

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2021年12月31日止年度全年業績公佈

摘要

- 取得總合同銷售人民幣3,509億元，較去年增長21%；
- 新增101個項目，總建築面積約1,751萬平方米，預計可售貨值達人民幣3,137億元；
- 取得收入人民幣1,002.40億元，較去年增長52.4%；年內利潤人民幣76.87億元，較去年增長33.4%；
- 股東應佔核心淨利潤人民幣57.65億元，較去年增長44.4%；股東應佔利潤人民幣44.69億元，較去年增長17.7%；
- 銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣714.96億元(於2020年12月31日：人民幣652.03億元)；
- 淨資產負債率為52.0%，較去年下降11.8個百分點；現金短債比2.2倍(於2020年12月31日：2倍)；
- 總借貸加權平均利息成本為4.6%，較2020年的4.9%下降30個基點；
- 每股基本盈利人民幣1.31元，較去年增長24.8%；董事會建議宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.46元(2020年：每股人民幣0.35元)。

綠城中國控股有限公司(「綠城」、「綠城中國」或「本公司」)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2021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2020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2021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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	100,240,064	65,782,531
銷售成本		(82,071,584)	(50,209,631)
毛利		18,168,480	15,572,900
其他收入	5	3,121,287	3,017,194
其他收益	6	488,856	1,511,822
銷售開支		(2,874,489)	(2,320,095)
行政開支		(5,159,996)	(4,323,472)
財務費用	7	(2,298,568)	(2,228,464)
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值		(42,858)	(561,517)
非金融資產減值虧損淨值		(412,371)	(772,837)
投資物業公平值變動虧損		(117,775)	(14,639)
出售附屬公司收益淨值		166,600	174,902
收購附屬公司收益淨值		33,383	–
分佔合營企業業績		(254,006)	2,129
分佔聯營公司業績		1,736,759	695,605
除稅前利潤		12,555,302	10,753,528
稅項	8	(4,868,272)	(4,990,647)
年內利潤		7,687,030	5,762,881
以下人士應佔：			
本公司股東		4,469,175	3,796,477
非控股股東權益		3,217,855	1,966,404
		7,687,030	5,762,881

	2021年	2020年
附註	人民幣千元	人民幣千元

其他全面收益

於後續期間不會重新分類至損益的

其他全面(虧損)/收益：

年內按公平值計入指定的其他全面收益
的權益工具的公平值(虧損)/收益，

除稅後

分佔聯營企業其他全面虧損

(397,900) 42,727

(8,427) —

年內其他全面(虧損)/收益

(406,327) 42,727

年內全面收益總額

7,280,703 5,805,608

以下人士應佔：

本公司股東

4,061,369 3,829,073

非控股股東權益

3,219,334 1,976,535

7,280,703 5,805,608

本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

基本

10 人民幣1.31元 人民幣1.05元

攤薄

10 人民幣1.30元 人民幣1.04元

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,220,738	9,076,714
投資物業		6,936,152	4,364,620
使用權資產		945,247	827,067
商譽		769,241	769,241
無形資產		139,269	–
於聯營公司權益		25,405,142	18,629,388
於合營企業權益		12,008,844	5,740,108
按公平值計入指定的其他全面收益的 權益工具		1,608,032	2,037,318
遞延稅項資產		4,756,509	3,764,898
		<u>62,789,174</u>	<u>45,209,354</u>
流動資產			
可供發展物業		26,447,915	20,257,965
發展中物業		230,489,608	194,209,030
已竣工待售物業		26,760,579	18,341,794
存貨		1,359,373	326,614
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	11	9,968,079	11,203,290
合同資產		3,120,853	3,124,518
合同成本		860,553	532,155
應收關聯人士款項		64,354,526	45,450,618
預付所得稅		8,229,734	4,454,437
其他預付稅項		7,951,604	5,968,882
按公平值計入損益的金融資產		76,031	–
抵押銀行存款		3,120,135	5,655,839
銀行結餘及現金		68,375,618	59,547,352
		<u>451,114,608</u>	<u>369,072,494</u>
分類為持有待售的出售組別資產		7,139,843	–
		<u>458,254,451</u>	<u>369,072,494</u>
流動資產總額			

		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	60,574,462	46,610,097
合同負債		148,887,691	112,798,675
應付關聯人士款項		38,633,659	23,432,261
應付所得稅		10,189,205	10,463,643
其他應付稅項		16,324,092	12,360,269
租賃負債		53,897	33,741
銀行及其他借款		21,959,524	23,628,164
優先票據		62,801	62,653
公司債務工具		10,027,858	8,819,580
證券化安排的收款		2,417	4,819
		306,715,606	238,213,902
與分類為持有待售資產直接相關的負債		5,674,120	–
流動負債總額		312,389,726	238,213,902
淨流動資產		145,864,725	130,858,592
資產總額減流動負債		208,653,899	176,067,946
非流動負債			
銀行及其他借款		70,059,492	63,796,233
優先票據		4,768,282	3,897,129
公司債務工具		16,951,725	17,100,739
證券化安排的收款		3,626,679	1,892,822
租賃負債		416,584	103,889
遞延稅項負債		5,185,287	4,687,061
非流動負債總額		101,008,049	91,477,873
資產淨值		107,645,850	84,590,073
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
股本		239,777	239,264
儲備		34,439,628	31,983,885
		34,679,405	32,223,149
永久證券		10,758,446	20,618,316
非控股股東權益		62,207,999	31,748,608
權益總額		107,645,850	84,590,073

財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司及集團資料

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。本公司的註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited，地址為PO Box 309, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands。

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」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)發展供銷售住宅物業。

2.1 會計政策及披露變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

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16號的修訂	2021年6月30日後Covid-19相關的租金優惠(提早採納)

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本集團並未於該等財務報表中應用以下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3號的修訂	引用概念框架 ¹
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資 ³
國際財務報告準則第17號	保險合同 ²
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合同 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號的修訂	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號—比較資料 ²
國際會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動 ^{2,4}
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號的修訂	會計政策披露 ²
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 ²
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生資產及負債有關的遞延稅項 ²
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：於作擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號的修訂	虧損合同—履行合同的成本 ¹
國際財務報告準則 2018年至2020年年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附闡述範例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

1 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 尚未確定強制生效日期但可供採納

4 由於2020年6月頒佈的國際財務報告準則第17號的修訂，國際財務報告準則第4號獲修訂以延長允許保險公司於2023年1月1日前開始的年度期間應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號的暫時豁免

3. 經營分部資料

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。

就管理目的而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單元，並設有下列五個報告經營分部：

- (a) 物業發展
- (b) 酒店業務
- (c) 物業投資
- (d) 項目管理，及
- (e) 其他

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。

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。

3. 經營分部資料(續)

