

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部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。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

二零二二年到期之150,000,000美元9.625厘債券

(股份代號：40708)

二零二一年年度業績公告

綠地香港控股有限公司(「本公司」或「綠地香港」)董事會欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一年財政年度」)的未經審核綜合業績及財務狀況，連同二零二零年同期的比較數字如下：

摘要

- 建議派付二零二一年末期股息每股普通股0.3港元
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，收益約為人民幣33,927,000,000元
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，毛利約為人民幣8,470,000,000元
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，溢利約為人民幣2,434,000,000元
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣2,155,000,000元
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，每股基本盈利約為人民幣0.78元
- 於二零二一年十二月三十一日，資產總額達到約人民幣168,746,000,000元
- 於二零二一年十二月三十一日，加權平均融資成本維持穩定於5.7%
- 於二零二一年十二月三十一日負債比率淨額進一步減少至約39%
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，於8個城市收購11幅地塊，總建築面積約為1,974,000平方米

未經審核綜合損益及其他全面利潤表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (經審核) |
|--|----|--------------------------|-------------------------|
| 收益 | 5 | 33,926,923 | 33,734,423 |
| 銷售成本 | | <u>(25,457,422)</u> | <u>(25,485,041)</u> |
| 毛利 | | 8,469,501 | 8,249,382 |
| 其他收入 | 6 | 62,589 | 67,383 |
| 其他收益及虧損 | 7 | 267,082 | 425,977 |
| 銷售及市場推廣成本 | | (1,057,848) | (1,253,090) |
| 管理費用 | | (953,756) | (1,132,825) |
| 其他經營開支 | | (247,311) | (262,508) |
| 預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回 | | (250,377) | (23,794) |
| 投資物業公允價值變動(虧損)收益 | | (2,237) | 577,857 |
| 出售子公司權益的收益 | | 15,831 | – |
| 出售聯營公司權益的收益 | | – | 49,071 |
| 融資收入 | 8 | 110,767 | 52,676 |
| 融資成本 | 9 | (254,770) | (276,410) |
| 應佔聯營公司業績 | | 127,459 | 83,093 |
| 應佔合營企業業績 | | 1,652 | 543,353 |
| 除稅前溢利 | | 6,288,582 | 7,100,165 |
| 所得稅開支 | 10 | <u>(3,854,657)</u> | <u>(3,640,771)</u> |
| 年內溢利 | 11 | <u>2,433,925</u> | <u>3,459,394</u> |
| 其他全面收入(開支) | | | |
| 將不會重新分類至損益的項目： | | | |
| 按公允價值列賬於其他全面收入(開支)的 股權工具投資的公允價值收益(虧損) | | <u>63,211</u> | <u>(21,852)</u> |
| 年內其他全面收入(開支)，扣除所得稅 | | <u>47,408</u> | <u>(16,389)</u> |
| 年內全面收入總額 | | <u>2,481,333</u> | <u>3,443,005</u> |

未經審核綜合損益及其他全面利潤表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|----|--------------------------|-------------------------|
| 以下人士應佔年內溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 2,155,140 | 2,608,307 |
| 非控股權益 | | 220,088 | 804,552 |
| 永久證券擁有人 | | 58,697 | 46,535 |
| | | <u>2,433,925</u> | <u>3,459,394</u> |
| 以下人士應佔全面收入總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 2,202,548 | 2,591,918 |
| 非控股權益 | | 220,088 | 804,552 |
| 永久證券擁有人 | | 58,697 | 46,535 |
| | | <u>2,481,333</u> | <u>3,443,005</u> |
| | | 二零二一年 人民幣元 | 二零二零年 人民幣元 |
| 每股股份盈利 | | | |
| 基本 | 13 | <u>0.78</u> | <u>0.94</u> |

未經審核綜合財務狀況表
於二零二一年十二月三十一日

| | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (經審核) |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 12,012,000 | 11,727,000 |
| 物業、廠房及設備 | 830,891 | 1,492,006 |
| 無形資產 | 1,116 | 1,161 |
| 使用權資產 | 276,873 | 73,103 |
| 按公允價值列賬於其他全面收入 (「按公允價值列賬於其他全面收入」) 的股權工具 | 353,674 | 290,463 |
| 聯營公司權益 | 1,715,678 | 229,812 |
| 合營企業權益 | 3,796,492 | 3,715,813 |
| 遞延稅項資產 | 1,823,701 | 1,618,804 |
| 受限制銀行存款 | 398,400 | 398,400 |
| | <u>21,208,825</u> | <u>19,546,562</u> |
| 非流動資產總額 | | |
| 流動資產 | | |
| 在建物業 | 87,275,245 | 86,606,518 |
| 已完工待售物業 | 17,789,393 | 17,816,340 |
| 應收賬款及其他應收款項以及 按金及預付賬款 | 14 28,037,175 | 24,668,949 |
| 預付稅項 | 2,772,833 | 2,232,782 |
| 合約資產 | 361,995 | 358,536 |
| 合約成本 | 372,824 | 271,932 |
| 按公允價值列賬於損益 (「按公允價值列賬於損益」)的金融資產 | - | 31,955 |
| 受限制銀行存款 | 2,760,059 | 3,845,078 |
| 銀行結餘及現金 | 7,429,227 | 9,609,916 |
| | <u>146,798,751</u> | <u>145,442,006</u> |
| 歸類為持作待售的資產 | 738,264 | - |
| | <u>147,537,015</u> | <u>145,442,006</u> |
| 流動資產總額 | | |
| | <u>147,537,015</u> | <u>145,442,006</u> |
| 資產總額 | <u>168,745,840</u> | <u>164,988,568</u> |

未經審核綜合財務狀況表
於二零二一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (經審核) |
|-------------|----|--------------------------|-------------------------|
| 權益及負債 | | | |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 1,132,097 | 1,132,097 |
| 儲備 | | 13,016,782 | 11,511,155 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 14,148,879 | 12,643,252 |
| 永久證券 | 17 | 802,969 | 787,870 |
| 非控股權益 | | 8,651,644 | 8,710,710 |
| 權益總額 | | 23,603,492 | 22,141,832 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 1,660,084 | 1,649,163 |
| 計息貸款 | | 10,456,398 | 13,640,805 |
| 租賃負債 | | 542,472 | 407,364 |
| 非流動負債總額 | | 12,658,954 | 15,697,332 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 15 | 59,201,197 | 57,378,706 |
| 應付稅項 | | 6,982,858 | 5,458,535 |
| 計息貸款 | | 8,328,830 | 9,092,012 |
| 債券 | 16 | 952,787 | 1,955,758 |
| 租賃負債 | | 109,083 | 89,121 |
| 合約負債 | | 56,908,639 | 53,175,272 |
| 流動負債總額 | | 132,483,394 | 127,149,404 |
| 負債總額 | | 145,142,348 | 142,846,736 |
| 權益及負債總額 | | 168,745,840 | 164,988,568 |
| 流動資產淨額 | | 15,053,621 | 18,292,602 |
| 總資產減流動負債 | | 36,262,446 | 37,839,164 |

