

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2022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2022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2022年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.30元及特別股息每股人民幣0.08元。合計約為人民幣763,800,000元，以答謝股東自上市以來的不懈支持，惟須待股東於應屆年度股東大會上批准。

業務摘要

	2022年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (經審核) 人民幣千元	變動率 增長 %
收入	2,655,992	2,243,158	18.4%
毛利	1,388,607	1,040,658	33.4%
歸屬於公司股東的淨利潤	744,544	565,224	31.7%
經營活動現金淨流入	724,655	565,656	28.1%
基本每股收益(母公司普通股股東) (人民幣元)	0.38	0.29	31.0%
每股末期股息(人民幣元)	0.30	0.20	50.0%
每股特別股息(人民幣元)	0.08	-	不適用
	2022年 百萬平方米	2021年 百萬平方米	變動率 %
合約項目總建築面積	101.4	84.7	19.8%
在建面積	47.2	44.0	7.1%
新拓代建項目合約總建築面積	28.2	22.8	23.9%
	2022年 人民幣億元	2021年 人民幣億元	變動率 %
新拓代建項目代建費	86.1	71.1	21.1%

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2022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2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	2,655,992	2,243,158
服務成本		(1,267,385)	(1,202,500)
毛利		1,388,607	1,040,658
其他收入	4	166,246	116,322
其他收益及虧損	5	(49,114)	2,222
銷售及營銷開支		(120,195)	(92,761)
行政開支		(488,643)	(378,047)
融資成本	6	(6,922)	(5,847)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)		(22,516)	(11,083)
投資物業公平值變動的虧損		(1,315)	(1,685)
收購附屬公司的收益		—	521
出售一間聯營公司的收益		420	—
分佔聯營公司業績		8,102	(660)
分佔合營公司業績		49,931	52,602
除稅前利潤	7	924,601	722,242
所得稅開支	8	(189,236)	(151,577)
年內利潤		735,365	570,665

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他全面(開支)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(虧損)收益(扣除稅項)		<u>(24,984)</u>	<u>5,512</u>
年內全面收入總額		<u>710,381</u>	<u>576,177</u>
以下人士應佔年內利潤(虧損)			
本公司擁有人		744,544	565,224
非控股權益		<u>(9,179)</u>	<u>5,441</u>
		<u>735,365</u>	<u>570,665</u>
下列人士應佔年內全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		719,560	570,736
非控股權益		<u>(9,179)</u>	<u>5,441</u>
		<u>710,381</u>	<u>576,177</u>
每股盈利			
– 基本(人民幣元)	10	<u>0.38</u>	<u>0.29</u>
– 攤薄(人民幣元)	10	<u>0.38</u>	<u>0.29</u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	於12月31日	
		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		109,328	102,082
無形資產	11	412,354	—
使用權資產		18,573	16,516
投資物業		45,641	46,956
商譽		981,761	769,241
於聯營公司的權益		79,962	70,382
於合營公司的權益		236,821	173,644
按公平值計入其他全面收入的股本工具		67,430	100,742
其他長期應收款		265,165	238,000
遞延稅項資產		27,529	18,431
收購物業的按金		59,192	7,080
		<u>2,303,756</u>	<u>1,543,074</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	823,930	748,847
合約資產	13	573,892	482,412
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		75,430	75,031
應收關聯方欠款		298,289	240,049
分類為持作出售的物業		—	4,600
已抵押銀行存款		152,923	12,502
銀行結餘及現金		1,933,099	2,137,648
		<u>3,857,563</u>	<u>3,701,089</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,173,275	943,066
應付關聯方欠款		221,366	245,962
應付所得稅項		217,264	179,070
其他應付稅項		34,556	85,504
合約負債		432,867	384,863
租賃負債		7,870	5,422
		<u>2,087,198</u>	<u>1,843,887</u>
流動資產淨值		<u>1,770,365</u>	<u>1,857,202</u>
總資產減流動負債		<u>4,074,121</u>	<u>3,400,276</u>