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」。

管理層單獨監察本集團各經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分部表現根據報告分部的溢利／(虧損)(即計量持續經營業務的經調整除稅後溢利／(虧損))予以評估。持續經營業務的經調整除稅後溢利／(虧損)按與本集團持續經營業務的除稅後溢利／(虧損)一致的方式計量，惟有關計量不包括若干行政開支、其他收入、財務費用和稅項。

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、按持續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。

分部間銷售及轉讓參考以當時市價向第三方銷售的售價而進行。

3. 經營分部資料(續)

截至2021年12月31日止年度

分部收入	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
客戶合同收入	89,754,930	758,231	-	2,049,394	7,499,989	100,062,544	-	100,062,544
租金收入	-	-	177,520	-	-	177,520	-	177,520
對外分部收入總計	89,754,930	758,231	177,520	2,049,394	7,499,989	100,240,064	-	100,240,064
分部間收入	73,853	3,599	25,741	160,321	2,584,180	2,847,694	(2,847,694)	-
總計	<u>89,828,783</u>	<u>761,830</u>	<u>203,261</u>	<u>2,209,715</u>	<u>10,084,169</u>	<u>103,087,758</u>	<u>(2,847,694)</u>	<u>100,240,064</u>
分部業績	<u>7,234,202</u>	<u>71,725</u>	<u>(30,836)</u>	<u>541,220</u>	<u>198,111</u>	<u>8,014,422</u>	-	<u>8,014,422</u>
未分配行政開支								(215,618)
未分配其他收入								21,127
未分配財務費用								(12,497)
未分配稅項								(120,404)
年內利潤								<u>7,687,030</u>

截至2020年12月31日止年度

分部收入	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
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
對外分部收入總計	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	<u>57,334,390</u>	<u>719,716</u>	<u>180,850</u>	<u>1,898,592</u>	<u>7,993,480</u>	<u>68,127,028</u>	<u>(2,344,497)</u>	<u>65,782,531</u>
分部業績	<u>5,774,069</u>	<u>(5,002)</u>	<u>78,528</u>	<u>424,586</u>	<u>(294,202)</u>	<u>5,977,979</u>	-	<u>5,977,979</u>
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								<u>5,762,881</u>

3. 經營分部資料(續)

分部資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業發展	479,429,085	385,459,880
酒店業務	10,415,837	8,446,500
物業投資	7,536,648	4,569,662
項目管理	5,022,558	4,035,788
其他	13,926,819	9,455,708
分部資產總額	516,330,947	411,967,538
未分配	4,712,678	2,314,310
綜合資產	<u>521,043,625</u>	<u>414,281,848</u>

分部負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業發展	396,906,997	317,806,924
酒店業務	3,363,902	303,749
物業投資	886,167	1,218,853
項目管理	1,657,237	1,409,596
其他	9,440,743	7,801,977
分部負債總額	412,255,046	328,541,099
未分配	1,142,729	1,150,676
綜合負債	<u>413,397,775</u>	<u>329,691,775</u>

3. 經營分部資料(續)

其他分部資料

截至2021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*	13,647,734	52,930	539,697	112,659	354,729	14,707,749	36,253	14,744,002
於聯營公司的權益	24,712,584	-	-	70,382	622,176	25,405,142	-	25,405,142
於合營企業的權益	11,835,200	-	-	173,644	-	12,008,844	-	12,008,844
預期信用虧損模式下的減值虧損及撥回淨值	27,774	(1,271)	-	9,963	6,392	42,858	-	42,858
非金融資產減值虧損及撥回淨值	417,954	(9,638)	-	-	4,055	412,371	-	412,371
投資物業公平值變動虧損	-	-	116,090	-	1,685	117,775	-	117,775
出售附屬公司淨收益	(166,600)	-	-	-	-	(166,600)	-	(166,600)
折價收購一家聯營公司收益	(96,859)	-	-	-	-	(96,859)	-	(96,859)
物業、廠房及設備折舊	65,352	339,616	410	12,791	31,359	449,528	6,482	456,010
使用權資產折舊	62,560	22,467	2,643	8,192	44,441	140,303	11,024	151,327
出售物業、廠房及設備以及使用權資產利得	(2,195)	(22)	19	(2,233)	(3,417)	(7,848)	(469)	(8,317)
利息收入	(1,765,007)	(7,552)	(2,258)	(108,265)	(41,961)	(1,925,043)	(9,222)	(1,934,265)
財務費用	2,139,788	44,789	41,904	12,528	47,062	2,286,071	12,497	2,298,568
分佔聯營公司業績	(1,734,215)	-	-	(2,544)	-	(1,736,759)	-	(1,736,759)
分佔合營企業業績	265,574	-	-	(11,568)	-	254,006	-	254,006
稅項	4,557,705	4,286	(1,864)	151,180	36,561	4,747,868	120,404	4,868,272

3. 經營分部資料(續)

其他分部資料(續)

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金額：								
非流動資產增加*	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
預期信用虧損模式下的減值虧損及撥回淨值	531,076	(713)	—	1,378	32,591	564,332	(2,815)	561,517
非金融資產減值虧損及撥回淨值	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、廠房及設備以及使用權資產虧損	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
分佔聯營公司業績	(691,894)	—	—	(3,711)	—	(695,605)	—	(695,605)
分佔合營企業業績	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

* 非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、無形資產、於合營企業的權益及於聯營公司的權益，而不包含金融工具及遞延稅項資產。

地區市場

本集團的綜合收入及業績主要源自中國(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。

有關主要客戶的資料

概無客戶佔本集團收入的10%或以上。

4. 收入

收入分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合同收入	100,062,544	65,620,794
其他來源的收入：		
租金收入	<u>177,520</u>	<u>161,737</u>
	<u>100,240,064</u>	<u>65,782,531</u>

客戶合同收入

收入資料明細

地區市場

本集團的綜合收入主要源自中國(居住國)市場。

確認收入的時間

截至2021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 人民幣千元	總計 人民幣千元
在某一時點確認	61,905,212	-	-	-	332,246	-	62,237,458
在一段時間內確認	<u>27,849,718</u>	<u>758,231</u>	<u>2,049,394</u>	<u>3,913,506</u>	<u>-</u>	<u>3,254,237</u>	<u>37,825,086</u>
客戶合同收入	<u>89,754,930</u>	<u>758,231</u>	<u>2,049,394</u>	<u>3,913,506</u>	<u>332,246</u>	<u>3,254,237</u>	<u>100,062,544</u>

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 人民幣千元	總計 人民幣千元
在某一時點確認	42,883,880	-	-	-	291,914	-	43,175,794
在一段時間內確認	<u>14,450,510</u>	<u>719,539</u>	<u>1,622,299</u>	<u>3,035,699</u>	<u>-</u>	<u>2,616,953</u>	<u>22,445,000</u>
客戶合同收入	<u>57,334,390</u>	<u>719,539</u>	<u>1,622,299</u>	<u>3,035,699</u>	<u>291,914</u>	<u>2,616,953</u>	<u>65,620,794</u>

4. 收入(續)

