他無調整項目	40,021,739	–	–	40,021,739
	<u>45,445,619</u>	<u>325,147</u>	<u>13,231</u>	<u>45,783,997</u>
	<u>46,794,439</u>	<u>1,829,031</u>	<u>(194,724)</u>	<u>48,428,746</u>
資本與儲備				
儲備	26,269,450	1,262,973	(194,724)	27,337,699
非控股股東權益	11,711,800	566,058	–	12,277,858
其他無調整項目	8,813,189	–	–	8,813,189
	<u>46,794,439</u>	<u>1,829,031</u>	<u>(194,724)</u>	<u>48,428,746</u>
權益總額	<u>46,794,439</u>	<u>1,829,031</u>	<u>(194,724)</u>	<u>48,428,746</u>

3. 收入及分部資料

截至2018年12月31日止年度

客戶合同收入分析

	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
在某一時點確認	45,937,061	-	-	-	29,127	247,044	46,213,232
在一段時間內確認	9,337,145	776,452	1,366,485	2,523,700	-	-	14,003,782
客戶合同收入	<u>55,274,206</u>	<u>776,452</u>	<u>1,366,485</u>	<u>2,523,700</u>	<u>29,127</u>	<u>247,044</u>	<u>60,217,014</u>

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元
物業銷售	37,936,017
酒店業務	717,153
項目管理	931,145
物業租金收入	69,709
設計及裝修	2,090,621
銷售建築材料	67,556
其他業務	140,551
	<u>41,952,752</u>

分部信息

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。

本年度，集團重組了內部報告結構，導致其可報告分部的組成發生變化，特別是項目管理成為獨立的可報告分部。上一年度的分部披露已按照本年度的列報進行列報以保持一致。

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

就物業發展業務而言，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。

3. 收入及分部資料(續)

分部信息(續)

就酒店業務而言，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。

就物業投資業務而言，主要經營決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就項目管理業務而言，主要經營決策者審閱每項項目管理的財務資料，故每項項目管理構成獨立經營分部。然而，項目管理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，所有項目管理均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、設計及裝修等業務。這些分部均未達到本年度和上年度可報告分部的定量閾值。因此，這些被歸為「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本集團2018年年度報告附註3所述編製綜合財務報表所採納的會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。

本集團按報告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2018年12月31日止年度								
分部收入								
客戶合同收入	55,274,206	776,452	-	1,366,485	2,799,871	60,217,014	-	60,217,014
租金收入	-	-	85,496	-	-	85,496	-	85,496
對外分部收入總計	55,274,206	776,452	85,496	1,366,485	2,799,871	60,302,510	-	60,302,510
分部間收入	-	2,045	-	65,892	1,361,254	1,429,191	(1,429,191)	-
總計	<u>55,274,206</u>	<u>778,497</u>	<u>85,496</u>	<u>1,432,377</u>	<u>4,161,125</u>	<u>61,731,701</u>	<u>(1,429,191)</u>	<u>60,302,510</u>
分部業績	<u>2,101,885</u>	<u>98,181</u>	<u>103,613</u>	<u>345,475</u>	<u>45,066</u>	<u>2,694,220</u>	<u>8,041</u>	<u>2,702,261</u>
未分配行政開支								(264,670)
未分配其他收入								40,591
未分配財務費用								(3,780)
未分配稅項								(99,172)
年內利潤								<u>2,375,230</u>

3. 收入及分部資料(續)

(經重述)

	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2017年12月31日止年度								
分部收入								
對外收入	37,936,017	717,153	69,709	931,145	2,298,728	41,952,752	-	41,952,752
分部間收入	-	1,207	-	2,645	617,941	621,793	(621,793)	-
總計	<u>37,936,017</u>	<u>718,360</u>	<u>69,709</u>	<u>933,790</u>	<u>2,916,669</u>	<u>42,574,545</u>	<u>(621,793)</u>	<u>41,952,752</u>
分部業績	<u>2,004,969</u>	<u>117,606</u>	<u>443,036</u>	<u>164,781</u>	<u>41,521</u>	<u>2,771,913</u>	<u>(2,176)</u>	<u>2,769,737</u>
未分配行政開支								(90,936)
未分配其他收入								48,867
未分配財務費用								(4,822)
未分配稅項								(51,881)
年內利潤								<u>2,670,965</u>

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重述)
物業發展	256,113,218	216,864,883
酒店業務	9,483,752	7,481,372
物業投資	4,189,650	3,446,170
項目管理	2,057,916	2,227,307
其他	<u>6,820,664</u>	<u>4,371,302</u>
分部資產總額	<u>278,665,200</u>	234,391,034
未分配	<u>1,097,544</u>	1,437,212
綜合資產	<u>279,762,744</u>	<u>235,828,246</u>

分部負債

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重述)
物業發展	211,484,567	181,559,336
酒店業務	292,476	533,160
物業投資	635,451	91,933
項目管理	1,012,518	720,298
其他	<u>5,387,529</u>	<u>5,253,825</u>
分部負債總額	<u>218,812,541</u>	188,158,552
未分配	<u>831,363</u>	875,255
綜合負債	<u>219,643,904</u>	<u>189,033,807</u>

3. 收入及分部資料(續)

分部資產及負債(續)

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

其他分部資料

截至2018年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：								
非流動資產增加(附註)	3,332,957	1,281,509	1,114,433	144,361	324,316	6,197,576	4,509	6,202,085
於聯營公司的權益	8,364,698	-	-	58,561	488,212	8,911,471	87,085	8,998,556
於合營企業的權益	1,831,350	-	-	8,438	-	1,839,788	-	1,839,788
金融資產減值及撥回淨值	1,206,182	-	-	-	15,729	1,221,911	60,823	1,282,734
非金融資產減值及撥回淨值	468,875	(16,775)	-	-	-	452,100	-	452,100
投資物業公平值變動收益	-	-	(132,128)	-	-	(132,128)	-	(132,128)
就分階段達成業務合併時重新計算								
合營企業至收購日期公平值的收益	(686,352)	-	-	-	-	(686,352)	-	(686,352)
出售附屬公司淨收益	(509,194)	-	-	170	-	(509,024)	(16)	(509,040)
物業、廠房及設備折舊	171,842	256,174	10	11,336	11,383	450,745	1,360	452,105
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(251)	6	-	3,700	17,578	21,033	7	21,040
利息收入	(1,111,022)	(381)	(29)	(6,383)	(6,798)	(1,124,613)	(405,827)	(1,530,440)
財務費用	1,514,115	6,321	12,846	327	14,274	1,547,883	3,780	1,551,663
分佔聯營公司業績	(327,271)	-	-	1,684	2	(325,585)	3	(325,582)
分佔合營企業業績	(201,944)	-	-	27,429	-	(174,515)	-	(174,515)
稅項	5,293,594	4,593	51,601	-	79,782	5,429,570	99,172	5,528,742