綜合財務狀況表(續)

於2022年12月31日

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股本及儲備		
股本	16,769	16,324
儲備	3,722,434	3,324,936
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	3,739,203	3,341,260
非控股權益	133,825	30,451
	<hr/>	<hr/>
總權益	3,873,028	3,371,711
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
非流動負債		
遞延稅項負債	103,088	18,795
租賃負債	9,138	9,770
按公平值計入損益的金融負債	88,867	—
	<hr/>	<hr/>
	201,093	28,565
	<hr/>	<hr/>
	4,074,121	3,400,276
	<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2022年1月1日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3號修訂本	對概念框架的提述
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
國際會計準則第37號修訂本	虧損性合約 — 履行合約的成本
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

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 (包括 2020 年 6 月及 2021 年 12 月國際財務 報告準則第 17 號修訂本)	保險合約 ¹
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 ²
國際財務報告準則第 16 號修訂本	售後租回的租賃負債 ³
國際會計準則第 1 號修訂本	負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第 1 號修訂本	附帶契諾的非流動負債 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 ¹
國際會計準則第 8 號修訂本	會計估計的定義 ¹
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 ¹

¹ 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

² 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

³ 於 2024 年 1 月 1 日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 號所得稅第 15 及 24 段遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅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遞延稅項資產（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 日開始之年度報告期間生效。於 2022 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 18,573,000 元及人民幣 17,008,000 元，而本集團將確認相關遞延稅項資產及遞延稅項負債，分別為人民幣 3,684,000 元及人民幣 4,081,000 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
隨時間確認收入：		
商業代建	1,669,429	1,477,635
政府代建	781,054	571,759
其他	205,509	193,764
	<u>2,655,992</u>	<u>2,243,158</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、強制按公平值計入損益計量的金融資產公平值、行政開支、融資成本、匯兌損益及品牌使用費)評估經營分部的表現。

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2022年12月31日止年度

	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	1,669,429	781,054	205,509	2,655,992	-	2,655,992
分部間收入	51,849	557,968	3,552	613,369	(613,369)	-
總計	<u>1,721,278</u>	<u>1,339,022</u>	<u>209,061</u>	<u>3,269,361</u>	<u>(613,369)</u>	<u>2,655,992</u>
分部業績	<u>611,534</u>	<u>89,642</u>	<u>90,988</u>	<u>792,164</u>	<u>438</u>	<u>792,602</u>
未分配其他收入						28
強制按公平值 計入損益計量的 金融資產公平值 變動的未分配收益						8,831
未分配行政開支						(25,401)
未分配融資成本						(6)
未分配匯兌收益						1,435
未分配品牌使用費						(42,124)
年內利潤						<u>735,365</u>

截至2021年12月31日止年度

	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>

其他分部資料

截至2022年12月31日止年度

	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)	(19,024)	(1,587)	(1,905)	(22,516)	–	(22,516)
投資物業公平值變動的虧損	–	–	(1,315)	(1,315)	–	(1,315)
分佔聯營公司業績	10,134	(985)	(1,047)	8,102	–	8,102
分佔合營公司業績	15,967	(3,040)	37,004	49,931	–	49,931
物業、廠房及設備折舊	(7,627)	(6,484)	(744)	(14,855)	(698)	(15,553)
攤銷無形資產	(53,363)	–	–	(53,363)	–	(53,363)
使用權資產折舊	(5,228)	(1,365)	(1,383)	(7,976)	(392)	(8,368)
	<u>(53,363)</u>	<u>(1,365)</u>	<u>(1,383)</u>	<u>(53,363)</u>	<u>(392)</u>	<u>(53,363)</u>

截至2021年12月31日止年度

	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)	(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)

