

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

L.gem **綠景(中國)地產投資有限公司**
LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED
 (於開曼群島註冊成立的有限公司)
 (香港聯交所股份代號：95)

截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績

業績

綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」或「綠景(中國)」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同去年的比較數字如下：

綜合損益表

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	二零二零年 人民幣千元
收益	3	4,378,017	5,424,827
銷售成本		(2,189,617)	(2,759,122)
毛利		2,188,400	2,665,705
其他收入	4	98,391	148,901
其他收益及虧損	5	(48,111)	(111,454)
視作出售一間聯營公司的收益		-	3,893,561
銷售開支		(164,279)	(127,165)
行政開支		(564,824)	(474,547)
轉撥發展中待售物業／待售物業至投資物業之公允價值變動確認		2,787,454	606,333
投資物業的公允價值變動		(220,021)	(845,655)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動		83,674	93,506
融資成本	6	(1,710,896)	(1,533,101)
應佔一間合營公司業績		(2)	(2)
除稅前盈利	7	2,449,786	4,316,082
所得稅開支	8	(1,114,869)	(865,007)
年度盈利		1,334,917	3,451,075
以下人士應佔年度盈利：			
本公司股東		1,152,576	3,453,380
非控股權益		182,341	(2,305)
		1,334,917	3,451,075
		人民幣分	人民幣分
年內本公司股東應佔每股盈利	10		
— 基本		22.61	68.03
— 攤薄		13.37	38.47

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度盈利	<u>1,334,917</u>	<u>3,451,075</u>
其他全面收益(開支)		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌產生的換算差額	92,430	169,268
不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計入其他全面收益之股本工具投資之公允價值變動(扣除稅項)	<u>(38,128)</u>	<u>(65,929)</u>
年度其他全面收益	<u>54,302</u>	<u>103,339</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,389,219</u></u>	<u><u>3,554,414</u></u>
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	1,204,334	3,560,599
非控股權益	<u>184,885</u>	<u>(6,185)</u>
	<u><u>1,389,219</u></u>	<u><u>3,554,414</u></u>

綜合財務狀況報表

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	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		29,190,354	23,167,159
物業、廠房及設備		856,628	931,581
商譽		231,602	231,602
於一間合營公司的權益		6,054	6,056
應收一間合營公司款項		522,318	522,318
按公允價值計入其他全面收益之股本工具		450,423	501,261
受限制銀行存款		540,000	—
遞延稅項資產		551,812	537,869
		<u>32,349,191</u>	<u>25,897,846</u>
流動資產			
發展中待售物業		40,057,708	32,132,185
待售物業		3,087,656	4,844,053
其他存貨		777	674
應收賬款	11	39,489	68,105
已付按金、預付款項及其他應收款項		2,598,909	1,862,033
可收回稅款		61,255	52,452
受限制銀行存款		2,840,020	3,979,537
銀行結餘及現金		3,907,048	5,430,113
		<u>52,592,862</u>	<u>48,369,152</u>
流動負債			
應付賬款	12	3,642,441	1,262,086
應計費用、已收按金及其他應付款項		1,925,344	762,404
合同負債		1,358,938	1,348,932
租賃負債		17,196	17,239
稅項負債		2,349,916	2,375,586
借貸		6,994,506	8,007,353
優先票據及債券		1,394,867	2,129,522
可換股債券債務部分		1,462,252	—
可換股債券衍生工具部分		26,251	—
		<u>19,171,711</u>	<u>15,903,122</u>
流動資產淨值		<u>33,421,151</u>	<u>32,466,030</u>
總資產減流動負債		<u>65,770,342</u>	<u>58,363,876</u>
非流動負債			
借貸		17,999,225	15,857,136
優先票據及債券		3,336,853	3,236,529
可換股債券債務部分		—	1,419,974
可換股債券衍生工具部分		—	111,612
租賃負債		147,279	85,134
遞延稅項負債		3,558,552	2,818,217
其他非流動負債		11,287,644	6,949,651
		<u>36,329,553</u>	<u>30,478,253</u>
資產淨值		<u>29,440,789</u>	<u>27,885,623</u>
股本及儲備			
股本		42,465	42,458
儲備		25,886,797	24,681,258
本公司股東應佔權益		25,929,262	24,723,716
非控股權益		3,511,527	3,161,907
權益總額		<u>29,440,789</u>	<u>27,885,623</u>

附註：

1. 一般資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈2501室。其最終控制方為黃康境先生，彼乃本公司主席黃敬舒女士及本公司執行董事黃浩源先生之父親。

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要在中華人民共和國（不包括香港、澳門及台灣）（「中國內地」或「中國」）從事房地產開發及物業投資業務。

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。

綜合財務報表已按持續經營基準編製，當中假設持續進行正常業務活動及於日常業務過程中變現資產及結算負債。管理層繼續密切監察本集團流動資金狀況，包括就不同短期及中期因素（包括已出售住宅物業及商業樓宇的數目及售價）作出銀行及現金結餘預測的敏感度分析，以確保維持充足流動資金。

本集團擁有的借貸人民幣6,995百萬元及可換股債券人民幣498百萬元即將屆滿，並於二零二二年到期償還或重續，以及其擁有分別附有於二零二二年提早贖回的權利及回售選擇權的可換股債券人民幣964百萬元及境內公司債券人民幣1,395百萬元。此外，本集團賬面值為人民幣3,138百萬元之公開優先票據將於二零二三年三月十日屆滿。倘該等借貸、可換股債券及公開優先票據須予償還或贖回，且下文所述的所有其他替代經營及融資計劃未能按計劃落實，則本集團可能並無充足的營運資金經營業務。上述情況反映存在重大不確定性，從而可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮，因此，董事已審閱本集團自二零二一年十二月三十一日起計不少於十二個月期間的現金流量預測。

現金流量預測（其中假設持續進行正常業務活動）顯示，本集團將有足夠的流動資金以應付其於報告期末日期起計15個月期間的營運、現有合約債務責任及資本開支需求。有關現金流量預測包括下列假設：

- 本集團已與其外部融資機構建立正面關係，預期有關機構將於以下各個方面繼續為本集團提供有力支持：
 - (1) 假設將重續其中一項於二零二二年上半年到期的可換股債券約人民幣498百萬元，而餘下約人民幣964百萬元（附有提早贖回權）將按各可換股債券認購協議所載的既定還款日期於報告期末起計十二個月後到期，並假設可換股債券持有人將不會於報告期末起計十二個月內贖回；
 - (2) 本金總額為人民幣1,400百萬元（附有回售選擇權）的人民幣計值境內公司債券將按發行備忘錄所載的既定還款日期於報告期末起計十二個月後到期，並假設公司債券持有人將不會於報告期末起計十二個月內回售；
 - (3) 經考慮票息率以及以往著手發行優先票據及優先票據交換要約的經驗，假設本金總額為470百萬美元（相當於約人民幣3,138百萬元）的美元（「美元」）計值公開優先票據將於到期日或之前獲重續；及
 - (4) 基於過往歷史記錄，假設與銀行有關由中國內地往香港的資金轉移的現有內保外貸融資協議屬可行有效。
- 於二零二一年十二月三十一日，發展中待售物業及待售物業的金額分別約為人民幣40,058百萬元及約人民幣3,088百萬元，該等物業大部分位於中國內地大灣區，而透過變現該等資產可獲得穩定的現金流入來源。

1. 一般資料(續)

董事亦注意到以下有關本集團持續經營的能力的考慮因素：

- 於二零二一年十二月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金總額約人民幣3,907百萬元。
- 於二零二一年十二月三十一日，本集團與項目相關貸款有關及與剩餘銀行及其他借貸有關的可動用未提取債務融資分別為約人民幣23,001百萬元及約人民幣80百萬元。該等融資的到期日介乎二零二三年七月至二零二三年六月。

倘未能達到現金流量預測或未能按計劃落實重續借貸、可換股債券及公開優先票據，董事亦已評估下列可落實以改善其流動資金狀況的其他計劃：

1. 本集團目前正在考慮由兩名股權基金投資者提供的貸款融資方案，金額各為不少於人民幣3,000百萬元及500百萬美元且貸款期限不少於三年；
2. 本集團可調整其若干住宅物業及商業樓宇的原有銷售計劃至較早階段(即二零二二年下半年)，以產生不少於約人民幣3,000百萬元之額外資金；
3. 本集團可考慮於二零二二年下半年後出售本集團於大灣區擁有城市更新開發項目的附屬公司的部分股權。