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

綠地香港控股有限公司(「本公司」)於二零零六年四月十三日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零七年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

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

本公司為投資控股公司，其子公司(連同本公司統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)開發物業以供銷售及出租及配套服務以及經營酒店。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的修訂

本年度強制生效的國際財務報告準則的修訂

本集團已於本年度首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的下列國際財務報告準則修訂，其就編製綜合財務報表而言於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

國際財務報告準則第16號的修訂

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、

國際財務報告準則第16號的修訂

與Covid-19相關的租金寬減
利率基準改革—第2期

此外，本集團應用國際會計準則理事會下設的國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於二零二一年六月發佈的議程決定，該決定澄清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「出售所須的估計成本」的成本。

除下文所述外，於本年度應用的國際財務報告準則的修訂並無對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露資料產生重大影響。

應用國際財務報告準則第16號的修訂「與Covid-19相關的租金寬減」的影響

本集團首次應用國際財務報告準則第16號的修訂「與Covid-19相關的租金寬減」。該等修訂引入一項新的實際權宜方法，允許承租人選擇不評估與Covid-19相關的租金寬減是否構成一項租賃修訂。該實際權宜方法僅適用於滿足以下所有條件的由Covid-19直接引致的租金寬減：

- 租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價大致相等於或少於緊接變動前的租賃代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用該實際權宜方法的承租人就租金寬減產生的租賃付款變動所用的入賬方式，與其應用國際財務報告準則第16號「租賃」(「國際財務報告準則第16號」)時就變動(倘有關變動並非租賃修改)所用的入賬方式相同。租賃付款的寬免或豁免作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債予以調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生期間於損益確認相應調整。

應用該等修訂並無對當前或過往年度本集團的財務狀況及業績造成重大影響，此乃由於本集團選擇不應用實際權益方法，而選擇應用國際財務報告準則第16號的適用規定將若干出租人所提供的租金寬減予以入賬。

應用國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂「利率基準改革—第2期」的影響

本集團本年度首次應用該等修訂。該等修訂涉及確定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量的基準的變更，而該等變更因利率基準改革、特定對沖會計要求以及國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」(「國際財務報告準則第7號」)的相關披露要求而產生。

於二零二一年一月一日，本集團有計息貸款人民幣1,803,216,000元，其利息與將或可能進行利率基準改革的基準利率相掛鉤。下表顯示未完成合約的總金額。計息貸款的金額以其賬面金額列示。

| | 港元香港 銀行同業拆息 (「HIBOR」) 人民幣千元 | 美元倫敦 銀行同業拆息 (「LIBOR」) 人民幣千元 |
|------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 金融負債 | | |
| 計息貸款 | 609,347 | 1,193,869 |

該等修訂對綜合財務報表並無影響，此乃由於概無相關合約於本年度內過渡至相關替代利率。就按攤銷成本計量的計息貸款進行的利率基準改革所產生的合約現金流量變更而言，本集團將應用實際權益法。

應用委員會議程決定—出售存貨的必要成本(國際會計準則第2號「存貨」)的影響

於二零二一年六月，委員會通過其議程決定澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時應將成本計入「銷售所須的估計成本」。特別是，此類成本是否應僅限於銷售增量的成本。委員會認為，銷售所須的估計成本不應限於增量成本，還應包括實體出售其存貨必須承擔的成本，包括非特定銷售增量的成本。

於委員會議程決定發佈前，本集團的會計政策於釐定存貨的可變現淨值時僅考慮增量成本。於應用委員會議程決定後，本集團變更其會計政策，以於釐定存貨的可變現淨值時考慮增量成本及出售存貨的銷售佣金。已追溯應用新會計政策。

應用委員會議程決定不會對本集團的財務狀況及業績造成重大影響。

已頒佈惟尚未生效的新訂國際財務報告準則及其修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂國際財務報告準則及其修訂：

| | |
|----------------------------------|--|
| 國際財務報告準則第17號 | 保險合約及相關修訂 ³ |
| 國際財務報告準則第3號的修訂 | 參照概念框架 ² |
| 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間 出售或注入資產 ⁴ |
| 國際財務報告準則第16號的修訂 | 二零二一年六月三十日之後的與Covid-19相關的 租金寬減 ¹ |
| 國際會計準則第1號的修訂 | 負債分類為流動或非流動 ³ |
| 國際會計準則第1號及國際財務報告 準則作業準則第2號的修訂 | 會計政策的披露 ³ |
| 國際會計準則第8號的修訂 | 會計估計的定義 ³ |
| 國際會計準則第12號的修訂 | 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅 項 ³ |
| 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 | 虧損性合約—履行合約的成本 ² |
| 國際財務報告準則的修訂 | 二零一八年至二零二零年 國際財務報告準則的年度改進 ² |

1 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂國際財務報告準則及其修訂外，本公司董事預計，應用所有其他新訂國際財務報告準則及其修訂將不會對可預見將來的綜合財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第3號的修訂「參照概念框架」

修訂內容：

- 更新了國際財務報告準則第3號「業務合併」中的參考，引用國際會計準則理事會於二零一八年三月頒佈的「財務報告概念框架」(「概念框架」)，而非國際會計準則委員會的「財務報表的編製及呈報框架」(取代二零一零年九月頒佈的「財務報告概念框架」)；
- 添加一項要求，即對於國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或國際財務報告詮釋委員會－詮釋21「徵費」範圍內的交易及其他事件，收購方應採用國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會－詮釋21取代用概念框架以確定其在業務合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認於業務合併中收購的或有資產。

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

國際會計準則第1號的修訂「負債分類為流動或非流動」

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

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

根據本集團於二零二一年十二月三十一日之未償還債務，應用該等修訂不會導致本集團之負債重新分類。

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「會計政策披露」

國際會計準則第1號修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，惟基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一家實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明一家實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

預期應用該等修訂不會對本集團財務狀況或業績產生重大影響，惟可能影響本集團主要會計政策的披露。應用的影響(倘有)將於本集團的未來綜合財務報表中予以披露。

國際會計準則第8號的修訂「會計估計的定義」

該等修訂定義會計估計為「存在計量不確定因素的財務報表的貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不確定因素的財務報表的項目進行計量—即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。於此情況下，實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計涉及使用基於最新可得可靠資料的判斷或假設。

此外，國際會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

預期應用該等修訂不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

國際會計準則第12號的修訂「與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項」

該等修訂縮窄國際會計準則第12號「所得稅」第15及24段遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅及可抵扣暫時性差額的交易。

