

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2022年12月31日止年度
全年業績公佈**

摘要

- 取得收入人民幣1,271.53億元，較去年增長26.8%；年內利潤人民幣88.95億元，較去年增長15.7%；
- 股東應佔核心淨利潤人民幣64.14億元，較去年增長11.3%；
- 於2022年12月31日，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣703.94億元(於2021年12月31日：人民幣714.96億元)；
- 現金短債比2.6倍(於2021年12月31日：2.2倍)，淨資產負債率為62.6%；
- 總借貸加權平均利息成本為4.4%，較2021年的4.6%下降20個基點；
- 每股基本盈利人民幣1.03元，董事會建議宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.50元(2021年：每股人民幣0.46元)；
- 取得總合同銷售人民幣3,003億元；
- 新增27個項目，總建築面積約408萬平方米，預計可售貨值達人民幣1,037億元。

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2022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2021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2022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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	127,153,071	100,240,064
銷售成本		<u>(105,132,324)</u>	<u>(82,071,584)</u>
毛利		22,020,747	18,168,480
其他收入	5	3,617,092	3,121,287
其他(虧損)/收益	6	(1,382,128)	488,856
銷售開支		(2,902,443)	(2,874,489)
行政開支		(5,386,876)	(5,159,996)
財務費用	7	(2,728,633)	(2,298,568)
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值		(72,509)	(42,858)
非金融資產減值虧損淨值		(1,502,332)	(412,371)
投資物業公平值變動虧損		(108,678)	(117,775)
出售附屬公司收益淨值		5,244	166,600
收購附屬公司收益淨值		12,539	33,383
分佔合營企業業績		(11,883)	(254,006)
分佔聯營公司業績		<u>1,696,177</u>	<u>1,736,759</u>
除稅前利潤		13,256,317	12,555,302
稅項	8	<u>(4,361,353)</u>	<u>(4,868,272)</u>
年內利潤		<u>8,894,964</u>	<u>7,687,030</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		2,756,100	4,469,175
非控股股東權益		<u>6,138,864</u>	<u>3,217,855</u>
		<u>8,894,964</u>	<u>7,687,030</u>

2022年 2021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：

年內按公平值計入指定的其他全面收益的
權益投資的公平值虧損，除稅後
分佔聯營公司的其他全面虧損

(228,503) (397,900)
(1,479) (8,427)

年內其他全面虧損

(229,982) (406,327)

年內全面收益總額

8,664,982 7,280,703

以下人士應佔：

本公司股東

2,533,294 4,061,369

非控股股東權益

6,131,688 3,219,334

8,664,982 7,280,703

本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

基本

10 人民幣1.03元 人民幣1.31元

攤薄

10 人民幣1.02元 人民幣1.30元

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,613,761	10,220,738
投資物業		9,370,010	6,936,152
使用權資產		976,336	945,247
商譽		981,761	769,241
無形資產		588,295	139,269
於聯營公司權益		27,645,793	25,405,142
於合營企業權益		15,893,633	12,008,844
按公平值計入指定的其他全面收益的 權益投資		1,400,223	1,608,032
遞延稅項資產		6,176,738	4,756,509
收購物業訂金		59,192	-
非流動資產總額		<u>72,705,742</u>	<u>62,789,174</u>
流動資產			
可供發展物業		11,097,426	26,447,915
發展中物業		245,909,719	230,489,608
已竣工待售物業		26,673,220	26,760,579
存貨		997,222	1,359,373
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	11	9,247,475	9,968,079
合同資產		3,831,613	3,120,853
合同成本		803,783	860,553
應收關聯人士款項		76,069,261	64,354,526
預付所得稅		8,979,181	8,229,734
其他預付稅項		8,241,748	7,951,604
按公平值計入損益的金融資產		126,430	76,031
抵押銀行存款		4,081,837	3,120,135
銀行結餘及現金		66,312,335	68,375,618
分類為持有待售的出售組別資產		<u>462,371,250</u>	451,114,608
		-	<u>7,139,843</u>
流動資產總額		<u>462,371,250</u>	<u>458,254,451</u>

		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	61,454,282	60,574,462
合同負債		147,850,403	148,887,691
應付關聯人士款項		41,711,788	38,633,659
應付所得稅		10,515,273	10,189,205
其他應付稅項		16,239,567	16,324,092
租賃負債		76,963	53,897
銀行及其他借款		17,689,640	21,959,524
優先票據		103,509	62,801
公司債務工具		7,364,936	10,027,858
證券化安排的收款		1,748,125	2,417
		304,754,486	306,715,606
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		304,754,486	312,389,726
淨流動資產		157,616,764	145,864,725
資產總額減流動負債		230,322,506	208,653,899
非流動負債			
銀行及其他借款		81,389,727	70,059,492
優先票據		8,902,919	4,768,282
公司債務工具		21,979,913	16,951,725
證券化安排的收款		942,650	3,626,679
租賃負債		376,896	416,584
遞延稅項負債		5,228,616	5,185,287
按公平值計入損益的金融負債		88,867	-
非流動負債總額		118,909,588	101,008,049
資產淨值		111,412,918	107,645,850
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
股本		242,475	239,777
儲備		35,781,282	34,439,628
		36,023,757	34,679,405
永久證券		1,526,799	10,758,446
非控股股東權益		73,862,362	62,207,999
權益總額		111,412,918	107,645,850

財務報表附註

2022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, Ugland House, 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 會計政策變動及披露

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3號的修訂	引用概念框架
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
國際會計準則第37號的修訂	虧損合同—履行合同的成本
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

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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16號的修訂	售後租回中之租賃負債 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合約 ^{1,5}
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 ⁶
國際會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」) ^{2,4}
國際會計準則第1號的修訂	附有契約條件的非流動負債(「2020年修訂」) ²
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 ¹
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生資產及負債有關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2024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2022年修訂的影響，2020年修訂的生效日期延遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間