4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
– 銀行結餘	46,961	43,599
– 向第三方提供貸款	68,586	55,017
– 向關聯方提供貸款	8,153	1,370
	123,700	99,986
來自按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息	22,000	5,000
政府補助(附註)	19,958	10,346
投資物業總租金收入	413	592
其他	175	398
	166,246	116,322

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融負債的公平值變動的虧損	(61,774)	—
按公平值計入損益的金融資產產生的收益	11,455	6,297
匯兌收益(虧損)	1,435	(6,483)
出售投資物業的(虧損)收益	(452)	348
出售／報廢物業、廠房及設備的收益	103	1,196
提前終止租賃的收益	18	668
其他	101	196
	<u>(49,114)</u>	<u>2,222</u>

6. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
第三方貸款的利息開支	(3,150)	(1,937)
關聯方貸款的利息開支	(2,334)	(2,735)
租賃負債的利息	(1,004)	(1,035)
託管貸款的安排費用	(434)	(140)
	<u>(6,922)</u>	<u>(5,847)</u>

7. 除稅前利潤

年內除稅前利潤經扣除(計入)：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
董事薪酬	24,311	21,864
薪酬及其他福利	831,957	711,402
退休福利計劃供款	39,443	32,761
	<u>895,711</u>	<u>766,027</u>
員工成本(包括董事薪酬)		
物業、廠房及設備折舊	15,553	14,322
攤銷無形資產	53,363	—
使用權資產折舊	8,368	10,661
核數師薪酬	5,107	4,013
	<u>152,381</u>	<u>28,996</u>

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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(「企業所得稅」)	220,873	152,721
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
– 企業所得稅	1,269	(233)
遞延稅項：		
– 本年度	(32,906)	(911)
	<u>189,236</u>	<u>151,577</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」並於2022年12月24日重續，其可能有權自認證年度起的三年期間享有15%的優惠稅率，惟須達成若干條件。因此，截至2022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%(2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前利潤	924,601	722,242
按25%(2021年:25%)稅率計算的所得稅開支	231,150	180,561
分佔聯營公司業績的稅務影響	(2,026)	165
分佔合營公司業績的稅務影響	(12,483)	(13,150)
毋須課稅收入的稅務影響	(5,500)	(1,380)
不可抵扣開支的影響	24,541	14,950
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損的影響	1,082	230
未確認為遞延稅項資產的可扣稅暫時性差異之影響	244	161
動用先前未確認的未動用稅項虧損	(3,757)	(1,702)
動用先前未確認的可扣稅暫時性差異	(206)	(99)
應用於遞延稅項及即期稅項的優惠企業所得稅率的影響	(45,078)	(27,926)
過往年度撥備不足(超額撥備)	1,269	(233)
	<u>189,236</u>	<u>151,577</u>
於損益確認的所得稅開支		

9. 股息

年內，已向本公司股東宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.20元(2021年：每股人民幣0.17元)，合計為人民幣391,595,000元(2021年：人民幣332,855,000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4,173,000元(2021年：人民幣6,052,000元)。末期股息已於2022年7月22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2022年12月31日止年度的末期股息，為每股人民幣0.30元(2021年：每股人民幣0.20元)及特別股息，為每股人民幣0.08元(2021年：無)，合計約人民幣763,800,000元(2021年：人民幣391,595,000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，惟須待股東於應屆股東大會上批准。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利		
用以計算本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄盈利的盈利	<u>744,544</u>	<u>565,224</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	1,937,354	1,922,472
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	<u>37,701</u>	<u>28,813</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u><u>1,975,055</u></u>	<u><u>1,951,285</u></u>

所用分母與上文每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

11. 無形資產

管理合約項下
的合約權利
人民幣千元

成本

於2021年1月1日及2021年12月31日
收購一間附屬公司所得

—
465,717

於2022年12月31日

465,717

攤銷

於2021年1月1日及2021年12月31日
年內扣除

—
(53,363)

於2022年12月31日

(53,363)

