

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份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 MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9979)

**截至2021年12月31日止年度
的全年業績公告**

綠城管理控股有限公司(「綠城管理」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)根據國際財務報告準則編製的截至2021年12月31日止年度(「本報告期」或「本期」)的經審核綜合全年業績連同上個財政年度比較數字。該等經審核綜合全年業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並獲董事會批准。

董事會建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.20元。合計約為人民幣391,595,000元，惟須待股東於應屆股東大會上批准。

業務摘要

	2021年 (經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元	變動率 增長/(減少) %
收入	2,243,158	1,812,975	23.7%
毛利	1,040,658	865,829	20.2%
持續經營業務歸屬於公司股東的淨利潤	565,224	428,547	31.9%
經營活動現金淨流入	565,656	903,329	(37.4)%
持續經營業務每股收益(母公司普通股股東)			
– 基本及攤薄(人民幣元)	0.29	0.26	11.5%
每股末期股息(人民幣元)	0.20	0.17	17.6%
	2021年 百萬平方米	2020年 百萬平方米	變動率 %
合約項目總建築面積	84.7	76.1	11.3%
在建面積	44.0	40.5	8.7%
新拓代建項目合約總建築面積	22.8	18.7	21.9%
	2021年 人民幣億元	2020年 人民幣億元	變動率 %
新拓代建項目代建費	71.1	58.1	22.3%

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2021年年報所載的經審核年度綜合財務報表：

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	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	3	2,243,158	1,812,975
服務成本		(1,202,500)	(947,146)
毛利		1,040,658	865,829
其他收入	4	116,322	48,614
其他收益及虧損	5	2,222	(27,011)
銷售及營銷開支		(92,761)	(48,302)
行政開支		(378,047)	(330,611)
上市費用		—	(33,960)
融資成本	6	(5,847)	(1,465)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)		(11,083)	(1,378)
投資物業公平值變動的虧損		(1,685)	(2,952)
收購附屬公司的收益		521	—
分佔聯營公司業績		(660)	3,403
分佔合營公司業績		52,602	52,767
除稅前利潤	7	722,242	524,934
所得稅開支	8	(151,577)	(117,414)
持續經營業務的年內利潤		570,665	407,520
已終止經營業務			
年內已終止經營業務所得收益	9	—	4,734
年內利潤		570,665	412,254
其他全面收入			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的股本工具投資的公平值收益(扣除稅項)			
		5,512	4,674
年內全面收入總額		576,177	416,928

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內利潤			
– 持續經營業務		565,224	428,547
– 已終止經營業務		–	10,778
		<u>565,224</u>	<u>439,325</u>
非控股權益應佔年內利潤(虧損)			
– 持續經營業務		5,441	(21,027)
– 已終止經營業務		–	(6,044)
		<u>5,441</u>	<u>(27,071)</u>
		<u>570,665</u>	<u>412,254</u>
下列人士應佔年內全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		570,736	443,999
非控股權益		5,441	(27,071)
		<u>576,177</u>	<u>416,928</u>
每股盈利			
持續及已終止經營業務			
– 基本(人民幣元)	11	<u>0.29</u>	<u>0.26</u>
– 攤薄(人民幣元)	11	<u>0.29</u>	<u>0.26</u>
持續經營業務			
– 基本(人民幣元)	11	<u>0.29</u>	<u>0.26</u>
– 攤薄(人民幣元)	11	<u>0.29</u>	<u>0.25</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	於12月31日	
		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		102,082	97,922
使用權資產		16,516	17,803
投資物業		46,956	53,361
商譽		769,241	769,241
於聯營公司的權益		70,382	67,042
於合營公司的權益		173,644	93,742
按公平值計入其他全面收入的股本工具		100,742	93,393
其他長期應收款		238,000	210,000
遞延稅項資產		18,431	16,975
收購物業的按金		7,080	7,080
		<u>1,543,074</u>	<u>1,426,559</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	748,847	388,303
合約資產		482,412	316,795
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產		75,031	—
應收關聯方欠款		240,049	202,720
分類為持作出售的物業		4,600	—
已抵押銀行存款		12,502	15,832
銀行結餘及現金		2,137,648	2,397,335
		<u>3,701,089</u>	<u>3,320,985</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	943,066	818,670
應付關聯方欠款		245,962	199,496
應付所得稅項		179,070	145,798
其他應付稅項		85,504	50,841
合約負債		384,863	396,182
租賃負債		5,422	8,504
		<u>1,843,887</u>	<u>1,619,491</u>
流動資產淨值		<u>1,857,202</u>	<u>1,701,494</u>
總資產減流動負債		<u>3,400,276</u>	<u>3,128,053</u>

	於12月31日	
	2021年	2020年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
股本及儲備		
股本	16,324	16,324
儲備	3,324,936	3,058,875
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	3,341,260	3,075,199
非控股權益	30,451	27,010
	<hr/>	<hr/>
總權益	3,371,711	3,102,209
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
非流動負債		
遞延稅項負債	18,795	16,958
租賃負債	9,770	8,886
	<hr/>	<hr/>
	28,565	25,844
	<hr/>	<hr/>
	3,400,276	3,128,053
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於2016年12月12日於開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址載於年報「公司資料」一節。本公司股份自2020年7月10日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司的直接及最終控股公司為綠城中國，該公司於聯交所主板上市，並於開曼群島註冊成立。