經計及上述所有假設及計劃，董事認為本集團將具備充足營運資金維持其營運及支付其於報告期末起計至少十二個月內到期的財務責任。董事信納，按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本集團能否重續該等借貸、可換股債券及公開優先票據存在不確定因素，且所有其他替代經營及融資計劃亦存在不確定因素，原因為本集團仍在與外部融資機構就授予本集團的融資進行磋商，而物業銷售則取決於市況。倘本集團未能持續經營，則須作出調整以將本集團資產的眼面值減少至其可收回金額，為可能產生的金融負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債(如適用)。綜合財務報表並無反映該等調整的影響。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號(修訂本)

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)二零二一年六月三十日之後的**新型冠狀病毒**相關租金寬免。

此外，本集團已應用國際會計準則委員會的國際財務報告準則詮釋委員會於二零二一年六月頒佈的議程決定，當中釐清實體於釐定存貨的可變現淨值時應計入「進行銷售所需估計成本」的成本。

本集團將就按攤銷成本計量的銀行貸款進行利率基準改革所引致的合約現金流量變動應用實際權宜方法。於本年度應用該等經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及以往年度的財務狀況及表現以及載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

3. 收益及分類資料

收益為來自物業發展、物業租賃及提供綜合服務的收入，並扣除營業稅及其他銷售有關稅項以及任何折扣。

年內本集團之收益分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業銷售	3,392,354	4,512,643
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	343,030	292,017
來自客戶合約的收益	3,735,384	4,804,660
租金收入	642,633	620,167
	4,378,017	5,424,827
確認來自客戶合約收益的時間		
某個時間點確認	3,392,354	4,512,643
隨著時間確認	343,030	292,017

— 物業銷售

就出售物業與客戶訂立之合約而言，合約中規定之相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經考慮相關條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款之可強制執行權利。因此，出售住宅物業和商業樓宇之收益於已竣工物業轉讓予客戶之時間點確認，即客戶獲得已竣工物業之控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價之時間點。

本集團就不同物業向客戶收取介乎人民幣10,000元至人民幣500,000元(二零二零年:人民幣10,000元至人民幣500,000元)的物業認購預付款，有關款項將於簽訂買賣協議後作為客戶按金入賬。但是，取決於市場狀況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓之價格，惟客戶須同意提早支付代價結餘。

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，預期完成有關履約責任的年期為一年內。在香港財務報告準則第15號允許的情況下，並無披露分配至該等未獲履行合約的交易價。

本集團認為預付款項並無重大融資成分，因此並無對代價金額作出調整。

— 租金收入

商業物業、辦公室、公寓及停車場租賃所產生之收益(包括固定及浮動租金)乃根據香港財務報告準則第16號入賬。

— 酒店運營、物業管理服務及其他服務所得之收益

客戶於本集團履約時取得並耗用本集團履約所提供之利益時，酒店運營及物業管理服務所得收益會隨時間按已完成相關履約責任之進度而確認。

所有酒店營運服務均為期一年或以下。在香港財務報告準則第15號允許的情況下，本集團並無披露分配至該等未獲履行合約的交易價。

就物業管理服務而言，本集團選擇應用實際權宜方法，就本集團有權開具發票的金額中確認收益。在香港財務報告準則第15號允許的情況下，本集團並無披露分配至該等未獲履行合約的交易價。

3. 收益及分類資料(續)

本公司執行董事(即主要營運決策者)通常根據本集團的服務系列(即本集團提供的主要產品及服務)確定經營分類。本集團已根據香港財務報告準則第8號確定下列可呈報分類:

- 房地產開發及銷售:物業銷售
- 商業物業投資與經營:商業物業、辦公室及停車場租賃
- 綜合服務:酒店運營、物業管理服務及其他服務收益

由於該等產品及服務系列各自需要不同的資源及營銷方式,故該等經營分類獲單獨管理。

分類收益及業績

以下為本集團按經營及可呈報分類劃分的收益及業績的分析:

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	房地產 開發及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益:				
來自外部客戶	3,392,354	642,633	343,030	4,378,017
分類間收益	—	23,469	112,836	136,305
分類收益總額	<u>3,392,354</u>	<u>666,102</u>	<u>455,866</u>	<u>4,514,322</u>
可呈報分類盈利	<u>1,498,882</u>	<u>581,983</u>	<u>107,535</u>	<u>2,188,400</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	房地產 開發及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益:				
來自外部客戶	4,512,643	620,167	292,017	5,424,827
分類間收益	—	22,635	103,363	125,998
分類收益總額	<u>4,512,643</u>	<u>642,802</u>	<u>395,380</u>	<u>5,550,825</u>
可呈報分類盈利	<u>2,025,264</u>	<u>565,977</u>	<u>74,464</u>	<u>2,665,705</u>

分類間銷售按共同協定之條款進行。

可呈報分類收益、損益之對賬

本集團並無就主要營運決策者作出之資源分配及表現評估而將投資物業的公允價值變動、可換股債券衍生工具部分的公允價值變動、其他收入、其他收益及虧損、視作出售一間聯營公司的收益、折舊、融資成本、應佔一間合營公司業績及公司開支分配至獨立可呈報分類之損益內,而投資物業則就呈報分類資產分配至「商業物業投資與經營」分類。

3. 收益及分類資料(續)

可呈報分類收益、損益之對賬(續)

編製可呈報分類資料所採納之會計政策與本集團之會計政策相同。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益		
可呈報分類收益	4,514,322	5,550,825
對銷分類間收益	(136,305)	(125,998)
綜合收益	<u>4,378,017</u>	<u>5,424,827</u>
盈利		
可呈報分類盈利	2,188,400	2,665,705
轉撥發展中待售物業/ 待售物業至投資物業之公允價值變動確認	2,787,454	606,333
投資物業之公允價值變動	(220,021)	(845,655)
其他收入	98,391	148,901
其他收益及虧損	(48,111)	(111,454)
視作出售一間聯營公司的收益	-	3,893,561
折舊	(73,438)	(66,915)
融資成本	(1,710,896)	(1,533,101)
應佔一間合營公司業績	(2)	(2)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	83,674	93,506
公司開支	(655,665)	(534,797)
除稅前綜合盈利	<u>2,449,786</u>	<u>4,316,082</u>

分類資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分的資產分析，由於毋須就資源分配及評估表現向主要營運決策者呈報負債，因此並無呈列該等資料：

分類資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產		
房地產開發及銷售	43,209,976	37,433,525
商業物業投資與經營	29,212,394	23,259,775
綜合服務	<u>314,205</u>	<u>325,788</u>
可呈報分類資產	72,736,575	61,019,088
商譽	231,602	231,602
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	450,423	501,261
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)	7,287,068	9,409,650
遞延稅項資產	551,812	537,869
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	528,372	528,374
公司資產	<u>3,156,201</u>	<u>2,039,154</u>
綜合總資產	<u>84,942,053</u>	<u>74,266,998</u>

為監測分類表現及分類間的資源分配，除商譽、按公允價值計入其他全面收益之股本工具、銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)、遞延稅項資產、於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項以及公司資產外，所有資產分配至經營分類。

3. 收益及分類資料(續)

地區資料

本集團的業務位於中國內地、香港、美利堅合眾國(「美國」)及柬埔寨王國(「柬埔寨」)。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，來自外部客戶的收益主要源自中國內地。本集團的非流動資產資料按資產的地理位置呈列。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國	21,291,253	14,895,956
香港	8,407,011	8,823,452
美國	175,216	189,304
柬埔寨	701,874	718,402
	<u>30,575,354</u>	<u>24,627,114</u>

附註：非流動資產不包括商譽、受限制銀行存款、按公允價值計入其他全面收益之股本工具及遞延稅項資產。

主要客戶資料

於相應年度佔本集團總銷售額超出10%之客戶收入如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶A	不適用*	960,258

* 相應收入於相關年度並無佔本集團總收入超出10%。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無其他主要客戶佔本集團總銷售額超出10%。