客戶合同收入(續)

收入資料明細(續)

下文所載為客戶合同收入與分部資料中所披露金額的對賬：

截至2021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	總計 人民幣千元
於分部資料披露的收入						
對外客戶	89,754,930	758,231	177,520	2,049,394	7,499,989	100,240,064
分部間	73,853	3,599	25,741	160,321	2,584,180	2,847,694
	<u>89,828,783</u>	<u>761,830</u>	<u>203,261</u>	<u>2,209,715</u>	<u>10,084,169</u>	<u>103,087,758</u>
物業租金收入調整	-	-	(177,520)	-	-	(177,520)
抵銷	<u>(73,853)</u>	<u>(3,599)</u>	<u>(25,741)</u>	<u>(160,321)</u>	<u>(2,584,180)</u>	<u>(2,847,694)</u>
客戶合同收入	<u>89,754,930</u>	<u>758,231</u>	<u>-</u>	<u>2,049,394</u>	<u>7,499,989</u>	<u>100,062,544</u>

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	總計 人民幣千元
於分部資料披露的收入						
對外客戶	57,334,390	719,539	161,737	1,622,299	5,944,566	65,782,531
分部間	-	177	19,113	276,293	2,048,914	2,344,497
	<u>57,334,390</u>	<u>719,716</u>	<u>180,850</u>	<u>1,898,592</u>	<u>7,993,480</u>	<u>68,127,028</u>
物業租金收入調整	-	-	(161,737)	-	-	(161,737)
抵銷	<u>-</u>	<u>(177)</u>	<u>(19,113)</u>	<u>(276,293)</u>	<u>(2,048,914)</u>	<u>(2,344,497)</u>
客戶合同收入	<u>57,334,390</u>	<u>719,539</u>	<u>-</u>	<u>1,622,299</u>	<u>5,944,566</u>	<u>65,620,794</u>

5. 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入	1,934,265	2,403,193
綜合服務收入	650,023	289,338
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	67,305	65,436
政府補助	51,686	63,142
其他	418,008	196,085
	<u>3,121,287</u>	<u>3,017,194</u>

6. 其他收益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
匯兌收益淨值	381,831	1,118,084
折價收購聯營公司及合營企業收益	96,859	324,434
出售合營企業收益	118	70,430
出售物業、廠房及設備以及使用權資產淨收益／(虧損)	8,317	(1,126)
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動收益	1,731	—
	<u>488,856</u>	<u>1,511,822</u>

7. 財務費用

	2021年 人民幣千元	2020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	6,624,138	5,980,892
優先票據利息	205,934	395,757
公司債務工具利息	1,111,151	1,363,015
證券化安排的收款利息	112,076	50,913
租賃利息	23,025	7,431
	<u>8,076,324</u>	<u>7,798,008</u>
借款成本總額		
	<u>8,076,324</u>	<u>7,798,008</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程的利息	<u>(5,777,756)</u>	<u>(5,569,544)</u>
	<u>2,298,568</u>	<u>2,228,464</u>

8. 稅項

本集團所得稅開支的主要組成部分載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	3,022,652	2,437,138
中國土地增值稅	2,719,517	3,448,180
	<u>5,742,169</u>	<u>5,885,318</u>
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	(36,225)	(13,941)
遞延稅項：		
中國企業所得稅	(649,408)	(777,585)
中國土地增值稅	(188,264)	(103,145)
	<u>(837,672)</u>	<u>(880,730)</u>
年內稅項支出總額	<u>4,868,272</u>	<u>4,990,647</u>

本公司及其於香港註冊成立的附屬公司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、綠城建設管理集團有限公司、浙江綠城聯合設計有限公司、浙江綠城建築工程管理有限公司及浙江綠創新拓建築規劃設計有限公司為高新技術企業，適用的企業所得稅稅率在截至2021年12月31日止年度及2020年12月31日止年度為15%。此外，浙江綠城建築幕牆工程有限公司、綠城房屋科技有限公司和浙江綠城築樂美城市發展有限公司是新認定的高新技術企業，適用的企業所得稅稅率在截至2021年12月31日止年度為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。

本集團按管理層的最佳估計及根據相關中國稅項法律及法規所載規定確認中國土地增值稅。截至2021年12月31日止年度，本集團已就中國土地增值稅作出估計及計提撥備，金額為人民幣2,531,253,000元（2020年：人民幣3,345,035,000元）。實際中國土地增值稅負債將於物業開發項目完成後由稅務機關釐定，而稅務機關未必同意計算中國土地增值稅撥備的基準。

8. 稅項(續)

按中國法定稅率計算的除稅前利潤適用稅項支出，與按實際稅率計算的稅項支出的對賬，以及中國法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	12,555,302	10,753,528
按中國企業所得稅率25%計算的稅項	3,138,825	2,688,382
不同稅率的影響	(45,733)	(31,863)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(434,190)	(173,901)
分佔合營企業業績的稅項影響	63,501	(532)
就稅務目的而言毋須課稅收入的稅項影響	(202,035)	(519,021)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	407,566	410,313
過往年度超額撥備	(36,225)	(13,941)
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	33,954	86,862
未確認稅務虧損的稅項影響	130,315	296,094
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(1,340)	(28,427)
動用先前未確認稅項虧損	(50,171)	(117,462)
年度中國土地增值稅撥備	2,531,253	3,345,035
中國土地增值稅的稅項影響	(632,813)	(836,259)
未分配利潤的稅項影響	135,000	111,676
就稅務目的而言永久證券分派應扣減的稅項影響	(169,635)	(226,309)
年度稅務開支	<u>4,868,272</u>	<u>4,990,647</u>

分佔聯營公司及合營企業應佔稅項分別人民幣434,190,000元(2020年：人民幣173,901,000元)及人民幣63,501,000元(2020年：人民幣532,000元)計入綜合損益及其他全面收益表中「分佔聯營公司業績」及「分佔合營企業業績」。

9. 股息

於2021年7月30日，已向本公司股東派付截至2020年12月31日的末期股息每股普通股人民幣0.35元，或總計人民幣873,011,000元。

於2020年7月30日，已向本公司股東派付截至2019年12月31日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。

董事建議擬派付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.46元(2020年：每股普通股人民幣0.35元)，惟須待本公司股東於應屆股東周年大會批准。

10. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本盈利及攤薄盈利根據以下數字計算：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利：		
本公司股東應佔年內利潤	4,469,175	3,796,477
歸屬於永久證券	<u>(1,213,805)</u>	<u>(1,322,949)</u>
就每股基本盈利而言的盈利	<u>3,255,370</u>	<u>2,473,528</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>3,255,370</u>	<u>2,473,528</u>
	股份數目	
	2021年	2020年
股份：		
就計算每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,493,393,075	2,360,269,014
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權及股份激勵	<u>8,079,166</u>	<u>9,837,940</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,501,472,241</u>	<u>2,370,106,954</u>