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為提供代建服務。

本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），與綜合財務報表的呈列貨幣相同。

2. 國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）修訂本的應用

本年度強制生效的國際財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用以下由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈且自2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的國際財務報告準則的修訂：

國際財務報告準則第16號修訂本	Covid-19相關的租金優惠條件
國際財務報告準則第9號、	利率基準改革 – 第二階段
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號修訂本	

本年度應用國際財務報告準則的修訂對本集團本期及過往年度的財務狀況及業績及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團尚未提早採納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17號	保險合約及相關修訂 ³
國際財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的提述 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或 合營公司之間的資產出售或注入 ⁴
國際財務報告準則第16號修訂本	2021年6月30日後Covid-19相關的租金優惠條件 ¹
國際會計準則第1號修訂本	將債務分類為流動或非流動以及 香港詮釋第5號(2020年)之有關修訂 ³
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務報告 第2號修訂本	會計政策披露 ³
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ³
國際會計準則第12號修訂本	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項 ³
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：未作擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第37號修訂本	虧損性合約 – 履行合約的成本 ²
國際財務報告準則修訂本	2018年至2020年國際財務報告準則年度改進 ²

¹ 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂國際財務報告準則，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

國際會計準則第12號修訂本產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項

該等修訂縮窄國際會計準則第12號第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和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，本集團分別對相關資產及負債應用國際會計準則第12號之規定。因適用初始確認豁免，相關資產及負債在初始確認時產生的暫時性差異未進行確認。

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性差額確認延稅項資產(以應課稅溢利很可能被用作抵銷可扣減暫時性差額為限)及遞延稅項負債。

該等修訂於2023年1月1日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。於2021年12月31日，使用權資產及租賃負債之賬面值(可予修訂)分別為人民幣10,037,000元及人民幣9,307,000元。初步應用該等修訂的累積影響將確認為對所呈列最早比較期間的期初保留盈利(或其他權益項目(如適用))的期初餘額的調整。

3. 收入及分部資料

(i) 客戶合約收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
隨時間確認收入：		
商業代建	1,477,635	1,312,454
政府代建	571,759	309,845
其他	193,764	190,676
	<u>2,243,158</u>	<u>1,812,975</u>

(ii) 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(統稱為「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釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國(居住國)市場，且本集團的所有綜合資產均位於中國。

由於無須定期向主要經營決策者就資源分配及表現評估提供分布資產及負債的資料，故並無呈列分部資產及負債。

本集團根據國際財務報告準則第8號經營分部的報告分部如下：

- 1 商業代建 – 向項目擁有人提供物業開發管理服務
- 2 政府代建 – 向政府提供有關徙置住房物業開發項目及公共基礎設施的物業開發管理服務
- 3 其他(包括(i)為於2020年8月本集團取得一級資質前由本集團投得的若干政府項目提供的代建服務)；及(ii)建築設計及其他諮詢服務等)。

就商業代建服務而言，主要經營決策者審閱各項商業代建服務項目的財務資料，故各項商業代建服務項目構成獨立經營分部。然而，商業代建服務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，所有商業代建服務項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就政府代建服務而言，主要經營決策者審閱各項政府代建服務項目的財務資料，故各項政府代建服務項目構成獨立經營分部。然而，政府代建服務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，所有政府代建服務項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括分佔聯營公司及合營公司業績，但不包括若干其他收入、行政開支、融資成本、匯兌虧損、上市費用及品牌使用費)評估經營分部的表現。

有關景觀工程業務的經營分部已於2019終止按公平值計入損益的金融資產產生的收益並隨後於2020年處置。

本集團按報告分部劃分來自持續經營業務的收入及業績分析如下：

截至2021年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入						
外部收入	1,477,635	571,759	193,764	2,243,158	-	2,243,158
分部間收入	54,851	351,191	3,696	409,738	(409,738)	-
總計	<u>1,532,486</u>	<u>922,950</u>	<u>197,460</u>	<u>2,652,896</u>	<u>(409,738)</u>	<u>2,243,158</u>
分部業績	<u>475,161</u>	<u>66,059</u>	<u>89,839</u>	<u>631,059</u>	<u>438</u>	<u>631,497</u>
未分配其他收入						249
強制按公平值						
計入損益計量的						
金融資產公平值						
變動的未分配虧損						(550)
未分配行政開支						(21,897)
未分配融資成本						(140)
未分配匯兌虧損						(6,483)
未分配品牌使用費						(32,011)
年內利潤						<u>570,665</u>

截至2020年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入						
外部收入	1,312,454	309,845	190,676	1,812,975	–	1,812,975
分部間收入	37,661	168,739	2,150	208,550	(208,550)	–
總計	<u>1,350,115</u>	<u>478,584</u>	<u>192,826</u>	<u>2,021,525</u>	<u>(208,550)</u>	<u>1,812,975</u>
分部業績	<u>382,290</u>	<u>42,296</u>	<u>89,876</u>	<u>514,462</u>	<u>438</u>	<u>514,900</u>
未分配其他收入						135
未分配行政開支						(20,430)
未分配上市費用						(33,960)
未分配融資成本						(92)
未分配匯兌虧損						(38,649)
未分配品牌使用費						(14,384)
年內利潤						<u>407,520</u>