4. 其他收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入	69,217	113,884
投資收入	22,800	22,800
政府補貼(附註)	6,374	12,217
	<u>98,391</u>	<u>148,901</u>

附註：該金額主要指就地方政府為鼓勵於中國內地業務經營而發放的無條件補貼所收取的現金。

5. 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
應收賬款減值虧損確認淨額	(68,873)	(40,617)
匯兌收益淨額	6,396	71,976
出售物業、廠房及設備之虧損	(8)	(9)
境內公司債券之非重大變更虧損	-	(1,810)
可換股債券之重大變更虧損	-	(20,105)
優先票據之非重大變更虧損	-	(129,571)
出售附屬公司的收益	3,569	-
其他	10,805	8,682
	<u>(48,111)</u>	<u>(111,454)</u>

6. 融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息：		
銀行及其他借貸	1,498,182	1,263,397
可換股債券	193,594	285,303
優先票據及債券	481,490	519,199
租賃負債	11,281	10,544
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額*	(473,651)	(545,342)
	1,710,896	1,533,101

* 融資成本乃按年息率1.30%至13.75%(二零二零年：1.61%至13.75%)資本化。

7. 除稅前盈利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前盈利乃經扣除(計入)：		
確認為開支的待售物業的成本	1,893,472	2,487,379
物業、廠房及設備折舊	73,873	67,137
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(435)	(222)
	73,438	66,915
投資物業所得租金收入總額	642,633	620,167
有關於年內產生租金收入之投資物業的開支	(60,650)	(54,190)
	581,983	565,977
短期租賃相關費用	2,025	2,276
核數師酬金	2,558	3,026
員工成本		
— 董事薪酬	10,466	11,099
— 薪金及其他實物利益	391,886	401,660
— 確認為退休福利成本開支的金額	35,004	7,727
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的金額	(113,538)	(84,826)
	323,818	335,660

8. 所得稅開支

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項			
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)			
– 本年度	(a)	175,401	266,957
– 過往年度撥備不足(超額撥備)		58	(11,567)
		<u>175,459</u>	<u>255,390</u>
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)			
– 本年度	(b)	200,309	385,992
– 過往年度撥備不足		–	1,419
		<u>200,309</u>	<u>387,411</u>
遞延稅項			
– 本年度		739,101	222,561
– 過往年度超額撥備		–	(355)
		<u>739,101</u>	<u>222,206</u>
所得稅開支總額		<u><u>1,114,869</u></u>	<u><u>865,007</u></u>

附註：

- (a) 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，自二零零八年一月一日起，中國內地附屬公司的稅率為25%。
- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國內地土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國內地的土地使用權、樓宇及其相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

本集團於兩個年度均無就柬埔寨企業所得稅計提撥備。根據柬埔寨稅法，本集團的一間附屬公司自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止三個年度享有稅務優惠待遇，獲全面豁免柬埔寨企業所得稅。

由於本集團於兩個年度並無任何估計應課稅盈利，故此並無就香港利得稅計提撥備。

9. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一九年末期股息－ 6.1港仙(相當於約人民幣5.46分)	–	282,672
	<u>–</u>	<u>282,672</u>

董事會不建議就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度派發任何股息。

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的盈利	1,152,576	3,453,380
潛在攤薄盈利對以下各項的影響－可換股債券	3,543	(58,376)
	<u>1,156,119</u>	<u>3,395,004</u>
	二零二一年	二零二零年
股份數目		
用於計算每股基本盈利的本公司普通股加權平均數	5,097,557,126	5,076,112,582
潛在攤薄普通股對以下各項的影響		
－購股權	13,429,053	64,451,495
－可換股債券	133,685,286	264,778,879
－可換股優先股	3,404,575,241	3,419,952,290
	<u>8,649,246,706</u>	<u>8,825,295,246</u>

計算截至二零二一年和二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時，並無假設本集團若干尚未行使的可換股債券獲兌換，因為兌換將導致每股盈利增加。

11. 應收賬款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自下列各項的應收賬款：		
－客戶合約	25,089	16,719
－租賃應收款項	124,503	92,616
應收賬款	149,592	109,335
減：信貸虧損撥備	(110,103)	(41,230)
	<u>39,489</u>	<u>68,105</u>

應收賬款指銷售物業、租賃物業的租金收入及綜合服務(包括酒店營運及物業管理)的應收款項。就銷售物業產生的應收款項而言，該等款項乃根據相關買賣協議條款到期應付。就租賃物業的租金收入產生的應收款項而言，每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。就酒店營運產生的應收賬款而言，信貸期乃須按要求支付。物業管理所得的應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零二零年：30至60天)。所有應收賬款以人民幣計值。本集團應收賬款的賬齡按有關租賃物業的租金收入及綜合服務發票日期以及相關物業銷售買賣協議條款分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1個月內	27,183	27,690
1至12個月	8,397	30,678
13至24個月	3,909	9,737
	<u>39,489</u>	<u>68,105</u>

12. 應付賬款

應付賬款主要指應付承包商及政府機關的款項。應付承包商款項參考有關建設工程進度及協定進度作出。應付政府機關款項參考有關支付土地溢價的協定進度作出。

應付賬款的賬齡按發票日期分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1個月內	2,680,964	1,097,921
1至12個月	770,407	55,986
13至24個月	113,386	63,512
超過24個月	77,684	44,667
	<u>3,642,441</u>	<u>1,262,086</u>

購買建築材料的平均信貸期為六個月至一年不等。

主席報告

本人謹代表董事會向所有股東匯報本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合業務表現。

回顧二零二一年，新冠肺炎疫情防控形勢仍然嚴峻，全球通脹「高燒不退」，地緣政治摩擦不斷，世界經濟在重重挑戰中艱難前行。面對複雜的外部環境，中國政府穩字當頭，通過加強宏觀政策跨週期調節，不搞「大水漫灌」的穩通脹措施，保持經濟穩健增長步調。國家統計局數據顯示，年內我國經濟總量突破114萬億元，經濟增速為8.1%，高於6%的預期目標，成為全球經濟復甦的重要支撐。

在經濟形勢長期向好的情況下，房地產行業全年迎來「先熱後冷」的局面。上半年經歷銷售與投資的熱潮後，下半年迎來密集的政策調控，在「房住不炒」總基調下，先後出台不同層面的調控措施，供需兩端同時調控發力，融資環境和流動性縮緊，標誌著過去十年以「高槓桿、快周轉、高增長」驅動的野蠻擴張模式已經難以為繼，房地產行業站在了新舊動能交替的十字路口。機遇伴隨著挑戰而生，這也意味著堅持精耕細作、穩扎穩打的房企將迎來新的歷史發展階段。

綠景(中國)地產以「深耕核心城市，聚焦城市核心」為戰略佈局為核心，多年來聚焦粵港澳大灣區核心城市核心地區的高價值住宅和商業發展項目，憑藉在城市更新領域積累的三十餘年經驗和能力，以先行者的姿態逐漸成長為大灣區城市更新賽道上的佼佼者，豐富的土地儲備和長遠的發展策略為集團行穩致遠保駕護航。集團以建築業為起點，先後進入城市更新領域、商業辦公樓和社區購物中心等板塊，不忘初心，披荊斬棘，堅持用匠心築造每一棟樓，用愛心搭建每一個家，在粵港澳大灣區樹立起不俗的口碑和品牌溢價。同時，綠景中國與時俱進，以「科技」賦能地產項目，提升城市內生價值。年內，集團打響「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」的口號，通過大型城市更新項目打造智慧城區標桿，與互聯網科技巨頭精誠合作，將智慧科技融入高端人居生活，助力城市居民生活水準升級，並取得滿意成果。

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》的出台與推進，開啟了珠江三角洲經濟與社會融合的新階段，特別是港珠澳大橋、廣深港高速鐵路等一系列基礎設施的開通，大灣區進一步互聯互融，成為全國最具活力的經濟體之一，同時疊加人口持續擴容，地產行業持續遠景發展機遇。特別是位於灣區核心的深圳，憑藉社會主義先行示範區的政策支持，創新科技產業潛力的不斷釋放，城市競爭力日漸增長。綠景中國扎根灣區三十年，與粵港澳大灣區同氣連枝，共生共榮，無疑也將在灣區經濟騰飛中逐漸迎來收穫期。