計算截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度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權價格高於該等年度股份的平均市價。

截至2021年12月31日止年度的每股攤薄盈利並無假設對綠城管理控股有限公司攤薄性潛在普通股的細微影響。

11. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	1,665,221	1,305,104
減：信貸虧損撥備	<u>(111,359)</u>	<u>(94,460)</u>
其他應收款項	1,553,862	1,210,644
減：信貸虧損撥備	<u>6,177,494</u>	<u>7,404,024</u>
	<u>(982,457)</u>	<u>(1,122,902)</u>
預付款項及訂金	5,195,037	6,281,122
	<u>3,219,180</u>	<u>3,711,524</u>
	<u>9,968,079</u>	<u>11,203,290</u>

本集團給予其貿易客戶90日的平均信貸期。減值前貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
90日內	798,485	692,161
91至180日	393,866	213,688
181至365日	148,946	128,712
超過365日	<u>323,924</u>	<u>270,543</u>
	<u>1,665,221</u>	<u>1,305,104</u>

12. 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項	46,718,412	35,709,311
其他應付款項及預提費用	13,761,550	10,038,914
收購附屬公司及一家合營企業應付代價	94,500	861,872
	<u>60,574,462</u>	<u>46,610,097</u>

貿易應付款項主要包括尚未支付的貿易採購金額及承包商款項。於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
180日內	36,085,254	29,889,284
181至365日	7,218,294	3,703,166
超過365日	3,414,864	2,116,861
	<u>46,718,412</u>	<u>35,709,311</u>

管理層討論與分析

經營回顧

2021年，房地產市場經歷了從上半年高熱到下半年深度調整的轉變。房地產市場調控政策不斷完善升級，「三道紅綫」試點範圍擴大，貸款集中度管理全面實施，多城推出「兩集中」供地，多地推出學區房新政與二手房指導價政策等。房地產行業已步入新的調整周期，對房企的經營管理能力提出更高要求。

2021年，綠城中國及時應變，順勢而為，圍繞「Top10品質標杆」的戰略目標，秉承「品質為先，兼顧其他」的發展理念，按照「多、快、準、省、穩」的五字方針，管理能力全面提升，經營品質持續向好，入圍「中國企業500強¹」，蟬聯「2021中國房地產百強企業綜合實力Top10²」，榮膺「超級產品力第一名」、「客戶滿意度領先品牌」等殊榮，經營目標全面達成，取得了綠城中國「戰略2025」規劃的開門紅。

總結2021年，公司在經營效益、銷售規模、土地投資和產品服務多個經營維度呈現良好的發展態勢。首先，收入盈利實現雙位數增長，融資成本保持行業低位；第二，銷售規模穩居前十，回款率保持行業高位；第三，土地投資精準發力，量質齊升，新增貨值位列行業第四³；第四，產品服務品質持續領先，多家權威產品力榜單排名第一，客戶滿意度保持行業第一身位。

備註1：《財富》中國500強

2, 3：中指研究院

經營業績持續提升

本年度本集團取得收入人民幣1,002.40億元，較2020年的人民幣657.83億元增加人民幣344.57億元，上升52.4%。年內實現淨利潤人民幣76.87億元，較2020年的人民幣57.63億元增長33.4%。本年度本公司股東應佔利潤人民幣44.69億元，較2020年的人民幣37.96億元增長17.7%。

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，本年度本公司股東應佔核心利潤為人民幣57.65億元，較2020年的人民幣39.93億元增加人民幣17.72億元，上升44.4%。

董事會建議宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.46元(2020年：每股人民幣0.35元)。

銷售規模再創新高

2021年，本集團的合同銷售額再創新高，排名位列全國第七¹。本年度，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1,557萬平方米，總合同銷售金額人民幣3,509億元，同比增長21%，全年目標達成率113%。其中，綠城集團自投項目累計取得合同銷售面積約938萬平方米，合同銷售金額約人民幣2,666億元，同比增長24%；其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣1,452億元，同比增長22%；自投項目銷售均價約每平方米人民幣28,416元(2020年：每平方米人民幣26,012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2021年度累計取得合同銷售面積約619萬平方米，合同銷售金額約人民幣843億元。

精細管控全面提升。本集團落實精細管控的營銷政策，成效顯著。2021年，自投項目整體銷售結構穩健，一二綫城市的銷售額貢獻佔比達80%。區域分佈方面，長三角區域佔比66%、環渤海區域佔比18%、成渝區域佔比4%、大灣區及長江中游區域分別佔3%，其他佔6%。本公司重點城市深耕能力持續提升，北京、杭州、寧波等多城銷售額排名當地前十且合同銷售額超過人民幣100億。單盤銷售金額超過人民幣50億元的項目達8個。

備註1：克而瑞、中指研究院、億翰智庫

數字賦能提升效能。通過創新靈活的營銷策略，建設營銷數字化體系，推出「綠城雲」線上銷售平台、「綠城智」智慧案場系統等數字化工具，貫穿項目全流程，促進綫上綫下多渠道成交，優化客戶體驗，強化內部管控，營銷效能提升。2021年自投項目整體去化率69%，其中一二綫城市去化率71%，新增房源去化率70%，回款率高達106%；人均銷售額同比提升12%至人民幣1.05億元。

投資佈局精準高效

2021年是「土地集中供應」政策實施首年，本集團審時度勢、積極應對，精準把握拿地節奏，堅守價值投資理念。1-6月積極開局，尤其是年初在杭州等重點城市積極拿地，較好地應對競爭壓力；7-8月冷靜研判，適度提升投資門檻，以合作項目轉化為主；9月後採取謹慎態度，聚焦少數中心城市，機會型補倉優質項目。

土儲合理轉化提速。年內，本集團在42座城市新增項目101個，總建築面積約1,751萬平方米，預計新增貨值人民幣3,137億元。其中歸屬於本集團權益貨值約人民幣1,834億元。本集團承擔成本約人民幣938億元；新增土儲平均樓面價約每平方米人民幣9,080元。新增貨值當中21%實現當年貨值轉化，有效支撐本年度和未來銷售規模增長。

區域佈局重點突出。本集團堅持「區域聚焦、城市深耕」策略，新獲取項目均位處安全性高、風險可控、利潤兌現度高的重點佈局城市。一二綫城市的新增貨值佔比達78%，主要集中在北京、上海、深圳、杭州、寧波、西安等重點城市。從區域分佈看，長三角作為戰略深耕地，新增貨值佔比52%，有助於鞏固綠城中國在長三角區域的市場份額與行業地位。