誠如綜合財務報表附註3所披露，對於扣除稅項歸因於租賃負債的租賃交易，本集團分別對相關資產及負債應用國際會計準則第12號的規定。因採用初始確認豁免，不會於初始確認時確認相關資產及負債的暫時性差異。

應用該等修訂後，本集團將就與使用權資產及租賃負債相關的所有可扣減及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產(倘有應課稅溢利可用作抵銷且可動用可扣減暫時差異時)及遞延稅項負債。

該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，且允許提早採用。於二零二一年十二月三十一日，須遵守該等修訂的使用權資產及租賃負債的賬面值分別為人民幣231,685,000元及人民幣231,803,000元。本集團仍在評估應用該等修訂的全面影響。

二零一八年至二零二零年國際財務報告準則的年度改進的修訂

年度改進對以下準則進行了修訂。

國際財務報告準則第9號「金融工具」

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

國際財務報告準則第16號「租賃」

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

3. 綜合財務報表及主要會計政策的編製基準

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要用戶作出的決定，則視有關資料為重大。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露。

於批准綜合財務報表時，本公司董事已合理預期本集團擁有足夠資源於可見將來繼續營運。因此，於編製綜合財務報表時，彼等繼續採納持續經營會計基礎。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製而成，惟若干金融工具及投資物業於各報告期末乃按下文所載會計政策所闡釋以公允價值計量。

歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公允價值計算。

公允價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是直接觀察所得亦或運用另一估值技術估計得出。在估計資產或負債的公允價值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在該等綜合財務報表中計量及披露的公允價值均在此基礎上予以釐定，惟不包括國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款的交易、根據國際財務報告準則第16號進行會計處理的租賃交易以及與公允價值類似惟並非公允價值的計量，例如國際會計準則第2號「存貨」中之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。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟利益或將該資產售予另一名會以最高及最佳效用使用該資產的市場參與者而獲得經濟利益的能力。

就按公允價值進行交易的金融工具及投資物業以及將於隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公允價值的估值技術而言，有關估值技術將予以調整，以使於首次確認時的估值技術結果相等於交易價。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察性及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一層次、第二層次或第三層次，詳情如下：

- 第一層次輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二層次輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第一層次內包括的報價除外）；及
- 第三層次輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用附註4所述的本集團的會計政策時，要求本公司的董事對於無法從其他來源清楚得知的資產和負債的賬面值作出判斷、估計和假設。估計和相關假設以歷史經驗和其他被視為相關的因素為基礎。實際結果可能與該等估計不同。

有關估計及相關假設將持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，修訂將僅於該期間確認，倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策的重大判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出對於綜合財務報表內確認的金額造成最重大影響的重大判斷(下文所載該等相關估計除外)。

投資物業的遞延稅項

假設未來稅務結果乃由於將投資物業作租賃用途而非出售而引致，本集團按董事的最佳估計確認該等投資物業公允價值變動的遞延稅項。倘投資物業隨後由本集團出售而並非以租賃方式隨時間消耗投資物業的絕大部分經濟利益，則最終稅務結果將有別於綜合財務報表所確認的遞延稅項負債。倘投資物業被出售，鑑於土地增值稅的影響，本集團於出售時可能須繳納較高稅項。

估計不確定因素的主要來源

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源，涉及可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

投資物業估值

於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表內的投資物業按其公允價值約人民幣12,012,000,000元(二零二零年：人民幣11,727,000,000元)列賬。估值取決於若干須進行重大管理估算的關鍵輸入，包括在建投資物業完工的估算成本、資本化率、平均單位市場租金及平均單位市場價格。投資物業的公允價值乃經參照獨立物業估值師行採用物業估值技術對該等物業進行的估值(當中涉及若干現行市況的假設)釐定。該等假設的有利或不利變動可能會導致本集團投資物業的公允價值變動，並對綜合損益及其他全面利潤表內所呈報公允價值變動及計入綜合財務狀況表內的該等物業賬面值作出相應調整。

中國土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅(「土地增值稅」)。有關稅項的執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅的計算及付款方法。中國土地增值稅的計算與所使用根據土地價值增幅釐定的比率的適當性高度相關。土地價值增幅乃經參考物業所得款項減去估計可扣稅開支(包括土地使用權成本及所有物業發展開支)而釐定。本集團按其對相關中國稅務法律及規例的理解估計可扣稅開支。最終稅務結果可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。於二零二一年十二月三十一日，截至該日期止年度應付土地增值稅約為人民幣4,894,829,000元(二零二零年：人民幣3,458,999,000元)，而於綜合損益及其他全面利潤表確認的土地增值稅約為人民幣2,154,943,000元(二零二零年：人民幣2,048,967,000元)。

在建物業及已完工待售物業的撇減

管理層對在建物業及已完工待售物業的賬面值進行定期審閱。根據管理層的審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對在建物業及已完工待售物業作出撇減。

於釐定已完工待售物業的可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易、由獨立物業估值師所提供市場調查報告及內部可得資料等當時市場數據作為評估基準。截至二零二一年十二月三十一日，在建物業及已完工待售物業的撇減金額為人民幣2,739,017,000元(二零二零年：人民幣3,032,012,000)。

就在建物業而言，可變現淨值為已建成單位的估計售價(根據當前適用市況計算)減估計銷售費用及估計建成所需成本(如有)。此等估計需要透過參考附近地點的最近銷售交易、市場推廣成本(包括促銷所需價格折讓)及建成物業的估計成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。

預期信貸虧損撥備

本集團就受限於國際財務報告準則第9號項下減值的金融資產(包括應收賬款、其他應收款項以及其他項目(例如合約資產及財務擔保))的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期予以更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。於釐定減值評估時須作出重大判斷及估計，包括對撥備矩陣及個別評估按集體基準作出判斷及對計算預期信貸虧損撥備使用的預期虧損率作出估計。於各報告日期，過往觀察違約率會予以重估，而前瞻資料的變動會加以考慮。預期信貸虧損撥備容易受估計變動影響。

5. 收益

(i) 來自客戶合約的收益分類

| 貨品或服務類型 | 截至二零二一年 十二月三十一日止年度 | | |
|-------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| | 在某時點 | 隨時間 | 合計 |
| | 確認的收益 人民幣千元 | 確認的收益 人民幣千元 | |
| 物業銷售及建築管理服務 | 32,972,733 | 45,023 | 33,017,756 |
| 酒店及配套服務 | - | 86,732 | 86,732 |
| 物業管理及其他服務 | - | 558,692 | 558,692 |
| 來自客戶合約的收益 | <u>32,972,733</u> | <u>690,447</u> | <u>33,663,180</u> |
| 租賃—租金收入 | | | <u>263,743</u> |
| 總收益 | | | <u>33,926,923</u> |

| 貨品或服務類型 | 截至二零二零年 十二月三十一日止年度 | | |
|-------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| | 在某時點 | 隨時間 | 合計 |
| | 確認的收益 人民幣千元 | 確認的收益 人民幣千元 | |
| 物業銷售及建築管理服務 | 32,699,896 | 133,314 | 32,833,210 |
| 酒店及配套服務 | - | 106,472 | 106,472 |
| 物業管理及其他服務 | - | 582,344 | 582,344 |
| 來自客戶合約的收益 | <u>32,699,896</u> | <u>822,130</u> | <u>33,522,026</u> |
| 租賃—租金收入 | | | <u>212,397</u> |
| 總收益 | | | <u>33,734,423</u> |