房地產開發與銷售作為本集團核心主營業務，主要佈局在大灣區內核心城市的核心區域，在本年度均取得理想成績。回顧全年，房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣3,392.4百萬元，主要來自綠景美景廣場、綠景珠海喜悅薈和綠景化州國際花城的項目。目前，綠景珠海喜悅薈、綠景珠海璽悅灣、綠景化州國際花城正在熱銷，將構成本集團短期業績發展的堅實支撐。

城市更新項目推進方面，本集團旗下重點城市更新項目包括深圳白石洲項目、深圳綠景黎光項目、珠海東橋城市更新項目、綠景國際花城項目及深圳綠景紅樹灣壹號二期項目等。其中，備受社會各界關注的重點舊改項目—白石洲城市更新項目年內取得重大進展，命名為綠景白石洲環庭，按照建設進度有望於二零二三年預售，屆時土儲價值快速釋放，集團業績將迎來跨越式增長，品牌價值持續提升。另外，深圳綠景黎光項目簽約進度滿意；珠海東橋城市更新項目工程，正式改名為綠景璽悅灣，項目進度理想，已於年內開盤預售。

商業物業投資與經營方面，年內本集團繼續秉持「住宅+商業」雙輪驅動模式，隨著城市更新項目的竣工交付，商業物業面積穩健增長。本集團持有超過25個優質的商業物業項目，總建築面積約為1,094,130平方米。其中，主要以「NEO」和「佐隄」兩大商業品牌代表，包括深圳NEO都市商務綜合體、香港綠景NEO大廈、綠景佐隄香頌購物中心、綠景1866佐隄薈等，出租率續高於行業水平，為本集團貢獻穩定的租金收入和資產增值。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣642.6百萬元，同比增長約3.6%。

綜合服務方面，本集團致力於向住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務，包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團綜合服務產生的收益為人民幣343.0百萬元，同比增長約17.5%。年內，集團提供全面物業管理服務，服務總建築面積約為307萬平方米；酒店運營方面，隨著疫情總體可控，期內深圳酒店的運營已基本恢復正常，美國酒店的業務也逐步回暖。

財務融資方面，本集團充分利用境內外多元化融資渠道，積極籌備再融資方案以保障集團發展資金，確保流動性充足。同時積極改善財務結構，適應國家對中國內地房地產企業「三道紅線」監管要求，年內剔除預收款後的資產負債率和淨負債率已「轉綠」。在有效積極的債務管理下，本年度集團綜合融資成本保持在健康水平。

展望二零二二年，隨著白石洲、沙嘴村、黎光村、璽悅灣、南溪等具有城市里程碑意義的舊改項目持續推進，綠景中國有望能夠進一步深度參與灣區城市未來建設，共享大灣區時代下核心城市成長的紅利。同時，作為帶動國家經濟發展的重要引擎，本集團將緊抓大灣區建設及發展帶來的巨大機遇，努力將公司締造為助力粵港澳大灣區建設的智慧新城開發運營商。本集團將繼續緊跟國家政策，結合自身獨特的優勢與市場定位，以全新的視角打造「特色地產、資源地產、智慧地產」，不斷拓展本集團的業務規模和經濟效益，以期成長為行業領跑者。

一萬年太久，只爭朝夕。集團堅持發揚開拓創新、銳意進取的精神，繼續以「持續提升城市價值」為企業使命，朝著「做中國最受尊敬的價值創造者」的願景目標奮勇前進，為中國居民鑄造高質量的城市生活，為廣大投資者帶來長遠的投資回報。

管理層討論與分析

行業回顧

二零二一年，全球疫情持續反復，世界各國經濟復甦勢頭有所減緩。國內新冠肺炎總體可控，疫情防控走向常態化，有效支撐中國經濟持續穩定復甦，全年國內生產總值達114.4萬億元，較上年增長8.1%，實現「十四五」良好開局。同時，經濟社會結構性改革及發展駛入深水區，中共中央堅持穩中求進的工作總基調，加快構建新發展格局，強化宏觀政策跨週期調節，積極的財政政策和穩健的貨幣政策雙管齊下，保持經濟全年運行在合理區間。

縱觀年內中國房地產行業，整體呈現「前高後低」的態勢，在上半年經歷「一房難求」的成交熱潮後，下半年行業迎來密集政策調控。不破不立，「集中供地」、「三條紅線」、「貸款集中管理」等措施相繼出台，進一步夯實房地產行業長效管理制度。在「房住不炒」的大基調下，政策調控穩字當頭，各地因城施策，供需兩端發力，積極落實「穩地價、穩房價、穩預期」的「三穩」目標，促使房地產行業進入良性循環。國家統計局數據顯示，2021年全國房地產開發投資147,602億元，比上年增長4.4%；其中，住宅投資111,173億元，比上年增長6.4%。商品房銷售面積及銷售額分別為179,433萬平方米和181,930億元，同比增長1.9%和4.8%。

深圳作為社會主義先行示範區，年內穩抓科技革命和產業革新的新機遇，經濟韌性顯現，穩中提質。二零二一年，深圳經濟總量首次突破三萬億，城市發展動能進一步升級，發展潛力進一步釋放。但深圳房地產市場存在「炒房過熱」的現象，為遏制「過熱潮」保持深圳房地產市場平穩運行，深圳市住建局先後發佈《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的通知若干問題的函》等若干政策及措施，引導市場回歸理性；八項措施出台精準出擊調控樓市；《深圳經濟特區城市更新條例》正式開始實施，標誌著城市更新工作進入精細化階段，釋放並盤活存量土地，推動城市更新工作從高速發展到高品質發展。受益於雄厚的經濟基礎和龐大的常住人口流入，城市增長紅利持續釋放，深圳逐步成為粵港澳大灣區經濟最具活力的核心城市之一。

綠景(中國)瞄準粵港澳大灣區的市場容量與增長潛力，堅持區域深耕，以「深耕核心城市，聚焦城市核心」的規劃佈局為依託，積極參與大灣區城市更新的住宅和商業發展項目，憑藉豐富的經驗和資源建立了深厚的護城河，成長為大灣區核心城市的特色地產開發運營商和區域領先企業。年內，本集團繼續積極推進在深圳、珠海、香港及東莞等大灣區重點城市的項目，捷報頻傳。值得一提的是，本集團子公司深圳市綠景天盛實業有限公司於二零二一年四月被確認為白石洲城市更新項目一期的實施主體，並與二零二一年七月取得建設用地規劃許可證及建築工程施工許可證，這意味著白石洲城市更新項目已經順利「啟航」，進入到實質性發展階段。

二零二一年，本集團積極貫徹「科技+地產」的發展戰略，以「科技」為翼，賦能地產項目內生價值。本集團先後與華為和中國聯通等公司建立長期戰略合作，致力於打造智慧科技與高端人居生活相融合的新城區，增強集團品牌競爭力。未來，本集團將繼續堅持區域深耕的發展戰略，銳意進取，助力城市居民生活水平升級，提升城市活力和人文價值，打響高端特色「產業牌」，在創造良好社會經濟效益的同時，保持集團發展行穩致遠。

業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約為人民幣4,378.0百萬元(二零二零年：人民幣5,424.8百萬元)，同比下調約19.3%。毛利約為人民幣2,188.4百萬元(二零二零年：人民幣2,665.7百萬元)，同比下跌約17.9%。毛利率續維持在較高水平的50.0%(二零二零年：49.1%)。

報告期內，盈利約為人民幣1,334.9百萬元(二零二零年：人民幣3,451.1百萬元)，同比下調約61.3%。本公司股東應佔盈利約為人民幣1,152.6百萬元(二零二零年：人民幣3,453.4百萬元)，同比下調約66.6%。每股基本盈利為人民幣22.61分(二零二零年：人民幣68.03分)，同比下調約66.8%。