3. 收入及分部資料(續)

其他分部資料(續)

(經重述)

截至2017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)	896,513	225,860	171,666	18,516	351,467	1,664,022	12,522	1,676,544
於聯營公司的權益	7,349,227	-	-	63,099	365,058	7,777,384	-	7,777,384
於合營企業的權益	1,888,486	-	-	8,981	-	1,897,467	-	1,897,467
金融資產減值及撥回淨值	631,344	-	-	(11,747)	7,728	627,325	20,000	647,325
非金融資產減值及撥回淨值	352,348	(19,680)	-	-	-	332,668	-	332,668
投資物業公平值變動收益	-	-	(253,400)	-	-	(253,400)	-	(253,400)
就分階段達成業務合併時重新計量聯營公司和一家合營企業至收購日期公平值的收益	(1,620,517)	-	-	-	(3,018)	(1,623,535)	-	(1,623,535)
收購附屬公司收益	-	-	-	(280)	(13,526)	(13,806)	-	(13,806)
處置附屬公司淨收益	(1,240,939)	-	(375,805)	-	(3,021)	(1,619,765)	-	(1,619,765)
物業、廠房及設備折舊	126,099	170,691	184	11,688	10,547	319,209	1,970	321,179
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	6,710	-	(122)	(679)	(299)	5,610	16	5,626
利息收入	(423,332)	(2,053)	(17)	(7,859)	(4,487)	(437,748)	(48,867)	(486,615)
財務費用	1,442,853	686	11,977	658	15,675	1,471,849	4,822	1,476,671
分佔聯營公司業績	(546,310)	-	-	(9,651)	(2,001)	(557,962)	-	(557,962)
分佔合營企業業績	(355)	-	-	8,661	-	8,306	-	8,306
稅項	3,320,469	5,430	224,334	87,706	29,983	3,667,922	51,881	3,719,803

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業(不包括投資物業公平值變動收益)、預付租賃款、於合營企業的權益、於聯營公司的權益和預付租金，而不包含金融工具、商譽及遞延稅項資產。

4. 其他收入

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	1,530,440	486,615
政府補助(附註)	15,151	6,704
按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	70,807	-
可供出售投資的分紅收入	-	18,052
其他	243,873	200,531
	1,860,271	711,902

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

5. 其他收益及虧損

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
淨匯兌(損失)收益	(487,841)	511,187
出售物業、廠房及設備淨虧損	(21,040)	–
出售聯營公司(虧損)收益	(1,069)	6,405
分階段收購聯營公司及一家合營企業公平值收益	–	78,956
收購聯營公司收益	–	36,337
	<u>(509,950)</u>	<u>632,885</u>

6. 財務費用

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	3,803,559	2,630,914
優先票據的利息	240,556	366,084
公司債務工具的利息	1,292,779	680,681
證券化安排的收款的利息	79,768	40,074
	<u>5,416,662</u>	<u>3,717,753</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程	<u>(3,864,999)</u>	<u>(2,241,082)</u>
	<u>1,551,663</u>	<u>1,476,671</u>

於年內資本化的借款成本產生自專項貸款及一般借款，其按待售及自用物業發展項目應用年利率5.4% (2017年：5.4%) 計算得出。

7. 金融資產及非金融資產減值及撥回淨值

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融資產減值		
貿易及其他應收款項減值虧損	769,379	216,226
應收關聯人士款項減值虧損	513,355	431,099
	<u>1,282,734</u>	<u>647,325</u>
非金融資產減值		
可供發展物業減值虧損	56,454	–
發展中物業減值虧損	270,351	–
已竣工可出售物業減值虧損	123,648	352,348
存貨減值虧損	18,422	–
物業、廠房及設備減值虧損撥回	(16,775)	(19,680)
	<u>452,100</u>	<u>332,668</u>
	<u>1,734,834</u>	<u>979,993</u>

8. 稅項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,373,034	2,770,357
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	4,782,105	3,329,311
	<u>7,155,139</u>	<u>6,099,668</u>
過往年度(超額)不足的撥備：		
中國企業所得稅	(23,492)	28,426
遞延稅項：		
企業所得稅	(709,860)	(1,228,591)
土地增值稅	(893,045)	(1,179,700)
	<u>(1,602,905)</u>	<u>(2,408,291)</u>
	<u>5,528,742</u>	<u>3,719,803</u>

本年度遞延稅項主要是因收購附屬公司時公平值調整所致。

本公司及於香港註冊成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%或15%。

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。

8. 稅項(續)

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>7,903,972</u>	<u>6,390,768</u>
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項	1,975,993	1,597,692
不同稅率的影響	(19,552)	(162,364)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(81,396)	(139,490)
分佔合營企業業績的稅項影響	(43,629)	2,077
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(191,190)	(430,136)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	598,693	772,116
過往年度(超額)不足的撥備	(23,492)	28,426
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	39,390	62,903
未確認稅務虧損的稅項影響	289,773	366,646
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(21,615)	–
動用先前未確認稅項虧損	(1,588)	(73,830)
年度土地增值稅撥備	3,889,060	2,149,611
土地增值稅的稅項影響	(972,265)	(537,403)
未分配利潤的稅項影響	<u>90,560</u>	<u>83,555</u>
年度稅務開支	<u>5,528,742</u>	<u>3,719,803</u>

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2018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3,889,060,000元(2017年：人民幣2,149,611,000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。

9. 股息

於2018年7月18日，已向股東派付2017年的末期股息每股普通股人民幣0.20元，或總計人民幣433,536,000元。

董事建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.23元(2017年：每股普通股人民幣0.20元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

盈利

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	1,003,285	2,189,598
有關永久證券及境內永久證券的分派	<u>(611,589)</u>	<u>(527,144)</u>
就每股基本盈利而言的盈利	<u>391,696</u>	<u>1,662,454</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>391,696</u>	<u>1,662,454</u>

股份數目

	2018年	2017年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,167,671,034	2,164,326,605
有攤薄潛力普通股的影響： 購股權	<u>7,100,798</u>	<u>4,789,104</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,174,771,832</u>	<u>2,169,115,709</u>

計算2018年及2017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。

11. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項	979,502	1,052,445
減：信貸虧損準備	(101,266)	(56,375)
貿易應收款項，扣除信貸虧損準備	878,236	996,070
其他應收款項，扣除信貸虧損準備	3,789,485	5,365,456
預付款項及訂金	1,425,478	1,806,117
出售附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	160,000	861,154
	6,253,199	9,028,797

本集團允許交易客戶平均90天的信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
90日內	548,217	546,487
91-180日	55,317	41,217
181-365日	125,062	131,418
超過365日	250,906	333,323
貿易應收款項	979,502	1,052,445

12. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
180日內	17,939,977	11,542,628
181-365日	1,740,674	789,770
超過365日	1,680,180	1,562,879
貿易應付款項	21,360,831	13,895,277
其他應付款項及預提費用	7,924,311	7,110,774
就持有待售一家附屬公司的預收款項	-	248,000
收購及部分收購附屬公司的應付代價款	-	1,026
	29,285,142	21,255,077

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

管理層討論與分析

經營回顧

2018年，中國房地產市場整體保持穩健發展，與此同時，以大國博弈、地緣衝突為代表的國際經濟政治形勢複雜演變，以經濟下行、結構調整為特徵的國內經濟態勢漸次清晰，行業競爭態勢加劇、政策約束持續收緊，令行業邁向新一輪的整合。資金市場方面，隨著美元加息、去槓桿的推進及更趨嚴厲的監管環境，企業融資難度增加，成本明顯走高。土地市場方面，同業拿地更理性、謹慎，流拍、撤拍、底價拿地的事件持續上演。

面對當前波動的市場環境及日益艱巨的發展任務，本集團堅持特色化、可持續、有質量的發展模式，以「理想生活綜合服務商」為戰略願景，以「輕重並舉」為發展方向，重點提升重資產板塊的盈利能力，同時培育輕資產板塊成為新增長引擎，持續提升綠城中國的核心競爭力。在各大股東的關心支持及全體員工的不懈努力下，2018年本公司實現管控模式的明顯優化、財務資金的整體充裕、投資拓展的精確布局，歷史庫存基本去化、品質品牌持續領先、運營效率穩步提升。

業績概覽

本年度本集團取得收入人民幣603.03億元，較2017年的人民幣419.53億元，增加43.7%。本年度本集團除稅前利潤人民幣79.04億元，較2017年的人民幣63.91億元增加人民幣15.13億元，增加23.7%。本年度公司股東應佔利潤人民幣10.03億元，較2017年的人民幣21.9億元下降人民幣11.87億元，下降54.2%，主要是由於(i)本年度本集團出售附屬公司而帶來的股東應佔利潤較2017年減少人民幣7.7億元；(ii)鑒於市場環境變化，本集團基於謹慎考慮，本年度計提的減值虧損撥備對股東應佔利潤的影響較2017年增加人民幣6.51億元(對本集團本年度現金流無實際影響)；(iii)因人民幣貶值對本集團若干外幣借款計提未實現匯兌淨虧損人民幣4.88億元，而2017年為匯兌淨收益人民幣5.11億元(對本集團本年度現金流無實際影響)。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利潤為人民幣37.96億元，較2017年的人民幣23.43億元增加人民幣14.53億元，增長62%。

預售情況

截至2018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812萬平方米，總合同銷售金額約人民幣1,564億元，較去年穩步增長6.9%。投資項目銷售均價約每平方米人民幣25,455元(2017年：每平方米人民幣23,235元)，處於全國領先水平。其中，綠城集團2018年累計取得投資項目合同銷售面積約398萬平方米，合同銷售金額約人民幣1,012億元，其中歸屬於本集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司)的權益金額約為人民幣557億元；於2018年12月31日，本集團另有累計已簽認購協議未轉銷售合同的金額約人民幣18億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣10億元。

此外，綠城集團以品牌輸出、管理輸出的代建管理項目(非投資項目，簡稱代建項目)，於2018年累計取得合同銷售面積約414萬平方米，合同銷售金額約人民幣552億元。

2018年，本集團採取積極多樣的營銷策略，投資項目整體去化率為68%，其中一二綫城市去化率達71%。新增房源銷售情況良好，去化率達70%。去庫存成效顯著，存量房源去化率達63%，從年初的人民幣410億元下降到年末的人民幣151億元。2018年，本公司投資項目錄得的合同銷售主要分布於長三角地區，佔比達70.3%。本集團在中國房地產大數據應用服務商克而瑞發布的浙江區域房企銷售排行榜中穩居第一。

土地儲備

2018年，本集團新獲取項目近80%集中在一二綫城市，補倉了北京、上海、廣州、杭州、天津、合肥、重慶、西安和福州等全國性和區域中心城市，基本完成了全國重點城市圈的布局，同時對於部分政策相對寬鬆、市場健康、項目周轉快的三四綫城市，適當補倉，以支撐公司規模性和資金流動性。

本年度本集團新增項目共計37個，主要分布於京津冀、長三角、珠三角區域的優質城市，總建築面積約為719萬平方米，歸屬於本集團的約為420萬平方米；總成交金額約人民幣517億元，其中歸屬於本集團支付的約為人民幣339億元；預計新增可售金額約人民幣1,276億元，其中歸屬於本集團權益約人民幣751億元，新增土地平均樓面地價約每平方米人民幣11,398元。

2018年新增土地儲備表

序號	地塊/項目名稱	獲得方式	權益	總土地 成本/ 收購成本 (人民幣 百萬元)	綠城方 承擔金額 (人民幣 百萬元)	總建築 面積 (平方米)
1	杭州雲谷春風	招拍掛	24%	381	91	94,174
2	杭州湖畔雲廬	招拍掛	51%	2,341	1,194	146,133
3	杭州曉風印月	招拍掛	100%	4,811	4,811	214,628
4	嘉興留香園	招拍掛	100%	994	994	148,577
5	溫州西江月	收購	16.5%	277	277	236,417
6	溫州留香園	招拍掛	100%	1,453	1,453	113,261
7	溫州橫瀆項目	招拍掛	37%	6,920	2,560	501,189
8	余姚桂語蘭庭	招拍掛	100%	1,246	1,246	248,791
9	德清鳳栖雲廬	招拍掛	37.5%	1,168	438	188,981
10	安吉桃花源H3地塊	招拍掛	85%	14	12	2,504
11	安吉桃花源東南區塊1	招拍掛	85%	54	46	12,518
12	安吉桃花源東南區塊2	招拍掛	85%	95	81	14,856
13	舟山蘭園	招拍掛	45%	1,357	611	151,099
14	舟山定海楊家塘項目	招拍掛	100%	1,142	1,142	173,923
15	嵊州越劇小鎮二期小農莊 地塊	招拍掛	32.5%	34	11	41,559
16	嵊州越劇小鎮博物館地塊	招拍掛	32.5%	3	1	18,400
17	嵊州越劇小鎮二期文旅地塊	招拍掛	32.5%	50	16	98,035
18	上海楊浦區平涼項目	招拍掛	20%	4,188	838	179,081
19	合肥濱湖項目	招拍掛	49.5%	2,656	1,315	426,925
20	南通工農路項目	招拍掛	100%	1,373	1,373	107,220
21	南通洪江路項目	招拍掛	100%	2,098	2,098	271,548
22	常熟明月蘭庭	招拍掛	70%	1,622	1,135	203,607
23	北京順義項目	招拍掛	100%	779	779	108,477
24	天津春熙明月	招拍掛	60%	1,366	819	323,294
25	天津河西陳塘W1項目	招拍掛	41%	760	312	51,531
26	天津解放南路項目	招拍掛	100%	1,800	1,800	115,131
27	天津河西陳塘W2項目	招拍掛	41%	1,810	742	231,029
28	廣州南沙項目	招拍掛	100%	992	992	122,381
29	福州柳岸曉風	招拍掛	51%	2,930	1,494	211,640
30	福州金山項目	招拍掛	80%	1,843	1,474	228,371
31	西安全運村224畝地塊	招拍掛	51%	608	310	424,178