賬面值

於2022年12月31日

412,354

於2021年12月31日

—

本集團持有的無形資產是來自與項目所有者簽署的項目管理合約項下的合約權利。在本年度，通過從第三方手中收購綠城嫡里建設管理有限公司（「綠城嫡里」，前稱浙江嫡里建設管理有限公司）從而獲得該無形資產。無形資產在收購日的公平值是人民幣465,717,000元。

無形資產具有有限可使用年期並按直線法約八年攤銷，為所收購項目管理合約的估計加權平均剩餘合約期限。

12. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	216,948	145,384
減：信貸虧損撥備	(27,716)	(19,848)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>189,232</u>	<u>125,536</u>
其他應收款項	600,957	604,492
減：信貸虧損撥備	(3,367)	(2,201)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>597,590</u>	<u>602,291</u>
預付款項	37,108	21,020
	<u>823,930</u>	<u>748,847</u>

貿易應收款項包括應收票據為人民幣25,166,000元(2021年：人民幣66,051,000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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
180天內	123,689	100,916
180天至365天	39,392	12,958
365天以上	26,151	11,662
	<u>189,232</u>	<u>125,536</u>

13. 合同資產

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
代建服務		
合同資產	613,751	514,316
減：信貸虧損撥備	(39,859)	(31,904)
	<u>573,892</u>	<u>482,412</u>

14. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項	15,893	7,767
其他應付款項	889,833	726,278
應付工資	240,455	175,468
應付股息	618	239
就超過投資權益的分佔合營公司 虧損計提撥備	26,418	33,314
就超過投資權益的分佔聯營公司 虧損計提撥備	58	—
	<u>1,173,275</u>	<u>943,066</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	14,989	5,997
1至2年	807	—
2至3年	—	316
3年以上	97	1,454
	<u>15,893</u>	<u>7,767</u>

管理層討論與分析

董事會欣然公佈本集團2022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。

末期股息及特別股息

董事會建議向股東派付2022年之末期股息每股人民幣0.30元及特別股息每股人民幣0.08元(相當於末期股息每股0.34港元及特別股息每股0.09港元，按2023年3月17日中國人民銀行的現行匯率1.00港元兌人民幣0.87969元計算)，須待股東於即將於2023年5月25日(星期四)召開的股東週年大會批准。應向股東派付的股息將以人民幣宣派並以港元支付，匯率將按股東週年大會前5個營業日中國人民銀行公佈之平均匯率計算。

建議末期股息及特別股息預期將於2023年7月28日或之前派付予股東。

業務回顧

一、經營概覽

2022年國內房地產市場整體承壓，國央企及地方城投公司成為拿地主導，城投公司拿地項目尋找專業開發服務成為主流趨勢。國家對中低收入人群及年輕市民的保障性住房建設開始提速，政府代建模式在全國各地開始推廣。「保交樓」政策下，金融機構加快推動不良項目的開發建設，紓困市場巨大。因此，中國房地產市場出現投資端去中心化趨勢，代建作為更好承接投資去中心化的開發模式迎來新一輪發展機遇。

本公司憑藉先發優勢、龍頭效應及全國化佈局，在對市場充分研判的基礎上，升級商業模式、優化客戶結構、聚焦區域結構、加強能力建設，持續完善政府代建、商業代建、資方代建三大代建主業，以及金融服務、產城服務、產業鏈服務三大配套服務，以「登山模型」為B端客戶提供更優質的定制服務，以「確幸社區」為C端業主創造更美好的園區生活。

本報告期內公司持續經營收入達到人民幣2,656.0百萬元，較上年同期人民幣2,243.2百萬元增長18.4%；毛利達人民幣1,388.6百萬元，較上年同期人民幣1,040.7百萬元增長33.4%；期內綜合毛利率達到52.3%，較上年同期46.4%提升5.9個百分比；業務歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣744.5百萬元，較上年同期人民幣565.2百萬元增長31.7%；本報告期內公司經營活動現金淨流量達人民幣724.7百萬元，公司無負債且現金流充足。

