

[即時發佈]



綠城中國 2018 年業績發佈 公司經營穩健 分紅將創新高 推進共贏機制 全面提質增效

【2019 年 3 月 22 日，香港】中國領先的房地產開發商綠城中國控股有限公司（「綠城中國」或「公司」；股份代號：3900.HK）今天欣然公佈，公司截至 2018 年 12 月 31 日止全年業績。

2018 年，公司取得總合同銷售金額約人民幣 1,564 億元，實現收入約人民幣 603 億元，分別較去年同期增長 6.9% 和 43.7%。股東應佔核心淨利潤約人民幣 37.96 億元，較去年上升 62%。截至 2018 年 12 月 31 日，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%，處於穩健水平。

公司制定了明確的分紅政策，並建議派發 2018 年度的末期股息為每股人民幣 0.23 元，同比去年提升 15%，將創歷史新高。

綠城中國董事會執行董事、行政總裁張亞東先生表示：「2018 年，綠城中國堅持可持續、有品質、特色化的發展模式，以理想生活綜合服務商為戰略願景，持續提升綠城中國的核心競爭力。在各股東大力支持和全體員工辛勤努力下，集團於年內實現公司治理結構進一步完善，管控模式明顯優化，財務資金充裕，歷史庫存基本去化，投資拓展精準佈局，品質品牌持續領先，運營效率穩步提升。」

合同銷售穩步增長 庫存去化成效顯著

2018 年，綠城集團（包括綠城中國及其附屬公司連同其合聯營公司）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，同比增長 6.9%，銷售業績穩步增長。當中，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，主要分佈於長三角地區，佔比達 70.3%；銷售均價約每平方米人民幣 25,455 元，處於全國領先水平。投資項目整體去化率為 68%，去庫存成效顯著。

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，較 2017 年增長 28.4%。

投資策略更加清晰 合作管道多元化

2018 年，綠城集團新增 37 幅地塊，總建築面積約為 719 萬平方米，總成交金額約人民幣 517 億元；預計新增可售金額約人民幣 1,276 億元，新增土地平均樓面地價約每平方米人民幣 11,398 元。新獲取項目近八成集中在一、二線城市，補倉了北京、上海、廣州、杭州等全國性和區域中心城市，成功實現向核心城市圈佈局的戰略換倉，抗風險能力加強。

2018 年，新增項目股權合作項目佔比 70%以上，自有投資資金使用效率得到提升，項目合作管道進一步多元。2018 年 8 月，公司與第一大股東中國交通建設集團有限公司（「中交集團」）簽署戰略合作協定。通過雙方的優勢互補、整合協同，四個月內相繼落地福州金山、天津陳塘、上海楊浦、廣州南沙項等項目。截止目前，雙方已合作 8 個項目，總建築面積約 207 萬平方米。

截至 2018 年 12 月 31 日，綠城集團總建築面積約 3,247 萬平方米，總可售面積約為 2,238 萬平方米。土地儲備總可售貨值中，一、二線城市佔比達 70%。

融資管道持續暢通 助力公司高品質發展

2018 年，綠城集團積極開拓融資管道，控制綜合融資成本，財務資金維持充裕。

境外融資方面，綠城中國於 2018 年 7 月獲得兩筆規模總額達美金 14 億元的境外融資，規模更大、利率更低、年期更長，有助降低公司借貸成本，並進一步優化了公司的債務結構。另於 2018 年 12 月，公司以非公開方式發行本金總額為美金 5 億元、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，並贖回本公司 2014 年發行於 2019 年可贖回的美金 5 億元次級永久資本證券。

境內融資方面，公司全年境內共發行約人民幣 201 億元，綜合成本為 5.46%；發行公司債人民幣逾 90 億元及短期融資券人民幣 40 億元，年利率為 4.73%至 6%；2018 年 9 月，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 億元，年利率為 5.89%至 6.2%。同時，公司積極開拓新型融資管道，截至 2018 年年底，公司成功發行供應鏈 ABS 人民幣 35.64 億元，利率為 4.37%至 5.6%。