⁵ 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

⁶ 任何實體如選擇採用該修訂所載分類重疊法相關的過渡方案，應在首次應用國際財務報告準則第17號時採用該方案

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。

全部資產均分配至營運分部，惟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、按公平值計入其他全面收益的權益投資、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項、預付所得稅、無形資產、遞延稅項資產、其他預付稅項以及應收關聯人士款項則除外。

全部負債均分配至營運分部，惟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則除外。

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2022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	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入								
客戶合同收入	117,536,625	688,866	-	2,450,483	6,299,558	126,975,532	-	126,975,532
租金收入	-	-	177,539	-	-	177,539	-	177,539
對外分部收入總計	117,536,625	688,866	177,539	2,450,483	6,299,558	127,153,071	-	127,153,071
分部間收入	-	8,546	52,380	182,231	3,011,969	3,255,126	(3,255,126)	-
總計	<u>117,536,625</u>	<u>697,412</u>	<u>229,919</u>	<u>2,632,714</u>	<u>9,311,527</u>	<u>130,408,197</u>	<u>(3,255,126)</u>	<u>127,153,071</u>
分部業績	<u>8,096,506</u>	<u>23,353</u>	<u>(26,976)</u>	<u>701,176</u>	<u>328,253</u>	<u>9,122,312</u>	-	<u>9,122,312</u>
未分配行政開支								(225,309)
未分配其他收入								25,983
未分配財務費用								(13,508)
未分配稅項								<u>(14,514)</u>
年內利潤								<u>8,894,964</u>

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	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入								
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								<u>(120,404)</u>
年內利潤								<u>7,687,030</u>

3. 經營分部資料(續)

分部資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業發展	489,094,315	479,429,085
酒店業務	10,206,819	10,415,837
物業投資	10,077,154	7,536,648
項目管理	5,890,895	5,022,558
其他	14,709,191	13,926,819
分部資產總額	529,978,374	516,330,947
未分配	5,098,618	4,712,678
綜合資產	535,076,992	521,043,625

分部負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業發展	406,930,745	396,906,997
酒店業務	1,926,502	3,363,902
物業投資	1,702,109	886,167
項目管理	2,009,533	1,657,237
其他	9,702,030	9,440,743
分部負債總額	422,270,919	412,255,046
未分配	1,393,155	1,142,729
綜合負債	423,664,074	413,397,775

3. 經營分部資料(續)

其他分部資料

截至2022年12月31日止年度

	物業發展	酒店業務	物業投資	項目管理	其他	分部總計	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：								
非流動資產增加*	10,325,919	125,301	1,971,029	73,298	114,130	12,609,677	17,481	12,627,158
於聯營公司的權益	26,971,882	-	-	79,962	593,949	27,645,793	-	27,645,793
於合營企業的權益	15,656,812	-	-	236,821	-	15,893,633	-	15,893,633
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值	52,560	(1,541)	-	20,611	879	72,509	-	72,509
非金融資產減值虧損淨值	1,510,051	(7,719)	-	-	-	1,502,332	-	1,502,332
投資物業公平值變動虧損	-	-	107,363	-	1,315	108,678	-	108,678
出售附屬公司收益淨值	(5,244)	-	-	-	-	(5,244)	-	(5,244)
物業、廠房及設備折舊	109,672	358,722	784	14,111	49,525	532,814	8,092	540,906
使用權資產折舊	80,671	18,116	3,419	6,593	41,266	150,065	10,702	160,767
出售物業、廠房及設備以及 使用權資產虧損	(420)	(2,855)	-	408	3,511	644	(414)	230
利息收入	(2,304,242)	(11,436)	(2,745)	(123,249)	(39,668)	(2,481,340)	(18,838)	(2,500,178)
財務費用	2,568,239	53,916	60,618	5,308	27,044	2,715,125	13,508	2,728,633
分佔聯營公司業績	(1,687,028)	-	-	(9,149)	-	(1,696,177)	-	(1,696,177)
分佔合營企業業績	24,810	-	-	(12,927)	-	11,883	-	11,883
稅項	4,155,154	1,681	(4,004)	166,301	27,708	4,346,840	14,513	4,361,353

3. 經營分部資料(續)

其他分部資料(續)

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淨值	27,774	(1,271)	-	9,963	6,392	42,858	-	42,858
非金融資產減值虧損淨值	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
出售附屬公司收益淨值	(166,600)	-	-	-	-	(166,600)	-	(166,600)
收購附屬公司收益淨值	(21,305)	-	-	(522)	(11,556)	(33,383)	-	(33,383)
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 使用權資產收益	(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

* 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、商譽及遞延稅項資產。

地區市場

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。

有關主要客戶的資料

年內概無向單一客戶的銷售佔本集團收入的10%或以上。

4. 收入

收入分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合同收入	126,975,532	100,062,544
其他來源的收入：		
租金收入	177,539	177,520
	<u>127,153,071</u>	<u>100,240,064</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)的市場。

確認收入的時間

截至2022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	89,776,324	-	-	-	291,395	-	90,067,719
在一段時間內確認	27,760,301	688,866	2,450,483	4,175,668	-	1,832,495	36,907,813
客戶合同收入	<u>117,536,625</u>	<u>688,866</u>	<u>2,450,483</u>	<u>4,175,668</u>	<u>291,395</u>	<u>1,832,495</u>	<u>126,975,532</u>

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	27,849,718	758,231	2,049,394	3,913,506	-	3,254,237	37,825,086
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>