6. 其他收入

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 來自客戶的沒收違約金 | 18,815 | 24,423 |
| 政府補助(附註) | 32,519 | 25,030 |
| 其他 | 11,255 | 17,930 |
| | <u>62,589</u> | <u>67,383</u> |

附註：政府補助金額指因本集團於區內進行業務活動而自中國當地地區機關收到的優惠補貼。該等補助並無特定附帶條件。

7. 其他收益及虧損

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 匯兌收益淨額 | 267,485 | 392,889 |
| 來自按公允價值列賬於損益的金融資產的 公允價值變動(虧損)收益 | (440) | 33,012 |
| 出售物業、廠房及設備的收益淨額 | 37 | 76 |
| | <u>267,082</u> | <u>425,977</u> |

8. 融資收入

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 銀行存款利息收入 | <u>110,767</u> | <u>52,676</u> |

9. 融資成本

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 債券利息費用 | 122,911 | 191,874 |
| 計息貸款利息費用 | 1,176,930 | 1,329,924 |
| 租賃負債利息費用 | 26,067 | 28,603 |
| 合約負債利息費用 | 461,499 | 777,863 |
| 減：資本化的債券利息 | (87,226) | (144,574) |
| 資本化的計息貸款利息 | (983,912) | (1,129,417) |
| 資本化的合約負債利息 | (461,499) | (777,863) |
| | <u>254,770</u> | <u>276,410</u> |

於本年度內，資本化的利息費用產生自一般借款池及透過對符合條件的資產支出應用資本化率每年5.7% (二零二零年：5.71%) 計算得出。

10. 所得稅開支

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 即期稅項 | | |
| — 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 1,910,256 | 1,994,288 |
| — 中國土地增值稅 | 2,154,943 | 2,048,967 |
| | <u>4,065,199</u> | <u>4,043,255</u> |
| 過往年度(超額撥備)撥備不足 | | |
| — 中國企業所得稅 | (763) | 6,684 |
| 遞延稅項 | (209,779) | (409,168) |
| | <u>3,854,657</u> | <u>3,640,771</u> |

香港利得稅

由於本集團收入既不產自亦非來自香港，故並無作出香港利得稅撥備。

企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於兩個年度本集團的中國子公司的稅率均為25%。

此外，企業所得稅法規定兩家具有直接投資關係的「居民企業」獲豁免就合資格股息收入繳納所得稅。否則，有關股息須根據企業所得稅法繳納5%或10%預扣稅。本集團適用10%預扣稅。

土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓於中國的國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就增值額按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅房的物業出售的增值額不超過可扣稅項目總額的總和20%，則可獲豁免。

根據綜合損益及其他全面利潤表會計方法，年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 除稅前溢利 | 6,288,582 | 7,100,165 |
| 按中國適用企業所得稅率25%計算的稅項 | 1,572,146 | 1,775,041 |
| 就稅務而言不課稅收入的稅務影響 | (6,393) | (5,985) |
| 不可抵扣的稅項費用的稅務影響 | 313,573 | 154,835 |
| 應佔聯營公司業績的稅務影響 | (31,865) | (20,773) |
| 應佔合營企業業績的稅務影響 | (413) | (135,838) |
| 過往年度(超額撥備)撥備不足 | (763) | 6,684 |
| 未確認稅務虧損的稅務影響 | 310,096 | 457,755 |
| 利用過往未確認的稅務虧損 | (5,509) | (298,067) |
| 未確認可扣減暫時性差異的稅務影響 | 87,577 | 170,394 |
| 年內中國土地增值稅撥備 | 2,154,944 | 2,048,967 |
| 可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅的稅務影響 | (538,736) | (512,242) |
| 年內所得稅開支 | 3,854,657 | 3,640,771 |

11. 年內溢利

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 年內溢利乃經扣除(計入)以下各項後達致： | | |
| 已出售物業成本 | <u>24,151,999</u> | <u>23,892,472</u> |
| 員工成本(包括董事酬金) | 1,185,155 | 1,368,833 |
| 減：在建物業及發展中投資物業的資本化 | <u>(378,622)</u> | <u>(422,682)</u> |
| | <u>806,533</u> | <u>946,151</u> |
| 審計師酬金 | | |
| －審計服務 | 5,200 | 4,600 |
| －非審計服務 | <u>2,800</u> | <u>4,280</u> |
| | <u>8,000</u> | <u>8,880</u> |
| 物業、廠房及設備折舊 | 86,980 | 110,314 |
| 無形資產攤銷 | 45 | 45 |
| 使用權資產折舊 | 20,152 | 16,303 |
| 合約成本攤銷 | <u>157,212</u> | <u>163,399</u> |
| | <u>264,389</u> | <u>290,061</u> |
| 在建物業及已完工待售物業的撇減 | 350,309 | 681,576 |
| 來自投資物業的租金總收入 | 263,743 | 212,397 |
| 減：因年內產生租金收入的投資物業計提直接經營開支 | (72,994) | (85,016) |
| 因年內並無產生租金收入的 投資物業計提直接經營開支 | <u>(12,970)</u> | <u>(10,696)</u> |
| | <u>177,779</u> | <u>116,685</u> |

12. 股息

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|---|----------------|----------------|
| 年內確認為分派的本公司普通股股東股息 | | |
| 二零二零年末期—每股股份0.3港元 (二零二零年：二零一九年末期—每股股份0.25港元) | <u>696,921</u> | <u>637,555</u> |

報告期末後，本公司董事建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息為每股股份0.3港元(二零二零年：0.3港元)，總金額約為837,565,000港元(二零二零年：約為837,565,000港元)，並須於應屆股東週年大會上經股東批准，方可作實。

13. 每股股份盈利

本公司擁有人應佔每股股份基本盈利按下列數據計算：

盈利

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| 就每股股份基本盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利) | <u>2,155,140</u> | <u>2,608,307</u> |
| 股份數目 | 二零二一年 千股 | 二零二零年 千股 |
| 就每股股份基本盈利而言普通股的加權平均數 | <u>2,769,188</u> | <u>2,769,188</u> |

