

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 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：09979)

**截至2021年6月30日止六個月
中期業績公告**

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」)截至2021年6月30日止六個月(「本報告期」或「本期」)按照國際財務報告準則編製的未經審核簡明綜合中期業績，並呈列2020年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並獲董事會批准。

財務概要

	截至6月30日止六個月		
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元	變動 增長 %
收入	1,080,769	814,824	32.6%
毛利	513,116	339,836	51.0%
持續經營業務淨利潤	275,965	153,063	80.3%
持續經營業務歸屬於公司股東的淨利潤	270,432	147,914	82.8%
經營活動所得(所用)現金淨額	258,567	(48,982)	627.9%
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)	0.14	0.10	40.0%
	2021年 6月30日 百萬平方米	2020年 6月30日 百萬平方米	變動率 %
合約項目總建築面積	84.0	73.3	14.6%
在建總建築面積	43.7	38.8	12.6%

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2021年中期報告所載的未經審核簡明綜合財務報表：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	3	1,080,769	814,824
銷售成本		(567,653)	(474,988)
毛利		513,116	339,836
其他收入	4	44,330	19,552
其他收益及虧損	5	12,451	5,150
銷售及營銷開支		(44,994)	(11,103)
行政開支		(194,273)	(118,342)
上市費用		–	(33,944)
融資成本	6	(2,528)	(603)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)		(6,586)	(3,443)
投資物業公平值變動的(虧損)收益		(1,807)	155
收購子公司收益		521	–
分佔聯營公司業績		(4,910)	(2,510)
分佔合營公司業績		29,761	5,143
除稅前利潤		345,081	199,891
所得稅開支	7	(69,116)	(46,828)
持續經營業務的期內利潤		275,965	153,063
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內虧損		–	(18,597)
期內利潤		275,965	134,466

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益			
(「按公平值計入其他全面收益」的			
股本工具投資(扣除稅項)的公平值收益(虧損)		<u>4,464</u>	<u>(5,701)</u>
期內全面收益總額		<u>280,429</u>	<u>128,765</u>
本公司擁有人應佔期內利潤			
— 持續經營業務		<u>270,432</u>	147,914
— 已終止經營業務		<u>—</u>	<u>(13,477)</u>
		<u>270,432</u>	<u>134,437</u>
非控股權益應佔期內利潤			
— 持續經營業務		<u>5,533</u>	5,149
— 已終止經營業務		<u>—</u>	<u>(5,120)</u>
		<u>5,533</u>	<u>29</u>
		<u>275,965</u>	<u>134,466</u>
下列人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		<u>274,896</u>	128,736
非控股權益		<u>5,533</u>	<u>29</u>
		<u>280,429</u>	<u>128,765</u>
每股盈利			
持續及已終止經營業務			
— 基本(人民幣元)	9	<u>0.14</u>	<u>0.09</u>
— 攤薄(人民幣元)	9	<u>0.14</u>	<u>不適用</u>
持續經營業務			
— 基本(人民幣元)	9	<u>0.14</u>	<u>0.10</u>
— 攤薄(人民幣元)	9	<u>0.14</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		100,176	97,922
使用權資產		18,940	17,803
投資物業		50,326	53,361
商譽		769,241	769,241
於聯營公司的權益		63,582	67,042
於合營公司的權益		119,530	93,742
按公平值計入其他全面收益的股本工具		99,345	93,393
其他長期應收款項		490,000	210,000
遞延稅項資產		26,380	16,975
收購物業的按金		7,080	7,080
		<u>1,744,600</u>	<u>1,426,559</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	490,547	388,303
合約資產		406,381	316,795
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產		109,328	—
應收關聯方欠款		229,251	202,720
已抵押銀行存款		14,194	15,832
銀行結餘及現金		2,184,291	2,397,335
		<u>3,433,992</u>	<u>3,320,985</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	880,822	818,670
應付關聯方欠款		272,163	199,496
應付股息	8	332,855	—
應付所得稅項		131,694	145,798
其他應付稅項		40,526	50,841
合約負債		423,226	396,182
租賃負債		8,945	8,504
		<u>2,090,231</u>	<u>1,619,491</u>
流動資產淨額		<u>1,343,761</u>	<u>1,701,494</u>
總資產減流動負債		<u><u>3,088,361</u></u>	<u><u>3,128,053</u></u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於2021年6月30日