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何股息。

以下是本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之主要財務指標：

	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二零年 (人民幣百萬元)	變動
收益	4,378.0	5,424.8	-19.3%
毛利	2,188.4	2,665.7	-17.9%
本公司股東應佔盈利	1,152.6	3,453.4	-66.6%
每股基本盈利(人民幣分)	22.61	68.03	-66.8%
毛利率(%)	50.0%	49.1%	+0.9百分點
		於二零二一年 十二月三十一日	於二零二零年 十二月三十一日
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)(人民幣百萬元)		7,287.1	9,409.7
平均融資成本(%)*		6.4	7.1
資產負債比率(%)		65.3	62.5
資本回報率(%)		4.4	14.0

* 平均融資成本乃由年內總融資成本(包括可換股債券但不包含租賃負債產生的融資成本)除以平均總借貸得出，而平均總借貸則按年內總借貸(包括可換股債券債務部份但不包含租賃負債)之平均結餘總和計算。

業務回顧

二零二一年，大浪淘沙，百年變局與世紀疫情擺在房地產行業面前，行業發展全年呈現「前高後低」的態勢。面對下半年頻繁的政策調控、流動性縮緊、土地市場遇冷等困境，本集團堅守初心，穩扎穩打，堅持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的「雙核戰略」進行項目佈局，通過城市更新鎖定低成本的高價值土地資源，開發主要佈局在深圳、珠海和香港等大灣區核心城市核心區域的房地產項目，潛心打磨地產品質。

報告期內，本集團參與的城市更新項目包括：深圳白石洲城市更新項目、深圳黎光城市更新項目、珠海東橋城市更新項目、沙嘴項目等。其中，被譽為「舊改航母」的深圳白石洲城市更新項目牽動著社會各界的心。深圳市綠景天盛實業有限公司於二零二一年四月確認為深圳白石洲城市更新項目一期的實施主體，並於二零二一年七月順利取得施工許可，開始進行土石方、基坑支護工程施工。深圳白石洲城市更新項目位於深圳的核心區域南山區，項目總計容面積約358萬平方米。深圳白石洲城市更新項目啟動意味著未來將為集團帶來大量穩健的收入與現金流，綠景中國將進入高速增長階段。此外，沙嘴項目紅樹灣壹號二期啟動拆除，黎光項目已經完成整備規劃方案公示工作，集團各城市更新項目皆進展順利。

集團高瞻遠矚，以「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」為發展戰略，携手信息科技巨頭共建地產新生態。年內，本集團先後與華為和中國聯通等公司建立長期戰略合作關係，在智慧城區建設方面精誠合作。具體來看，在白石洲智慧城區上，本集團啟動交通、停車、物流、環衛、5G網絡五個專題的詳細設計，並已落到到建築空間中，以「科技」為地產賦能，積極追求價值的多元平衡，構建智慧科技的未來新城。此外，綠景中國不斷提高管理與運營效率，啟動城區運營管理平台的研發工作，以城區管理場景為中心，融合「管理、運營、服務」三位一體，實現跨業態的協同管理。年內，本集團聯手科技巨頭華為續簽戰略合作協議，全面推進全光網絡落地，並積極探索建設零碳城區的可能性，以期在推廣並複製零碳城區建設的經驗和標準，助力國家碳中和的宏偉遠景。

年內，集團堅持秉承「住宅+商業」的雙輪驅動模式，通過持有和經營位於大灣區核心城市核心區域的商業物業，為集團貢獻多元化的租金收入和可觀收益。目前，集團形成了以NEO都市商務綜合體和佐矜購物中心為代表的商業物業版圖，堅持精益求精，量質齊升，不斷拓展商業物業數量，深化高品質的商業運營能力。相信隨著城市化進程與大灣區的加速發展，核心商業物業的公允價值增加將為本集團帶來長足的裨益。

財務結構方面，集團審時度勢，積極面對年內流動性縮緊的宏觀環境，主動優化債務結構，通過拓展境內外融資渠道，不斷完善財務水平。二零二一年，集團完成首筆商業資產債券化項目綠景佐矜商業地產貸款支持證券(CMBS)發行，發行規模人民幣14.5億元；並突破資本市場冰點，順利發行兩筆港幣票據，發行規模約5億港元。集團不斷開源，進一步提高資金流動性。此外，本集團奉行審慎靈活的財務政策，通過提前贖回舊有債券，拓展多種融資渠道，保持債務結構健康，現金流穩定，為集團長期價值釋放保駕護航。

土儲方面，截至二零二一年十二月三十一日，集團擁有土地儲備約737.7萬平方米，其中約78%位於大灣區內的深圳、香港、珠海及東莞等重點城市。此外，控股股東所擁有的土儲資源規模約770萬平方米，包括位於深圳、珠海及東莞樟木頭項目，亦全部位於粵港澳大灣區核心位置。集團充足的價值土地儲備，為集團的穩健擴張與長遠發展奠定堅實的根基。

項目交付方面，綠景喜悅薈於二零二零年底完成交付並貼心地採用「一站式全流程陪同模式」，用高效率、高質量的專業服務在業主中有口皆碑；集團圍繞「資產運營+內容創新」的經營模式，積極打造優質的城市生態圈，提升城市價值。二零二一年五月，綠景蘇州喜悅花園圓滿交付，實現當天入夥交付完成率100%，業主滿意度100%；二零二一年九月，綠景璽悅灣花園項目首次開盤；二零二一年十一月，綠景博林公館二期D2區全面交付入夥，同月佐佐紅樹林購物中心開始試營業。回顧年內，集團多個項目陸續交付。項目以高品質的產品及服務助力集團不斷提升市場核心競爭力，凝聚品牌價值。

年內，綠景中國的發展成果獲得社會各界廣泛認可，喜獲2021年「深圳市房地產開發行業綜合實力十強」、「深圳市房地產開發行業誠信（優質）企業」、「深圳市房地產開發行業社會責任企業」三大殊榮，實至名歸。不僅如此，深圳綠景NEO榮獲「百優物業項目」及「百優物業人」大獎；綠景物業榮獲「2021中國物業服務百強企業」榮譽；綠景酒店喜獲中外酒店（16屆）白金獎、中國最受歡迎商旅酒店及深圳市福田區企業協會「中心區最具影響力品牌」等獎項，載譽而歸。

房地產開發與銷售

房地產開發與銷售是本集團的核心主營業務，項目佈局主要位於大灣區內核心城市核心區域。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣3,392.4百萬元（二零二零年：人民幣4,512.6百萬元），同比下調約24.8%，收益下降主要由於來自深圳項目的結轉面積減少而其他城市項目每平方米單價與深圳差異大所致，合同銷售金額約為人民幣3,668.0百萬元（二零二零年：人民幣4,479.0百萬元）同比下調約18.1%。

報告期內，本集團持續開發極具潛力的城市更新項目，包括：深圳白石洲項目、深圳綠景黎光項目、珠海東橋二期城市更新項目、綠景國際花城項目及深圳綠景紅樹灣壹號二期項目，該等項目均取得良好進展。其中，本集團確定成為深圳白石洲城市更新項目一期及深圳綠景紅樹灣壹號二期的實施主體；深圳綠景黎光項目簽約進度滿意；珠海東橋城市更新項目工程，正式改名為綠景璽悅灣，項目已於二零二一年九月二十四日首次開盤；化州的綠景國際花城分別於二零二一年二月推出博林公館D3區和二零二一年五一黃金周推出悅湖公館C1區第三棟，受到市場的熱捧；綠景博林公館二期D2區已於二零二一年十一月二十五日全面交付入夥，持續成為化州地區的量價標杆。未來，集團將繼續瞄準大灣區擴容市場，聚焦城市更新項目，以「科技+地產」打造標杆型的智慧新城，增加品牌內生價值，推動集團效益和規模的長遠增長。

白石洲城市更新項目被深圳業界譽為「舊改航母」，位於深圳市南山區深南大道，毗鄰科技園及華僑城片區，是深圳市發展迅猛的核心區域。該項目規劃總建築面積約440萬平方米，計容面積約358萬平方米，其中一期建築面積為675,780平方米，是核心區極其稀缺的超大型綜合體開發項目。該項目計劃分四期開發，在未來八至十年完成。二零一九年十月二十八日及二零二零年八月二十五日，集團間接收購白石洲城市更新項目合共約80%股權。二零二一年四月十五日，集團的子公司深圳市綠景天盛實業有限公司確認成為項目一期的實施主體並於七月取得施工許可，開始進行土石方、基坑支護工程施工，相信隨著「舊改航母」啟動，將為公司收益和規模的強勁增長增添新引擎。