由於兩個年度均未發行潛在的普通股，故未呈列兩個年度的每股股份攤簿盈利。

14. 應收賬款及其他應收款項、按金以及預付賬款

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 與客戶合約有關的應收賬款 | | |
| – 應收關聯方 | 10,602 | 4,947 |
| – 應收獨立第三方 | 439,028 | 993,900 |
| | <u>449,630</u> | <u>998,847</u> |
| 減：信貸虧損撥備 | (29,683) | (36,697) |
| 應收賬款，扣除信貸虧損撥備 | <u>419,947</u> | <u>962,150</u> |
| 其他應收款項 | | |
| – 應收關聯方(附註i) | 8,560,287 | 3,315,549 |
| – 應收非控股股東 | 7,877,672 | 7,665,499 |
| – 應收獨立第三方(附註ii) | 4,498,374 | 5,562,517 |
| – 應收一名關聯方的代價 | 202,365 | 202,365 |
| – 應收一名獨立第三方的代價 | 285,049 | 434,608 |
| | <u>21,423,747</u> | <u>17,180,538</u> |
| 減：信貸虧損撥備 | (760,281) | (504,454) |
| 其他應收款項，扣除信貸虧損撥備 | <u>20,663,466</u> | <u>16,676,084</u> |
| 向下列各項作出的預付款項： | | |
| – 獨立第三方承包商 | 1,705,055 | 2,450,129 |
| – 關聯方 | 179,871 | 142,308 |
| | <u>1,884,926</u> | <u>2,592,437</u> |
| 就收購作開發用途的地塊所支付的按金 | 1,492,145 | 1,713,349 |
| 其他預繳稅款(附註iii) | 3,576,691 | 2,724,929 |
| 總計 | <u>28,037,175</u> | <u>24,668,949</u> |

於二零二零年一月一日，與客戶合約有關的應收賬款的金額為人民幣1,666,059,000元。

附註：

- (i) 應收關聯方的其他款項為無抵押及須於要求時償還。
- (ii) 預期應收獨立第三方的其他應收款項於一年內清還或收回。
- (iii) 其他預繳稅款主要指因預售若干物業而預繳的增值稅及附加稅。

本集團一般不會向客戶提供物業銷售信貸期，惟本集團在獲特定批准的情況下向主要客戶提供信貸期。於二零二一年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘包括賬面總值為人民幣118,378,000元(二零二零年：人民幣130,429,000元)於報告日期已逾期的應收賬款。於該等逾期結餘中，人民幣64,601,000元(二零二零年：人民幣52,334,000元)已逾期90日或以上且並無被視為違約，原因是本集團董事認為有關結餘按各客戶的還款紀錄、財務狀況及當前信譽可以收回。

以下為根據發票日期呈列的應收賬款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0-90日 | 99,235 | 454,428 |
| 91-180日 | 66,828 | 12,350 |
| 181-365日 | 9,050 | 10,459 |
| 超過365日 | 244,834 | 484,913 |
| | <u>419,947</u> | <u>962,150</u> |

15. 應付賬款及其他應付款項

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 應付賬款 | | |
| —應付關聯方 | 1,836,184 | 2,185,073 |
| —應付非控股股東 | 792 | — |
| —應付獨立第三方 | 26,830,526 | 22,950,343 |
| | <u>28,667,502</u> | <u>25,135,416</u> |
| 應付關聯方非貿易賬款 | 6,959,069 | 8,021,261 |
| 收購土地使用權應付款項 | — | 419,402 |
| 其他應付稅項 | 1,543,800 | 1,117,552 |
| 應付利息 | 141,139 | 379,809 |
| 應付綠地控股代價 | 953,759 | 953,759 |
| 應付非控股股東款項 | 6,163,770 | 6,550,911 |
| 其他應付款項及預提費用 | 14,772,158 | 14,800,596 |
| | <u>30,533,695</u> | <u>32,243,290</u> |
| | <u>59,201,197</u> | <u>57,378,706</u> |

以下為根據發票日期呈列應付關聯方及第三方的應付賬款賬齡分析：

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|----------|-------------------|-------------------|
| 0-90日 | 22,062,664 | 18,797,936 |
| 91-180日 | 1,831,817 | 799,192 |
| 181-365日 | 1,710,483 | 2,818,135 |
| 超過365日 | 3,062,538 | 2,720,153 |
| | <u>28,667,502</u> | <u>25,135,416</u> |

應付賬款及其他應付款項主要為無擔保、免息並須按要求償還。

16. 債券

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|-----|----------------|------------------|
| 甲債券 | - | 1,955,758 |
| 乙債券 | 952,787 | - |
| | <u>952,787</u> | <u>1,955,758</u> |

於二零一九年七月十七日，本公司按等同面值100%的價值發行於二零二一年到期總面值300,000,000美元的6.00厘債券（「甲債券」）。甲債券於香港聯交所上市。甲債券按年利率6.00厘計息，於每年一月十七日及七月十七日每半年期末付息。甲債券於二零二一年七月十七日到期並獲悉數償還。

於二零二一年六月四日，本公司按等同面值99.884%的價值發行於二零二二年到期總面值150,000,000美元的9.625厘債券（「乙債券」）。乙債券於香港聯交所上市。乙債券按年利率9.625厘計息，於每年十二月四日及六月三日每半年期末付息，並將於二零二二年六月三日到期（除非獲提早贖回）。

甲債券及乙債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人及債券持有人發出不少於15日惟不多於30日的書面通知，按相等於債券本金額100%的贖回價連同累計未付利息贖回全部或部分債券。

董事認為，於於兩個報告期末，甲債券及乙債券的發行人贖回權的公允價值對本集團而言並不重大。

債券為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。截至二零二一年十二月三十一日止年度，實際年利率為10.56%（二零二零年：6.17%）。

17. 永久證券

於二零一六年七月二十七日(「發行日期」)，本集團發行本金總額為120,000,000美元的以美元計值的高級永久資本證券(「永久證券」)。永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用的分派率每半年期末收取以美元支付的分派。

永久證券僅對本集團施加在本集團酌情下償付本金或在若干情況下支付任何分派的合約責任，其實際上賦予本集團避免分發現金或其他金融資產以履行合約責任的無條件權利。因此，整項工具分類作權益，或倘有宣派則在宣派時當作權益股息。

誠如截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所披露，適用於永久證券的分派比率為：

- 就發行日期(包括該日)起至發行日期第五個週年日(「首個贖回日期」)(惟不包括該日)期間，為每年5.625%；及
- 就(a)首個贖回日期(包括該日)起至緊隨重設日期後(惟不包括該日)期間及(b)首個贖回日期後各重設日期(包括該日)至緊隨重設日期後(惟不包括該日)期間而言，為相等於(1) 4.50%、(2)國庫債券利率及(3) 5.00%之總和的年利率。重設日期定義為首個贖回日期及首個贖回日期後每五個公曆年屆滿當日各日。國庫債券利率指美國聯邦儲備局理事會所公佈之緊接計算重訂日期前一星期之現行利率平均數。