其他分部資料

截至2021年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 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
計量分部損益包括的金額：						
預期信貸虧損模式下						
的減值虧損(扣除撥回)	(10,413)	450	(1,120)	(11,083)	–	(11,083)
投資物業公平值變動的虧損	–	–	(1,685)	(1,685)	–	(1,685)
分佔聯營公司業績	3,230	(686)	(3,204)	(660)	–	(660)
分佔合營公司業績	11,568	–	41,034	52,602	–	52,602
物業、廠房及設備折舊	(7,247)	(5,544)	(1,054)	(13,845)	(477)	(14,322)
使用權資產折舊	(7,534)	(658)	(1,490)	(9,682)	(979)	(10,661)

截至2020年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
計量分部損益包括的金額：						
預期信貸虧損模式下						
的減值虧損(扣除撥回)	(5,970)	1,323	3,269	(1,378)	–	(1,378)
投資物業公平值變動的虧損	–	–	(2,952)	(2,952)	–	(2,952)
分佔聯營公司業績	5,195	–	(1,792)	3,403	–	3,403
分佔合營公司業績	891	5,516	46,360	52,767	–	52,767
物業、廠房及設備折舊	(7,747)	(5,954)	(345)	(14,046)	(222)	(14,268)
使用權資產折舊	(7,655)	(144)	(798)	(8,597)	(698)	(9,295)

4. 其他收入

截至12月31日止年度
2021年
人民幣千元

2020年
人民幣千元

持續經營業務

來自以下各項的利息收入：

– 銀行結餘	43,599	38,245
– 向關聯方提供貸款	1,370	5,441
– 向第三方提供貸款	55,017	3,949

政府補助(附註)

99,986

47,635

來自按公平值計入其他收益的權益工具的股息

10,346

–

投資物業總租金收入

5,000

–

其他

592

490

398

489

116,322

48,614

附註：該款項主要入賬為(i) 退稅及福利；及(ii) 從中國政府部門獲得的企業發展支援，其並無施加任何條件。

5. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
持續經營業務		
按公平值計入損益的金融資產產生的收益	6,297	3,362
出售／報廢物業、廠房及設備的收益(虧損)	1,196	(618)
提前終止租賃收益	668	386
出售投資物業的收益	348	—
政府補助	—	8,552
匯兌虧損	(6,483)	(38,649)
其他	196	(44)
	<u>2,222</u>	<u>(27,011)</u>

6. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
持續經營業務		
租賃負債的利息	(1,035)	(1,065)
託管貸款的安排費用	(140)	(69)
關聯方貸款的利息開支	(2,735)	(331)
第三方貸款的利息開支	(1,937)	—
	<u>(5,847)</u>	<u>(1,465)</u>

7. 除稅前利潤

年內持續經營業務的除稅前利潤經扣除(計入)：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
董事薪酬	21,864	19,814
薪酬及其他福利	711,402	584,930
退休福利計劃供款(附註)	32,761	4,739
員工成本(包括董事薪酬)	<u>766,027</u>	<u>609,483</u>
物業、廠房及設備折舊	14,322	14,268
使用權資產折舊	10,661	9,295
核數師薪酬	<u>4,013</u>	<u>3,491</u>

附註：政府已經就紓緩有關新型冠狀病毒(「COVID-19」)的社會保險實施援助。根據社會保障部發出的(2020)第11號通知，為盡量減少COVID-19對社會及經濟發展的影響，政府已下調中型企業自2020年2月至6月的社會保障費用。根據社會保障部之後發出的(2020)第49號通知，寬免期已延長至2020年12月。相關政府援助計劃於2021年不再實施。

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
持續經營業務		
即期稅項：		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	152,721	119,723
過往年度超額撥備：		
– 企業所得稅	(233)	(1,694)
遞延稅項：		
– 本年度	(911)	(615)
	<u>151,577</u>	<u>117,414</u>

本公司乃註冊為一間獲豁免公司，因此無須繳納開曼群島稅項。

由於本集團概無任何受香港利得稅規限的應課稅收入，故並無對香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅乃基於管理層對整個財政年度預測的年度所得稅率的最佳估計確認。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，中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%，惟綠城建設管理集團有限公司(「**綠城建設管理**」)除外。

綠城建設管理於2019年12月4日獲認定為「高新技術企業」，其可能有權自2019年起的三年期間享有15%的優惠稅率，惟須達成若干條件。因此，截至2021年12月31日止年度，綠城建設管理的適用企業所得稅稅率為15%(2020年：15%)。