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2022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	117,536,625	688,866	177,539	2,450,483	6,299,558	127,153,071
分部間	-	8,546	52,380	182,231	3,011,969	3,255,126
	<u>117,536,625</u>	<u>697,412</u>	<u>229,919</u>	<u>2,632,714</u>	<u>9,311,527</u>	<u>130,408,197</u>
物業租金收入調整	-	-	(177,539)	-	-	(177,539)
抵銷	-	(8,546)	(52,380)	(182,231)	(3,011,969)	(3,255,126)
客戶合同收入	<u>117,536,625</u>	<u>688,866</u>	<u>-</u>	<u>2,450,483</u>	<u>6,299,558</u>	<u>126,975,532</u>

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	(73,853)	(3,599)	(25,741)	(160,321)	(2,584,180)	(2,847,694)
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>

5. 其他收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	2,500,178	1,934,265
綜合服務收入	759,139	650,023
指定按公平值計入其他全面收益的權益投資股息	46,226	67,305
政府補助	71,611	51,686
其他	239,938	418,008
	<u>3,617,092</u>	<u>3,121,287</u>

6. 其他(虧損)/收益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,371,457)	381,831
折價收購一家聯營公司收益	-	96,859
出售一家聯營公司及一家合營企業收益	420	118
出售物業、廠房及設備以及使用權資產(虧損)/收益淨額	(230)	8,317
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動收益	11,455	1,731
按公平值計入損益計量的金融負債的公平值變動虧損	(61,774)	-
終止確認按攤銷成本計量的金融負債的收益	39,458	-
	<u>(1,382,128)</u>	<u>488,856</u>

7. 財務費用

	2022年 人民幣千元	2021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	6,537,523	6,624,138
優先票據利息	415,227	205,934
公司債務工具利息	1,147,462	1,111,151
證券化安排的收款利息	161,324	112,076
租賃利息	18,875	23,025
	<u>8,280,411</u>	<u>8,076,324</u>
借款成本總額	<u>8,280,411</u>	<u>8,076,324</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程的利息	<u>(5,551,778)</u>	<u>(5,777,756)</u>
	<u>2,728,633</u>	<u>2,298,568</u>

8. 稅項

本集團所得稅開支的主要組成部分載列如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	4,469,560	3,022,652
中國土地增值稅	1,403,285	2,719,517
	<u>5,872,845</u>	<u>5,742,169</u>
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	(18,181)	(36,225)
遞延稅項：		
中國企業所得稅	(1,376,325)	(649,408)
中國土地增值稅	(116,986)	(188,264)
	<u>(1,493,311)</u>	<u>(837,672)</u>
年內稅項支出總額	<u>4,361,353</u>	<u>4,868,272</u>

年內，本公司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%。綠城建築科技集團有限公司、綠城建設管理集團有限公司、浙江綠城聯合設計有限公司、浙江綠城科技家居有限公司、浙江綠創新拓建築規劃設計有限公司、浙江綠城建築幕牆工程有限公司、綠城房屋科技有限公司及浙江綠城築樂美城市發展有限公司為高新技術企業，適用的企業所得稅稅率於截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度均為15%。此外，浙江綠城未來數智科技有限公司及浙江綠城匠心建築設計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2022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。

本集團根據管理層的最佳估計及按照中國有關稅務法律及法規所載規定確認中國土地增值稅。截至2022年12月31日止年度，本集團已估計並作出人民幣1,286,299,000元（2021年：人民幣2,531,253,000元）的中國土地增值稅撥備。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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前利潤	13,256,317	12,555,302
按中國企業所得稅率25%計算的稅項	3,314,079	3,138,825
不同稅率的影響	(74,009)	(45,733)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(439,320)	(434,190)
分佔合營企業業績的稅項影響	(60,133)	63,501
就稅務目的而言毋須課稅收入的稅項影響	(25,924)	(202,035)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	479,032	407,566
過往年度超額撥備	(18,181)	(36,225)
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	312,239	33,954
未確認稅務虧損的稅項影響	178,789	130,315
就先前未確認的稅項虧損及可扣減暫時性差異 確認遞延稅項資產	(210,575)	(1,340)
動用先前未確認稅項虧損	(55,054)	(50,171)
年內中國土地增值稅撥備	1,286,299	2,531,253
中國土地增值稅的稅項影響	(321,575)	(632,813)
未分配利潤的稅項影響	86,335	135,000
就稅務目的而言可扣減永久證券分派的稅項影響	(90,649)	(169,635)
	<u>4,361,353</u>	<u>4,868,272</u>
年內稅務開支		

分佔聯營公司及合營企業稅項分別為人民幣439,320,000元(2021年：人民幣434,190,000元)及人民幣60,133,000元(2021年：人民幣63,501,000元)，計入綜合損益及其他全面收益表的「分佔聯營公司業績」及「分佔合營企業業績」。

9. 股息

於2022年7月29日，已向本公司股東派付截至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，或總計人民幣1,154,944,000元。

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

董事建議擬派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.50元(2021年：每股普通股人民幣0.46元)，惟須待本公司股東於應屆股東周年大會批准。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利：		
本公司股東應佔年內利潤	2,756,100	4,469,175
歸屬於永久證券	<u>(171,650)</u>	<u>(1,213,805)</u>
就每股基本盈利而言的盈利	<u>2,584,450</u>	<u>3,255,370</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>2,584,450</u>	<u>3,255,370</u>
股份數目	2022年	2021年
股份：		
就計算每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,515,910,111	2,493,393,075
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權及股份激勵	<u>20,098,493</u>	<u>8,079,166</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,536,008,604</u>	<u>2,501,472,241</u>