2021年新增土地儲備表

序號	項目名稱	權益	綠城方 承擔金額 (人民幣百萬)	總建築 面積 (平方米)
1	杭州咏荷郡	100%	2,271	298,466
2	杭州潮聽明月	70%	2,111	149,510
3	杭州湖上春風	99.4%	2,006	114,939
4	杭州沁桂軒	83.8%	1,770	121,944
5	杭州山瀾桂語	54.8%	1,168	146,834
6	杭州月映星語園	34%	991	308,060
7	杭州江上桂語新月	50.9%	891	210,007
8	杭州江畔錦園	50%	780	159,904
9	杭州沐春明月	70%	745	68,612
10	杭州江上臻園	52.5%	626	105,783
11	杭州雲栖燕廬	55.3%	475	115,223
12	杭州臨安區濱湖新區 單元H-R21-01地塊	49.6%	326	81,741
13	杭州濱江區襄七房單元 FG08-R21-C18(2)地塊	100%	3,778	154,729
14	杭州千島湖湖畔澄廬	100%	253	70,280
15	寧波春熙雲境	51%	1,066	110,656
16	寧波濱河鳴翠	69.4%	2,976	216,880
17	寧波濱河沁月	51%	1,305	158,327
18	寧波通山未來社區	55%	1,645	508,801
19	寧波錦上月鳴	51%	330	111,784
20	寧波鳳悅印湖	75%	1,559	175,398
21	寧波新桂沁瀾	70.6%	762	107,885
22	寧波春語文瀾	51%	213	58,828
23	慈溪汀瀾鳴翠	100%	469	41,232
24	溫州春月江瀾	80.2%	901	90,888
25	嵊州越劇小鎮	32.5%	31	87,602
26	舟山凌波秋月	100%	702	103,828
27	舟山春來曉園	80%	942	289,976
28	桐鄉鳳栖春瀾	60%	525	121,002
29	金華望山隱廬	70%	40	63,716
30	金華翠湖曉園	55.9%	406	72,422
31	金華沁園	55.9%	466	79,757
32	永康柳岸曉風	41.7%	817	167,294
33	義烏桂語蘭庭	49%	2,193	303,747
34	衢州蘭園	42.7%	722	144,938
35	衢州鹿鳴未來社區	35.8%	820	418,729
36	德清曉月澄廬	51.3%	559	136,120
37	德清曉園	68.1%	762	160,799
38	安吉天使小鎮	40%	120	79,143
39	安吉桃花源	85%	160	78,244

序號	項目名稱	權益	綠城方 承擔金額 (人民幣百萬)	總建築 面積 (平方米)
40	上海弘安里	31.4%	1,655	95,684
41	南京雲萃府	16.4%	340	77,553
42	南京銀廈項目	45%	170	337,064
43	太倉禦湖上品	12.8%	181	153,253
44	蘇州泊印瀾庭	19.3%	387	226,406
45	蘇州吳江區科創小鎮項目	58.8%	724	235,736
46	無錫桂語雲間	48.9%	521	75,264
47	宜興和璽	39.7%	712	135,440
48	揚州雲築	29.5%	284	128,181
49	揚州鳳鳴雲廬	48.5%	168	39,439
50	揚州雲萃	29.7%	319	156,972
51	揚州鳳鳴澄廬	32.9%	112	39,892
52	徐州明月春曉	66.3%	376	67,763
53	徐州翠屏風華	31.5%	245	95,560
54	徐州昆侖一品	32.6%	497	178,623
55	徐州和著湖山	32.7%	667	189,063
56	泰州春曉江南&桃李春風	38.9%	454	325,472
57	鹽城曉風印月	100%	2,177	186,394
58	合肥星瀾灣	34%	650	238,676
59	馬鞍山陶然里	38.5%	33	135,879
60	北京沁園	69.9%	4,766	352,194
61	北京學府壹號院	15.6%	894	158,997
62	天津桂語朝陽	100%	940	166,473
63	天津鳳起悅鳴	96%	1,727	74,619
64	天津柳岸曉風	100%	1,520	156,149
65	天津水西雲廬	82.1%	4,070	442,401
66	天津西青區水西EFT地塊	89.1%	2,380	233,083
67	天津桂語聽蘭	80.6%	999	174,117
68	濟南春月錦廬	45%	416	244,923
69	青島和錦誠園	98.4%	632	61,178
70	青島桂語朝陽	39.3%	387	149,967
71	青島文瀾錦園	51%	155	106,070
72	青島和錦玉園	30%	225	74,289
73	青島市北區中能造紙廠項目	50%	968	259,917
74	濟寧天悅二期	24.7%	76	95,024
75	濟寧天悅小區	24.9%	145	155,419
76	大連海上明月	90.4%/99.5% ¹	2,008	249,586
77	瀋陽龍湖檯前	30%	337	200,836
78	深圳光明荔園項目	60%	3,441	293,303
79	廣州南沙區三多涌項目	50%	1,415	255,130

備註1：A2地塊權益為90.4%，A3及A4地塊權益為99.5%。

序號	項目名稱	權益	綠城方 承擔金額 (人民幣百萬)	總建築 面積 (平方米)
80	武漢春風里	50%	675	124,580
81	武漢湖畔雲廬	54.5%	1,672	233,179
82	武漢留香園	70%	770	142,436
83	長沙桂語雲峰	49%	1,465	474,294
84	長沙48號南湖地塊	89.1%	2,581	258,136
85	鷹潭龍虎山小鎮	69%	48	54,067
86	成都川菜小鎮	60%	124	105,752
87	成都桂語聽瀾	10%	25	86,233
88	成都桂語朝陽	50.5%	567	106,765
89	成都天府新區鶴林村地塊	98.2%	337	45,962
90	成都天府新區大石社區地塊	98.5%	568	84,090
91	重慶春月錦廬	50%	498	98,267
92	西安和廬	79.4%	1,650	211,639
93	西安南山雲廬	42.5%	363	92,757
94	西安柳岸曉風	43.7%	441	233,260
95	西安高鐵北站項目	49%	92	103,090
96	西安常寧新區項目	34%	106	137,571
97	西安桂語雲境	40%	227	154,743
98	西安春和印月	100%	2,400	276,000
99	哈爾濱楊柳郡	46%	1,014	699,412
100	哈爾濱群力東項目	100%	841	127,887
101	新疆理想之城	60%	434	642,363
			93,753	17,508,500

於2021年12月31日，綠城集團共有土地儲備項目256個(包括在建及待建)，總建築面積約5,881萬平方米，其中權益總建築面積約為3,267萬平方米；總可售面積約為3,980萬平方米，權益可售面積約為2,199萬平方米；平均樓面地價每平方米約人民幣7,182元。綠城集團一二綫城市的土地儲備總可售貨值佔比達74%。

產品質量持續引領

本集團以「品質為先」為基點，不斷增強產品核心競爭力。年內共獲得十餘項綜合性的全國大獎，包括億翰智庫頒發的「2021年度中國房企超級產品力第一名」，中指院頒發的「2021中國房地產產品力優秀企業第一名」，產品力備受行業及客戶認可。

工程營造保障品質。本集團嚴守產品紅綫，在多年實踐的基礎上形成「綠式」工程管理體系，強調工程營造安全、精緻、智能、提效，有效保障產品質量。全年開展了春秋兩季67個重點項目聯合巡查，舉辦17場工地現場觀摩會，搭建工程智慧數字化平台。