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	722,242	524,934
按25%(2020年：25%)稅率計算的所得稅開支	180,561	131,234
分佔聯營公司業績的稅務影響	165	(851)
分佔合營公司業績的稅務影響	(13,150)	(13,192)
毋須課稅收入的稅務影響	(1,380)	—
不可抵扣開支的影響	14,950	17,614
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損的影響	230	2,007
未確認為遞延稅項資產的可扣稅暫時性差異之影響	161	200
動用先前未確認的未動用稅項虧損	(1,702)	(169)
動用先前未確認的可扣稅暫時性差異	(99)	(859)
應用於遞延稅項及即期稅項的優惠企業所得稅率的影響	(27,926)	(16,876)
過往年度超額撥備	(233)	(1,694)
	<u>151,577</u>	<u>117,414</u>
於損益確認的所得稅開支	<u>151,577</u>	<u>117,414</u>

9. 已終止經營業務

於2019年9月30日，本公司董事決議通過出售本集團的全部景觀工程業務。其後已開始與有意向方進行磋商。該業務的資產及負債(其預期將於12個月內出售)已分類為持作出售組別，並於綜合財務狀況表中單獨呈列(請參閱下文)。該出售事項已於2020年9月完成。

年內，已終止景觀工程業務產生的利潤(虧損)載列如下：

截至2020年
9月30日
止九個月
人民幣千元

年內／期內虧損	(20,876)
出售景觀工程業務的收益	25,610
	<hr/>
	4,734
	<hr/> <hr/>

已終止景觀工程業務業績載列如下：

截至2020年
9月30日
止九個月
人民幣千元

收入	103,065
銷售成本	(107,542)
	<hr/>
毛損	(4,477)
其他收入	16
其他收益及虧損	39
行政開支	(1,750)
融資成本	(2,961)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	(11,743)
	<hr/>
除稅前虧損	(20,876)
所得稅開支	—
	<hr/>
年內／期內虧損	(20,876)
	<hr/> <hr/>

截至2020年
9月30日
止九個月
人民幣千元

年內／期內已終止經營業務產生的虧損包括以下各項：

確認為開支的存貨成本	12,101
租賃負債的利息	11
	<u>12,112</u>

截至2020年9月30日止九個月，景觀工程業務就經營活動支付人民幣10,893,000元，就投資活動支付人民幣141,000元，並就融資活動支付人民幣69,000元。

10. 股息

年內，已向本公司股東宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.17元(2020年：截至2019年12月31日止年度為每股人民幣零元)，合計為人民幣332,855,000元(2020年：人民幣零元)，包括向本集團就股份獎勵計劃所持庫存股份分派的股息人民幣6,052,000元(2020年：人民幣零元)。末期股息已於2021年7月26日全數派付。

於本年度結束後，本公司董事已建議向本公司股東宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息，為每股人民幣0.20元(2020年：每股人民幣0.17元)，合計約人民幣391,595,000元(2020年：人民幣332,855,000元)，包括分派予本公司就股份獎勵計劃持有庫存股份的股息人民幣4,179,000元(2020年：人民幣6,052,000元)，惟須待股東於應屆股東大會上批准。

11. 每股盈利

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(2020年：每股基本盈利)乃根據以下數據計算：

盈利數據計算如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔年內利潤	565,224	439,325
減：		
本公司擁有人應佔已終止經營業務的年內利潤	—	10,778
	<u>565,224</u>	<u>428,547</u>
用以計算持續經營業務的每股基本及攤薄盈利的盈利	<u>565,224</u>	<u>428,547</u>
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,922,472	1,679,767
潛在攤薄普通股之影響：		
超額配股權	—	1,121
股份獎勵	28,813	512
	<u>28,813</u>	<u>512</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,951,285</u>	<u>1,681,400</u>

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	565,224	439,325

所用分母與上文每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

來自己終止經營業務

截至2020年12月31日止年度，已終止經營業務的每股基本盈利為每股人民幣0.64分及已終止經營業務的每股攤薄盈利為每股人民幣0.64分，乃根據已終止經營業務的年內利潤約人民幣10.78百萬元以及上文計算每股基本及攤薄虧損所詳述的分母得出。

12. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	145,384	159,035
減：信貸虧損撥備	(19,848)	(17,437)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	125,536	141,598
其他應收款項	604,492	156,736
減：信貸虧損撥備	(2,201)	(2,562)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	602,291	154,174
預付款項	21,020	43,829
進項增值稅	—	48,702
	748,847	388,303

貿易應收款項包括應收票據為人民幣66,051,000元(2020年：人民幣29,806,000元)。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

本集團通常不允許向客戶授出信貸期。下表為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項(包括應收票據)(經扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
180天內	100,916	126,968
180天至365天	12,958	14,583
365天以上	11,662	47
	<u>125,536</u>	<u>141,598</u>

13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項	7,767	25,220
其他應付款項	726,278	626,873
應付工資	175,468	117,505
應付股息	239	3,966
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	33,314	45,106
	<u>943,066</u>	<u>818,670</u>

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析。

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	5,997	5,311
1至2年	—	18,385
2至3年	316	970
3年以上	1,454	554
	<u>7,767</u>	<u>25,220</u>