由首個贖回日期至二零二一年十二月三十一日，本集團應用適用於永久證券的分派比率10.21%。

本公司已計提及支付年內分派6,750,000美元(相當於人民幣43,598,000元)(二零二零年：6,750,000美元(相當於人民幣46,873,000元))。

業務回顧

業績

二零二一年，新冠疫情(「COVID-19」)跌宕起伏，Omicron變異株來襲，全球經濟在波動中恢復。而中國內地經濟狀況逐漸復蘇，就業物價總體穩定，發展質量穩步提升。雖然信貸環境持續收緊，樓市調控政策不斷加碼、全國住宅銷售普遍回落，房價漲幅繼續收窄，但隨著政策穩定，房地產市場風險總體可控，房企融資行為和金融市場價格正逐步恢復正常。

國內房地產市場調控政策不斷升級，房地產金融實施「三綫四檔」和房貸集中度「兩條紅綫」政策，重點城市土地供應「雙集中」，住房租賃行業迎來政策「大禮包」，房地產市場秩序持續整治規範，房地產長效機制繼續夯實，市場發展格局發生較大變化。同時，中央多次強調「房住不炒」定位不變，堅持穩地價、穩房價、穩預期，房地產不會作為短期刺激經濟的手段。中央政治局經濟會議提出促進房地產業健康發展和良性循環，預計二零二二年房地產市場將逐步修復。

在面對疫情的持續衝擊及各地紛紛出台調控措施的環境下，本集團積極採取有效的措施及策略，把握機會新增土地儲備。截至二零二一年十二月三十一日，本集團共獲取11個項目，主要分布於長三角及大灣區區域，合計建築面積約1,974,000平方米，足夠支持未來2至3年的發展需求。另外，綠地香港菁舍將繼續加大擴張步伐，位於上海、廣州的多個新店陸續開門迎客。以「時尚化、差異化、生態化」打造產品及服務，通過「租賃+互聯網+X」的商業模式創新，重新定義租賃市場並正式加快一綫城市擴張步伐。三個新項目已在年內簽約並開業，全年平均出租率均超過90%。同時，運營商業實現了質的提升。

二零二一年，綠地香港秉持「歸家即是度假的開始」理念，持續打造「檀系」、「琥珀系」、「風華系」、「理想系」四大住宅產品綫，實現了產品迭代升級。匠心鑄造品質，2021年各項目在行業內獲獎達93項，義烏朝陽門獲評「中國住宅十大作品」，無錫西水東檀宮榮膺「全國十大高端產品」。在不斷提升產品力的同時，創新使用無人機土方測量、合約校驗機器人等數字科技持續強化成本控制。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的合約銷售總額約為人民幣33,000,000,000元，已售合約總建築面積則約為2,825,817平方米。總收益約人民幣33,927,000,000元。現金及現金等價物餘額(包括受限制現金)穩定維持於約人民幣10,588,000,000元。本集團擁有人應佔純利約為人民幣2,155,000,000元。本集團擁有人應佔每股股份基本及攤薄盈利約為人民幣0.78元。

於回顧年度內，已售出及交付項目的總建築面積約為2,668,860平方米。平均售價約為每平方米人民幣12,236元。物業銷售收益約為人民幣33,018,000,000元。於二零二一年按城市劃分的竣工及交付的主要項目如下：

| 項目 | 城市 | 二零二一年 | 二零二一年 | 平均售價 人民幣元/ 平方米 |
|----|----|------------------------|-----------------------|----------------------|
| | | 售出及交付 概約建築面積 平方米 | 確認的 概約銷售額 人民幣千元 | |
| 物業 | 無錫 | 255,320 | 4,852,940 | 19,007 |
| | 廣州 | 241,937 | 4,277,933 | 17,682 |
| | 昆明 | 324,025 | 3,753,207 | 11,583 |
| | 海口 | 215,949 | 2,835,638 | 13,131 |
| | 南寧 | 318,507 | 2,630,012 | 8,257 |
| | 義烏 | 68,315 | 2,511,964 | 36,770 |
| | 佛山 | 206,360 | 2,262,689 | 10,965 |
| | 嘉興 | 177,156 | 2,176,010 | 12,283 |
| | 蘇州 | 79,728 | 1,289,594 | 16,175 |
| | 宣城 | 162,746 | 1,020,369 | 6,270 |
| | 南通 | 80,111 | 969,706 | 12,104 |

| 項目 | 城市 | 二零二一年 | 二零二一年 | 平均售價 人民幣元／ 平方米 |
|--------|----|------------------------|-----------------------|----------------------|
| | | 售出及交付 概約建築面積 平方米 | 確認的 概約銷售額 人民幣千元 | |
| | 嵊州 | 91,653 | 612,005 | 6,677 |
| | 湛江 | 48,253 | 516,794 | 10,710 |
| | 清遠 | 67,006 | 507,815 | 7,579 |
| | 徐州 | 45,447 | 421,949 | 9,284 |
| | 江門 | 39,227 | 420,665 | 10,724 |
| | 陽江 | 55,290 | 310,213 | 5,611 |
| | 汕頭 | 36,959 | 307,639 | 8,324 |
| | 欽州 | 56,030 | 251,688 | 4,492 |
| | 肇慶 | 41,534 | 187,133 | 4,505 |
| | 深圳 | 17,703 | 167,755 | 9,476 |
| | 東莞 | 9,126 | 95,732 | 10,490 |
| | 陽江 | 17,358 | 95,294 | 5,490 |
| | 太原 | 4,872 | 62,809 | 12,893 |
| | 黃山 | 4,876 | 55,274 | 11,337 |
| | 上海 | 1,800 | 45,453 | 25,246 |
| | 寧波 | 1,571 | 18,100 | 11,521 |
| 小計 | | 2,668,860 | 32,656,380 | 12,236 |
| 停車位 | 義烏 | | 137,344 | |
| | 無錫 | | 83,850 | |
| | 昆明 | | 63,977 | |
| | 南寧 | | 28,477 | |
| | 佛山 | | 11,490 | |
| | 杭州 | | 12,052 | |
| | 嵊州 | | 6,028 | |
| | 嘉興 | | 5,023 | |
| | 海口 | | 4,747 | |
| | 廣州 | | 3,980 | |
| | 昆明 | | 2,190 | |
| | 海口 | | 1,315 | |
| | 其他 | | 903 | |
| 小計 | | | 361,376 | |
| 物業銷售合計 | | | 33,017,756 | |