圍繞主業 多元發展 推動公司持續健康發展

2018 年，綠城中國以輕重並舉為發展方向，重點提升重資產板塊的盈利能力，積極培育輕資產板塊成為新增長引擎。

代建業務行業領跑。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 年公司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，代建管理項目合計達 282 個，規劃總建築面積約 6,336 萬平米。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，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 月公司以人民幣 27.18 億元收購百年人壽保險股份有限公司 9 億股股份（佔其已發行股份約 11.55%），成為其單一最大股東，進一步壯大金控平台。未來，公司將立足品牌優勢，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。

積極推進共贏機制 落實中長期激勵舉措

為聚焦公司戰略、激發團隊動能，公司於 2019 年 1 月推出首個短中長期全覆蓋的激勵機制《綠城中國共贏機制》，在員工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，使員工利益與公司利益保持一致，助力公司提高運營效能，為實現傳統地產開發業務和綜合產業有品質地增長保駕護航；同時，也將股東、公司與員工利益緊密結合，風險共擔、利益共贏。

秉持“品質為先”戰略 打造百年綠城

2018 年，綠城中國經營狀況持續向好，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。在分析市場、對標行業標桿、分析自身優勢與挑戰的基礎上，公司系統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”為發展佈局，以“六品協同”（品相、品質、品位、品牌、品行、品格）為實現路徑，確保達成產品品質第一品級、客戶滿意度第一身位元，以及綜合業績位列第一陣營的三大戰略目標。

2019 年，綠城中國將深入開展城市研究，採取差異化的投資策略，並繼續深耕五大重點城市群，在一、二線核心城市實施“以點擴面、擁核發展”，在優質三、四線城市實施“一城一地、流動性補倉”，進一步加大對小鎮、TOD 物業、運動系列物業等特色特質業務的拓展，增加獲取低價項目的機會。同時，本公司將繼續聯動中交集團、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。

公司進一步優化調整組織架構，下屬單位由 16 個整合為 11 個，業務更加融合；集團層面的職能中心由 9 個整合為 7 個，有效提升運營效能和決策效率；同時，各城市公司將實施項目群管理模式，促進業務融合，優化人員配置，預期 2019 年實現整體人均效能提升 10%。人才培養方面，公司將以綠城大學成立為契機，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。

張亞東先生總結道：「2019 年是綠城中國實施三年戰略的開局之年，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，全面提高經營品質，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。」

###

綠城中國控股有限公司

綠城中國控股有限公司是中國名列前茅的房產開發商及生活綜合服務供應商，以優秀的物業品質、獨特的建築美學和以人為本的園區服務保持行業領先地位。歷經二十四年的發展，公司已擁有 300 餘家成員企業，業務範圍涉 20 多個省、自治區及直轄市，進駐 100 餘城，營造 600 餘個美麗園區，並連續十五年榮獲「中國房地產百強企業綜合實力 TOP 10」、連續十五年榮獲「中國房地產公司品牌價值 TOP 10」，連續七年榮獲「中國房地產顧客滿意度領先品牌」等殊榮。在央企中交集團、香港藍籌九龍倉集團及創始股東宋卫平先生等各大股東的鼎力支持下，綠城將堅持混合所有制的創新與實踐，落實「品質為先，兼顧其他，輕重並舉，以重促輕」的發展戰略，致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。

有關綠城中國的更多資料，請流覽公司網站 www.greentownchina.com。

如有垂詢，請聯絡偉達公共關係顧問：

方慧嫦 (Elisa Fong)

溫婉婷 (Alby Wan)

電話：(852) 2894 6224 / (852) 9528 9627

電話：(852) 2894 6267 / (852) 6576 4930

電郵：greentown@hkstrategies.com