產品創新落地轉化。健全創新體系，集團層面設立研發設計中心，打造扎實的「研發平台」。年內實現23個創新項目落地，以「生活有溫度」為主題形成36項前置創新成果，落地綠色智慧樣板間，實踐高標準低能耗的綠建住宅和未來社區智慧智能方案。

成本管控持續優化。在工業品價格上漲背景下，本集團通過多項產品成本優化措施節約成本，同時大力推行戰略合作及供應鏈集約管理等方式，成本管控卓有成效。年內，集採成果應用率達97.8%，戰略合作比率達83.9%，動態建造成本較目標成本下降1.26%。

客戶滿意穩居第一

本集團持續優化客戶研究體系，完善客戶滿意度管理，達到服務升級，實現「最懂客戶」的戰略支點，連續10年獲得「中國房地產顧客滿意度領先品牌^{1]}」、連續11年在「中國城市居民居住滿意度^{1]}」調查中領先，在14個城市位居滿意度第一，9個城市忠誠度第一。

財務穩健融資暢通

在房企「三道紅綫」、銀行「兩道紅綫」和預售資金監管等政策背景下，房企融資能力更趨分化。本集團憑藉穩健的經營、審慎的財務管理優勢，與各金融機構加深戰略合作，保持各融資渠道暢通，同時緊跟公開市場與監管政策變化，緊抓融資窗口期，持續保持融資成本處於行業第一梯隊。年內，總借貸加權平均利息成本進一步降至4.6%，較2020年的4.9%下降30個基點。一年內到期債務比重較2020年末下降2.2個百分點，佔本集團於2021年12月31日總債務25.1%，債務結構進一步優化。

備注1：中指研究院

境外融資方面，2021年6月，本公司成功籌組三年期境外銀團及雙邊貸款，本金總計9.4億美元，利率均為香港銀行同業拆借息／倫敦銀行同業拆借息+2.51%；12月，成功發行三年期，本金1.5億美元的非上市優先票據，境外融資優勢持續鞏固。境內融資方面，2021年全年於上海證券交易所、深圳證券交易所及銀行間市場完成境內債券公開發行本金總額共人民幣257.18億元，平均利息成本為3.55%，融資成本保持較低水平且渠道暢通。其中，本集團發行公司債人民幣51.5億元，年利率3.34%至4.07%；成功發行首期項目收益票據人民幣5億元，年利率4.30%；發行供應鏈ABS/ABN人民幣148.4億元，年利率2.95%至3.80%；發行中期票據人民幣34億元，年利率3.68%至3.90%；發行購房尾款ABS人民幣18.28億元，年利率3.80%。

特色業務多元發展

在傳統房地產投資開發業務外，本集團有序推進新興業務，積極拓展特色業務，實現佈局多元化。

代建業務鞏固優勢。本公司附屬公司綠城管理控股有限公司（「綠城管理」）輕資產運營優勢突顯，持續引領代建行業，榮獲2021金麒麟「最具成長潛力上市公司」，連續5年蟬聯「中國房地產代建運營引領企業」榮譽。政府代建、商業代建、資方代建三大業務模式更趨成熟，金融服務、產城服務及上下游產業鏈服務不斷優化。業務拓展能力突出，2021年，新拓項目代建費約人民幣71.1億元，同比增長22.3%；盈利能力不斷增強，綠城管理本年度歸母淨利潤人民幣5.65億元，較去年持續經營業務歸母淨利潤增長31.9%。

小鎮業務扎實推進。小鎮規模穩步提升，截至2021年12月31日，小鎮業務累計進入22城，在營在建項目28個，確權規劃總建築面積約1,263萬平方米。小鎮業務通過可售物業和產業經營「雙輪驅動」，行業優勢持續鞏固，獲「2021中國房地產行業鄉村振興標杆品牌企業」、「中國特色小鎮運營商品牌影響力Top1」等多項榮譽。

新興業務培育壯大。2021年，本集團共獲取17個重資產特色特質項目，總貨值約人民幣826億元，佔新增貨值總額26%。城市更新業務取得突破進展，獲取了深圳光明荔園和上海弘安里兩個代表性項目；城市綜合體、未來社區業務多點開花，落地寧波通山未來社區、衢州鹿鳴未來社區等6個項目；產業小鎮和TOD項目持續落地。

科技轉型業務賦能。建築科技、生活服務、商業管理及產業金融等「綠城+」板塊業務已取得初步成效，通過科技轉型賦能房地產主業。裝配式業務迅速擴張，以批量施工形式實現降本增效。生活服務構建房屋和人的全生命周期服務體系，累計康養合同金額約人民幣4,500萬元，參與城市微更新合共約150萬平方米。商業管理打造品質商業，實現資產保值增值，為2022年亞運會等國家級活動提供服務。產業金融提供鏈接產業和金融兩端的創新服務，進行資源整合。

發展基礎持續夯實

本集團堅持「改革、改變、改進」，夯實管理基礎，向管理要效益。2021年，綠城中國以人民幣906億元連續18年獲「中國房地產公司品牌價值Top10」，同比增長人民幣173億，增幅23.6%。

體制機制不斷優化。優化管理體系，打造敏捷組織。2021年，於董事會層面設立ESG委員會，推進公司可持續發展；設立綠城研究院，加強頂層研究能力；調整部分區域及城市公司的能級，進一步強化區域深耕，促使管控層級更加扁平化、精細化。

運營管理提升效能。持續優化運營管理模式，刷新「戰略2025」，編製「一城一策」規劃報告，完善「供、銷、回」管理機制，提升項目運營效率，匹配業務發展訴求。整體項目周轉運營提速，2021年集團「拿地－開工－開盤－交付」周期達到「4.3-7.3-30.1」個月，同比平均提速約6%。本集團新開工面積同比增長29%至1,698萬平方米；竣工面積同比增長23%至936萬平方米；人均在建面積同比提升5%至11,500平方米。

風險管控有序有力。夯實風險防控體系，通過構建涵蓋各業務板塊、全員參與、全程覆蓋的閉環式業務管理體系，促進管理前置，將風險管理理念融入經營管理的各個環節，保障經營效益。同時建立風險管理數據庫，使制度更加貼合公司管理實際；增加風控培訓，提升合規意識，保障公司持續、穩定、健康發展。

前景展望

展望2022年，「房住不炒」的總基調沒有變，「穩地價、穩房價、穩預期」的目標沒有變，房地產行業挑戰與機遇並存。一方面，房地產調控政策持續深化和落地，行業面臨深度調整，對房企經營管理和財務安全提出了更高的要求；另一方面，因城施策的地產調控方向及審慎的金融管理制度，將有利於促進市場平穩運行，降低行業風險，推動行業實現良性循環和健康發展。