序號	地塊/項目名稱	獲得方式	權益	總土地 成本/ 收購成本 (人民幣 百萬元)	綠城方 承擔金額 (人民幣 百萬元)	總建築 面積 (平方米)
32	西安全運村103畝地塊	招拍掛	51%	308	157	222,874
33	西安全運村文廣179畝地塊	收購	51%	277	277	453,877
34	武漢鳳起聽瀾	收購	14%	739	739	464,205
35	重慶桂語九裏	招拍掛	49%	1,850	906	411,116
36	重慶禮嘉項目	招拍掛	100%	1,320	1,320	213,057
37	加拿大高貴林項目	收購	40%	80	80	18,623
合計				51,739	33,944	7,193,210

於2018年12月31日，綠城集團共有土地儲備項目117個(包括在建及待建)，總建築面積約3,247萬平方米，其中按照權益計算約為2,032萬平方米；總可售面積約為2,238萬平方米，權益可售面積約為1,387萬平方米；樓面地價平均成本約為每平方米人民幣5,878元。一二綫城市的土地儲備總可售貨值佔比達70%。

經營向好財務穩健

公司經營穩中向好。受益於第一大股東中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)的資信支持及本公司整體經營情況良好，於2018年12月31日，本集團淨資產負債率為55.3%，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣482.19億元，為一年內到期借款餘額的2.76倍。2018年總借貸加權平均利息成本為5.4%，與2017年的5.4%持平。

融資渠道保持暢通。2018年本集團積極開拓融資渠道，控制綜合融資成本，財務資金維持充裕。境外融資方面，2018年7月，本公司與18家銀行簽訂無抵押定期貸款額達美金8億元等值美元／港元雙幣種無抵押定期貸款，年利率按倫敦同業拆借利率(「LIBOR」)(就美元貸款而言)或香港銀行同業拆息(就港元貸款而言)加2.565%的三年期銀團貸款協議。此後，本公司又成功與中銀(香港)有限公司分別簽訂年利率按LIBOR加2.80%的3億美元三年期雙邊貸款以及年利率按LIBOR加3.30%的3億美元五年期雙邊貸款；以上融資主要用於償還本集團現有境外負債，利息成本均比之前同類型融資有所下降，有助於降低本公司借貸成本，並進一步優化了公司的債務結構。2018年12月，本集團以非公開方式發行本金總額為5億美元、初始分派率為10%及於2021年可贖回的非上市高級永久資本證券(「永久證券」)予若干金融機構，而該等金融機構跟中交國際(香港)控股有限公司(「中交國際」)簽訂了總收益互換的協議，發行所得款項還將用於贖回本集團2014年發行於2019年可贖回的5億美元次級永久資本證券。

境內融資方面，2018年本集團全年境內共發行約人民幣201億元，綜合成本為5.46%。其中，本公司發行公司債人民幣逾90億元及短期融資券人民幣40億，年利率為4.73%至6%；2018年9月，本公司獲境內永續中票額度共人民幣80億元，截至2018年底共發行人民幣34億，年利率為5.89%至6.2%。同時，本集團積極開拓新型融資渠道，盤活沉澱資產，推行創新持有資產融資、證券化等業務，2018年1月，本集團供應鏈ABS獲深圳證券交易所批准，額度為人民幣100億元，可在兩年內分15期發行，截止2018年底，本集團成功發行供應鏈ABS人民幣35.64億元，利率為4.37%至5.6%。

秉持戰略品質為先

產品品質持續領先。本集團積極梳理經過24年發展所形成的產品序列及譜系，確保綠城的房產品延續一以貫之的產品力，產品品質保持行業領先水平。2018年多個優質項目落地呈現，全年收穫了包括「2018英國SBID最佳室內設計大獎」、「詹天佑獎」、「廣廈獎」在內的各類設計、工程大獎30余項。2018年，本公司對於產品「標準化、產業化、科技化、環保化」的建設有效展開，在確保產品品質的前提下有效地縮短建設周期，節約建築成本。

服務提升成效顯著。本集團不斷提升服務品質，為業主營造美好生活，2018年綠城集團連續7年獲得「中國房地產顧客滿意度領先品牌」榮譽稱號。同時，本集團積極構建品牌落地標準，以首屆「綠城生活開發者大會」為範本，在11個新進城市全面實現品牌落地標準化，同步輸出四大園區生活服務體系。2018年，綠城品牌價值持續提升，品牌價值達人民幣398.52億元，同比增長37%，榮獲「2018中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)第一名」。

圍繞主業多元發展

代建業務行業領跑。本集團是目前中國規模最大、專業能力最強的**品牌代建商**，深受客戶及政府委托方的信賴，榮獲2018年度「中國房地產代建運營引領企業」、「中國影響力商業模式大獎」、「卓越CSR貢獻獎」等獎項。憑藉一級營造水平、高品質的產品以及標準化的運營模式，2018年代建業務規模加速擴張，全年新增項目達142個。截至2018年12月31日，本集團代建管理項目合計達282個，規劃總建築面積約6,336萬平方米，其中商業代建項目164個，預計總可售金額約人民幣3,428億元。隨著規模效應的不斷擴大，代建業務的盈利能力逐年穩步提升，未來將進一步增加輕資產業務對本公司的利潤貢獻。

積極搭建金融平台。為加速實現「地產+金融」的協同發展，2018年12月本集團以人民幣27.18億元收購百年人壽保險股份有限公司（「百年人壽」）9億股股份（佔其已發行股本約11.55%），成為其單一最大股東，進一步壯大金控平台，未來將立足綠城品牌優勢，在保險產品、健康管理、養老服務和投融資等方面開展多層次業務融合，與主營業務形成協同效應，為戰略升級提供有力支撐。