管理層討論與分析

董事會欣然公佈本集團2021年之經審核年度業績連同比較數字。本年度業績已由審核委員會審閱。

末期股息

董事會建議向股東派付2021年之末期股息每股人民幣0.20元(相當於0.25港元，按2022年3月22日中國人民銀行的現行匯率1.00港元兌人民幣0.81元計算)，須待股東於即將於2022年5月26日(星期四)召開的股東周年大會批准。應向股東派付的股息將以人民幣宣派並以港元支付，匯率將按股東周年大會前5個營業日中國人民銀行公佈之平均匯率計算。

建議末期股息預期將於2022年6月22日或之前派付予股東。

業務回顧

經營概覽

2021年，中國房地產行業受宏觀調控及金融政策的雙重影響，上下半年反差巨大，市場結構分化，下行態勢明顯。一方面，傳統房地產企業在積極去槓桿、保交付、保生存，份額向優質企業集中；另一方面，政府持續加大保障房、租賃類物業的投資，國企央企成為拿地主體。

本公司基於輕資產屬性及專業開發能力，充分展現了逆週期特質，在行業波動中保持經營穩定，並契合政策方向進一步擴大業務邊界，新拓業務規模穩步增長，營收與利潤持續提升，超預期完成了全年各項經營指標。

本報告期內公司持續經營收入達到人民幣2,243.2百萬元，較上年同期人民幣1,813.0百萬元增長23.7%；毛利達人民幣1,040.7百萬元，較上年同期人民幣865.8百萬元增長20.2%。持續經營業務歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣565.2百萬元，較上年同期人民幣428.5百萬元增長31.9%；本報告期內公司經營活動現金淨流量達人民幣565.7百萬元，公司無負債且現金流充足。

趨勢分析

在「房住不炒」的大方針下，中國房地產行業將在較長的時間內逐步去金融化，此舉進一步加快投資與開發相分離的趨勢，其中以輕資產模式運作的代建服務企業迎來新的發展機遇，其專業開發能力和資本市場價值凸顯。

本公司積極響應市場變化、提前戰略佈局，在保持傳統中小開發商業務的基礎上，大力開拓政府、國企、金融機構等新增業務機會：

保障性住房：在「共同富裕」的政策引導下，政府安置房、人才用房、租賃用房、城市服務、公共配套設施等代建業務快速提升；

國企服務：在嚴格的金融監管政策下，地方國企、城投公司獲取土地佔比提升，該類企業在拿地後往往選擇合作開發或代建服務；

AMC服務：房地產去金融化的過程中，涉房涉地的不良資產快速增長，金融機構、資產管理公司的投前風控及投後管理需要專業團隊提供開發和諮詢服務。

管理舉措

基於對中國房地產市場的一線感知與趨勢判斷，2021年，本公司在緊抓業務拓展的基礎上，加快了模式創新和能力升級：對外，開拓多元客戶結構、創新代建商業模式、按需定制服務方案；對內，優化組織架構、加大標準化與信息化建設、打造高效服務團隊。

1 全國化業務佈局，持續引領行業

2021年，本公司繼續保持房地產輕資產開發領域第一身位，連續五年保持20%及以上的代建市場份額，並榮獲中國指數研究院頒發的「2021中國房地產代建領先品牌」。

截至2021年12月31日，本公司業務分佈已覆蓋中國28個省、直轄市及自治區的101座主要城市，管理項目數量由去年同期的296個增加至345個；合約項目總建築面積84.7百萬平方米，較去年同期增長11.3%；在建面積44.0百萬平方米，較去年同期增長8.7%。

在全國化的佈局下，主要經濟區域(含：環渤海經濟圈、京津冀城市群、長三角經濟圈、珠三角經濟圈、及成渝城市群)保持較大比重：合約項目預估總可售貨值達人民幣3,845億元，規模佔整體可售貨值的74.7%；其中長三角經濟圈項目人民幣1,414億元佔27.5%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目人民幣1,261億元佔24.5%，珠三角經濟圈項目人民幣1,047億元佔20.3%，成渝城市群人民幣123億元佔2.4%。

2 多元化客戶結構，助力逆勢增長

本公司擁有結構多元且不斷擴展的優質客戶群體。在房地產行業的下行週期中，我們重點拓展契合政策號召的保障性與租賃性住房代建，並向擁有土地資源的國企央企、以及擁有強大資本的金融機構提供服務。

2021年，本公司新拓業務保持逆勢增長，新拓代建項目的合約總建築面積達22.8百萬平方米，較去年同期增長約21.9%；新拓代建項目代建費預估人民幣71.1億元，較去年同期增長約22.3%。

截至2021年12月31日，按當期在建面積測算，政府委託項目為14.2百萬平方米，佔比32.3%；國有企業委託項目為18.1百萬平方米，佔比41.0%；私營企業委託項目為10.8百萬平方米，佔比24.5%；金融機構委託項目為1.0百萬平方米，佔比2.2%。

3 強化區域能力，致力提質增效

為加快新增業務處理、提升客戶體驗，2021年，本公司新設華中和浙閩區域公司，以完善五大區域佈局，強化委託方服務能力。

同時，本公司還調整了集團總部的管理職能，突出戰略研究與業務指引，將具體經營工作授權各大區域公司，並優化組織考核和激勵政策，向一線項目團隊傾斜，以打造敏捷組織，實現提質增效。