二、宏觀市場

中國房地產投資端已呈現出去中心化的趨勢，來自政府、國企、地方城投公司、金融機構等委託方的代建機會增多，投資與開發相分離的趨勢更加明顯。

政府服務：全國多個省市(北京、江蘇、浙江、廣東、山東、海南、福建等)陸續出臺政策，提升保障性住房籌建規模並發佈政府投資項目代建管理辦法。除傳統安置房外，公租房、人才公寓、共有產權房等多種新業態保障性住房建設需求增多，產業園區、產城融合、市政配套設施等多元城市服務業務機會開始顯現。

城投服務：近兩年的供地結果及開發情況表明，地方城投拿地比例提升但開工率低，加之其既往發展中積累了較多存量建設用地，需要專業的代建服務承接其開發能力、加快開發進度，以實現程序合規、國有資產保值增值及社會效益等經營目標。

資方服務：當下，涉房涉地類紓困項目規模快速增長，「保交樓」成為穩定市場預期的重要舉措。代建模式通過品牌煥新、銷售激活、復工複產、保質交付等多種方式，為原開發商、金融機構、購房者、供應鏈以及政府監管部門提供解決方案，實現多方利益共贏。

三、公司優勢

1. **品牌資產**：本公司傳承綠城品牌基因，作為代建行業引領者，七年蟬聯中國代建行業TOP 1，擁有強大的品牌美譽度及市場公信力，能為客戶提供高溢價的品牌賦能。
2. **主體信用**：本公司擁有央企信用背書疊加市場化運作機制，且有房地產一級開發資質及高新技術企業認證，有助於在政府、國企、金融機構業務中獲得競爭優勢。
3. **客戶資產**：本公司已服務超1,000組多元化業務背景的優秀B端委託方，涵蓋政府、國企、地方城投、金融機構、民營企業等優質客戶。加之依託綠城品牌29年在全國優質C端客群積累，為公司代建業務的全國化發展奠定了堅實基礎。
4. **團隊能力**：本公司依託核心區域佈局，通過分佈式管理，提升客戶服務響應度。現有員工5,000餘人，核心管理團隊擁有多年代建行業工作經驗，文化認同且具備優秀的職業素養和深厚的專業功底。
5. **知識體系**：本公司憑藉多年行業積累，已形成代建行業全方位工作標準和健全的知識體系，能進一步提升受託項目的開發品質與經營效益，並在行業標準輸出及行業發展等方面具有話語權。
6. **供應鏈**：本公司擁有強大的戰略合作夥伴，目前共有超1,200家合作供應商，涵蓋產品類、服務類、產業類、金融類等優秀夥伴；並通過平台式的合作機制，相互導流與賦能，分享價值創造能力。
7. **金融協同**：本公司充分理解房地產的金融屬性，能為有需求的委託方和項目尋找相匹配的金融機構和資本力量，提供金融撮合服務，確保項目穩健運營。

四、管理舉措

結合上述宏觀市場分析及公司核心優勢，我們於2022年採取如下管理舉措：

1 全國業務佈局，持續引領行業

2022年，本公司繼續保持房地產輕資產開發領域第一身位，連續七年保持20%以上的代建市場份額。

截至2022年12月31日，本公司代建項目已佈局中國28個省、直轄市及自治區的120座主要城市，合約項目總建築面積101.4百萬平方米，較去年同期增長19.8%；在建面積47.2百萬平方米，較去年同期增長7.1%。

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、成渝城市群)持續保持較大比重：合約項目預估總可售貨值達人民幣4,821億，規模佔整體可售貨值的74.1%；其中長三角經濟圈項目2,250億佔34.7%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目1,388億佔21.3%，珠三角經濟圈項目1,044億佔16.0%，成渝城市群139億佔2.1%。

