

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 Service Group Co. Ltd.

綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**截至2023年12月31日止年度的
全年業績公告**

綠城服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下。

摘要

本集團財務表現

- 收入為人民幣17,393.3百萬元，和2022年全年的人民幣14,856.3百萬元相比，同比增長17.1%。
- 本集團收入主要來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務；及(iv)科技服務。年內，(i)物業服務收入達人民幣11,101.5百萬元，佔本集團整體收入的63.8%，相較於2022年全年人民幣9,446.3百萬元，同比增長17.5%；(ii)園區服務收入達人民幣3,568.6百萬元，佔本集團整體收入的20.5%，相較於2022年全年人民幣2,853.9百萬元，同比增長25.0%；(iii)諮詢服務收入達人民幣2,295.3百萬元，佔本集團整體收入的13.2%，相較於2022年全年人民幣2,066.8百萬元，同比增長11.1%；及(iv)科技服務收入達人民幣428.0百萬元，佔本集團整體收入的2.5%，相較於2022年全年人民幣489.4百萬元，同比下降12.6%。

- 毛利達人民幣2,913.4百萬元，較2022年人民幣2,402.0百萬元增長21.3%。毛利率為16.8%，較2022年全年的16.2%上升0.6個百分點。
- 核心經營利潤*為人民幣1,296.0百萬元，較2022年全年人民幣980.9百萬元增長32.1%。本公司核心業務的盈利能力持續提升。
- 年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣605.4百萬元，較2022年全年的人民幣547.5百萬元增長10.6%。該增速低於核心經營利潤增速，主要基於市場環境的變化，經過審慎考慮，我們增加對金融工具及其他資產的資產減值撥備，主要包括了關於本公司持有China CVS Holdings Limited權益及China CVS Holdings Limited發行的可轉換債券的未實現虧損，總計約人民幣154.4百萬元(本公司與China CVS Holdings Limited相關的最新情況，請見本公司日期為2022年10月26日的公告)。
- 於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,530.8百萬元，與2022年12月31日的人民幣4,183.4百萬元相比，增長8.3%。
- 董事會建議派發2023年末期股息每股0.150港元(2022年：每股0.100港元)。

* 核心經營利潤=毛利-行政開支-銷售及營銷開支

綜合損益及其他全面收益表
截至2023年12月31日止年度
(所有金額均以人民幣元列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	2(a)	17,393,272	14,856,343
銷售成本		<u>(14,479,886)</u>	<u>(12,454,390)</u>
毛利		2,913,386	2,401,953
其他收入	3	112,266	157,135
其他淨虧損	3	(191,320)	(8,302)
銷售及營銷開支		(342,566)	(266,274)
行政開支		(1,274,846)	(1,154,772)
金融工具的預期信貸損失		(201,722)	(193,118)
其他經營開支		<u>(168,201)</u>	<u>(73,762)</u>
經營利潤		<u>846,997</u>	<u>862,860</u>
融資收入		76,263	48,267
融資成本		<u>(78,339)</u>	<u>(85,502)</u>
融資成本淨額	4(a)	<u>(2,076)</u>	<u>(37,235)</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		145,186	26,458
分佔合營公司利潤減虧損		(113)	2,079
出售附屬公司的(虧損)/收益		(17,768)	10,064
出售聯營公司的虧損		<u>-</u>	<u>(285)</u>
稅前利潤	4	972,226	863,941
所得稅	5	<u>(256,096)</u>	<u>(232,518)</u>
年內利潤		<u>716,130</u>	<u>631,423</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		605,374	547,501
非控股權益		<u>110,756</u>	<u>83,922</u>
年內利潤		<u>716,130</u>	<u>631,423</u>

附註 **2023年** 2022年
 人民幣千元 人民幣千元

年內其他全面收入
 (除稅及重新分類調整後)

不會重新分類至損益的項目：

分佔投資項目之綜合收益	26,610	(36,984)
按公平值計入其他全面收益計量的 金融資產—公平值儲備之淨變動	(4,395)	(561)
換算中華人民共和國非境外 實體財務報表所產生之匯兌差額	32,604	186,203
	54,819	148,658

其後可能重新分類至損益的項目：

換算中華人民共和國境外 實體財務報表所產生之匯兌差額	6,494	2,078
-------------------------------	--------------	-------

年內其他全面收入

61,313 150,736

年內全面總收入

777,443 782,159

以下人士應佔：

本公司權益股東	666,149	697,275
非控股權益	111,294	84,884

年內全面總收入

777,443 782,159

每股盈利

6

基本(人民幣元)