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
股本及儲備		
股本	16,324	16,324
儲備	3,011,764	3,058,875
本公司擁有人應佔權益	3,028,088	3,075,199
非控股權益	32,543	27,010
總權益	3,060,631	3,102,209
非流動負債		
遞延稅項負債	18,448	16,958
租賃負債	9,282	8,886
	27,730	25,844
	3,088,361	3,128,053

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

1. 一般數據及編製基準

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控股有限公司(「**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**」)，與簡明綜合財務報表的呈列貨幣相同。

此外，簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際會計準則第34號(「**國際會計準則第34號**」)「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，惟按公平值(如適用)計量的若干物業及金融工具除外。

除應用國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)修訂本而產生的額外會計政策外，編製截至6月30日止六個月的簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法與本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表呈列者一致。

國際財務報告準則修訂本的應用

於本中期期間，本集團已就編製本集團的簡明綜合財務報表首次應用由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
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號修訂本

新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓
利率基準改革 — 第二階段

本期應用國際財務報告準則的修訂對本集團中期及過往期間的財務狀況及業績及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

3. 收入及分部資料

(i) 持續經營業務的客戶合約收入分拆如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間確認收入：		
商業代建	772,273	610,010
政府代建	219,745	186,997
其他	88,751	17,817
	<u>1,080,769</u>	<u>814,824</u>

(ii) 分部資料

於中期期間，本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2021年6月30日止六個月

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	772,273	219,745	88,751	1,080,769	–	1,080,769
分部間收入	<u>25,679</u>	<u>113,278</u>	<u>4,343</u>	<u>143,300</u>	<u>(143,300)</u>	<u>–</u>
總計	<u>797,952</u>	<u>333,023</u>	<u>93,094</u>	<u>1,224,069</u>	<u>(143,300)</u>	<u>1,080,769</u>
分部業績	<u>231,888</u>	<u>29,833</u>	<u>41,331</u>	<u>303,052</u>	<u>219</u>	<u>303,271</u>
未分配其他收入						228
強制按公平值計入損益 計量的金融資產的公平值 變動的未分配收益						173
未分配行政開支						(8,669)
未分配融資成本						(68)
未分配匯兌虧損						(3,970)
未分配牌照費用						<u>(15,000)</u>
期內利潤						<u>275,965</u>

3. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料(續)

截至2020年6月30日止六個月

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	610,010	186,997	17,817	814,824	–	814,824
分部間收入	15,510	98,803	546	114,859	(114,859)	–
總計	625,520	285,800	18,363	929,683	(114,859)	814,824
分部業績	128,758	53,851	11,557	194,166	219	194,385
未分配行政開支						(7,039)
未分配上市費用						(33,944)
未分配融資成本						(339)
期內利潤						153,063

4. 其他收入

截至6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
來自以下各項的利息收入：		
– 銀行結餘	18,265	13,808
– 向第三方提供貸款	20,140	–
– 向關聯方提供貸款	501	4,893
	38,906	18,701
來自按公平值計入其他全面收益的股本工具的股息	5,000	–
投資物業總租金收入	344	362
其他	80	489
	44,330	19,552

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
政府補助(附註)	8,199	4,109
強制按公平值計入損益 計量的金融資產的公平值 變動的收益	6,511	1,225
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	1,334	(266)
出售投資物業收益	348	—
匯兌虧損	(3,970)	(319)
提前終止租賃收益	—	386
其他	29	15
	<u>12,451</u>	<u>5,150</u>

附註：該金額為就支持企業發展自中華人民共和國(「中國」)政府部門收取的政府補助，其並無施加任何條件。

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
租賃負債的利息	(541)	(603)
託管貸款的安排費用	(31)	—
關聯方貸款的利息開支	(1,497)	—
第三方貸款的利息開支	(459)	—
	<u>(2,528)</u>	<u>(603)</u>