2 多元客戶結構，助力逆勢增長

本公司順應行業形式變化，及時調整自身業務結構，不斷深化國有企業、金融機構等業務機會，持續鞏固自身實力及行業影響力。

2022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28.2百萬平方米，較去年同期增長約23.9%，其中政府類業務、國有企業委託方及金融機構佔比達76.5%；新拓代建項目代建費預估86.1億人民幣，較去年同期增長約21.1%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達70.3%。

新拓多類型業務除住宅類外，還覆蓋產業園區、公租房、人才公寓、共有產權房、未來社區、市政配套、商業、酒店、辦公等。

截至2022年12月31日，按合約項目總建築面積測算，政府類業務為33.0百萬平方米，佔比32.6%；國有企業委託項目為28.7百萬平方米，佔比28.3%；私營企業委託項目為34.7百萬平方米，佔比34.1%；金融機構委託項目為5.0百萬平方米，佔比5.0%。

3 加強服務能力，提升經營兌現

不斷提升委託方滿意度是代建商業模式持續開展的前提。

本公司持續優化組織架構，在核心城市群強化能力建設，通過做強區域公司、試點城市公司等方式，形成分佈式管理體系，進一步貼近市場，提升服務影響度。

2022年，本公司將B端客戶重複委託率、滿意度等作為組織各層級的核心考核指標，以此強化B端服務意識，全面提升對B端客戶的支持力度；並設定浮動績效獎罰措施，將團隊獎勵與代建項目的經營結果掛鉤。

本公司還進一步完善了全週期委託方溝通機制、標準化客戶服務體系等制度標準，以此強化與委託方的信任體系建設。繼續加大「數字蜂巢」信息化平台建設，通過數據驅動持續為委託方提供決策依據，提升運營效率與效益。

4 整合代建資源，增強核心能力

本公司於年初完成對浙江熻里建設管理有限公司的股權收購，收購核心標的為管理團隊及其代建業務，並通過「保底利潤」的形式約定經營目標。目前其經營情況良好，首年經營指標已順利完成。

2022年，本公司通過整合社會各方資源，持續推進粵港澳大灣區城市更新業務、政府城投項目、產業園區代建業務、不良資產及紓困項目等，積極創新業務模式和服務內容。同時，我們還將進一步擴大輕資產聯盟的會員規模，持續推廣行業價值，共同完善行業標準，實踐房地產行業新發展模式。

本公司後續將繼續整合產業鏈上下游輕資產類企業、代建核心團隊及創新業務，旨在推動代建生態系統構建，強化核心能力建設，釋放輕資產模式價值。

5 優化激勵政策，聚焦業務發展

本公司完成了新一輪股份獎勵計劃，通過「計提獎金獎勵股份+三年分期兌現」的方式，將管理層未來三年獎金調整為發放股票的形式，以實現核心團隊的長效穩定。該計劃與經營目標、組織績效、個人KPI的歸屬條件掛鉤，並設定了股價等出售前提，激勵管理層充分發揮積極性、競爭性和創造性，將有效提高公司運營質量與經營業績。

同時，本公司聚焦一線業務發展、提倡以價值創造者為本，將本級經營班子考核與分管區域的業務發展強關聯；並通過拉開項目經營分紅的兌現比例，鼓勵向優秀管理者傾斜，向經營兌現度高的團隊傾斜。

本公司將進一步加強核心價值觀的宣貫，通過「蜜蜂精神」引導員工行為，做一家簡單、利他的企業，以匠心、服務與分享獲得讚賞。

前景展望

我們預測，中國房地產市場中期開發規模將保持在10億平方米左右，並形成以下三類業務結構：

1. 由政府主導的保障房、租賃類物業新增供應佔比將超過30%，該部分主要解決低收入群體、年輕人的住房需求；另外，市場下行週期，地方城投公司階段性拿地增多。上述兩類主體均需專業的開發代建服務。