6(a) **0.19** 0.17

攤薄(人民幣元)

6(b) **0.19** 0.17

綜合財務狀況報表

於2023年12月31日

(所有金額均以人民幣元列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		365,725	528,397
物業、廠房及設備		1,038,845	917,242
使用權資產		934,995	937,618
無形資產		592,341	529,028
商譽		661,261	657,562
聯營公司權益		837,436	659,203
合營公司權益		9,430	28,681
其他金融資產		475,154	1,038,902
遞延稅項資產		519,073	355,640
貿易及其他應收款項	8	69,078	215,555
預付款項		93,658	66,546
定期存款		372,961	78,723
		<u>5,969,957</u>	<u>6,013,097</u>
流動資產			
其他金融資產		1,158,480	882,056
存貨		673,789	570,217
貿易及其他應收款項	8	5,044,833	4,610,396
預付賬款		212,079	229,968
受限制銀行結餘		491,243	364,577
定期存款		452	–
現金及現金等價物		4,530,836	4,183,381
		<u>12,111,712</u>	<u>10,840,595</u>
流動負債			
銀行貸款		267,406	124,294
合約負債		2,095,751	1,528,834
貿易及其他應付款項	9	4,871,605	4,733,736
租賃負債		287,750	257,762
即期稅項		901,996	684,553
撥備		133,017	58,295
		<u>8,557,525</u>	<u>7,387,474</u>
流動資產淨額		<u>3,554,187</u>	<u>3,453,121</u>
總資產減流動負債		<u>9,524,144</u>	<u>9,466,218</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		23,018	186,638
貿易及其他應付款項	9	1,369	5,000
租賃負債		1,129,962	1,257,608
遞延稅項負債		97,663	100,514
撥備		46,928	40,315
		<u>1,298,940</u>	<u>1,590,075</u>
資產淨額		<u>8,225,204</u>	<u>7,876,143</u>
資本及儲備			
股本		27	28
儲備		7,405,508	7,120,961
本公司權益股東應佔總權益		7,405,535	7,120,989
非控股權益		819,669	755,154
總權益		<u>8,225,204</u>	<u>7,876,143</u>

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

(所有金額均以人民幣元列示)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動		
經營所得現金	1,641,412	896,863
已付所得稅	(205,340)	(201,587)
經營活動所得現金淨額	1,436,072	695,276
投資活動		
購買投資物業、物業、廠房及設備、 使用權資產及無形資產付款	(502,911)	(453,793)
出售物業、廠房及設備所得款項	2,824	3,419
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(415)	(3,394)
出售附屬公司，扣除所失去現金	(15,128)	6,208
購買下列各項付款：		
— 分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產	(1,141,521)	(1,018,236)
— 分類為按公平值計入其他全面收益 的金融資產	—	(7,117)
贖回下列各項所得款項：		
— 按公平值計入損益	1,186,332	1,147,526
— 上市債務投資	4,141	27,998
投資聯營公司和合營公司付款	(42,248)	(28,800)
出售聯營公司和合營公司權益所得款項	—	10,967
從其他金融資產所得投資收入	63,256	35,806
已收聯營公司及合營公司股息	56,615	4,564
已收利息	68,382	62,645
存放定期存款之淨額	(285,450)	307,000
貸款及墊款付款	(88,754)	(261,665)
償還貸款及墊款所得款項	317,347	26,103
投資活動所用現金淨額	(377,530)	(140,769)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動		
新增銀行貸款及其他借款所得款項	329,151	480,725
償還銀行貸款	(359,846)	(321,325)
非控股權益注資	13,994	24,449
行使購股權所得款項	-	24,585
已付租賃租金之資本部分	(154,480)	(159,092)
已付租賃租金之利息部分	(69,807)	(58,852)
收購非控股權益付款	(6,045)	(56,387)
已付回購股份款項	(130,707)	(78,079)
已付本公司權益股東的股息	(285,115)	(542,837)
已付非控股權益的股息	(31,833)	(5,283)
已付利息	(22,558)	(28,327)
	<u>(717,246)</u>	<u>(720,423)</u>
融資活動所用現金淨額	(717,246)	(720,423)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	341,296	(165,916)
於1月1日之現金及現金等價物	4,183,381	4,306,619
匯率變動影響	6,159	42,678
於12月31日之現金及現金等價物	4,530,836	4,183,381

財務報表附註

(除另行註明外，均以人民幣元列示)

1. 主要會計政策

(a) 合規申明

該等財務報表根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的主要會計政策披露於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效或提早採納。初次應用該等與本集團當前或過往會計期間相關的變動而導致會計政策的任何變動已於該等財務報表反映，有關資料載於附註1(c)。