計算截至2022年12月31日止年度每股攤薄盈利乃基於母公司普通權益持有人應佔年內利潤。用於計算的加權平均普通股數目為計算每股基本盈利時所使用的普通股數目，及於視作行使本公司所授出購股權產生的所有具攤薄潛力的普通股時假設已發行的普通股加權平均數。計算截至2021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，原因為該等購股權的行權價格高於2021年股份的平均市價。

計算截至2022年12月31日及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有攤薄潛力普通股的細微影響。

11. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	1,761,197	1,665,221
減：信貸虧損撥備	<u>(140,319)</u>	<u>(111,359)</u>
	<u>1,620,878</u>	<u>1,553,862</u>
其他應收款項	5,499,253	6,177,494
減：信貸虧損撥備	<u>(901,972)</u>	<u>(982,457)</u>
	<u>4,597,281</u>	<u>5,195,037</u>
預付款項及訂金	<u>3,029,316</u>	<u>3,219,180</u>
	<u>9,247,475</u>	<u>9,968,079</u>

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	1,035,447	798,485
91至180日	149,565	393,866
181至365日	209,263	148,946
超過365日	<u>366,922</u>	<u>323,924</u>
	<u>1,761,197</u>	<u>1,665,221</u>

12. 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項	47,721,746	46,718,412
其他應付款項及預提費用	13,638,036	13,761,550
收購一家附屬公司應付代價	94,500	94,500
	<u>61,454,282</u>	<u>60,574,462</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基於開票日的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
180日內	35,405,538	36,085,254
181至365日	9,667,848	7,218,294
超過365日	2,648,360	3,414,864
	<u>47,721,746</u>	<u>46,718,412</u>

貿易及其他應付款項不計息及通常於60日期限內結算。

管理層討論與分析

經營回顧

2022年，受疫情、調控等多重因素疊加影響，宏觀環境不確定性加劇，房地產行業經受了前所未有的挑戰。市場方面，商品房銷售總額縮量達27%，整體規模回到2015年水平，房地產開發投資同比減少10%。企業方面，銷售規模普遍下滑，融資能力經受挑戰。隨著中國房地產供需兩端政策不斷發力，2023年行業將逐步進入恢復期，但市場全面轉暖及消費者購房信心全面修復仍需觀察。

2022年綠城中國全體上下審時度勢、主動應變、齊心協力、積極進取，得到業內外廣泛認可。綠城中國連續19年榮膺「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」，連續11年獲得「中國房地產顧客滿意度領先品牌」。綠城中國獲納入「恒生中國內地地產指數」¹「恒生港股通高持股50指數」等，MSCI ESG評級上調至「BBB」級別。回顧2022年，公司呈現出良好的經營成果：營收、核心利潤穩中有升，融資成本、短債比再創新低；行業地位持續鞏固，通過精細去化管理，銷售排名升至行業第四位²；發展底盤不斷夯實，新增土儲聚焦核心城市，安全性、效率效益顯著提升，新增貨值排名全國第八²；產品口碑保持領先，產品力在全國多家權威機構發佈的排名中位列榜首，項目均按期品質交付，交付面積和戶數均創歷年新高，客戶滿意度持續行業領先；資本市場影響力進一步提升，年內新增13家境內外知名券商覆蓋。

註1：2023年獲評

註2：克而瑞

經營業績 穩中有升

本年度本集團取得收入人民幣1,271.53億元，較2021年的人民幣1,002.40億元增加人民幣269.13億元，上升26.8%。年內實現淨利潤人民幣88.95億元，較2021年的人民幣76.87億元增長15.7%。本年度本公司股東應佔利潤人民幣27.56億元，較2021年的人民幣44.69億元下降38.3%，主要系1)本年度因人民幣貶值計提了匯兌淨損失人民幣13.71億元(2021年：淨收益人民幣3.82億元)；2)基於市場環境變化，本年度計提非金融資產減值虧損人民幣15.02億元(2021年：人民幣4.12億元)。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64.14億元，較2021年的人民幣57.65億元增加人民幣6.49億元，上升11.3%。

董事會建議宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.50元(2021年：每股人民幣0.46元)。

銷售排名 全國第四

2022年，本集團的合同銷售排名持續提升，位列全國第四¹；自投銷售邁入全國前十，排名第八¹；權益銷售排名升至第十一¹。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1,380萬平方米，總合同銷售金額人民幣3,003億元。當中，綠城集團自投項目累計取得合同銷售面積約793萬平方米，合同銷售金額約人民幣2,128億元；其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣1,224億元，權益比提升至58%。自投項目銷售均價約每平方米人民幣26,823元(2021年：每平方米人民幣28,416元)，維持行業較高水平。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2022年度累計取得合同銷售面積約587萬平方米，合同銷售金額約人民幣875億元。

註1：克而瑞

本集團全年以「項目經營結果最優化」為導向，動態評估市場情況及量價關係，及時調整銷售策略，在保證「流量」的同時，緊抓現金回款，推動存量去化，優化銷售結構。銷售回款率102%，繼續維持行業高位，有效支撐現金流及再投資。高能級核心城市的市場地位持續鞏固，一二綫城市銷售額佔比提升至85%，去化率達63%，市場供需較好的長三角區域佔比63%，重點城市深耕能力持續提升，杭州、寧波、西安、天津、濟南等核心城市銷售額排名當地前五¹，北京、長沙、大連等城市排名當地前十¹。北京沁園、杭州月映海棠園、上海青藍國際等九個項目單盤銷售額超過人民幣四十億元。

投資聚焦 提質增效

2022年，土地市場有一定程度下探，結構性投資機會顯現。本集團堅持「收斂聚焦、精準高效」的投資策略，投資提質增效。年內新增項目27個，總建築面積約408萬平方米，本集團承擔成本約人民幣408億元，平均樓面價約每平方米人民幣14,620元，預計新增貨值達人民幣1,037億元，位列全國第八²。