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)	78,210	45,365
過往年度超額撥備：		
— 企業所得稅	(233)	(2,361)
遞延稅項：		
— 當期	(8,861)	3,824
	<u>69,116</u>	<u>46,828</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」，其在遵守若干條件情況下有權自2019年起的三年期間享有15%的優惠稅率。因此，綠城建設管理的估計適用企業所得稅稅率截至2021年6月30日止六個月為15%(截至2020年6月30日止六個月：15%)。

8. 股息

於本中期期間，已向本公司擁有人宣派就截至2020年12月31日止年度的末期股息，為每股股份人民幣0.17元(截至2020年6月30日止六個月：就截至2019年12月31日止年度每股股份人民幣0元)。合計人民幣332,855,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣0元)的末期股息已隨後於2021年7月26日派付。

本公司董事已釐定將不會就中期期間宣派任何股息(截至2020年6月30日止六個月：人民幣0元)。

9. 每股盈利

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業務的每股基本及攤薄盈利(截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利)根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用以計算本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄盈利 (截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利)的盈利	<u>270,432</u>	<u>134,437</u>
	<i>千股</i>	<i>千股</i>
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,922,145	1,432,660
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	<u>28,450</u>	<u>不適用</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,950,595</u>	<u>不適用</u>

由於截至2020年6月30日止六個月並無潛在已發行普通股，故並無就截至2020年6月30日止六個月呈列根據持續及已終止經營業務的每股攤薄盈利。

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(截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利)根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
盈利數據計算如下：		
本公司擁有人應佔期內利潤	270,432	134,437
減：本公司擁有人應佔已終止經營業務的期內虧損	<u>—</u>	<u>(13,477)</u>
用以計算持續經營業務的每股基本及攤薄盈利 (截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利)的盈利	<u>270,432</u>	<u>147,914</u>

9. 每股盈利(續)

所用分母與上文每股基本及攤薄盈利(截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利)詳述者相同。

由於截至2020年6月30日止六個月並無潛在已發行普通股，故並無就截至2020年6月30日止六個月呈列持續經營業務的每股攤薄盈利。

來自己終止經營業務

已終止經營業務的每股基本虧損為每股人民幣0.94分，乃根據已終止經營業務截至2020年6月30日止六個月的虧損人民幣13.48百萬元以及上文每股基本盈利所詳述者相同的分母得出。

由於截至2020年6月30日止六個月並無潛在已發行普通股，故截至2020年6月30日止六個月並無呈列已終止經營業務的每股攤薄盈利。

10. 貿易及其他應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	147,401	159,035
減：信貸虧損撥備	(19,878)	(17,437)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>127,523</u>	<u>141,598</u>
其他應收款項	297,908	156,736
減：信貸虧損撥備	(3,337)	(2,562)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>294,571</u>	<u>154,174</u>
預付款項	25,152	43,829
進項增值稅	43,301	48,702
	<u><u>490,547</u></u>	<u><u>388,303</u></u>

於2021年6月30日，貿易應收款項包括應收票據人民幣19,478,000元(2020年12月31日：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。

本集團通常不向客戶授出信貸期。下表為基於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：

10. 貿易及其他應收款項(續)

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	87,989	126,968
180天至365天	39,209	14,583
365天以上	325	47
	<hr/>	<hr/>
總計	127,523	141,598
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	11,881	25,220
其他應付款項	686,054	626,873
應付工資	146,091	117,505
應付少數股東股息	155	3,966
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	36,641	45,106
	<hr/>	<hr/>
	880,822	818,670
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析。

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	635	5,311
1至2年	9,692	18,385
2至3年	998	970
3年以上	556	554
	<hr/>	<hr/>
	11,881	25,220
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