2. 隨著房地產政策的調整和行業流動性改善，「保交樓」下的紓困類業務快速增長；未來，金融機構的主動房地產投資佔比將進一步提升，預計達20%左右。金融機構主導的紓困及開發類項目，也需要專業的代建服務。
3. 剩餘50%市場規模將由傳統開發模式下的國企央企主導，並形成頭部集聚效應。

我們判斷，隨著政府及金融機構主導的房地產開發項目增多，相應的代建服務需求將穩步增長，中國的代建行業滲透率將達30%以上。

財務分析

於2022年12月31日，本集團實現：

收入

收入人民幣2,656.0百萬元，與2021年的人民幣2,243.2百萬元相比，同比增長18.4%。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) (%)
	2022年		2021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	1,669,429	62.9	1,477,635	65.9	13.0
(1)自營	1,038,861	39.2	710,651	31.7	46.2
(2)與業務夥伴合作	630,568	23.7	766,984	34.2	(17.8)
來自政府代建	781,054	29.4	571,759	25.5	36.6
(1)自營	739,314	27.8	554,932	24.7	33.2
(2)與業務夥伴合作	41,740	1.6	16,827	0.8	148.1
其他服務	205,509	7.7	193,764	8.6	6.1
合計	<u>2,655,992</u>	<u>100.0</u>	<u>2,243,158</u>	<u>100.0</u>	18.4

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1,669.4百萬元，佔整體收入的62.9%，與2021年的人民幣1,477.6百萬元相比增長了13.0%。增長的主要原因是(1)地方國企、城投拿地增長，國企／城投類業務增加，同時在政府「保交樓」政策下，公司利用自身品牌、管理及資源整合優勢，積極參與紓困類項目的代建服務，收入逆勢增長；(2)公司在2022年1月27日收購了浙江臈里建設管理有限公司(「臈里公司」)60%的股權，2022年度將臈里公司納入合併範圍而增加自營項目收入人民幣181.3百萬元。
- (ii) 政府代建收入達人民幣781.1百萬元，佔整體收入的29.4%，與2021年的人民幣571.8百萬元相比增長36.6%。主要是：(1)在黨中央「共同富裕」政策的推動下，「十四五」期間保障房建設需求加速釋放，公司抓住機會進行全國化擴張，政府代建業務收入增速明顯；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205.5百萬元，佔整體收入的7.7%，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165.0百萬元。

服務成本

本報告期內，服務成本為人民幣1,267.4百萬元，較2021年的人民幣1,202.5百萬元增長5.4%。上升的主要原因是：(1)自營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全國化經營佈局導致管理成本增加。

毛利

本報告期內，毛利達到人民幣1,388.6百萬元，較2021年的人民幣1,040.7百萬元上升33.4%。毛利率為52.3%，與2021年的46.4%相比上升5.9個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建為53.8%、政府代建為40.8%及其他服務為84.0%。2021年分別為44.9%、40.9%和74.2%。
- 商業代建的毛利率為53.8%，與2021年的44.9%提升8.9個百分點。主要是公司順應市場需求，積極優化管理模式，擴展服務範圍，同時加強成本管控，從而商業代建整體毛利率得以提升。
- 政府代建的毛利率為40.8%，比2021年的40.9%下降0.1個百分點。政府代建毛利率保持穩定。
- 其他服務業務的毛利率84.0%，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165.0百萬元，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166.2百萬元，較2021年的人民幣116.3百萬元增長了42.9%。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2021年增加人民幣13.6百萬元；(2)本期收到政府類補助較2021年增加9.6百萬元；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較2021年增加人民幣17.0百萬元。

其他收益／損失

本期內，本集團其他虧損為人民幣49.1百萬元，虧損的主要原因是嫡里公司股權收購或有對價評估值增加。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣120.2百萬元，較2021年的人民幣92.8百萬元增長了29.6%，增長的主要原因是：本期代建業務規模提升，增加了項目方案設計支出等拓展類費用人民幣12.9百萬元，以及本年度支付母公司綠城中國的品牌使用費新增人民幣10.1百萬元。