2021年，本公司在持續標準化的基礎上啟動了「數字蜂巢」計劃，通過數字化、信息化賦能代建業務。計劃通過三年的強投入，初步搭建有輕資產特色的數字化開發服務平台，助力各級組織高效運營，賦能多方經營決策，以適配未來公司產能增長、規模擴容的需要。

4 攜手合作夥伴，搭建賦能平台

在房地產行業變革及代建需求爆發的背景下，本公司積極創新業務模式和服務內容，通過與外部擁有專業能力或優秀資源的各類機構合作，實現強強聯手、優勢互補的發展新格局。

2021年，本公司通過與杭州灣管委會、錢塘新區管委會等搭建合作平台，進入政府城投項目、產業園區代建業務；通過與深圳前海潤禾等搭建合作平台，成功獲取深圳、珠海等大灣區城市更新項目；通過與首建投、深民投等搭建合作平台，試點金融撮合服務，開拓不良資產及紓困項目的代建服務。

同時，本公司開展了對浙江熨裡公司的股權收購，旨在吸引優秀團隊，助推本集團核心能力建設。未來將視標的公司質地推動代建類公司及上下游產業鏈公司潛在的收購機會。

業務發展

展望未來，本公司將繼續保持對代建行業的引領，並進一步完善「3+3」業務模式，即在三項代建主業基礎上疊加三項配套服務。三項代建主業包含：政府代建、商業代建及資方代建；三項配套服務包含：金融服務、產城服務及產業鏈服務。

政府代建：本公司政府代建業務正走出浙江、邁向全國。2021年，新拓政府代建合約總建築面積中，浙江省外客戶佔比達到50.3%。未來，該項業務範圍將從傳統保障房建設拓展到未來社區、產業園區、產城融合、市政配套等多元服務，以進一步打開公共領域的發展空間。

商業代建：公司已逐步提高傳統商業代建項目的選擇標準，優選有土地紅利和良好資金保障的代建項目。在繼續服務優質中小私營企業的基礎上，重點拓展與各類國有企業的多方位合作，並將針對國企特點進行模式創新與流程再造。

資方代建：在涉房涉地的不良資產處置過程中，紓困項目往往需要資產重組、品牌煥新、團隊優化、供應鏈重整等，本公司擁有強大的品牌效應、專業的開發團隊及供應鏈資源，可以協助投資人、購房者、供應商、政府等多方主體實現共贏。未來，本公司將積極拓展各類資方代建業務，幫助承接其控制前端風險、提升中端開發價值變現，以及後端運營能力整合等服務。

金融服務：本公司將為有資金需求的委託方尋找相匹配的金融機構及資本力量，提供金融撮合服務，確保代建項目穩健運營。

產城服務：產城融合是現代化城市發展的必然趨勢，本公司計劃整合各類產業資源，參與城市更新和產業運營，繼續拓寬代建服務的邊界。

產業鏈服務：本公司將通過自行孵化及外部收併購等方式，繼續整合產業鏈上下游輕資產類企業，構造代建生態體系，實現相互導流與賦能，打造全價值鏈的代建業務平台。

財務分析

本集團實現：

收入

收入人民幣2,243.2百萬元，與2020年的人民幣1,813.0百萬元相比增長23.7%。收入來自三類業務：(i)商業代建；(ii)政府代建；及(iii)其他服務，按業務分部的收入列示如下：

	截至12月31日				變動率 增加/ (減少) (%)
	2021年		2020年		
	人民幣千元 (經審計)	佔總收入 (%)	人民幣千元 (經審計)	佔總收入 (%)	
來自商業代建	1,477,635	65.9	1,312,454	72.4	12.6
(1)自營	710,651	31.7	691,699	38.2	2.7
(2)與業務夥伴合作	766,984	34.2	620,755	34.2	23.6
來自政府代建	571,759	25.5	309,845	17.1	84.5
(1)自營	554,932	24.7	303,463	16.7	82.9
(2)與業務夥伴合作	16,827	0.8	6,382	0.4	163.7
其他服務	193,764	8.6	190,676	10.5	1.6
合計	<u>2,243,158</u>	<u>100.0</u>	<u>1,812,975</u>	<u>100.0</u>	23.7

本報告期內：

- (i) 商業代建依然是本集團最大的收入和利潤來源，於年內收入為人民幣1,477.6百萬元，佔整體收入的65.9%，與2020年的人民幣1,312.5百萬元相比增長了12.6%。增長的主要原因是與新拓項目增多並陸續開工，收入顯著增長。
- (ii) 政府代建收入達人民幣571.8百萬元，佔整體收入的25.5%，與2020年的人民幣309.8百萬元相比增長84.5%。主要是：(1)在黨中央「共同富裕」政策的推動下，政府代建業務需求快速釋放，公司加速業務拓展並開始向全國化佈局。拓展項目增加並陸續開工使公司本年度管控面積增加，收入相應增長；及(2)公司順應市場需求，創新業務模式，擴展業務範圍，多元化業務經營推動收入增長；及
- (iii) 其他服務收入為人民幣193.8百萬元，佔整體收入的8.6%，主要系公司上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團有限公司（「**綠城房地產集團**」）投標且由綠城管理集團（「**綠城管理集團**」）管理的項目本期實現收入人民幣157.8百萬元。