2021年上半年，疫情對本公司整體影響基本消除，公司經營狀況良好，毛利率、淨利率略有提升，持續經營業務歸母公司淨利潤較上年同期大幅增長。隨著中國房地產市場的調控加強，輕資產模式表現出了逆週期特質，公司接觸到了更多的代建需求，其中代建委託方結構更加多元化，代建需求更加多元化；如主導城市更新的政府部門、存量土地資源豐富的國企央企、擁有大量不良資產的金融機構等成為公司主要客戶。同時，政府代建業務走出浙江佈局經濟發達省市，新拓項目品質比去年同期增長突出；產業鏈孵化業務與去年同期相比效益增長明顯。

根據中指院資料分析，代建市場規模佔比將以年均21.3%的速度高速增長，到2025年，代建行業規模預計滲透率將達到12.5%，對應2021年僅為4.8%的滲透率。公司作為中國代建行業引領者，代建項目數量保持持續增長，管理面積規模行業領先。於2021年6月30日，本公司管理項目數量由去年同期的268個增加至334個，合約項目總建築面積達84.0百萬平方米，較去年同期的73.3百萬平方米增長14.6%。公司全國化業務持續擴張，業務分佈已擴張至中國28個省、直轄市及自治區的96座城市，而主要經濟區域管理項目的總建築面積達66.9百萬平方米，規模佔整體面積的約80%；其中長三角經濟圈項目44.0百萬平方米，佔合約總建築面積的52.4%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目15.2百萬平方米佔18.1%，珠三角經濟圈項目6.5百萬平方米佔7.7%，成渝城市群1.2百萬平方米佔1.5%。

2021年上半年，新拓代建項目的合約總建築面積達12.0百萬平方米，較去年同期增長約22.7%；新拓代建項目代建費預估32.2億人民幣，與去年同期基本持平。

本報告期內公司持續經營收入達到人民幣1,080.8百萬元，較上年同期人民幣814.8百萬元增長32.6%；毛利為人民幣513.1百萬元，較上年同期人民幣339.8百萬元增長51.0%；期內綜合毛利率達到47.5%，較上年同期41.7%提升5.8個百分比；歸屬於本公司股東的持續經營業務淨利潤達到人民幣270.4百萬元，較上年同期人民幣147.9百萬元增長82.8%；歸屬於本公司股東的持續經營業務淨利潤率達到25.0%，較上年同期18.2%提升6.8個百分比。另外，本報告期內公司經營活動現金淨流量達人民幣2.6億元，公司現金流充足。

宏觀市場分析

1. 國家持續對房地產的金融端、土地端、消費端進行政策調控，「投資與開發相分離」的輕資產模式符合該政策趨勢，表現出更高的增長態勢；
2. 政府、國企、金融機構等逐步成為房地產市場主體，專業的開發服務需求空間巨大，專業服務價值凸顯；
3. 受供給側改革影響，中國房地產品質提升、服務升級成為未來方向，房地產開發更需專業管理及品質營造能力；
4. 政策利好城市更新、租賃用房建設、產業運營等城市服務，可以支撐公司形成新的增長點。

公司優勢分析

1. 作為中國起步最早、規模最大、獨立公司化運營的代建企業，公司累計擁有10餘年代建經驗以及完整的知識體系、品牌美譽度和供應商體系積累；
2. 基於代建模式的反週期特質及全國性佈局，新項目拓展呈現良好趨勢，公司將持續保持行業引領地位；
3. 作為中國最大的保障房建設服務商，公司持續跟蹤研究有關政府建設、城市服務的政策熱點，未來將不斷擴大服務邊界；
4. 公司已主動調整區域結構和客戶結構，強化京津冀、長三角、珠三角的戰略佈局，實施更主動的管理授權和人才培育體系；
5. 基於主營業務帶來的巨大業務流量，公司將通過收併購上下游利潤高、價值貢獻大的產業，構建房地產代建領域全產業鏈生態平臺。