合約銷售

二零二一年，雖然受新冠疫情、宏觀環境和政策調控影響，受益於豐富的資源、完善的體系及領先的管理，本集團積極發展高質量項目，聚焦資源整合，實現精準的定價策略及項目定位，同時注重高銷售回款。本集團本年的合約銷售金額約人民幣33,000,000,000元，對應合約銷售面積約為2,825,817平方米。

回顧年度內，本集團合約銷售額的主要來源分布於長三角、大灣區、廣西及雲南等重點區域的項目，分別佔合約銷售額的約51%、31%、8%及7%。本年度合約平均售價約為人民幣11,678元/平方米。

土地儲備

二零二一年，在行業全面去槓桿的大環境下，本集團優中選優，謹慎投資，策略性地深耕長三角及大灣區等核心城市區域的土地儲備。截至二零二一年十二月三十一日止年度內本集團已獲得11幅地塊，新增合計約1,974,000平方米土地儲備。

於二零二一年一月，本集團以總代價人民幣約1,635,000,000元成功摘得南寧市綜保區一幅地塊，該項目計容建築面積約405,000平方米，平均樓板價約為人民幣4,037元/平方米。同月，本集團以人民幣約1,857,000,000元成功摘得江蘇省鹽城市亭湖區一幅地塊，該項目計容建築面積約136,100平方米，平均樓板價約為人民幣13,654元/平方米，計劃將被打造為高品質的綜合住宅。

於二零二一年二月，本集團以總代價人民幣約1,137,000,000元成功摘得嘉興市南湖區一幅地塊，該項目計容建築面積約113,300平方米，平均樓板價約為人民幣10,035元/平方米。該項目是繼綠地中央廣場後，綠地香港在嘉興的第二次重要布局，建成後將發展成為該板塊內的品質人居標桿，助力嘉興發展。

於二零二一年三月，本集團以總代價約人民幣2,106,000,000元摘得浙江省溫州市洞頭區兩幅地塊，該項目計容建築面積約321,900平方米，平均樓板價約為人民幣6,542元/平方米，將被打造為住宅、辦公及商業用途的綜合體物業。同月，本集團以總代價約人民幣2,434,000,000元摘得廣東省廣州市白雲區一幅地塊，該項目計容建築面積約163,600平方米，平均樓板價約為人民幣14,878元/平方米，主要用於住宅用途。

於二零二一年五月，本集團以人民幣約1,170,000,000元成功摘得江蘇省無錫市新吳區一幅地塊，該項目計容建築面積約97,000平方米，平均樓板價約為人民幣12,000元/平方米。同月，本集團以人民幣約1,004,000,000元成功摘得江蘇省常熟市高新區一幅地塊，該項目計容建築面積約146,000平方米，平均樓板價約為人民幣6,877元/平方米。該項目緊靠常熟中心城區，未來將打造成商住一體的高端小區。同月，本集團競得江蘇省鹽城市兩幅地塊。第一幅地塊的總代價約為人民幣2,171,000,000元，計容建築面積約為239,300平方米，平均樓板價約為人民幣9,071元。另一幅地塊的總代價約為人民幣262,000,000元，計容建築面積約為76,300平方米，平均樓板價約為人民幣3,429元。

於二零二一年七月，本集團以人民幣約892,000,000元成功摘得廣東省佛山市禪城區一幅地塊，該項目計容建築面積約11.85萬平方米，平均樓板價約為人民幣7,524元/平方米。該項目位於佛山市禪城區佛山一環東側、南莊大道北側。項目周邊交通、教育配套資源豐富，政府擬在地塊南側設置有軌電車站點。未來將打造成商住一體的綜合性項目。

於二零二一年十一月，本集團以人民幣1,853,000,000元成功摘的無錫市經開區一宗住宅地塊。該項目計容建築面積約15.7萬平方米，平均樓板價約為人民幣11,801元/平方米。該項目位於無錫市經開區核心片區，地塊周邊路網通達，周邊配套齊全，周邊有市政府，市民中心，萬達廣場等，為核心區域的優質高品質住區。

二零二一年本集團收購的土地儲備詳情如下：

| 購地時間 | 城市 | 項目類型 | 建築面積 (平方米) |
|-----------|----|-------------|------------------|
| 二零二一年一月 | 南寧 | 住宅／商業 | 405,000 |
| 二零二一年一月 | 鹽城 | 住宅／商業 | 136,100 |
| 二零二一年二月 | 嘉興 | 住宅 | 113,300 |
| 二零二一年三月 | 溫州 | 住宅／商業／辦公／酒店 | 321,900 |
| 二零二一年三月 | 廣州 | 住宅 | 163,600 |
| 二零二一年五月 | 無錫 | 住宅 | 97,000 |
| 二零二一年五月 | 常熟 | 住宅／辦公 | 146,000 |
| 二零二一年五月 | 鹽城 | 住宅 | 239,300 |
| 二零二一年五月 | 鹽城 | 住宅／商業／辦公 | 76,300 |
| 二零二一年七月 | 佛山 | 住宅／商業 | 118,500 |
| 二零二一年十一月 | 無錫 | 住宅 | 157,000 |
| 合計 | | | 1,974,000 |

截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備約2,400萬平方米，主要策略性地分布在中國長江三角洲及泛珠三角洲的核心城市的黃金地段。本集團的土地儲備足夠支持未來2至3年的發展需求，未來亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

境外融資

於二零二一年六月，本集團成功發行本金總額為150,000,000美元二零二二年到期的利率9.625厘債券。發行所得款項淨額主要用作為其境外債務進行再融資。

展望

總的來看，房企過去「高槓桿、高周轉」發展模式即將改變，順應當前房地產行業的主要調控基調「房住不炒」和「三穩」、政府政策「租購並舉」，綠地香港探索新的發展模式，結合社會發展趨勢、住房需求演變規律和企業自身優勢，參與租賃業務等領域，實現多元化轉型。一方面快速推進組織架構和授權決策體系的改革，另一方面快速推進營銷管理機制的革新，切實提升營銷能力，在保證資本結構不斷優化的基礎上，優化土儲結構，深化區域與城市深耕，聚焦重點

城市群及熱點城市，提升公司經營管理水平，緊緊圍繞市場和客戶需求，以產品為導向，聚焦產品力不斷迭代與提升，將定制化和標準化在不同層面結合，引入用戶需求和新的生活方式，在管理紅利時代尋求高質量發展。未來，綠地香港將一如既往地專注房地產主業，竭力實現高質量地發展，堅持戰略勾地、租購並舉，抓住購地機會，進一步開發及儲備優質地塊，深耕泛長三角及泛珠三角地區等核心城市，穩定全國化布局，以「創造美好生活方式」理念，打造綜合性的房地產集團。同時，集團將持續精益管理水平，謀劃發展新格局，推動企業高質量發展。預計未來五年，中國房地產市場調控政策整體仍將保持連續性和穩定性。長租市場將會加快發展，粵港澳大灣區市場存增長空間，「良性循環和健康發展」將成為主基調，房地產市場規模有望穩中向上。