綠景紅樹灣壹號項目是本集團近年最具代表性的城市更新項目：綠景紅樹灣壹號一期項目，包括三座優質住宅樓宇及一座甲級辦公室、酒店和公寓的優質綜合體。項目位於深圳福田區中心商業區、沙嘴路和金地一路交匯處東南側，交通便利，臨近福田、皇崗雙口岸、京港澳高速公路，及地鐵3、4、7號線，地理位置優越。項目佔地面積為24,424平方米，規劃總建築面積為305,450平方米，其中住宅部份建築面積約為119,400平方米。綠景紅樹灣壹號一期項目於二零一八年十月首次開賣，為公司帶來可觀的收益。項目於報告期內貢獻合約銷售約人民幣157.0百萬元，確認銷售約人民幣186.7百萬元。

在二零二一年六月，本集團正式成為紅樹灣壹號二期的實施主體，二期包括五座優質海景住宅樓宇，佔地面積約2.2萬平方米，規劃總建築面積為139,666平方米。於二零二一年七月，紅樹灣一號二期啟動拆除，紅樹灣壹號二期項目將結合社區商業群及多個公共配套資源，目標是打造理想人居環境。

綠景美景廣場為本集團於深圳市的另一個升級改造項目，主要面向深圳高收入的新中產階級群體，該項目擁有一個以產業研發、產業配套為主，兼有公寓、商業、辦公的多元綜合新型產城融合示範區。項目位於深圳市北環大道以南，僑香路以北，僑香路與北環大道交口以東，僑城坊以西，佔地10,862平方米，總建築面積為97,214平方米。項目於二零一九年九月首次開盤后受到深圳市白領及金領階層的追捧，六月首批單位入夥。項目於報告期內貢獻合約銷售約人民幣806.9百萬元，確認銷售約人民幣911.4百萬元。

綠景黎光項目為集住宅、商業及工業於一體的綜合性高端產業園項目，佔地面積85,333平方米，總建築面積382,139平方米。項目位於深圳寶安區觀瀾鎮黎光村，坐落於成熟住宅區，鄰近觀瀾湖高爾夫球會黎光會所，環境優美，氣候宜人。項目規劃將結合社區周邊環境和居住需求，在社區西面規劃一條特色商業街，東面的大片綠地則規劃為黎光生態公園。報告期內，項目規劃及開工前籌備進度順利，簽約進度滿意。

珠海東橋城市更新項目，正式改名為綠景璽悅灣，是珠海市城市更新的重點項目，也是第一批正式開工的項目。二零一九年，本集團正式成為東橋城中舊村更新項目實施主體，並已取得所有必要行政批覆，對於綠景中國涉足珠海市城市更新開發運營具有里程碑式的意義。該項目位於珠海市南灣片區，包含高端住宅、特色酒店、文化街區等多重業態，配套成熟。項目總佔地面積約207,550平方米，規劃總建築面積約764,920平方米，擬打造成東橋智慧城區，以IOC（綜合運營管控中心）實時掌控東橋全域動態，構建多達3級、27項工程、共計106個應用場景，為項目提供多場景、多維度、安全、智慧的城區管理整體解決方案與服務，目前該項目工程進度理想，預期在不久的將來可為公司貢獻收益和現金流。

綠景喜悅薈項目所在地原為東大凱威科技園，位於珠海市香洲區明珠北路城軌明珠站西側，建設總建築面積為445,292平方米。項目定位為國際甲級寫字樓、公寓(酒店式辦公)、住宅、商業。項目於二零一九年九月首次開賣，二零二零年二月初啟動線上售樓部，年內多次加推熱銷，二零二一年十二月項目南區完成集中交付。截至二零二一年十二月三十一日止年度，項目於期內貢獻合約銷售約人民幣783.0百萬元，確認銷售約人民幣899.4百萬元。

綠景國際花城位於廣東省茂名市化州，地處成熟的傳統住宅區，毗鄰橘洲公園，設有完善的公共交通網絡，距離市中心僅需約10分鐘車程，距離粵西國際機場僅需約20分鐘車程。該項目佔地面積約835,800平方米，規劃總建築面積約2,248,298平方米。憑藉優越的地理位置，良好的生態環境以及成熟的配套教育設施等優勢，二零二一年二月推出的博林公館D3區和二零二一年五一黃金周推出的悅湖公館C1區第三棟均受到市場的熱捧，綠景博林公館二期D2區已於二零二一年十一月二十五日全面交付入夥，成為化州地區的量價標杆。截至二零二一年十二月三十一日止年度，綠景國際花城的總銷售合同人民幣1,022.8百萬元，確認銷售收入約人民幣1,005.1百萬元。項目待開發建築面積尚餘約125萬平方米，未來每年項目計劃推出貨值約人民幣10億元。

香港流浮山項目是集團首個香港房地產發展項目，標誌著「綠景」放眼境外，開啓國際化項目佈局的第一步。項目位於香港流浮山深灣路，佔地面積約為82,400平方米，規劃約116棟低密度臨海獨棟別墅，每間獨立屋面積約為2,000-3,000平方呎。項目擁有優越海景，眺望後海灣；毗鄰深圳之地理優勢，往返內地交通方便；依傍未來洪水橋發展區。

商業物業投資與經營

本集團一直採用房地產開發與商業地產經營相結合的運作模式，「住宅+商業」的「組合拳」是本集團高質量發展的重要組成部分。報告期內，以「NEO」和「佐隄」兩大商業品牌代表，本集團擁有包括：深圳NEO都市商務綜合體、香港綠景NEO大廈、綠景佐隄香頌購物中心、綠景1866佐隄薈、綠景佐隄虹灣購物中心、綠景佐隄紅樹灣壹號購物中心、綠景佐隄國際花城購物中心、綠景佐隄錦華購物中心、綠景佐隄越溪購物中心、東莞綠景佐隄購物中心以及其他商舖及投資性物業。本集團商業地產發展類型主要為獨立商業項目及包含商業的綜合體項目，其中綜合體項目中商業地產的配套，相對於房地產單項開發業務將產生「1+1>2」的增值效應。

截止二零二一年十二月三十一日，本集團持有超過25個優質的商業物業項目，總建築面積約為1,094,130平方米；來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣642.6百萬元(二零二零年：人民幣620.2百萬元)，同比增長約3.6%。

深圳NEO都市商務綜合體被評為「深圳市十大地標建築之一」，位於深圳核心商業中心區地段的福田中心區西區之戰略位置，是深圳市主要城市商業地標。項目地處地鐵1、7、9及11四條地鐵線的樞紐站，交通十分便利。NEO都市商務綜合體總建築面積約為252,539平方米及總可出租面積約為121,236平方米。甲級辦公樓之優質企業租戶，包括多家財富全球500強公司之辦事處及分支機構、銀行、電信公司及其他國營企業。報告期內，深圳綠景NEO團隊對客戶需求進行深入溝通，對原有商業進行針對性調整，經過多輪洽談引入高端及知名品牌，以逐步提升的軟實力和好口碑在同類型商務綜合體中脫穎而出。截至二零二一年十二月三十一日，NEO都市商務綜合體的平均出租率約為94%（二零二零年：87%）。

香港綠景NEO大廈位於香港新核心商業區「九龍東CBD 2」，佔地面積約4,500平方米，規劃總建築面積約55,390平方米。本集團於二零一七年底以90億港元收購位於觀塘海濱道123號的全幢臨海甲級商廈，並命名為「綠景NEO大廈」。這是綠景中國在香港的首個項目，標誌著集團在粵港澳大灣區的影響力進一步拓展至香港地區。香港綠景NEO大廈於二零一九年七月完成交接並於十一月八日正式運營。由於優越的地理位置、優美的沿海環境以及成熟的配套設施，大廈自啟動招租以來市場反響熱烈。截至二零二一年十二月三十一日，物業出租率約60%（二零二零年：超過50%），包括中國平安保險（香港）、富通保險及Farfetch等知名企業已入駐。隨著屯馬線第一階段於二零二一年六月底通車，預計未來項目資產的公允價值將顯著增加，同時為本集團帶來穩定租金收入和長遠資本收益。