結合上述宏觀市場分析及公司核心優勢，我們上半年採取如下管理舉措：

1 全國化區域佈局

2021年上半年，本公司繼續保持行業領先地位，並基於豐富的業務模式、全國性的規模佈局、按需定制的服務體系以及多元化的客戶結構，不斷提升業務規模。

於2021年6月30日，公司於中國28個省、直轄市及自治區的96座城市擁有334個代建項目，合約總建築面積84.0百萬平方米，較去年同期的73.3百萬平方米增長14.6%。其中商業代建項目合約總建築面積47.9百萬平方米，較去年同期增長8.1%，政府代建項目合約總建築面積36.1百萬平方米，較去年同期增長24.5%。在建面積43.7百萬平方米，較去年同期的38.8百萬平方米增長12.6%。其中商業代建項目在建面積17.3百萬平方米，較去年同期增長18.1%，政府代建項目在建面積26.4百萬平方米，較去年同期增長9.0%

2 多元化客戶結構

本公司已完成全國性佈局，擁有結構多元且不斷擴展的優質客戶群。

截至2021年6月30日止六個月，按管理總建築面積看，私營企業委託項目為35.7百萬平方米，佔比42.5%；國有企業委託項目為30.0百萬平方米，佔比35.7%；政府委託項目為18.3百萬平方米，佔比21.7%。

按當期在建面積看，私營企業委託項目為11.4百萬平方米，佔比26.1%；國有企業委託項目為19.2百萬平方米，佔比43.9%；政府委託項目為13.1百萬平方米，佔比30.0%。

3 政府代建空間巨大

隨著政府類代建業務的規模效應及政策紅利影響，該模式的經營效益穩步增長。

公司現有36.1百萬平方米合約總建築面積及26.4百萬平方米在建面積的保障性物業，已是中國最大的保障房建設服務商。同時受益於城市更新、存量房改造等政策推動，政府代建未來市場廣闊。

上半年新拓政府代建項目合約總建築面積6.1百萬平方米，超去年同期拓展規模5倍以上；並首次在江蘇、福建、山西、江西等省外主要城市落地項目。

4 初見成效的產業鏈打造

基於既定的戰略目標，本公司繼續孵化產業鏈上下游公司，並於2021年初重點收併購輕資產模式、利潤率高、且為房地產核心價值業務的產業鏈公司。

本報告期內該類產業鏈孵化的投資收益實現大幅提升，分佔合營公司業績達人民幣29.8百萬元，其中商業代建平台公司收益增加人民幣9.7百萬元，達人民幣8.3百萬元(2020年同期：虧損人民幣1.4百萬元)；產業鏈上下游孵化業績達人民幣21.5百萬元，較2020年同期的人民幣9.2百萬元增長133.7%。

5 行業頭部效應凸顯

本公司不斷鞏固行業領先地位，持續引領中國代建行業的創新與發展，連續五年蟬聯「中國房地產代建運營引領企業」等榮譽。

2021年5月27日，由本公司牽頭，攜手當代管理、華潤置地、金地管理、雅居樂房管、中原建業等代建領軍企業舉辦首屆中國代建價值峰會。根據中指院的測算，代建聯盟企業佔整個代建行業市場份額的56.8%，該代建聯盟未來將推動房地產開發模式的轉型升級、規範行業自律、共同打造代建行業標準。

本公司作為首屆理事單位，本公司首席執行官李軍當選首屆輪值主席，均為本公司帶來明顯的品牌效應與業務流量。

前景展望

展望未來，代建行業空間及潛力還將不斷放大，公司有信心繼續保持行業引領地位，不斷完善代建行業綠星標準，穩步實施按需定制的服務體系，致力於打造輕資產模式生態平臺。

財務分析

收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現：

收入人民幣1,080.8百萬元，與2020年同期的人民幣814.8百萬元相比，同比上升32.6%。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6月30日止六個月				變動
收入		2021年 人民幣千元 (未經審計)	估總收入	2020年 人民幣千元 (未經審計)	估總收入	增加/ (減少)
商業代建		772,273	71.4%	610,010	74.8%	26.60%
其中：	自營	375,500	34.7%	333,560	40.9%	12.57%
	與業務夥伴合作	396,773	36.7%	276,450	33.9%	43.52%
政府代建		219,745	20.4%	186,997	23.0%	17.51%
其中：	自營	219,745	20.4%	182,893	22.5%	20.17%
	與業務夥伴合作	—	0.0%	4,104	0.5%	(100.00%)
其他服務		88,751	8.2%	17,817	2.2%	398.13%
合計		<u>1,080,769</u>	<u>100.0%</u>	<u>814,824</u>	<u>100.0%</u>	32.64%