2022年經營策略

2022年是本集團「戰略2025」承前啟後的關鍵之年，本集團確定了「品質為先、穩中求進、均衡協調、全面發展」的戰略要求，注重穩健、效益、均衡、持續，全面提升「六品」綠城，推動財務指標持續向好，實現穩健經營，走「全品質、高質量」的可持續發展道路。

五條經營主綫：

一是圍繞戰略規劃，推動優質發展。聚焦五大城市群，深耕一二綫城市，靈活應對招拍掛政策調整，進一步拓寬收並購等投資渠道，持續加強投資決策和投後評估環節。

二是聚焦目標達成，狠抓提質增效。以精益運營為紐帶，優化考核激勵機制，加強經營過程把控，加快資金周轉，做好節支降費，推動經營提質增效，全面提升經營效益。

三是推進改革創新，加強體系建設。持續推進體制機制改革、改進、改變，優化管控架構與管理模式，強化營銷體系、大客服體系和風控體系。

四是強化隊伍建設，增強管理合力。促進隊伍能力提升，建立匹配業務發展、結構合理、能力綜合、富有活力的人才隊伍。

五是推動多元發展，優化產業結構。鞏固小鎮業務、TOD及未來社區等先發優勢，扎實推進康養、商業、產業金融等業務落地提升，強化業務協同與賦能。

著重提升「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、商業管理能力、金融支撐能力、組織保障能力、內控保障能力」九方面業務能力，為實現2022年經營目標提供保障。

經營基礎：

2022年，本集團預計整體可售貨源約2,034萬平方米，整體可售金額約為人民幣4,442億元。其中，自投項目可售貨源約1,354萬平方米，可售金額約人民幣3,452億元。

2022年，本集團預計全年新開工項目／分期總建面約1,450萬平方米；竣工項目／分期總建面約1,347萬平方米，同比提升43.9%。

截至2021年12月31日，本集團累計已售未結轉的金額約為人民幣3,308億元(權益：人民幣1,777億元)，較2020年末增加人民幣776億元。

以上經營成果，已為實現公司2022年經營目標打下堅實的基礎。

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、持有物業運營收入等。本年度本集團的收入為人民幣1,002.40億元，其中物業銷售收入佔比89.5%，設計及裝修收入佔比3.9%，項目管理收入佔比2.0%，持有物業運營收入等佔比4.6%，較2020年的人民幣657.83億元增長52.4%，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897.55億元，較2020年的人民幣573.34億元增加56.5%。本年度物業收入結轉面積為4,385,389平方米，較2020年2,914,404平方米增長50.5%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣20,467元，較2020年的每平方米人民幣19,673元略有提升。

2021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)
杭州桂語朝陽	高層住宅、別墅	174,664	50.10	5.6%	28,684
北京壹亮馬	高層住宅	64,347	46.77	5.2%	72,684
德清觀雲小鎮	高層住宅、 多層住宅、別墅	148,676	27.93	3.1%	18,786
余姚桂語蘭庭	高層住宅	162,995	26.44	2.9%	16,221
溫州鳳起玉鳴	高層住宅	64,482	24.25	2.7%	37,607
青島理想之城	綜合社區	121,681	24.07	2.7%	19,781
南通誠園	高層住宅	111,705	23.75	2.6%	21,261
天津誠園	高層住宅、多層住宅	79,856	23.30	2.6%	29,178
成都鳳起朝鳴	高層住宅、 多層住宅、別墅	74,007	23.00	2.6%	31,078
濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅	145,597	22.90	2.6%	15,728
其他		3,237,379	605.04	67.4%	18,689
合計		<u>4,385,389</u>	<u>897.55</u>	<u>100.0%</u>	<u>20,467</u>

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426.97億元，佔比47.6%，位居首位。江蘇地區項目實現物業銷售收入人民幣111.78億元，佔比12.5%，位居第二。北京地區項目實現物業銷售收入人民幣100.75億元，佔比11.2%，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777.06億元，佔比86.6%，別墅銷售收入人民幣112.89億元，佔比12.6%，寫字樓銷售收入人民幣7.60億元，佔比0.8%。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣20.49億元，與2020年的人民幣16.22億元上升26.3%，主要是2021年與業務夥伴合作項目增多並陸續開工，同時政府代建項目管控面積增加及業務模式創新與多元化業務經營共同影響所致。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣39.14億元，與2020年的人民幣30.36億元增加人民幣8.78億元，上升28.9%，主要是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。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣7.58億元，與2020年的人民幣7.20億元上升5.3%。本年度實現投資性物業租金收入人民幣1.78億元，與2020年的人民幣1.62億元上升9.9%，主要是本年度新增投資性物業投入運營。

毛利與毛利率

本年度本集團實現毛利人民幣181.68億元，較2020年的毛利人民幣155.73億元增加16.7%。本年度本集團實現毛利率為18.1%，較2020年的23.7%下降5.6個百分點。其中物業銷售毛利率17.5%，較2020年的23.5%下降6個百分點，一方面是房地產行業形勢的變化，行業毛利率有所下降，另一個方面是近年來受限價影響，公司品牌價值溢價未能充分體現。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣31.21億元，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，與2020年的人民幣30.17億元基本持平。

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51.60億元，相比於2020年的人民幣43.23億元增加人民幣8.37億元，上升19.4%。人力資源成本為行政開支中最大單一支出，本年度本集團發生的人力資源成本為人民幣27.61億元(2020年：人民幣19.76億元)，增加人民幣7.85億元，同比上升39.7%，主要系(i)本集團銷售規模增加相應人員增加；(ii)本年度購股權及股份激勵攤銷費人民幣1.57億元，較2020年增加人民幣1.20億元；若剔除購股權及股份激勵攤銷費後，房地產開發相關業務管理費率與2020年基本持平。本年度本集團發生的日常運營費用為人民幣16.87億元，相比於2020年的人民幣16.82億元基本持平。

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28.74億元，相比於2020年的人民幣23.20億元增加人民幣5.54億元，同比上升23.9%。營銷活動費用為銷售費用中最大單一支出，本年度營銷活動費用為人民幣14.26億元，相較2020年的人民幣10.74億元上升32.8%，主要系本集團銷售規模增加以及下半年外部行情變化增加營銷活動投放力度所致，營銷活動費率較2020年增加0.1個百分點。本年度本集團發生人力資源成本人民幣9.96億元(2020年：人民幣8.11億元)，增加人民幣1.85億元，同比上升22.8%，主要系依據IFRS15—客戶合同收入準則，需對計入合同取得成本的銷售佣金進行分攤，本年度結轉收入大幅增加，相應分攤的銷售佣金增加。本年度本集團產生日常運營費人民幣4.52億元，相比於2020年的人民幣4.35億元基本持平。