城市深耕，狙擊投資。全年重點聚焦一二綫城市的核心板塊，鞏固公司在核心城市的市場地位，同時項目具有安全性高、抗風險能力強的特點。杭州、北京和上海三城新增貨值佔比高達82%，一二綫城市貨值佔比達92%。在寧波、蘇州等城市的核心板塊開展「狙擊式」投資，通過精準投資獲取優質項目。

聚焦住宅，轉化高效。堅持「流動性第一」原則，聚焦純住宅開發，避免包含較大商辦體量的項目。2022年，新增貨值中商辦物業僅人民幣5億元，佔比0.5%，同比大幅度下降。全年新增貨值實現當年轉化銷售約人民幣501億元，當年轉化率48%，同比提升27個百分點；杭州、北京等城市運營效率顯著提升，杭州「海棠三子」三個項目拿地後僅209天實現人民幣121億元住宅貨值售罄，平均中籤率14.9%，經營性現金流同步回正。

註1：中指研究院

註2：克而瑞

提升權益，保障利潤。2022年新增項目均兼顧了安全性、流動性和盈利性，項目淨利潤率進一步提升。同時本集團致力提升項目權益佔比，年內新增項目平均權益比升至69%，降低合作風險，提升操盤效率，鞏固歸母利潤。

2022年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	權益比例	綠城方	
			承擔金額 (人民幣百萬)	總建築面積 (平方米)
1	杭州咏桂里	63.3%	1,788	163,441
2	杭州月咏新辰軒	51.3%	882	125,324
3	杭州春知海棠苑	75.8%	1,540	145,656
4	杭州燕語海棠軒	49.4%	1,350	198,392
5	杭州月映海棠園	75.8%	2,315	222,145
6	杭州杭樾潤府	46.8%	1,329	175,003
7	杭州曉月和風	99.0%	2,699	154,219
8	杭州春咏風荷	48.0%	436	88,490
9	杭州燕語春風	98.0%	1,726	153,972
10	杭州和頌春風	50.5%	721	110,418
11	杭州晨語汀瀾里	31.4%	363	129,068
12	杭州汀岸曉廬	51.0%	992	94,070
13	杭州馥香園	53.3%	3,733	238,429
14	杭州桃李桂香園	63.1%	915	130,005
15	杭州樾鳴春曉園	85.1%	928	139,884
16	杭州汀岸芷蘭	98.0%	1,911	99,222
17	寧波春風晴翠	98.5%	1,649	181,685
18	舟山新城CZ-b-12a、12b及12c地塊	96.9%	909	272,009
19	台州曉風印月	63.0%	1,265	217,305
20	德清春月錦廬	77.6%	406	64,405
21	北京西山雲廬	76.2%	3,059	199,340
22	北京曉風印月	57.4%	2,493	135,929
23	北京桂語聽瀾	52.9%	781	66,870
24	上海前灘百合園	90.0%	3,820	102,237
25	蘇州雲廬	100.0%	1,440	71,026
26	南通桂語朝陽	58.2%	776	171,702
27	昆明柳岸曉風	60.0%	590	226,640
合計			40,816	4,076,886

於2022年12月31日，綠城集團共有土地儲備項目224個(包括在建及待建)，總建築面積約4,959萬平方米，其中權益總建築面積約為2,827萬平方米；總可售面積約為3,333萬平方米，權益可售面積約為1,892萬平方米；平均樓面地價每平方米約人民幣7,582元。得益於精準投資策略的有效落實，本集團總土儲結構進一步優化，一二線城市貨值佔比78%，長三角區域佔比53%，北京、上海、杭州等十大戰略核心城市貨值達人民幣4,307億元，佔比達52%。

產品服務 迭代精進

產品品質、客戶滿意是綠城中國長期堅守的核心價值理念，作為公司的「一號工程」及「一號標準」，理念貫穿於客研、投資、設計、成本、工程等全業務鏈條，優質的產品和服務持續走在行業前沿。

優化客研，升級服務。2022中國房地產顧客滿意度，綠城以90.2分持續領跑行業，在所進駐的15座城市滿意度第一，10座城市忠誠度第一。此外，客訴完成率達98.7%，客訴滿意率達99.9%；在總部層面，成立客研委員會，設立客研中心，確保「以客戶為中心的產品主義」全面落地。

精研產品，進無止境。以客戶需求為牽引，樹立「大設計」理念，涵蓋產品研發設計全周期。在歸家動綫、社交廚房、園區景觀等客戶敏感點上著重發力，加速產品力升級；推動春知學堂、如意盒子、生活街角等創新成果落地；打造綜合示範區，搭建屬地標準化產品體系，保質提效。年內，獲中指院、克而瑞、億翰智庫三大機構的「產品力第一」大滿貫，54項國內外設計類獎項，備受市場及專業機構認可。

匠心營造，品質交付。在疫情封控、交付量大幅提升的情況下，綠城中國多措並舉，推廣項目全周期進度管理系統，升級「綠式工程管理體系」，完善精工標準，實現工程優質營造；開展55場業主開放日和28場工地觀摩日活動。2022年，綠城集團(含代建)「零延遲」、「高品質」交付共計197個項目，服務超14萬戶家庭。綠城中國自投項目較合同交付時間平均提前31天，榮獲2022年克而瑞「中國房地產企業交付力TOP10」，達成了對業主的承諾，彰顯了社會擔當。

成本管控，保質控費。以「集約化、標準化、精細化」為指引，設立成本招采委員會，統籌各板塊招採工作，嚴格落實目標成本、戰略集採等管控措施。2022年，採購成本同比降低2.0%，交付項目預結成本節餘2.4%，集採成果應用率維持100%高位。