行政開支

行政開支為人民幣488.6百萬元，較2021年的人民幣378.0百萬元增長了29.3%，增長的主要原因系本集團2022年4月實施了新一輪的股權激勵計劃，股權激勵費用分攤導致本期行政開支有所增加；同時為提升集團規模、組織架構優化，區域公司增加了管理人員儲備。

本年利潤

本報告期內，本集團淨利潤為人民幣735.4百萬元，較2021年的人民幣570.7百萬元增長28.9%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣744.5百萬元，較2021年的淨利潤人民幣565.2百萬元增長31.7%。

貿易及其他應收款項

於2022年12月31日，貿易及其他應收款項達到人民幣823.9百萬元，較2021年末的人民幣748.8百萬元增加10.0%。公司2022年度加強應收款的回款管理，貿易應收款周轉率保持穩定，2022年度和2021年度均為14.7次。

合同資產

於2022年12月31日，本集團合同資產為人民幣573.9百萬元，較2021年末的人民幣482.4百萬元增加19.0%，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提升，此項目在將來轉化為本公司的經營活動現金流入。

貿易及其他應付款項

於2022年12月31日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,173.3百萬元，較2021年末的人民幣943.1百萬元增加24.4%，增加的主要原因係代建項目定金增加人民幣53.7百萬元、亞運村項目應付工程款增加人民幣90.7百萬以及應付職工薪酬增加人民幣65.0百萬元。

資本結構

截至2022年12月31日，本集團權益總額約達人民幣3,873.0百萬元，較2022年初的人民幣3,371.7百萬元增長約人民幣501.3百萬元。其中，股東應佔權益約人民幣3,739.2百萬元，較2022年初的人民幣3,341.3百萬元增長約人民幣397.9百萬元，主要由於(1)公司2022年度實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣744.5百萬元導致的股東應佔權益增加；(2)期權費用分攤人民幣65.8百萬元導致的股東應佔權益增加；(3)以及本期對股東分配現金股利導致股東應佔權益減少人民幣387.4百萬元。

截至2022年12月31日，本公司已發行合共2,010,000,000股股份。本公司總市值約為港幣12,060.0百萬元(基於截至2022年12月31日股份收盤價計算)。

流動資金及資金資源

於2022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1,933.1百萬元(2021年12月31日：人民幣2,137.6百萬元)，流動比率為1.85倍(2021年12月31日：2.01倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)為0.9%(2021年12月31日：1.22%)。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2022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日收購了浙江嫡里建設管理有限公司（「目標公司」）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。

重大收購及出售

除本公告披露者外，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。

截至2022年12月31日，本集團有1,529員工，當中男性及女性僱員分別為1,158及371（分別佔75.7%及24.3%），較2021年12月31日增加4.06%，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

除本公告披露者外，截至2022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2022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」）附錄十四第二部分所載的企業管治守則的守則條文（「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（參見企業管治守則第二部分守則條文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。下表載列於2022年12月31日的所得款項淨額的實際用途：

所得款項用途	所得款項 淨額用途 經修訂分配 (經修訂) (百萬港元)	佔總計所得 款項淨額 經修訂 百分比 (經修訂)	截至2022年 12月31日 的實際用途 (百萬港元)	於2022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%	229.0	—
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%	45.4	—
一般營運資金	114.5	10%	114.5	—
合計	1,145.1	100%	1,145.1	—

本公司於2022年12月31日前已悉數使用剩餘所得款項淨額。

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2023年5月22日(星期一)至2023年5月25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2023年5月19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2022年建議末期股息及特別股息

本公司將自2023年7月11日(星期二)至2023年7月14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2022年建議末期股息及特別股息，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2023年7月10日(星期一)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。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2022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2022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董事會於2023年3月17日所批准的本集團本年度經審計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2022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.lcgljt.com)。截至2022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，香港，2023年3月17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、林三九先生及王俊峰先生；及獨立非執行董事林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。