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，截至2021年6月30日止六個月收入人民幣772.3百萬元，佔整體收入的71.4%，與2020年同期的人民幣610.0百萬元相比增長了26.60%；增長的主要原因是去年同期公司部份業務受到疫情影響出現節點推遲的情況影響收入確認，今年疫情影響已基本消除，同時與業務夥伴合作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219.7百萬元，佔整體收入的20.4%，與2020年同期的人民幣187.0百萬元相比增長17.5%，增長的主要原因是公司本期收購了杭州綠城濱峰建設管理有限公司、杭州綠城江濱建設管理有限公司及杭州綠城江景建設管理有限公司等三家從事政府代建業務的公司，擴大了業務規模；及
- (iii) 其他服務收入為人民幣88.8百萬元，佔整體收入的8.2%，與2020年同期的人民幣17.8百萬元相比上升398.13%，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投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入73.3百萬元。

銷售成本

本報告期內，此成本為人民幣567.7百萬元，較2020年同期的人民幣475.0百萬元增加19.5%。上升的主要原因是：(1)與業務夥伴合作的商業代建項目收入增長，導致應分配給業務夥伴合作的服務費增加；(2)政府代建項目數量及管控面積增長導致人員投入增加，人工成本增長。

毛利

本報告期內，毛利達到人民幣513.1百萬元，較2020年同期的人民幣339.8百萬元上升51.0%。毛利率為47.5%，與2020年同期的41.7%相比上升5.8個百分點，與2020年全年的47.8%相比下降0.3個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建45.1%、政府代建44.7%及其他服務75.0%。對比2020年同期為39.9%、46.5%和53.3%。
- 商業代建毛利率45.1%，與2020年同期39.9%、2020年全年44.1%均有所上升。主要是因為去年同期公司部份業務受到疫情影響出現節點推遲的情況影響收入確認，今年疫情影響已基本消除；同時與業務夥伴合作項目增多並陸續開工，收入顯著增長，從而商業代建整體毛利率得以提升。
- 政府代建的毛利率44.7%，比2020年同期的46.5%、2020年全年的45.4%有所降低。主要是因為本期新拓政府代建項目增加，大部份新項目處於項目初期，收益尚未實現，從而本期政府代建項目的總體毛利率有所下降。
- 其他服務業務毛利率75.0%，比2020年同期的53.3%大幅度提高，較2020年全年的76.8%略有下降，主要是因為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投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入73.3百萬元，此類項目的服務成本在綠城房產集團列支，公司按項目淨收益與綠城房產集團結算確認收入，從而毛利率較高。

其他收入

本報告期內，本集團其他收入為人民幣44.3百萬元，較2020年同期人民幣19.6百萬元增長了126.7%。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13.4百萬元；(2)公司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同期增加4.5百萬元；(3)本期收到以公平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5.0百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及行銷開支為人民幣45.0百萬元，較2020年同期人民幣11.1百萬元增長305.2%，增長的主要原因是：(1)上年同期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擴充投拓人員；(3)根據公司上市時關於品牌使用的安排，本期銷售及行銷開支新增應付給母公司的人民幣15.0百萬元品牌使用費。

行政開支

行政開支為人民幣194.3百萬元，較2020年同期人民幣118.3百萬元增長了64.2%，增長的主要原因是公司三級管控架構調整，為增強區域公司力量適當增加區域公司人員儲備；以及2020年同期疫情之下政府減免企業社保等費用，公司社保類支出較少等因素共同影響所致。