(b) 財務報表編製基準

截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

綜合財務報表以呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，均湊整至最接近的千位數。所有資料均按歷史成本基準編製，惟於下文載列的會計政策所闡述之按公平值呈列的若干金融資產除外：

- 按公平值計量之權益及債務金融工具投資
- 衍生金融工具

本集團各實體財務報表中所包含的項目，採用最能反映與本實體相關的潛在事件和情況的經濟實質的貨幣(「功能貨幣」)進行計量。

人民幣是本公司在中國大陸設立的子公司的功能貨幣。本公司及本公司在中國大陸以外的子公司(不包括本公司在澳大利亞的子公司)的功能貨幣為港元。本公司子公司在澳大利亞的功能貨幣為澳元。

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表時，需要管理層作出會影響政策應用及有關資產、負債及收益與開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設根據歷史經驗及多項於該等情況下認為合理的其他因素而作出，所得結果構成未能從其他來源明顯得出資產及負債的賬面值作出判斷的基準。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設予以不斷檢討。倘修訂會計估計只影響修訂估計期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；或倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的期間及未來期間確認會計估計的修訂。

(c) 會計政策之變動

香港會計師公會已發佈以下在本集團本會計期間首次有效的新修訂的香港財務報告準則。其中，以下準則與本集團的財務報表有關：

- 香港會計準則第8號(修訂)，會計政策、會計估計的變化和錯誤：會計估計的定義
- 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂)，作出重大判斷：會計政策披露
- 香港會計準則第12號(修訂)，所得稅：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
- 香港會計準則第12號(修訂)，所得稅：國際稅收改革—支柱二立法模板

這些事態發展均未對本集團目前或以前期間的業績和財務狀況產生重大影響。本集團未採用任何對當前會計期間尚未有效的標準或解釋。

2. 收入及分部呈報

(a) 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務。

(i) 收入劃分

按主要業務線對收入的劃分如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之 來自與客戶合約的收入		
按主要業務線劃分		
物業服務	11,101,501	9,446,258
園區服務	3,521,880	2,820,751
諮詢服務	2,295,256	2,066,796
科技服務	427,954	489,390
	<u>17,346,591</u>	<u>14,823,195</u>
其他收入來源		
投資物業租金總額		
— 園區服務	<u>46,681</u>	<u>33,148</u>
	<u>17,393,272</u>	<u>14,856,343</u>

符合香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收入按收入確認時間劃分如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業服務	11,101,501	9,446,258
園區服務		
居家生活服務	547,453	256,420
園區空間服務	280,635	249,788
物業資產管理服務	253,132	148,343
文化教育服務	690,827	547,740
	1,772,047	1,202,291
諮詢服務		
在建物業服務	2,020,899	1,821,093
管理諮詢服務	274,357	245,703
	2,295,256	2,066,796
科技服務		
科技服務	407,984	448,796
	15,576,788	13,164,141
於某時間點確認之收入：		
園區服務		
園區產品和服務	1,272,004	1,138,251
物業資產管理服務	477,829	480,209
	1,749,833	1,618,460
科技服務		
科技服務	19,970	40,594
	1,769,803	1,659,054
	17,346,591	14,823,195

按地理位置對客戶合約收入的劃分於附註2(b)(i)中披露。

概無單一外部客戶交易的收入佔本集團於各呈列期間的收入10%或以上。

(b) 分部呈報

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列七個可呈報分部。

- 地區1：杭州(包括餘杭)
- 地區2：長三角地區(包括寧波)
- 地區3：珠三角地區
- 地區4：環渤海經濟圈地區
- 地區5：澳大利亞
- 地區6：其他海外地區和香港地區
- 地區7：中國大陸其他地區

(i) 分部業績、資產和負債

為就分部表現評核及分部間資源分配，本集團的高級管理人員按下列基準監督各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有非流動資產及流動資產(遞延稅項資產除外)。分部負債包括個別分部的貿易及其他應付款項以及由分部直接管理的銀行借款(即期稅項及遞延稅項負債除外)。

收入及開支經參考該等分部所產生的收入或該等分部產生或應佔折舊或攤銷產生的開支而分配至可呈報分部。

用於計量報告分部利潤的指標為除稅前利潤。除取得有關除稅前利潤的分部資料外，管理層獲提供有關收入(包括分部間銷售)、由分部直接管理的現金結餘及借款產生的利息收入及開支、折舊、攤銷、減值虧損以及添置分部運營所用非流動分部資產的分部資料。分部間銷售是參照就類似訂單收取外部人士的價格而定的定價。