財務表現

收益

本集團於二零二一年的總收益約為人民幣33,927,000,000元，較二零二零年的約人民幣33,734,000,000元增加約1%，主要由於物業銷量增長。

作為本集團核心經營業務，二零二一年的物業銷售及建築管理服務產生收益約人民幣33,018,000,000元（二零二零年：約人民幣32,833,000,000元），佔總收益約97%。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他相關服務以及租賃物業的租金收入。

| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 | 變動 人民幣千元 |
|-------------|-------------------|----------------|-------------|
| 物業銷售及建築管理服務 | 33,017,756 | 32,833,210 | +184,546 |
| 物業管理及其他相關服務 | 558,692 | 582,344 | -23,652 |
| 酒店及相關服務 | 86,732 | 106,472 | -19,740 |
| 租金收入 | 263,743 | 212,397 | +51,346 |
| 總計 | 33,926,923 | 33,734,423 | +192,500 |

銷售成本

銷售成本約人民幣25,457,000,000元，二零二零年則約為人民幣25,485,000,000元，減少約0.1%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

毛利及毛利率

毛利由二零二零年約人民幣8,249,000,000元增加至二零二一年約人民幣8,470,000,000元，主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度交付的物業的毛利率增加。毛利率由二零二零年約24%增加至二零二一年約25%。

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支由二零二零年的收益約人民幣231,000,000元減少至二零二一年的收益約人民幣82,000,000元，其主要由於回顧期內外匯收益減少。

經營開支

由於本集團費用支出控制的有效管理，行政費用以及銷售及市場推廣成本於二零二一年分別減少至約人民幣954,000,000元及約人民幣1,058,000,000元。二零二零年分別約為人民幣1,133,000,000元及約人民幣1,253,000,000元。

融資成本

融資成本由二零二零年約人民幣276,000,000元減少至二零二一年約人民幣255,000,000元。

投資物業公允價值變動

本集團因市場波動於二零二一年錄得投資物業公允價值虧損約人民幣2,000,000元。

所得稅開支

所得稅由二零二零年約人民幣3,641,000,000元增加約6%至二零二一年約人民幣3,855,000,000元，主要由於交付利潤率較高的物業計提的企業所得稅及土地增值稅增加。

年內及本公司擁有人應佔溢利

於二零二一年，年內溢利約為人民幣2,434,000,000元，而本公司擁有人應佔溢利約人民幣2,155,000,000元。較二零二零年有所減少乃由於投資物業公允價值變動虧損(二零二零年為收益)以及於二零二一年所確認的較少的匯兌收益。

財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣23,603,000,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣22,142,000,000元)。總資產約為人民幣168,746,000,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣164,989,000,000元)，而總負債約為人民幣145,142,000,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣142,847,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零二一年十二月三十一日，負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)除以權益總額)由二零二零年十二月三十一日約49%減少至約39%，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣10,588,000,000元，借款總額約為人民幣19,738,000,000元，權益基礎約為人民幣23,603,000,000元。

庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團有以美元及港元計值的借款，但經營收益則主要以人民幣計值。本集團將會持續監察人民幣兌美元的匯率走勢，並會在適當的情況下採取合適的對沖外匯風險的措施。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零二一年，本集團抵押賬面值約為人民幣31,000,000,000元的物業、土地使用權及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額約為人民幣14,000,000,000元。

按揭的財務擔保

於二零二一年十二月三十一日，本集團就約人民幣29,662,000,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣23,909,000,000元)的按揭向銀行提供擔保。

資本承擔

| 二零二一年 十二月三十一日 | 二零二零年 十二月三十一日 |
|------------------|------------------|
| 人民幣千元 | 人民幣千元 |

物業發展業務：

已訂約但未於綜合財務報表中撥備的
在建物業及在建投資物業

26,779,952

26,089,565

人力資源

於二零二一年，本集團總共僱用4,007名僱員(二零二零年：5,691名僱員)，其中2,430名僱員為物業開發業務工作。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

末期股息

董事(「董事」)會(「董事會」)已決議建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付二零二一年末期股息每股普通股0.3港元，合共約837,565,000港元，惟須待本公司股東(「股東」)在應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，方可作實。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

由於COVID-19疫情產生不確定因素，尚未能確定股東週年大會的確切日期，故亦未能確定釐定股東是否享有建議末期股息的記錄日期。本公司的股東週年大會預期將於二零二二年六月舉行。股東週年大會日期一經確定，召開股東週年大會的通告將按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定的方式，於適當時候刊登及寄發予股東。此外，本公司屆時將公告上述就建議末期股息的記錄日期，及本公司就釐定合資格出席股東週年大會及收取建議末期股息的股東身份暫停辦理股份過戶登記手續的日期。

企業管治

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，惟下文所述的守則條文第C.2.1條及第F.2.2條以及二零二一年的原有守則條文第B.2.2條除外。

二零二一年原有守則條文第B.2.2條規定主席與行政總裁的角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日，董事會主席及本公司行政總裁均由陳軍先生擔任。本公司認為結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團的策略及政策，而有關結合並無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運的事宜。

守則條文第B.2.2條（於二零二二年一月一日生效的上市規則的修訂之前）規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在其獲委任後的首個股東大會上獲股東選舉後方可作實。根據本公司的組織章程細則，獲董事會委任為董事的任何人士須於本公司下屆股東週年大會上接受重新選舉。鑑於上市規則附錄三第4(2)段規定獲董事委任以填補臨時空缺的任何人士將僅可任職至下屆股東週年大會為止，惟彼屆時將符合資格接受重新選舉，故該項安排被認為是適當的。

守則條文第F.2.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席本公司於二零二一年六月三十日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後重大事項

除本公告所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止財政年度結束後，概無發生影響本集團的事項。

審閱未經審核年度業績

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績未經本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)審核或同意，彼等因近期中國為對抗COVID-19疫情而採取的嚴格旅遊限制而未能完成審核程序。因此，需要額外時間完成審核程序。審核程序一經完成，本公司會就經審核的業績刊發公告。目前預期於二零二二年四月將完成審核程序並刊發經審核業績，惟須視乎中國任何進一步防疫措施而定。本公司審核委員會已審閱並同意本公告所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績。審核委員會認為，截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核業績已遵守適用的會計準則及規定，並已作出適當披露。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績未經核數師審核或同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

刊發年度業績及年報

本公告已刊發於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)。二零二一年年報將上載於披露易網站及本公司網站，現時預期於二零二二年四月寄發予股東。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零二二年三月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生及王煦菱女士；及獨立非執行董事為方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士。