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22.99億元(2020年：人民幣22.28億元)。本年度總利息開支為人民幣80.76億元，較2020年的人民幣77.98億元增加人民幣2.78億元，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4.6%，較2020年的4.9%下降30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。本年度資本化利息為人民幣57.77億元，資本化率為71.5%，與2020年的71.4%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虧損人民幣2.54億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣17.37億元，合共為盈利人民幣14.83億元，較2020年的盈利人民幣6.98億元，增加人民幣7.85億元，主要原因是物業銷售收入增加。本年度合營企業和聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣728.98億元，增加84.6%，結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣26,356元，較2020年的每平方米人民幣21,441元，上升22.9%，主要系本年結轉收入的項目中，銷售佔比較高的廣州公園大道、杭州沁園、寧波鳳起潮鳴、杭州湖鏡雲廬等項目位於一二綫城市，在一定程度上拉高了銷售均價。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣25.31億元的土地增值稅(2020年：人民幣33.45億元)和人民幣23.37億元的企業所得稅(2020年：人民幣16.46億元)。土地增值稅佔收入比例為2.5%，較2020年的5.1%大幅下降，主要是物業銷售毛利率下降所致。本年度企業所得稅實際稅負為28.3%(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，本年度計提非金融資產減值虧損人民幣4.12億元(2020年：人民幣7.73億元)，主要是項目中部分業態銷售價格不及預期，如武漢鳳起樂鳴、諸暨綠城廣場、青島理想之城、天津桃李春風等；以及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，計提減值虧損人民幣0.43億元(2020年：人民幣5.62億元)。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2021年12月31日，本集團有合同負債餘額人民幣1,488.88億元，較2020年12月31日的人民幣1,127.99億元增加人民幣360.89億元，上升32.0%，於2021年12月31日，本集團待轉銷項稅人民幣135.96億元，較2020年12月31日的人民幣104.91億元，增加人民幣31.05億元，上升29.6%，主要原因是本年度本集團合同銷售額增加所致。

於2021年12月31日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣1,315.63億元，較2020年12月31日的人民幣836.23億元，增加人民幣479.40億元，上升57.3%，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2021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714.96億元(2020年12月31日：人民幣652.03億元)，其中銷售監管資金人民幣109.51億元(2020年12月31日：人民幣141.28億元)，總借貸人民幣1,274.59億元(2020年12月31日：人民幣1,192.02億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣559.63億元(2020年12月31日：人民幣539.99億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為52.0%，與2020年12月31日的63.8%相比下降11.8個百分點。一年內到期借貸餘額為人民幣320.53億元，佔總借貸的25.1%(2020年12月31日：27.3%)，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.2倍(2020年12月31日：2.0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。

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3.82億元。

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2021年12月31日，抵押貸款保證為人民幣478.57億元(2020年12月31日：人民幣370.66億元)。

資產抵押

於2021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948.02億元(2020年12月31日：人民幣948.58億元)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、於一家聯營公司權益。

資本承擔

於2021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450.24億元(2020年12月31日：人民幣442.14億元)。

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

與中交二公局第五工程的建造協議

於2022年1月26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(「西安國際陸港」)與本公司主要股東中國交通建設集團有限公司的間接非全資附屬公司中交二公局第五工程有限公司(「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，進行西安全運村10#地塊住宅物業的建造工程，代價為人民幣402,959,750.14元。有關該建造協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年1月26日的公告。

於2022年1月26日，本公司非全資附屬公司西咸新區匯綠景意房地產開發有限公司(「西咸房地產開發」)與中交二公局第五工程訂立建造協議，據此，西咸房地產開發同意委聘中交二公局第五工程為主要承建商，進行西安西咸新區空港新城一個住宅物業開發項目的建造工程，代價為人民幣361,135,005.19元。有關該建造協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年1月26日的公告。

發行增信債券

於2022年1月20日，本公司(作為發行人)與多位聯席全球協調人、聯席牽頭安排人兼聯席賬簿管理人就發行及出售其於2025年到期本金總額為400,000,000美元2.3%增信債券(證券代碼：04463)訂立認購協議。該等債券受益於浙商銀行杭州分行開立的備用信用證。該等債券已獲聯交所批准於聯交所上市。該等債券的上市及交易許可於2022年1月28日開始生效。有關該等債券的發行詳情，請參閱本公司日期為2022年1月20日、2022年1月21日、2022年1月27日及2022年1月28日的公告。

由冠誠贖回高級永久資本證券

於2022年2月8日，本公司全資附屬公司冠誠控股有限公司（「冠誠」）全額贖回其發行並於聯交所上市的兩個系列高級永久資本證券，即(i)於2022年可贖回的高級永久資本證券，本金總額為400,000,000美元（證券代碼：05736）；及(ii)於2022年可贖回的高級永久資本證券，本金總額為100,000,000美元（證券代碼：05737）。該等證券的退市於2022年2月16日生效。有關贖回該等證券的詳情，請參閱本公司日期為2022年1月3日及2022年2月8日的公告。

發行額外優先票據

於2022年2月17日，本公司（作為發行人）及其若干子公司（作為保證人）與兩位初步買方就於2025年到期之本金總額為150,000,000美元4.7%的額外優先票據的發行和出售訂立認購協議。該等額外票據已和於2020年10月29日發行的2025年到期之本金總額為300,000,000美元4.7%的優先票據合併及構成同一系列票據（證券代碼：40447）。該等票據已獲聯交所批准於聯交所上市。該等票據的上市及交易許可於2022年2月25日開始生效。有關該等票據的發行詳情，請參閱本公司日期為2022年2月17日、2022年2月24日及2022年2月25日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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。

人力資源

於2021年12月31日，本集團總共僱用10,120名僱員（2020年12月31日：8,081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。

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中企業管治守則所載的所有適用守則條文規定。

上市規則的標準守則

本公司已採納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（「標準守則」）作為本公司董事進行本公司證券交易的守則。經向各董事作出具體查詢後，彼等均已確認，於本年度內一直遵守標準守則所規定的準則。可能持有本集團尚未發佈的內幕資料的有關僱員，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2021年12月31日止年度業績由審核委員會審閱。

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」（或相關性質）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一切事項。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（其中包括）本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以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。本公司謹請閣下注意，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2022年6月17日（星期五）舉行股東周年大會（「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本公司股東（「股東」）。

股息

董事會建議向於2022年6月28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2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.46元(「2021年末期股息」)(2020年：每股人民幣0.35元)。派息建議尚待股東於股東周年大會批准，2021年末期股息預期將於2022年7月31日前派付。

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2022年6月14日(星期二)至2022年6月17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，所有過戶文件連同有關股票必須在2022年6月13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2022年6月24日(星期五)至2022年6月28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2021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2021年末期股息的人士，所有過戶文件連同有關股票必須在2022年6月23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2021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、供貨商、往來銀行、專業顧問及全體員工致以衷心謝意，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
主席
張亞東

中國，杭州
2022年3月22日

於本公告日期，董事會包括執行董事張亞東先生、郭佳峰先生、吳文德先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士；非執行董事吳天海先生(周安橋先生為其替任董事)及武亦文先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。