佐陞購物中心是著名生活時尚及綜合式購物中心。本集團截止二零二一年十二月三十一日擁有及營運綠景佐陞香頌購物中心、綠景1866佐陞薈、綠景佐陞虹灣購物中心、綠景佐陞國際花城購物中心、綠景佐陞錦華購物中心、綠景佐陞越溪購物中心。二零二一年四月二十二日，珠海綠景喜悅佐陞購物中心招商中心舉行了揭牌儀式暨招商啟動大會；二零二一年十二月二十六日，佐陞紅樹林購物中心試營業，預期將引進更多優質資源，提升珠海城市價值。於二零二一年十二月三十一日綜合出租率約為94%。

綜合服務

本集團向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務，包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團綜合服務產生的收益為人民幣343.0百萬元（二零二零年：人民幣292.0百萬元），同比增長約17.5%，報告期內深圳酒店的運營收益基本已經回復正常，美國酒店的業務也逐步提升。

本集團為其大多數房地產開發項目提供全面物業管理服務，包括保安服務、物業維護、管理配套設施等綜合服務，服務的總建築面積約為307萬平方米。深圳市綠景物業管理有限公司取得物業管理服務ISO9001:2008質量體系認證和一級物業管理資質。隨著物業管理服務及增值服務的逐漸成熟，未來物業管理公司將為集團貢獻持續遞增的收益。

酒店運營方面，本集團在深圳和美國營運管理兩家酒店，包括位於深圳福田區中心商業區的綠景酒店，以及二零一七年新收購的位於美國加利福尼亞州Covina的Vanlee酒店。隨著經濟的回暖，綠景酒店截至二零二一年十二月三十一日止年度平均入住率約為73%（二零二零年：61%），入住率顯著增加，相信隨著疫情可控，入住率將進一步反彈。二零二一年六月二十四日，綠景酒店與ATLAS寰圖簽訂戰略合作協定，制定定制化的改造及運營解決方案，通過「辦公+生活」的靈活模式，有效增加空間坪效價值，進行升級改造。Vanlee酒店佔地22,652平方米，此酒店於二零一九年完成翻新工作。Vanlee酒店運營是綠景（中國）的里程碑式項目，標誌著本集團的國際業務的進一步擴張，計劃為集團帶來穩定的酒店經營收益。

財務融資

報告期內，中國內地房地產行業迎來密集政策調控，融資端收緊，行業面臨流動性風險。惟集團於年內積極面對宏觀政策的變化，主動管理現有債務結構，不怕困難，不懼挑戰，多元化拓展境內外融資渠道，發揮兩地融通的融資策略，以鞏固集團財務資源，保障集團發展資金流健康。本集團積極改善財務結構，努力達到國家對中國內地房地產企業「三條紅線」的監管要求，剔除預收款後的資產負債率和淨負債率分別達到64.8%和81.2%，「三條線」中的兩條已經「達標」。在有效積極的財務調控下，二零二一年綜合融資成本保持在健康水平，較二零二零年的7.1%微跌0.7個百分點，至6.4%。

未來展望

二零二一年，新冠疫情持續反復呈現出多點散發的態勢，國內疫情防控逐漸常態化。在多項宏觀政策的共同發力下，中國經濟高質量發展邁出新步伐，國內形勢長期穩中向好。房地產行業「穩字當頭」，密集的政策調控逐步推進內房回歸良性循環。同時，粵港澳大灣區發展持續深化，大規模基建持續落成，地域之間的協同效應加強，市場規模持續擴容，灣區經濟蓬勃發展。粵港澳大灣區日益成為中國現代化城市群的先行者，集團作為城市更新的佼佼者，堅持深耕灣區，與國家發展戰略同行。

回顧年內，集團全體上下一心，攻艱克難，多個城市更新項目取得實質性進展，特別是被譽為「舊改航母」的深圳白石洲城市更新項目已經歷史性「啟航」，綠景中國將迎來高速發展的新階段。展望未來，集團將堅持以「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」為戰略引領，積極佈局灣區核心城市核心區域，承接粵港澳大灣區發展帶來的巨大發展紅利和剛性需求，著重推進多個大型城市更新項目，不斷增強集團的運轉能力和品牌競爭力，做深入「灣區人」心中的地產品牌。同時，集團將繼續審時度勢，瞄準地產行業新形態、新機遇，將「打造智慧新城區」為目標，以科技賦能共建宜居人文灣區。

集團將繼續深化研究在未來控股股東注入的含有產業園規劃和集中式商業群的項目，打造產城融合的商業模式，實現「特色地產、資源地產、智慧地產」的戰略目標；並積極響應國家碳達峰碳中和戰略，與合作夥伴攜手探索低碳、零碳城區的建設標準，為城市注入「綠色」概念，貢獻可持續的社會經濟效益。

展望未來，中國內地房地產市場的監管政策於二零二一年第四季度已有邊際改善的跡象，房企銷售和資金壓力有望逐步緩解，宏觀政策鬆綁有望延續並貫穿二零二二年。同時，粵港澳大灣區是中國開放程度最高、最具經濟活力的區域之一。隨著粵港澳大灣區戰略願景規劃紅利的逐步釋放，常住人口不斷流入，市場前景有廣闊的上行空間。中流擊水，浪遏飛舟。本集團未來將緊抓大灣區建設及發展帶來的巨大機遇，以「做中國最受尊敬的城市價值創造者」為宏偉願景，繼續奉行靈活審慎的財務政策，潛心創造高品質人居環境，以人為本，開拓創新，不負社會各界所望。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括來自出售待售物業、租賃投資物業及綜合服務的收益。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣4,378.0百萬元(二零二零年：人民幣5,424.8百萬元)，較去年減少約19.3%，主要由於來自出售待售物業的收益減少所致。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
房地產開發及銷售	3,392,354	4,512,643	(1,120,289)	-24.8
商業物業投資與經營	642,633	620,167	22,466	+3.6
綜合服務	343,030	292,017	51,013	+17.5
總計	<u>4,378,017</u>	<u>5,424,827</u>	<u>(1,046,810)</u>	<u>-19.3</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自出售待售物業的收益約為人民幣3,392.4百萬元(二零二零年：人民幣4,512.6百萬元)，較去年減少約24.8%，主要包括銷售綠景美景廣場、綠景喜悅薈及綠景國際花城。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度內已確認為收入的待售物業總建築面積約為228,527平方米(二零二零年：約231,100平方米)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自租賃投資物業的收益約為人民幣642.6百萬元(二零二零年：人民幣620.2百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段，有關物業主要以「佐陞」和「NEO」品牌營運。倘不計及於二零一九年下半年方始投入營運的香港綠景NEO大廈的出租率，於二零二一年十二月三十一日，其他投資物業的出租率為94%(二零二零年：91%)，維持於高水平。於二零二一年十二月三十一日，香港綠景NEO大廈的出租率超過60%。

本集團向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營、舊改及其他。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團綜合服務產生的收益約為人民幣343.0百萬元(二零二零年：人民幣292.0百萬元)，較去年同期增長約17.5%。增長乃主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度酒店運營因中國疫情大致受到控制而有所恢復所致。

毛利及毛利率

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的綜合毛利約為人民幣2,188.4百萬元(二零二零年：人民幣2,665.7百萬元)，較去年減少約17.9%；而截至二零二一年十二月三十一日止年度，綜合毛利率為50.0%(二零二零年：49.1%)。毛利的波動主要是由於受不同項目組合確認之收益所致。於二零二零年，約53.0%的收益來自位於深圳的項目，售價較位於珠海及化州的項目高，而於二零二一年僅有約32.7%的收益來自位於深圳的項目。來自出售綠景喜悅薈及綠景國際花城的收入分別佔二零二一年的總收益約26.5%及29.6%。

視作出售一間聯營公司的收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，在本集團透過認購富業投資有限公司、勝成投資有限公司及眾集有限公司的新股份取得對白石洲城市更新項目的控制權時，本集團按公允價值重新評估其於白石洲城市更新項目的25%股權(於二零一九年收購)，並確認收益約人民幣3,893.6百萬元。於本回顧年內並無進行類似交易。