股東支持合作共贏

本集團依托主要股東央企中交集團、藍籌港企九龍倉集團的資源優勢及在資本市場的豐富經驗，在資源共享、財務資金、金融服務、輕資產業務等方面開展多方位的戰略合作，並依靠創始股東宋卫平先生堅持對產品與服務質量提升的不懈追求，努力打造混合所有制企業典範。2018年8月，本集團與中交集團簽署戰略合作協議，擬通過雙方的優勢互補、整合協同，高效推進項目合作，四個月內，福州金山、天津陳塘、上海楊浦、廣州南沙等項目相繼落地。截至目前雙方已有8個合作項目，總建築面積約207萬平方米。

前景展望

面對房地產行業的深刻變化以及人民生活水平的迅速提升，我們相信未來房地產行業的支柱性地位不會變，城鎮化進程中釋放出的房地產需求不會變，人民對於美好生活的追求不會變。作為典型的混合所有制房企，綠城將堅持理想主義情懷，全力將產品品質、產品創新、品牌價值打造成為行業標杆。

近年來，在各大股東的關心支持下，本集團經營狀況持續向好，債務結構合理，融資成本較低，為未來的轉型發展提供了良好條件。在研判市場、對標行業標杆、分析自身優勢與挑戰的基礎上，本集團系統科學地制定了三年總體發展規劃，未來將堅持以理想生活綜合服務商為願景，以「品質為先、兼顧其他」為發展原則，以「輕重並舉、以重促輕」為發展布局，以「六品協同」（品相、品質、品位、品牌、品行、品格）為實現路徑，緊密圍繞美好生活推進各項業務開展，抓住歷史轉型期和機遇期，確保達成產品品質第一品級、客戶滿意度第一身位、綜合業績位列第一陣營三大戰略目標。

2019年我們將堅持聚焦戰略，以「真誠、善意、精緻、完美」為價值引領，積極應對複雜多變的外部環境，切實提升盈利能力，全面提高經營質量，以實際行動回饋股東對公司的關心支持，為實現三年規劃戰略打下堅實的基礎。

組織保障人才聚焦

組織架構保持活力。為緊密契合行業發展趨勢，落實發展戰略，2019年1月，本集團優化調整公司組織架構，將原本的16家子公司整合縮減為11家，形成重資產板塊與輕資產板塊「8+3」的架構，其中各城市公司將實施項目群管理，促進業務融合，提升人均效能；同時在集團層面原有的七大職能中心外，新成立四大事業部(特色房產事業部、小鎮事業部、金融事業部、商管事業部)，統籌各級資源，提高運營效能，為實現傳統地產開發業務和綜合產業有質量地增長保駕護航。

持續完善運營體系。以「中樞神經」的管理為定位，通過全運營周期管控、全業務板塊覆蓋、全交叉單元聯動、動態實時管控，構建並完善數字運營、風控體系、標準體系、協調機制等保障機制，推進大運營體系建設，提升公司整體運營效能。

共贏機制共創事業。本集團首個短中長期全覆蓋的激勵機制—《綠城中國共贏機制》已於2019年1月1日正式實施。該共贏激勵機制主要針對員工個人，以合作共贏為核心，在原薪酬激勵體系的基礎上，新增項目跟投、股份激勵等中長期激勵舉措實現股東、企業與員工的風險共擔、利益共贏、共同成長。

人才培養助力發展。培養人才和造就優秀員工是公司戰略升級與發展的需要，也是綠城「以人為本」人才理念的充分體現。以綠城大學成立為契機，本集團將圍繞戰略目標，加強選人用人，並通過培養綜合素質優良、經營能力突出的核心人才，助力員工與企業的共同進步。

堅守特色持續創新

保持產品業界優勢。本集團將在「品質為先」的指導思想下，強化創新、全面提升以產品為代表的核心競爭力，以建研中心作為產品「標準化、產業化、科技化、環保化」的重要引擎和試驗場，全面覆蓋課題研發、成果打樣、實驗檢測、材料集采、專業培訓等維度，積極整合內外部優質資源，共同推進新產業、新技術的研發與孵化，促進研發成果真正轉化成產能、落地到項目，在保障品質的前提下提升運營周轉速度。

全面升級客戶服務。本公司以「美麗建築美好生活」作為品牌主張，以園區為載體，以房子和客戶為核心服務對象，持續提升客戶生活服務品質。2019年本集團將以第二屆「生活開發者大會」為契機，正式發布園區生活服務體系2.0，通過場景化優化服務內容、產品化提升服務效率、數字化打通線上線下體驗、商業化運營保證服務持續，全面升級生活服務體系，保持綠城中國服務品質的行業領先優勢。

精準投資優化土儲

優化投資管控，加大賞優罰劣。完善投資管理機制，健全覆蓋多業務類型的分級分類管控體系，提高管控效率，加大獎懲力度。

繼續因城施策，狠抓獵地計劃。深入開展城市研究，採取差異化的投資策略，實施新一輪獵地計劃。

堅持價值投資，優化投資結構。繼續深耕五大重點城市群，在一二綫核心城市實施「以點擴面、擁核發展」，在優質三四綫城市實施「一城一地、流動性補倉」。

加大合作共贏，加強戰略協同。繼續聯動中交、九龍倉等大股東資源，加大與戰略合作夥伴的合作力度，形成更大範圍的戰略聯動，擴大公司土地儲備。

落地特色特質項目，鼓勵多元發展積極。加大對特色特質業務的拓展，逐步構建行業競爭壁壘，增加獲取低價項目的機會。

重資產板塊加強特色開發

重資產板塊將繼續專注於投資開發，憑藉優秀的房產品質量佔據行業領先地位，不斷加快運營周轉速度，積極落地特色特質項目，在多個細分市場中突圍而出，獲取更多成本更低、利潤更優的項目，尋求新的業績增長點。其中，本集團將在鞏固理想小鎮建設的標杆地位的基礎上，開拓美麗鄉村建設等藍海市場，成為新型城鎮化、鄉村振興戰略的堅實推動力量；憑藉連續四屆全運村的開發及賽事服務經驗，積極獲取並精心營造更多運動系列項目，為大規模戰略性土地儲備獲取創造機會；基於現有TOD物業的成功操作經驗，構建行業競爭的技術壁壘，抓住中國軌道交通快速發展帶來的機遇，全面推廣TOD物業開發。

輕資產板塊堅持圍繞主業

本集團堅持圍繞主業前提下的輕資產業務布局，豐富產品內容，尋求新的增量，以加大輕資產板塊對公司盈利的貢獻為長遠目標。代建管理板塊保持行業領先，不斷擴大規模效應，提升盈利能力；生活服務板塊積極構建客戶服務全產業鏈，孵化房屋4S服務、社區商業、養老健康、智慧生活等創新服務產業，支撐主業更好發展，同時不斷完善頤養服務體系，加快養老產業發展；房屋科技板塊承接研發設計、施工、諮詢、配套產業等全產業鏈業務，持續探索新型業務內容，提升營收能力。同時，本集團將以收購百年人壽為契機，加大金融服務業務的投資力度，構築與資本代建、地產基金類業務相匹配的投資能力，進一步加強綜合產業板塊與房地產業務的協同性，形成主業和綜合產業的相互支撐、相互促進的格局。