服務成本

本報告期內，服務成本為人民幣1,202.5百萬元，較2020年的人民幣947.1百萬元增長27%。上升的主要原因是：(1)商業代建收入規模增長，項目服務成本增加；及(2)政府代建管控面積增長及跨省經營導致管理成本增加。

毛利

本報告期內，毛利達到人民幣1,040.7百萬元，較2020年的人民幣865.8百萬元上升20.2%。毛利率為46.4%，與2020年的47.8%相比下降1.4個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建為44.9%、政府代建為40.9%及其他服務為74.2%。2020年分別為44.1%、45.4%和76.8%。

- 商業代建的毛利率為44.9%，與2020年的44.1%提升0.8個百分點。主要是因為本公司加強成本管控，優化管理模式，從而商業代建整體毛利率得以提升。
- 政府代建的毛利率為40.9%，比2020年的45.4%下降4.5個百分點。主要是因為本期政府代建跨省經營導致單位面積管理成本增加，毛利率有所下降
- 其他服務業務的毛利率74.2%，毛利率較高主要是因為本公司在聯交所上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團有限公司投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入人民幣157.8百萬元，此類項目的服務成本在綠城房地產集團列支，公司按項目淨收益與綠城房地產集團結算確認收入。

其他收入

本報告期內，本集團其他收入為人民幣116.3百萬元，較2020年的其他收入人民幣48.6百萬元增長了139.3%。其他收入增長主要由於：(1)本期為代建項目提供金融服務取得收入較上年同期增加人民幣51.1百萬元；及(2)公司在聯交所上市後資金較為充裕，資金餘額增加導致銀行存款利息收入較上年增加人民幣5.4百萬元；及(3)本期收到以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產分配股利人民幣5.0百萬元。

其他收益／損失

本期內，本集團其他收益為人民幣2.2百萬元，較2020年的損失人民幣27.0百萬元增加29.2百萬元，主要是本期港幣資產餘額下降使得本期公司存放境外資金匯兌損失減少人民幣32.2百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣92.8百萬元，較2020年的人民幣48.3百萬元增長92.1%，增長的主要原因是：(1)2020年疫情之下政府減免企業社保等費用，公司社保類支出較少；(2)政府代建業務為加速業務拓展及全國化佈局，擴充投拓人員；及(3)根據本公司在聯交所上市時關於品牌使用的安排，本期應付母公司的品牌使用費較2020年增加人民幣17.6百萬元。

行政開支

行政開支為人民幣378.0百萬元，較2020年的人民幣330.6百萬元增長了14.3%。增長的主要原因是2021年本公司股權激勵計劃費用分攤；以及2020年疫情之下政府減免企業社保等費用，本公司社保類支出較少等因素共同影響所致。

本年利潤

本報告期內，本集團持續經營業務淨利潤為人民幣570.7百萬元，較2020年的人民幣407.5百萬元增長40.0%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣565.2百萬元，較2020年持續經營業務歸屬於本公司股東的淨利潤人民幣428.5百萬元增長31.9%。

貿易及其他應收款項

於2021年12月31日，貿易及其他應收款項達到人民幣748.8百萬元，較2020年末的人民幣388.3百萬元增加92.8%。

合同資產

於2021年12月31日，本集團合同資產為人民幣482.4百萬元，較2020年末的人民幣316.8百萬元增加52.3%，合同資產體現的是公司部分項目已履約義務但是相應還沒有達到合同約定的管理費收款節點的款項。本年增加主要是公司經營規模擴大，項目數量增加，收入增長導致合同資產相應增加。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

於2021年12月31日，本集團以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產為人民幣75.0百萬元，系公司為提高閒置資金收益而購買的結構性投資產品。

資本結構

截至2021年12月31日，本集團權益總額約達人民幣3,371.7百萬元，較2021年初的人民幣3,102.2百萬元增長約人民幣269.5百萬元。其中，(a)股東應佔權益約人民幣3,341.3百萬元，較2021年初的人民幣3,075.2百萬元增長約人民幣266.1百萬元，主要由於截至2021年12月31日止年度的利潤約人民幣565.2百萬元及本公司本期對股東分配現金股利達人民幣326.8百萬元。

截至2021年12月31日，本公司已發行合共1,957,976,000股股份。本公司總市值約為港幣10,456百萬元(基於截至2021年12月31日股份收盤價計算)。

流動資金及資金資源

於2021年12月31日，本集團有銀行存款及現金(不包括抵押銀行存款)為人民幣2,137.6百萬元(2020年12月31日：人民幣2,397.3百萬元)，流動比率為2.01倍(2020年12月31日：2.05倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)1.22%(2020年12月31日：0.5%)。現金流非常充裕，為本公司後續發展提供強有力的支撐。

本報告期內，我們的流動資金需要主要是為滿足營運資金需要而產生。內部產生的現金流量是我們的營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。