分估合營公司業績

我們的分估合營公司業績由去年同期的收益人民幣5.1百萬元增長至本期的收益人民幣29.8百萬元，主要因為本期產業鏈上下游投資業務實現收益大幅提升；以及商業代建平臺公司運營步入正軌，扭虧為盈導致。

期內利潤

期內持續經營業務淨利潤為人民幣276.0百萬元，較2020年同期的人民幣153.1百萬元增長80.3%。持續經營業務歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣270.4百萬元，較2020年同期的人民幣147.9百萬元增長82.8%。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項達到人民幣490.5百萬元，較2020年末的人民幣388.3百萬元增加26.3%。公司本期加強貿易應收款的回款管理，貿易應收款由2020年末的人民幣141.6百萬元下降至2021年6月30日的127.5百萬元；其他應收款的增加主要是本期為代建業務拓展新增對外借款120.0百萬元所致。

合同資產

於2021年6月30日，本集團合同資產為人民幣406.4百萬元，較2020年末的人民幣316.8百萬元增加28.3%，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收款節點的款項。本年增加主要是政府代建項目和與業務夥伴合作項目合同資產增加，此項目在將來轉化為本公司的經營活動現金流入。

按公平值計入損益的金融資產

於2021年6月30日，本集團按公平值計入損益的金融資產為人民幣109.3百萬元，系公司為提高閒置資金收益而購買的結構性投資產品。

貿易及其他應付款項

於2021年6月30日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣880.8百萬元，較2020年末的人民幣818.7百萬元增加7.6%。增加的主要原因系新項目定金增加人民幣30.9百萬元，反映了我們新簽商業代建項目數量的增加；以及應付職工薪酬增加人民幣28.6百萬元。

合同負債

合同負債為人民幣423.2百萬元，較2020年末的人民幣396.2百萬元增加6.8%。該增長反映了本公司部分項目實際收款快於提供服務的完工進度的情況。

流動資金及資金資源

於2021年6月30日，本集團有銀行存款及現金(不包括質押銀行存款)人民幣2,184.3百萬元(2020年12月31日：人民幣2,397.3百萬元)，流動比率為1.64倍(2020年12月31日：2.05倍)。杠杆比率(計息債務除以同期末權益總額)為1.3%(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6月30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。

於本報告期末，本集團並無有關重大投資或購入資本資產的計畫。然而，若將來出現任何潛在投資計畫，本集團將進行可行性研究並考慮投資機會對本集團及本公司股東整體是否有利。

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，並符合良好的管治標準。

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畫。向員工發放之酬金待遇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6月30日，集團有1,481名員工，較2020年12月31日下降3.3%，公司總體人數保持穩定。

中期股息

截至2021年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息。

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，所得款項淨額為港幣1,145.1百萬元。

下表載列於2021年6月30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 分配 (百萬港元)	佔總計所得 款項淨額 百分比 (百萬港元)	截至 2021年 6月30日的 實際用途 (百萬港元)	於2021年 6月30日 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)
戰略收購拓展	229.0	20%	16.5	212.5
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%	15.3	30.1
營運資金	114.5	10%	114.5	—
合計	1,145.1	100%	902.4	242.7

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242.7百萬港元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期期間，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。

企業管治

企業管治常規

董事會相信，高水準的企業管治對於為本集團提供框架以保障其股東權益及提高其企業價值及問責性而言至關重要。本公司董事會及管理層承諾維持良好企業管治常規及程序。

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身企業管治守則。就董事所知，本公司於截至2021年6月30日止六個月已遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

董事將盡竭力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

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」），作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體本公司之董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於本期期間，一直遵守標準守則所載的標準規定。

中期業績審閱

截至2021年6月30日止六個月的中期業績公告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至2021年6月30日止六個月的中期財務資料進行審閱，並發出日期為2021年7月29日的審閱報告。

刊發中期業績公告及中期報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lcgljt.com)。截至2021年6月30日止六個月的中期報告(載有上市規則附錄十六規定之所有資料)將適時寄發予股東，並於聯交所及本公司網站刊載。

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，2021年7月29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。