2019年可售貨值預估情況

2019年，綠城集團預計整體可售貨源約為1,495萬平方米，整體可售金額約為人民幣2,909億元。其中，2019年綠城集團將117個投資項目在售，預計可售貨源約812萬平方米，可售金額約人民幣2,029億元(其中2018年存量房源可售金額約為人民幣469億元，預計新增可售房源金額約人民幣1,560億元)，一二綫城市可售貨源約546萬平方米，可售金額約人民幣1,476億元，佔2019年可售金額的73%。2019年綠城集團代建項目預計可售貨源約683萬平方米，可售金額約人民幣880億元。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括酒店運營收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。本年度本集團的收入為人民幣603.03億元，較2017年的人民幣419.53億元增加43.7%，主要是物業銷售收入的增加。

本年度本集團實現物業銷售收入人民幣552.74億元，佔總收入的91.7%，較2017年的人民幣379.36億元增加45.7%，其中，本年度首次應用國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」增加收入人民幣79.89億元，佔物業銷售收入的14.5%，若剔除該因素影響，本年度實現物業銷售收入人民幣472.85億元，較2017年增加24.6%。主要是因為物業收入結轉面積大幅上升所致，本年度物業收入結轉面積從2017年的1,981,427平方米增加71.2%至3,393,106平方米。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣16,290元，較2017年的每平方米人民幣19,146元下降14.9%。主要因為本年度結轉收入的項目中銷售佔比較高的嵊州剡江越園、余姚明園、台州寧江明月等均位於三四綫城市，在一定程度上影響了銷售均價。

2018年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 億元)	銷售比重	銷售均價 (每平方米 人民幣元)
天津全運村	綜合社區	482,489	127.2	23%	26,363
成都文儒德	高層住宅、別墅	166,546	40.96	7.4%	24,594
青島理想之城	綜合社區	299,258	38.61	7%	12,902
嵊州剡江越園	高層住宅、別墅	267,806	26.69	4.8%	9,966
上海黃浦灣	高層住宅	18,839	25.9	4.7%	137,481
余姚明園	高層住宅	193,540	24.49	4.4%	12,655
台州寧江明月	綜合社區	205,441	23.17	4.2%	11,278
舟山玫瑰園西區	綜合社區	144,907	21.63	3.9%	14,927
海南藍灣小鎮	綜合社區	83,218	21.54	3.9%	25,884
杭州桃源小鎮	高層住宅、多層住宅、 別墅	162,844	17.09	3.1%	10,495
濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅、 別墅	149,174	16.54	3%	11,088
杭州玉府	高層住宅	54,041	16.03	2.9%	29,663
其他		1,165,003	152.89	27.7%	13,124
合計		3,393,106	552.74	100%	16,290

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本年度浙江(除杭州外)地區項目實現物業銷售收入人民幣163.47億元，佔比29.6%，位居首位。天津地區項目實現物業銷售收入人民幣127.66億元，佔比23.1%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣80億元，佔比14.5%，位居第三。

本年度本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣484.08億元，佔比87.6%，別墅銷售收入人民幣63.19億元，佔比11.4%，寫字樓銷售收入人民幣5.47億元，佔比1%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣25.24億元，與2017年的人民幣20.91億元增長人民幣4.33億元，增長20.7%。本集團設計及裝修業務所提供的高端精裝修產品和服務得到客戶的高度認可，業務規模持續穩定擴張。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣13.66億元，與2017年的人民幣9.31億元增長46.7%。本集團堅決推行輕資產與重資產並舉的發展導向，憑藉一級營造水平、高品質的產品以及標準化的運營模式，綠城管理控股有限公司項目管理規模持續領先，在業界獲得良好口碑，已成為項目管理行業的標杆，項目管理業務整體呈良好發展態勢。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣7.76億元，與2017年的人民幣7.17億元增加8.2%。實現投資性物業租金收入人民幣0.85億元，與2017年的人民幣0.7億元上升21.4%，主要是2017年新開業的諸暨印象城租金收入增加所致。

毛利與毛利率

本年度本集團實現毛利人民幣137.52億元，較2017年的毛利人民幣80.76億元增加70.3%，主要是物業銷售收入增加較多所致。

本年度本集團實現毛利率為22.8%，較2017年的19.2%有明顯增長(物業銷售毛利率為21.3%，較2017年的17.5%有明顯增長)。若撇除本集團在收購附屬公司時產生的公允價值調整對成本的影響，本年度本集團實現物業銷售毛利率為31.1%，較2017年的31.8%略有下降。主要是應用國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」確認的重大融資成分對收入、成本的影響，若剔除該因素影響，本年度本集團實現物業銷售毛利率為32.8%，較2017年的31.8%有所上升。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣18.6億元，主要包括利息收入、按公平值計入其他全面收益的權益工具股息、政府補助、綜合服務收入等，較2017年的人民幣7.12億元增加人民幣11.48億元，上升161.3%，主要是2018年新增項目較多，隨著應收關聯方款項增加而多產生的利息收入所致。

其他收益及虧損

本年度本集團發生其他收益及虧損為損失人民幣5.1億元，主要為本年度本集團計提的未實現匯兌淨虧損，較2017年的盈利人民幣6.33億元減少人民幣11.43億元。於2018年12月31日，本集團外幣銀行借款和境外優先票據餘額合共美元20.28億元，2018年度人民幣對美元貶值近5%。如果扣除外幣金融資產的影響後，本年度本集團計提未實現匯兌淨虧損人民幣4.88億元，2017年度為匯兌淨收益人民幣5.11億元。

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38.95億元，相比於2017年度的人民幣28.6億元增加人民幣10.35億元，上升36.2%，主要是公司規模擴大，人力資源成本、折舊及產品研發費的增加所致。人力資源成本為行政開支單一最大支出，2018年度該支出為人民幣18.34億元(2017年：人民幣13億元)，增加人民幣5.34億元，同比上升41.1%。主要是2017年四季度及2018年新獲得的土地儲備較多，開發項目增加，另一方面2017年年末及2018年8月本集團為董事及高級管理層授出新購股權計劃的攤銷人民幣1.34億元(2017年：人民幣0.02億元)計入人力資源成本。本年度行政開支中日常運營費用為人民幣10.36億元(2017年：人民幣7.55億元)，增加人民幣2.81億元，同比上升37.2%，其中2017年下半年及2018年期間陸續有舟山玫瑰園酒店、舟山育華國際學校等投入運營，本年折舊費相應增加人民幣1.2億元，另外項目增加帶來日常營運費用增加。本年度行政開支中的其他費用計入人民幣10.25億元(2017年：人民幣8.05億元)，增加人民幣2.2億元，同比上升27.3%，主要是因物業新產品開發及裝飾裝修專利等發生的產品研發費及税金增加。