為就截至2023年及2022年12月31日止年度的資源分配及分部表現評估而向本集團最高行政管理人員提供的本集團可呈報分部資料載列如下：

	截至2023年12月31日止年度										
	杭州		長三角地區				環渤海經濟 圈地區	其他海外 地區和 香港地區		中國大陸 其他地區	總計
	杭州 (不包括 餘杭)	餘杭地區	長三角地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角地區	澳大利亞		其他海外 地區和 香港地區	中國大陸 其他地區		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
外部客戶收入	5,450,790	638,138	4,832,377	1,022,007	1,047,719	2,053,919	581,234	5,377	1,761,711	17,393,272	
分部間收入	233,730	55,986	59,071	2,360	3,904	9,809	-	5	22,400	387,265	
可呈報分部收入	<u>5,684,520</u>	<u>694,124</u>	<u>4,891,448</u>	<u>1,024,367</u>	<u>1,051,623</u>	<u>2,063,728</u>	<u>581,234</u>	<u>5,382</u>	<u>1,784,111</u>	<u>17,780,537</u>	
可呈報分部利潤	<u>451,622</u>	<u>62,746</u>	<u>320,787</u>	<u>39,777</u>	<u>18,609</u>	<u>76,445</u>	<u>17,969</u>	<u>(224,882)</u>	<u>209,153</u>	<u>972,226</u>	
利息收入	61,800	15	2,336	642	139	658	2,960	6,731	982	76,263	
利息開支(不包括資本化開支)	(13,192)	(919)	(1,872)	(10,888)	(414)	(5,093)	(41,823)	(220)	(3,918)	(78,339)	
分佔聯營公司利潤減虧損	133,798	-	(13)	-	-	266	-	11,135	-	145,186	
分佔合營公司利潤減虧損	(206)	-	87	-	-	6	-	-	-	(113)	
年度折舊及攤銷 (不包括資本化開支)	(220,859)	(16,799)	(46,833)	(29,931)	(8,182)	(45,533)	(92,720)	(26)	(23,669)	(484,552)	
可呈報分部資產	<u>38,994,478</u>	<u>822,614</u>	<u>9,384,271</u>	<u>2,327,188</u>	<u>1,765,939</u>	<u>2,969,030</u>	<u>1,486,204</u>	<u>2,947,661</u>	<u>2,840,432</u>	<u>63,537,817</u>	
包括：											
於合營公司的權益	8,801	-	535	-	-	94	-	-	-	9,430	
於聯營公司的權益	544,540	-	10,581	-	-	553	-	281,762	-	837,436	
其他金融資產	810,612	-	35,025	-	-	-	1,164	786,833	-	1,633,634	
年內添置物業、廠房及設備、使用 權資產、投資物業、無形資產以 及商譽	245,208	13,825	63,890	19,261	23,032	50,418	171,797	75	23,896	611,402	
可呈報分部負債	<u>37,535,472</u>	<u>804,718</u>	<u>7,416,410</u>	<u>1,952,366</u>	<u>1,310,171</u>	<u>2,266,868</u>	<u>1,379,963</u>	<u>98,805</u>	<u>2,078,273</u>	<u>54,843,046</u>	

截至2022年12月31日止年度

	杭 杭		長三角地區				其他海外			總計
	杭州 (不包括 餘杭)	餘杭地區	長三角地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角地區	環渤海經濟 圈地區	澳大利亞	香港地區	中國大陸 其他地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部客戶收入	4,560,537	606,385	4,066,425	899,388	954,900	1,824,951	452,385	2,727	1,488,645	14,856,343
分部間收入	111,145	20,371	46,563	2,295	3,875	5,182	-	-	18,829	208,260
可呈報分部收入	4,671,682	626,756	4,112,988	901,683	958,775	1,830,133	452,385	2,727	1,507,474	15,064,603
可呈報分部利潤	180,228	38,642	354,260	79,362	95,136	81,030	5,589	(99,171)	128,865	863,941
利息收入	26,971	10	3,085	223	225	438	286	15,712	1,317	48,267
利息開支(不包括資本化開支)	(18,183)	(1,607)	(2,325)	(2,005)	(278)	(2,791)	(51,963)	-	(6,350)	(85,502)
分佔聯營公司利潤減虧損	7,586	-	-	-	-	(57)	-	21,698	(2,769)	26,458
分佔合營公司利潤減虧損	1,456	-	(11)	-	-	(161)	795	-	-	2,079
出售聯營公司的收益	(285)	-	-	-	-	-	-	-	-	(285)
年度折舊及攤銷 (不包括資本化開支)	(178,023)	(10,209)	(42,743)	(23,614)	(5,500)	(44,925)	(105,454)	(13)	(22,841)	(433,322)
可呈報分部資產	28,237,360	758,271	7,810,053	2,280,655	1,512,795	2,412,364	1,573,667	2,552,473	2,617,079	49,754,717
包括：										
於合營公司的權益	6,008	-	447	-	-	88	-	22,138	-	28,681
於聯營公司的權益	372,411	-	-	-	-	287	-	286,505	-	659,203
其他金融資產	910,499	-	5	-	-	-	2,954	1,007,500	-	1,920,958
年內添置物業、廠房及設備、使用 權資產、投資物業、無形資產以 及商譽	489,013	20,663	55,207	262,455	19,862	37,519	229,385	-	22,912	1,137,016
可呈報分部負債	27,493,635	572,583	5,926,684	1,606,459	1,070,210	1,676,333	1,259,811	60,093	1,783,339	41,449,147