銷售開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣164.3百萬元(二零二零年：人民幣127.2百萬元)，較去年增加約29.2%，乃主要由於就位於珠海的項目支付的銷售佣金增加所致。銷售開支主要包括綠景美景廣場及綠景喜悅薈的推廣開支及銷售佣金。

行政開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣564.8百萬元(二零二零年：人民幣474.5百萬元)，較去年增加約19.0%。增長乃主要由於本回顧年內就境內及離岸融資活動所招致的法律及專業費用所致。

投資物業的公允價值變動

於二零二一年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此得出截至二零二一年十二月三十一日止年度投資物業公允價值收益約人民幣2,567.4百萬元(二零二零年：投資物業公允價值虧損約人民幣239.3百萬元)。

融資成本

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本約為人民幣1,710.9百萬元(二零二零年：人民幣1,533.1百萬元)，較去年增長約11.6%。

融資成本增加乃主要由於去年綠景喜悅薈南區完工後不再就其進行利息資本化所致。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的有息貸款平均融資成本為6.4%(二零二零年：7.1%)。

所得稅開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支約為人民幣1,114.9百萬元(二零二零年：人民幣865.0百萬元)。本集團所得稅開支包括於年內就企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項所作出的付款及撥備。所得稅開支增長乃主要由於本回顧年內錄得投資物業公允價值正變動，因而導致遞延稅項撥備所致，惟被企業所得稅及土地增值稅撥備減少所抵銷。

經營業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約為人民幣1,152.6百萬元(二零二零年：人民幣3,453.4百萬元)，較去年減少約66.6%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二一年十二月三十一日，銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)約為人民幣7,287.1百萬元(二零二零年：人民幣9,409.7百萬元)。本集團的銀行結餘及現金以人民幣、港元(「港元」)及美元計值。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣31,187.7百萬元(二零二零年：人民幣30,650.5百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣9,851.6百萬元(二零二零年：人民幣10,136.9百萬元)。

總借貸明細

按計值貨幣劃分

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以人民幣計值	15,259,886	14,615,752
以港元計值	8,532,416	8,501,172
以美元計值	7,395,401	7,533,591
	<u>31,187,703</u>	<u>30,650,515</u>

按固定或浮動利率劃分

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
固定利率	11,511,120	10,355,858
浮動利率	19,676,583	20,294,657
	<u>31,187,703</u>	<u>30,650,515</u>

本集團於二零二一年十二月三十一日的負債比率(按淨負債(有息貸款總額減銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款))除以總權益計算)約為81.2%(二零二零年：76.2%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約人民幣52,592.9百萬元(二零二零年：人民幣48,369.2百萬元)及流動負債約人民幣19,171.7百萬元(二零二零年：人民幣15,903.1百萬元)，流動資產淨值由二零二零年十二月三十一日約人民幣32,466.1百萬元增加至二零二一年十二月三十一日約人民幣33,421.2百萬元。於二零二一年十二月三十一日的流動資產淨值增加，乃主要由於發展中待售物業有所增加、優先票據及債券的流動負債部分以及借貸減少所致，惟部分被待售物業以及銀行結餘及現金減少，以及應付賬款及應計費用、按金及其他應付款項增加所抵銷。

於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得總資產約人民幣84,942.1百萬元(二零二零年：人民幣74,267.0百萬元)及總負債約人民幣55,501.3百萬元(二零二零年：人民幣46,381.4百萬元)，資產負債比率約為65.3%(二零二零年：62.5%)。本集團於二零二一年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣29,440.8百萬元(二零二零年：人民幣27,885.6百萬元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團能夠利用其內部資源及債務及股權融資滿足房地產項目開發的資金需求。

資產抵押

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貸款約人民幣23,541.3百萬元(二零二零年：人民幣15,731.6百萬元)分別以總額約人民幣28,536.2百萬元(二零二零年：人民幣22,114.8百萬元)之本集團發展中待售物業、待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、按公允價值計入其他全面收益之股本工具及抵押存款作抵押。

或然負債

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就若干買方的按揭融資提供擔保的財務擔保合約約為人民幣1,814.4百萬元(二零二零年：人民幣2,128.8百萬元)。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還尚未償付的按揭貸款連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰金。

本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個人房產所有權證或買家悉數清償按揭貸款(以較早者為準)時為止。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無就授予一名獨立第三方的銀行融資向銀行發出任何財務擔保(二零二零年：人民幣89,200,000元)。

董事認為本集團於擔保期間不大可能因該等擔保而遭受虧損，而本集團在違約的情況下可接管有關物業的所有權並將之出售，以收回本集團向銀行支付的任何金額。由於董事認為該等擔保的公允價值微不足道，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行按揭貸款，相關物業的公允市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

匯率波動風險及有關對沖

本集團幾乎全部經營活動均在中國內地進行，而大部份交易均以人民幣計價。由於本集團若干現金結餘及貸款為港元或美元，使本集團面臨港元及美元兌人民幣而產生的外匯風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察本集團的外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納適當的外幣對沖政策。

財資政策及資本結構

本集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱有2,281名(二零二零年：2,097名)員工，其中2,254名(二零二零年：2,065名)員工長駐中國內地，於香港則僱有27名(二零二零年：32名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅、退休計劃及長期獎勵，如獲認可的計劃內的購股權。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二二年六月二十四日至二零二二年六月二十九日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及適當之過戶表格最遲必須於二零二二年六月二十三日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

遵守企業管治常規守則

本公司致力建立良好企業常規及程序。本公司之企業管治原則著重優秀之董事會、透明度及向本公司所有股東問責。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已遵守聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載之《企業管治守則》之所有守則條文規定。上述《企業管治守則》及守則條文是指於二零二二年一月一日生效的修訂前之《企業管治守則》及守則條文。

遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)，作為其董事進行證券交易之自身操守守則。董事確認，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

賬目審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於初步業績公告中本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況報表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數字，已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表所載之金額核對一致。根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證聘約準則，德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發表任何保證。

審計意見

綜合財務報表已經本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。獨立核數師已就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表於核數師報告「與持續經營相關的重大不確定性」一節內發表無保留審計意見。下文「核數師報告摘錄」一節載列獨立核數師報告之摘錄。

核數師報告摘錄

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵守香港《公司條例》之披露規定而妥善編製。

與持續經營相關的重大不確定性

務請垂注綜合財務報表附註3.1，當中說明 貴集團擁有的借貸人民幣6,995百萬元及可換股債券人民幣498百萬元即將屆滿，並於二零二二年到期償還或重續，以及其擁有分別附有於二零二二年提早贖回的權利及回售選擇權的可換股債券人民幣964百萬元及境內公司債券人民幣1,395百萬元。此外， 貴集團賬面值為人民幣3,138百萬元之公開優先票據將於二零二三年三月十日屆滿。倘該等借貸、可換股債券及公開優先票據須予償還或贖回，且綜合財務報表附註3.1所述的所有其他替代經營及融資計劃未能按計劃落實，則 貴集團可能並無充足的營運資金經營業務。 貴公司董事認為，基於該等借貸、可換股債券及公開優先票據可予以重續及成功落實該等計劃的假設， 貴集團將具備充足營運資金維持其營運及支付其於報告期末起計至少十二個月內到期的財務責任。然而，該等借貸、可換股債券及公開優先票據能否成功重續及綜合財務報表附註3.1所載的該等計劃能否落實，反映存在重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。我們未有就有該等事宜修改結論。

上述核數師報告摘錄中的「綜合財務報表附註3.1」於本公告附註1內披露。

購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內並無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無進行任何構成上市規則第14章項下之須予披露交易之其他重大投資、收購或出售事項。

報告期後的事項

除於本公告內「管理層討論與分析」一節內所披露之事項外，於二零二一年十二月三十一日後及直至本公告日期，董事會並不知悉任何已落實之重大事項須予披露。

刊發全年業績公告、年報及通函

業績公告的內容登載於本公司網站(www.lvgem-china.com)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司將於適當時候向股東寄發二零二一年年報及載有股東週年大會通告之通函。

一般資料

於本公告日期，董事會包括執行董事黃敬舒女士(主席)、唐壽春先生(行政總裁)、葉興安先生及黃浩源先生；非執行董事陳偉生先生；及獨立非執行董事王敬先生、胡競英女士及莫凡先生。

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零二二年三月三十日