銷售開支

銷售開支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18.44億元，相比於2017年度的人民幣16.17億元增加人民幣2.27億元，上升14%。營銷活動費用為銷售費用中最大單一支出，本年度產生人民幣8.94億元(2017年：人民幣7.27億元)，增加人民幣1.67億元，同比上升23%；

本年度產生銷售相關人力資源成本人民幣6.27億元，較2017年度的人民幣6.31億元微降0.6%；本年度產生銷售費用相關日常運營費人民幣3.23億元(2017年：人民幣2.59億元)，增加人民幣0.64億元，同比上升24.7%。

本年度本集團銷售開支增加主要是銷售規模增加，2018年本集團銷售費率與2017年基本持平，另外2018年為綠城中國新進城市歷史最多的一年，為實現綠城中國年度品牌發聲及新進城市品牌落地，先後在成都、重慶、南通等11個新進城市開展標準品牌活動。

財務費用

本年度本集團計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣15.52億元(2017年：人民幣14.77億元)。本年度總利息開支為人民幣54.17億元，較2017年的人民幣37.18億元增加人民幣16.99億元，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5.4%，與2017年的5.4%持平，本年度本集團持續進行債務結構優化，積極創新融資模式，拓展融資渠道，持續推動地產金融化，實現融資成本持續在較低水平。本年度資本化利息為人民幣38.65億元，資本化率為71.3%，較2017年的60.3%有所上升，主要是新開發的項目增加所致。

分佔合營企業及聯營公司業績

本年度本集團分佔合營企業業績為盈利人民幣1.75億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣3.26億元，合共為盈利人民幣5.01億元，較2017年的盈利人民幣5.5億元，減少人民幣0.49億元，原因是部分物業計提了物業減值虧損，剔除該因素影響，2018年合共為盈利人民幣8.31億元，較2017年的盈利人民幣7.31億元，增加人民幣1億元。

本年度本集團計提的物業減值虧損主要為青島綠城華景置業有限公司(青島深藍中心)計提減值虧損人民幣7.78億元，減少本集團分佔聯營公司業績人民幣3.11億元。

本年度合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣241.86億元，較2017年的人民幣276.33億元，減少12.5%，實現物業銷售毛利人民幣69.43億元，較2017年的人民幣42.15億元增加64.7%，主要原因是杭州楊柳郡、濟南全運村與徐州紫薇公館銷售比重較高，實現物業毛利率較高所致。

2018年合營企業及聯營公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	類別	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 億元)	銷售比重	銷售均價 (每平方米 人民幣元)
瀋陽全運村	合營企業	高層住宅、別墅	294,918	24.1	10%	8,172
徐州紫薇公館	合營企業	高層住宅、別墅	84,224	21.91	9.1%	26,014
杭州鳳起潮鳴	合營企業	高層住宅	20,872	13.05	5.4%	62,524
杭州楊柳郡	聯營公司	高層住宅	163,056	34.26	14.2%	21,011
濟南全運村	聯營公司	高層住宅、別墅	152,237	27.74	11.5%	18,222
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	17,375	14.12	5.8%	81,266
大連桃源裏	聯營公司	高層住宅	89,889	14.01	5.8%	15,586
青島深藍中心	聯營公司	高層住宅	22,406	11.21	4.6%	50,031
濟南中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	96,966	10.83	4.5%	11,169
其他			366,537	70.63	29.1%	19,270
合計			1,308,480	241.86	100%	18,484

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣38.89億元的土地增值稅(2017年：人民幣21.5億元)和人民幣16.4億元的企業所得稅(2017年：人民幣15.7億元)。本年度企業所得稅實際稅負為33.0%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績、若干境外附屬公司之虧損以及匯兌淨虧損)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、未確認遞延稅項資產的若干境內附屬公司虧損以及就稅務目的而言不可扣減開支所導致。

投資物業公平值變動收益

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本集團委聘戴德梁行有限公司對位於濟南、大連、青島、諸暨等地的若干投資物業予以評估。根據評估結果，2018年投資物業的公平值變動收益為人民幣1.32億元(2017年：收益人民幣2.53億元)，主要是2018年購入的濟南金融中心增值所致。

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，本年度本集團委聘戴德梁行有限公司對部分物業予以評估。根據評估及測試結果，本年度本集團之附屬公司新昌綠城置業有限公司就其酒店物業的評估減值撥回人民幣0.17億元。

本年度本集團分別就若干附屬公司之已竣工可出售物業、可供發展物業、發展中物業及存貨計提減值虧損，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣億元)
西安新鴻業投資發展有限公司	西安鴻基新城	2.7
成都浙中大地產有限公司	成都文儒德	0.97
北京雲溪綠城房地產開發有限公司	北京密雲	0.57
綠城恒基(大慶)置業有限公司	大慶御園	0.18
上海怡境園林景觀工程有限公司	存貨	0.18
諸暨市越都置業有限公司	諸暨綠城廣場	0.09
合計		<u>4.69</u>

另外，本年度本集團應用國際財務報告第9號準則，根據預期信用損失減值模型結合應收款對象、賬齡等因素綜合考慮其信用風險後，就應收關聯人士款項計提減值損失人民幣5.14億元，就貿易及其他應收款項計提減值虧損人民幣7.69億元，主要是政府限購影響，瀋陽市場觀望情緒上升，去化較慢，基於謹慎判斷對瀋陽全運村建設有限公司計提減值虧損人民幣4.05億元。另外因對本集團前度房產項目合作夥伴—家景房地產開發集團有限公司應收款項收回具有較大不確定性計提撥備人民幣5.49億元。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2018年12月31日，本集團有合同負債餘額人民幣662.67億元，相比於2017年12月31日的預售訂金餘額人民幣659億元增加人民幣3.67億元，上升0.6%。

於2018年12月31日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣388.83億元，相比於2017年12月31日的人民幣474.57億元減少人民幣85.74億元，下降18.1%，主要是本年度結轉收入規模較大及應用國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」對合同負債年初數追溯調整所致。

融資來源及流動性

於2018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482.19億元(2017年12月31日：人民幣359.77億元)，總借貸人民幣814.58億元(2017年12月31日：人民幣577.06億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣332.39億元(2017年12月31日：人民幣217.29億元)。淨資產負債率為55.3%，與2017年12月31日的46.4%有所上升，但保持在合理水平。一年內到期借貸餘額為人民幣174.81億元，佔總借貸的21.5%，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.76倍，現金流非常充裕，債務結構合理，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2,255億元，截至2018年12月31日止尚有可使用額度約人民幣1,563億元。