運營優化 管理精益

2022年，綠城中國持續「改革、改變、改進」，管理效能顯著提升，大運營體系更加完善，管理信息化程度不斷加強。落地「集團—城市公司」兩級架構，整合浙江區域集團，壓縮管理層級，節約費用開支。在保證產品品質的前提下，力爭快速銷售回籠資金進行再投資，實現「一年兩熟」。從拿地到開工，首開及經營性現金流回正分別平均縮短至2.7，5.5和7.9個月，同比實現37%，25%和34%的大幅縮短，全年竣工面積同比提升35%至1,263萬平方米。2022年杭州新獲取項目表現優異，全年獲取的16個項目當中，13個實現當年開盤，平均首開周期僅4.7個月，5個項目實現當年經營性現金流回正，主要經營指標均良好兌現。

代建引領 穩中有升

2022年，本公司附屬公司綠城管理控股有限公司(「綠城管理」)憑藉先發優勢、龍頭效應及全國化佈局，牢牢佔據房地產輕資產開發領域第一身位。連續七年市佔率保持第一，並榮獲20餘項行業TOP1榮譽。

綠城管理憑藉輕資產、抗周期、高盈利、無負債的特徵，不斷完善政府代建、商業代建、資方代建三大代建主業和金融服務、產城服務、產業鏈服務三大配套服務的發展模式，錘煉品牌資產、主體信用、客戶資產、團隊能力、知識體系、供應鏈、金融協同七大核心能力。於2022年12月31日，綠城管理已覆蓋120城，合約總建築面積10,140萬平方米，在建面積約4,720萬平方米，2022年歸母淨利潤達人民幣7.45億元，同比增長31.7%¹。

業務賦能 助力經營

2022年，本集團持續深化「做粗產業束，做長產業鏈」理念，培育、引導和發展多元業務，賦能主業，培育新的增長曲線。小鎮業務蟬聯「中國特色小鎮運營領軍品牌」，產業運營能力持續提升；商管業務保持穩健經營，榮獲「2022年商業地產資產管理標杆企業」；產融業務持續賦能，打造「地產供應鏈+產業鏈」投融並舉的創新資管平台；建築科技板塊提升產品營造，旗下項目獲「中國建設工程魯班獎」，全年獲各類榮譽資質137項；生活服務板塊強化業務整合，服務95個未來社區，累計完成200萬方老舊小區改造，榮獲「中國房企數字化運營先鋒」。

財務穩健 融資暢通

2022年，本集團現金流管控有力，融資渠道暢通，並通過多項舉措，境內外均實現良好的債務結構優化，為綠城中國長期發展提供堅實的保障。在行業融資環境整體偏緊的背景下，憑藉優質的信用背景和穩健的業務發展，本集團進一步加強與各金融機構的戰略合作關係，年內與14家銀行簽署戰略合作協議，獲得超人民幣4,000億元綜合授信額度支持，為授信額度最高的房企之一。總借貸加權平均利息成本較2021年的4.6%下降至4.4%。一年內到期債務比重較2021年末下降5.9個百分點，僅佔本集團於2022年年末總債務的19.2%，創歷史新低，債務結構進一步優化。

註1：綠城管理(9979.HK) 2022年度業績

境內融資渠道通暢。本集團完成境內債券公開發行本金總額為人民幣200.18億元，發行品種包括公司債、中期票據、供應鏈ABS/ABN、購房尾款ABS等，平均發行期限為2.18年，相比2021年全年的1.75年，增加0.43年，平均利息成本為3.43%，較2021年全年下降12個基點。截止2022年年末尚有發行額度人民幣460.6億元，有效夯實本集團在境內資本市場主體地位。

境外融資結構優化。本集團通過提前預判，不僅成功贖回所有境外永續證券，同時通過境內外銀行聯動，完成多筆短期貸款的置換工作，有效優化債務久期。2022年，本集團成功發行了首筆3年期、本金4億美元、票息2.3%的綠色增信債券，同時增發了2025年到期、本金1.5億美元、票息4.7%的優先票據。在境外債券市場幾近冰封之時，借助央行「第一支箭」政策支持，與中國銀行落地行業內首筆內切外貸，金額1.2億美元。此外，本集團全年提前償還共計6.31億美元銀團及雙邊貸款，主動降低短債。在境外評級機構高頻次下調房企評級的背景下，綠城中國維持了評級穩定，穆迪評級為Ba3，展望「穩定」；標普評級為BB-，展望「穩定」。

前景展望

隨著房地產被重申為「國民經濟支柱產業」，「房住不炒」與「保交樓、保民生、保穩定」成為房地產行業2023年的主基調。積極的政策信號持續釋放，長期穩定的住房需求依然存在，分化趨勢進一步凸顯，同時受國際環境、城鎮化進程等諸多外部因素影響，優質房企將迎來更多機遇和挑戰。

綠城中國將堅持核心優勢，錨定戰略2025目標，牢牢把握「高質去化、精益管理、補強能力、穩健發展」的工作主綫，堅持以經營結果為導向，以利潤提升為目標，以現金安全為底綫，實現投資精準、產品精緻、服務精細、運營精益、費用精減，推進「全品質、高質量、可持續」發展。具體而言，綠城中國將重點落實「六抓一防」工作：