債務

本報告期內，本集團並無任何重大借款。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部份業務以人民幣進行。因此，本集團承受較低外匯風險。惟人民幣及港元兌外幣貶值或升值可影響本集團的業績。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

本報告期內，本集團並無資產抵押事宜。

資產交易及重大投資事項

本報告期內，本集團並無日常一般業務以外的資產交易及重大投資事項。

本集團於2022年1月27日收購了浙江嫡裡建設管理有限公司60%的股權，此次收購的對價包括：(1)固定對價人民幣400百萬元；(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200百萬元。

重大收購及出售

本報告期內，本集團並無重大收購及出售事項。

司庫管理

我們的財資管理職能負責現金管理、流動性規劃和控制、為本集團提供具成本效益的資金、與銀行和其他相關機構聯絡、投資金融產品以及降低如利息和外匯等金融風險。我們財資管理職能的設計旨在配合本集團的長期和短期需求，並符合良好的企業管治標準。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本報告期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

僱員及薪酬政策

本報告期內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇包括基本薪金、津貼、花紅、股份獎勵計劃及其他員工福利乃按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2021年12月31日，本集團有1,462名員工，較2020年12月31日的1,531名員工下降4.5%，本公司總體人數保持穩定。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2021年12月31日止年度，我們概無其他重大的附屬公司及合營企業收購及出售活動。

遵守企業管治守則

本公司致力維持和宣揚嚴格的企業管治。本公司的企業管治原則旨在促進有效的內部控制措施，在業務各方面堅持高水平的道德、透明度、責任和誠信，以確保本公司根據適用法律及法規開展事務，並提高董事會對所有股東的透明度和問責性。於截至2021年12月31日止年度，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附註十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。

遵守董事進行證券交易標準守則

本公司於本報告期內已採納上市規則附錄十所載的標準守則，作為其有關本公司證券交易的行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢，全體董事確認，彼等於報告期間已嚴格遵守標準守則所載的規定標準。

董事會亦已採納標準守則以規管可能會管有本公司有關本公司證券的未公開內幕消息的相關僱員進行的所有交易（參見企業管治守則守則條文C.1.3）。經作出合理查詢後，於報告期間，並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。

首次公開發售的所得款項用途

本公司於2020年7月10日（「上市日期」）成功在聯交所主板上市，在足額行使超額配售權後，於全球發售合計發行525,316,000股新股，扣除包銷費用、佣金及預計其他上市費用後，所得款項淨額約為港幣1,145.1百萬元。該等款項已經及將會按照日期為2020年6月29日的招股章程（「招股章程」）及2020年7月9日發佈的發售價及分配結果公告所載之。下表載列於2021年12月31日的所得款項淨額的擬定用途及實際用途：

所得款項用途	所得款項 淨額用途 經修訂分配 (百萬港元)	佔總計所得 款項淨額 經修訂 百分比	截至2021年 12月31日 的實際用途 (百萬港元)	於2021年 12月31日 未動用所 得款項淨額 (百萬港元)
戰略收購拓展	229.0	20%	19.9	209.1
發展商業資本代建	166.0	14.5%	166.0	—
向綠城中國償還債務	590.2	51.5%	590.2	—
開發生態圈	45.4	4%	23.7	21.7
一般營運資金	114.5	10%	114.5	—
合計	1,145.1	100%	914.3	230.8

根據招股章程，本公司預期未來兩年內將使用剩餘所得款項約港幣230.8百萬元。

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 為確定股東合資格出席股東週年大會並於會上投票

本公司將自2022年5月23日(星期一)至2022年5月26日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須於2022年5月20日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(b) 為確定合資格獲派2021年建議末期股息

本公司將自2022年6月8日(星期三)至2022年6月10日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。為確定合資格獲派2021年建議末期股息，本公司的未登記股份持有人應確保所有過戶表格連同有關股票須於2022年6月7日(星期二)下午四時三十分前送抵證券登記分處進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

審核委員會及審閱財務報表

我們已設立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條以及上市規則附錄14所列企業管治守則和企業管治報告。審核委員會由3名獨立非執行董事構成，即陳仁君先生，林治洪先生及丁祖昱博士。陳仁君先生已獲任命為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績，並確認已遵守適用的會計原則、準則及規定，並已作出充分披露。審核委員會亦討論了審核、內部控制和財務報告事宜。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本集團的審計師德勤•關黃陳方會計師行將初步公告中列示的涉及本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他綜合收益表及相關附註的數字與本集團本年度經審計的合併財務報表中所列金額進行了核對。德勤•關黃陳方會計師行所實施的相關工作未構成鑑證業務，因此德勤•關黃陳方會計師行未就初步公告發表任何意見或鑑證結論。

報告期後重要事項

除本公告披露者外，於2021年12月31日以後及直至本公告日期，並無發生重大事件。

刊發年度業績公告及年度報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lcgj.com)。截至2021年12月31日止年度的年度報告將適時寄發予股東，並於聯交所及本公司網刊載。

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
綠城管理控股有限公司
首席執行官及執行董事
李軍

中國，杭州，2022年3月22日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事郭佳峰先生及張亞東先生；執行董事李軍先生及林三九先生；及獨立非執行董事林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。