重要處置

於2017年10月，本集團與一名獨立第三方簽訂股權轉讓協議，向其出售柳州綠城投資有限公司及其全資附屬公司柳州綠城房地產開發有限公司60%股權，該交易於2018年1月完成交割及控制權的變更。此股權交易對價為人民幣4.08億元，該等處置增加了本年度本公司淨利潤人民幣2.9億元。

於2017年12月，本集團與關聯方綠城控股集團有限公司簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意出售其所持有的全資附屬公司杭州玫瑰園度假村有限公司100%股權，其下包含位於杭州市的一幅土地及建於其上的酒店和杭州綠城進出口貿易有限公司90%的股權，該交易於2018年1月完成交割及控制權的變更。此股權交易對價為人民幣2.87億元，該等處置增加了本年度本公司淨利潤人民幣1.11億元。

有關該等出售協議之詳情請參閱本公司日期為2017年12月28日之關聯交易公告。

業務合併

本年度，濟南東創置業有限公司因表決權變更而成為本公司之附屬公司(此前為本公司之合營企業)，該公司持有並開發濟南玉蘭花園項目。本年度本集團在該業務合併時按公平值重新計量該公司的資產淨值，其中就重新計算該公司於收購日期公平值的收益為人民幣5.91億元。該業務合併產生的收益及公平值調整對成本的影響合共增加了本公司淨利潤人民幣3.33億元。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，絕大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣應收及應付關聯人士欠款和外幣應收及應付第三方款項以及尚有外幣銀行借款和境外優先票據，故本集團面對外匯風險。本年度本公司未訂立任何外匯對沖安排，因人民幣貶值計提了匯兌淨虧損人民幣4.88億元，但無實際現金流出。本公司將關注外匯市場的變化，並積極與各大銀行探討外匯對沖方案。

財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2018年12月31日，抵押貸款保證為人民幣339.38億元(2017年12月31日：人民幣307.77億元)。

資產抵押

於2018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670.15億元(2017年12月31日：人民幣423.59億元)的投資物業、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、預付租賃款項、抵押銀行存款、於合營企業權益及於聯營公司權益。

資本承擔

於2018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259.09億元(2017年12月31日：人民幣198.15億元)。

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。所以目前沒有任何重大的資本開支計劃。

結算日後事項

於2019年1月4日，本集團與(其中包括)中交城市投資控股有限公司(中交集團的附屬公司)及一名獨立第三方訂立合作協議，內容有關為共同開發項目引入該兩名投資者，該項目的地塊位於中國廣州市南沙區，總佔地面積約為45,234平方米。有關合作協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年1月4日的公告。

於2019年1月14日，本公司非全資附屬公司西安國際陸港文廣置業有限公司(「西安國際陸港」)與中交集團的附屬公司訂立若干建造協議，據此，西安國際陸港同意委聘中交集團的該間附屬公司為主要承建商，進行西安全運村3、4、7、8地塊(三期)的建造工程，代價為人民幣416,487,047.06元。有關建造協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年1月14日的公告。

於2019年2月8日，本公司全資附屬公司冠誠控股有限公司發行兩筆本金總額為400,000,000美元及100,000,000美元並可於2022年贖回的優先永續票據。兩筆永續票據均由本公司擔保，而400百萬美元的永續票據亦由綠城中國的主要股東中交集團的維好契約及股權購買、投資及流動資金支援的承諾契約支持。該兩筆優先永續票據均於聯交所上市。有關該等優先永續票據包括相關擔保的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年1月25日、2019年1月26日、2019年1月29日及2019年2月8日的公告。發行該等優先永續票據的所得款項淨額(經扣除認購折扣及佣金以及其他估計開支後)分別約為395.9百萬美元及99百萬美元。本公司擬將發行該等優先永續票據的所得款項淨額用於為本集團現有債務的再融資及撥作一般公司運營資金用途。

於2019年3月19日，綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」，本公司全資附屬公司)、浙江綠城利普建築設計有限公司(本公司非全資附屬公司)、中交一公局集團有限公司(「中交一公局」，中交集團的非全資附屬公司)以及獨立第三方接獲有關成功投得項目招標的通知。該項目涉及位於海南省海口市秀英區的土地基礎設及公共設施的勘察，設計及施工工作的EPC合約。綠城房地產將代表參與各方作為牽頭人，為該項目提供項目管理服務。同日，綠城房地產與中交一公局訂立協議，根據該協議，綠城房地產將向中交一公局收取相當於招標項下項目工程中標價人民幣1,526,877,450元的5%，作為總項目建設管理費，即人民幣76,343,872.5元一次性包幹。有關提供項目管理服務的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年3月19日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公司日期為2018年12月24日內容有關本公司贖回若干已發行上市票據的公告所披露者外，截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回於聯交所上市的本公司證券。

人力資源

於2018年12月31日，本集團總共僱用7,535名僱員(2017年12月31日：5,446名)。本集團僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例厘定。薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅、現金獎勵及購股權作為對僱員的激勵。

上市規則的企業管治守則

董事會認為，本公司於本年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則中所載之所有適用守則條文之規定。

上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行本公司證券交易的守則。經向董事作出具體查詢後，各董事均確認，於本年度內一直遵守標準守則所規定的準則。有關僱員若可能擁有本集團尚未發佈的內幕資料，亦須遵守按標準守則相同條款訂定的書面指引。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，亦討論及審閱了本集團內部審計部門的審核目標、範圍及報告。本集團截至2018年12月31日止年度業績亦已由審核委員會審閱。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的所有事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司意向、信念或現時對本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略及綠城集團所經營行業的預期的陳述。

由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹警告閣下，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

股東周年大會

本公司擬於2019年6月14日(星期五)舉行股東週年大會，召開股東週年大會的通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東(「股東」)。

股息

董事會建議向於2019年6月25日(星期二)名列本公司股東名冊的本公司普通股股東，派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.23元(「2018年末期股息」)(2017年：每股人民幣0.2元)。派息建議尚待股東於股東周年大會批准，2018年末期股息預期將於2019年7月底前派付。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

- (i) 由2019年6月11日(星期二)至2019年6月14日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2019年6月10日(星期一)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；及

- (ii) 由2019年6月21日(星期五)至2019年6月25日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格獲派2018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2018年末期股息的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2019年6月20日(星期四)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

發表全年業績報告

載有上市規則要求的所有資料之本集團截至2018年12月31日止年度年報將寄予股東，並於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)刊載。

致謝

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

承董事會命
綠城中國控股有限公司
公司秘書
馮征

中國，杭州

2019年3月21日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事宋卫平先生、劉文生先生、張亞東先生、李青岸先生、李永前先生及李駿先生；以及四名獨立非執行董事賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生。