一是抓去化，促回款：推動銷售管理提質提效，根據市場形勢及時調整策略，加快回款，確保新增快速轉化、存量堅決盤活；

二是抓投資，保兌現：強化精準聚焦，加強投資兌現，積極拓展10個戰略城市，結構化佈局25個其他城市；

三是抓交付，保品質：持續打磨產品力，加強產品創新，強化工程管控，確保按時品質交付，堅守中國房產品品質力第一行業地位；

四是抓管理，提效能：推動管理升級，強化精益運營，提高人均效能；

五是抓成本，控費用：通過數字化、集約化、資源化、精細化管理，持續開源節流，降本增效；

六是抓改革，優體系：持續「改革、改變、改進」，強化組織賦能，優化體系建設，完善管理機制；

七是防風險，強保障：強化底綫思維，防範各類風險，確保經營目標達成。

同時，近年來持續高質量的穩健經營也為2023年的發展打下扎實基礎。可售貨源充足，項目優勢顯著。截至2022年12月31日，2023年總可售貨值達人民幣3,601億元(含代建)。其中，自投項目可售貨值約人民幣2,476億元(不含2023年新增項目可轉化貨值)，一二綫城市佔比達80%。本集團預計2023年全年竣工項目／分期總建面約1,869萬平方米，同比提升48%。截至2022年12月31日，本集團累計已售未結轉的金額約為人民幣3,245億元，其中屬本集團權益的為人民幣1,846億元。

依託不斷提升的管理能力和優質的發展資源，2023年公司將持續堅守品質戰略，聚焦經營發展，努力實現全年經營目標，以穩健的底盤收穫信心，以「有特長且全面發展」的姿態穩步前行。

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1,271.53億元，其中物業銷售收入佔比92.4%，設計及裝修收入佔比3.3%，項目管理收入佔比1.9%，持有物業運營收入等佔比2.4%，較2021年的人民幣1,002.40億元增長26.8%，主要是物業銷售收入增加。

本年度本集團實現物業銷售收入人民幣1,175.37億元，較2021年的人民幣897.55億元增加31.0%。本年度物業收入結轉面積為5,877,103平方米，較2021年4,385,389平方米增長34.0%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣19,999元，較2021年的每平方米人民幣20,467元略有下降。

2022年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	權益比例	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)
西安全運村	51.0%	高層住宅、多層住宅	809,978	93.01	7.9%	11,483
溫州鳳起玉鳴	37.0%	高層住宅、商業	229,670	75.14	6.4%	32,717
義烏萬家風華	25.8%	高層住宅	354,729	72.02	6.1%	20,303
杭州曉風印月	99.0%	高層住宅	133,821	61.41	5.2%	45,890
杭州桂冠東方	80.0%	高層住宅	105,028	45.09	3.8%	42,931
蘇州柳岸曉風	74.8%	高層住宅、多層住宅	147,208	35.17	3.0%	23,891
寧波曉風印月	45.4%	高層住宅	90,802	32.12	2.7%	35,374
青島理想之城	80.0%	高層住宅、多層住宅、 商業	127,070	24.31	2.1%	19,131
蘇州逸品瀾岸花苑	50.7%	高層住宅	99,287	23.20	2.0%	23,367
濟南玉蘭花園	50.0%	高層住宅、多層住宅、 商業	132,654	22.85	1.9%	17,225
其他			3,646,856	691.05	58.9%	18,949
合計			<u>5,877,103</u>	<u>1,175.37</u>	<u>100.0%</u>	<u>19,999</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635.45億元，佔比54.1%，位居首位。江蘇地區項目實現物業銷售收入人民幣180.71億元，佔比15.4%，位居第二。陝西地區項目實現物業銷售收入人民幣95.75億元，佔比8.1%，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1,077.18億元，佔比91.6%，別墅銷售收入人民幣76.21億元，佔比6.5%，寫字樓及其他銷售收入人民幣21.98億元，佔比1.9%。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣24.50億元，較2021年的人民幣20.49億元上升19.6%，主要是因為一方面新拓商業代建項目增多，另一方面公司抓住「十四五」期間保障房建設需求加速釋放的機會，進行全國化擴張，政府代建項目增加，總體順應市場需求，實現多元化業務經營，推動收入增長。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣41.76億元，較2021年的人民幣39.14億元上升6.7%，主要是因為本集團拓展設計及裝修業務，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6.89億元，較2021年的人民幣7.58億元下降9.1%，主要是新冠疫情反復，酒店運營受到一定程度影響。本年度實現投資性物業租金收入人民幣1.78億元，較2021年的人民幣1.78億元持平。

毛利與毛利率

本年度本集團實現毛利人民幣220.21億元，較2021年的毛利人民幣181.68億元增加21.2%，主要是本年度物業銷售收入規模提升，物業銷售毛利增加。

本年度本集團實現毛利率為17.3%，較2021年的18.1%下降0.8個百分點。其中物業銷售毛利率16.3%，較2021年的17.5%下降1.2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36.17億元，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投資股息、政府補助等，較2021年的人人民幣31.21億元增加人民幣4.96億元，上升15.9%，主要是應收關聯方利息收入、綜合服務收入增加。

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53.87億元，相比於2021年人民幣51.60億元增加人民幣2.27億元，同比上升4.4%。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29.09億元(2021年：人民幣27.61億元)，增加人民幣1.48億元，同比上升5.4%。本年度本集團發生的日常運營費用為人民幣17.70億元(2021年：人民幣16.87億元)，增加人民幣0.83億元，同比上升4.9%，主要系折舊費隨持有物業的增加而相應增加以及稅費增加所致。

銷售費用

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29.02億元，與2021年的人人民幣28.74億元基本持平。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14.72億元，相較2021年的人人民幣14.26億元同比上升3.2%。本年度本集團發生人力資源成本人民幣10.37億元(2021年：人民幣9.96億元)，增加人民幣0.41億元，同比上升4.1%，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備金進行分攤，本年度結轉收入大幅增加，相應分攤的銷售備金增加。本年度本集團產生日常運營費人民幣3.93億元(2021年：人民幣4.52億元)，減少人民幣0.59億元，同比減少13.1%，主要系本年度嚴控各項費用支出。

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27.29億元，相比於2021年的人民幣22.99億元增加人民幣4.30億元，主要是因外幣借款利率大幅上升，相應利息支出增加。本年度本集團總利息開支為人民幣82.80億元，較2021年的人民幣80.76億元，增加人民幣2.04億元。本年度總借貸加權平均利息成本為4.4%，較2021年的4.6%下降20個基點。本年度本集團持續進行債務結構優化，得益於金融機構的大力支持和資本市場的認可，融資渠道暢通，實現融資成本持續保持在較低水平。

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0.12億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣16.96億元，合共為盈利人民幣16.84億元，較2021年的盈利人民幣14.83億元，增加人民幣2.01億元，主要是本年度盈利狀況良好的杭州翡翠城、寧波春月江瀾、合肥蘭園等項目權益比例較高，在一定程度上提升了本年度分佔合營企業及聯營公司業績。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣12.86億元的土地增值稅(2021年：人民幣25.31億元)和人民幣30.75億元的企業所得稅(2021年：人民幣23.37億元)。本年度土地增值稅佔收入比例為1.0%，較2021年的2.5%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24.4%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績、若干境外附屬公司之虧損以及匯兌淨損失等)，較2021年的28.3%有所下降。

若干資產的減值虧損計提與撥回

鑒於市場環境的瞬息變化，本集團委聘評估機構對部分物業進行評估。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15.02億元(2021年：人民幣4.12億元)，主要是房地產市場下行，項目中部分業態銷售價格不及預期，如濟南春風心語、溫州春月江瀾和武漢桂語朝陽等；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0.73億元(2021年：人民幣0.43億元)。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2022年12月31日，本集團有合同負債餘額人民幣1,478.50億元，較2021年12月31日的人民幣1,488.88億元基本持平。於2022年12月31日，本集團有合同負債對應的待轉銷項稅人民幣145.57億元，較2021年12月31日的人民幣135.96億元增加人民幣9.61億元。

於2022年12月31日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣1,380.73億元，較2021年12月31日的人民幣1,315.63億元，增加人民幣65.10億元，上升4.9%。

重要收購

本年度內，綠城管理於2022年1月27日收購了綠城臈里建設管理有限公司(原名：浙江臈里建設管理有限公司)60%的股權，此次收購的對價包括：(1)固定對價人民幣4億元；(2)根據收購事項完成後三年期間目標公司新增代建項目的未來可收取服務費用釐定的經調整增量代價。經調整增量代價的最高金額為人民幣2億元。

融資來源及流動性

於2022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703.94億元(2021年12月31日：人民幣714.96億元)，其中銷售監管資金人民幣218.65億元(2021年12月31日：人民幣109.51億元)。總借貸人民幣1,401.21億元(2021年12月31日：人民幣1,274.59億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣697.27億元(2021年12月31日：人民幣559.63億元)。淨資產負債率(淨負債/權益總額)為62.6%，與2021年12月31日的52.0%相比有所上升，處於較為合理水平。一年內到期借貸餘額為人民幣269.06億元(2021年12月31日：人民幣320.53億元)，佔總借貸的19.2%(2021年12月31日：25.1%)，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.6倍(2021年12月31日：2.2倍)，現金流較為充裕，債務結構也十分合理，為本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款項和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。考慮本公司外幣借款佔總借貸佔比不高，且大多數外幣借款都是通過借新還舊的方式進行償還，匯率波動為階段性波動，本年度本公司未訂立任何外匯對沖安排。本年度因人民幣貶值錄得匯兌淨損失人民幣13.71億元(2021年：淨收益人民幣3.82億元)，該損失為依據國際會計準則第21號計提的損失，但無實際現金流出。

或有負債

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2022年12月31日，抵押貸款保證為人民幣450.97億元(2021年12月31日：人民幣478.57億元)。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團向銀行及其他方就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣1,195.05億元(2021年12月31日：人民幣948.02億元)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。

資本承擔

於2022年12月31日，本集團就投資物業及在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣9.98億元(2021年12月31日：人民幣4.15億元)。

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。本集團目前沒有任何重大的資本開支計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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、聯席牽頭經辦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%增信債券訂立認購協議，該等債券已於聯交所上市(證券代碼：04463)。該等債券由浙商銀行股份有限公司杭州分行開立的備用信用證支持。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)及其若干附屬公司(作為擔保人)與兩名初步買方就於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。該等額外票據已和本公司於2020年10月29日發行並於聯交所上市的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為同一系列票據(證券代碼：40447)(「4.7%票據」)。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。

部分購回優先票據

本公司於2020年7月13日發行於2025年到期本金總額為300,000,000美元的5.65%優先票據(ISIN代碼：XS2193529562)，其在聯交所上市(證券代碼：40300)(「5.65%票據」)。於本年度內，本公司已從公開市場購回(i)本金總額為3,500,000美元的4.7%票據；以及(ii)本金總額為5,500,000美元的5.65%票據。所購回的票據將按照其各自條款註銷。有關部分購回該等票據的詳情，請參閱本公司於2022年11月29日發佈的公告。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

人力資源

於2022年12月31日，本集團總共僱用9,387名僱員(2021年12月31日：10,120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、現金獎勵及購股權或股份獎勵作為對僱員的激勵。

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2022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2023年6月16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2023年6月27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2022年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.50元(「2022年末期股息」)(2021年：每股人民幣0.46元)。派息建議尚待股東於股東周年大會批准，2022年末期股息預期將於2023年7月31日前派付，且2022年末期股息的支付貨幣和相關匯率將於適當時候公佈。

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2023年6月13日(星期二)至2023年6月16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2023年6月12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2023年6月23日(星期五)至2023年6月27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2022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2022年末期股息的人士，所有過戶文件連同有關股票必須在2023年6月21日(星期三)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2022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
2023年3月27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。