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	17,780,537	15,064,603
對銷分部間收入	(387,265)	(208,260)
綜合收入	17,393,272	14,856,343

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利潤		
可呈報分部利潤	972,226	863,941
對銷分部間利潤	-	-
	<u>972,226</u>	<u>863,941</u>
來自集團外部客戶可呈報分部利潤	<u>972,226</u>	<u>863,941</u>
稅前綜合利潤	<u><u>972,226</u></u>	<u><u>863,941</u></u>
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產		
可呈報分部資產	63,537,817	49,754,717
對銷分部間應收款項	(45,975,221)	(33,256,665)
遞延稅項資產	519,073	355,640
	<u>18,081,669</u>	<u>16,853,692</u>
綜合總資產	<u><u>18,081,669</u></u>	<u><u>16,853,692</u></u>
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債		
可呈報分部負債	54,843,046	41,449,147
對銷分部間應付款項	(45,986,240)	(33,256,665)
即期稅項	901,996	684,553
遞延稅項負債	97,663	100,514
	<u>9,856,465</u>	<u>8,977,549</u>
綜合總負債	<u><u>9,856,465</u></u>	<u><u>8,977,549</u></u>

3. 其他收入和其他淨虧損

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	66,021	93,060
增值稅退稅(附註(ii))	28,749	51,949
其他	17,496	12,126
	<u>112,266</u>	<u>157,135</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支援。

(ii) 增值稅抵扣主要包括適用於本集團某些子公司的投入增值稅的附加抵扣。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他淨虧損		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(2,297)	(1,273)
按公平值計入損益的已實現和未實現 虧損淨額		
—可換股票據	(127,434)	—
—項目投資	(18,279)	27,383
—非上市股本投資	(60,856)	963
—資金產品	63,281	5,730
—上市股本證券	(22,923)	(19,937)
—基金	(19,213)	2,710
匯兌淨損失	(3,599)	(23,878)
	<u>(191,320)</u>	<u>(8,302)</u>

4. 稅前利潤

稅前利潤扣除／(計入)下列各項後達至：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(a) 融資成本淨額		
以攤餘成本計量的金融資產的利息收入	(76,263)	(48,267)
銀行貸款利息支出	22,559	28,327
租賃負債利息	74,576	68,265
減：在建資產撥充資本的利息開支*	<u>(18,796)</u>	<u>(11,090)</u>
融資成本淨額	<u>2,076</u>	<u>37,235</u>

* 截至2023年12月31日止年度，利息支出已按每年6.23%–7.71%的利率進行資本化。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪資及其他福利	4,997,860	4,355,298
以權益結算股份支付費用	33,724	39,396
界定供款計劃供款(附註(i))	<u>785,288</u>	<u>669,834</u>
	<u>5,816,872</u>	<u>5,064,528</u>
計入：		
— 銷售成本	4,734,542	4,114,336
— 行政開支	898,001	795,868
— 銷售及營銷開支	<u>184,329</u>	<u>154,324</u>
	<u>5,816,872</u>	<u>5,064,528</u>

(i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(c) 其他項目		
金融工具預期信用損失		
— 貿易應收款	124,102	125,614
— 其他應收款	62,304	16,442
— 已上市債券投資(附註(i))	15,316	51,062
減值虧損		
— 投資性物業	11,708	—
— 於聯營公司的權益	31,870	25,759
	<u>124,996</u>	<u>218,887</u>
折舊開支		
— 物業、廠房及設備	175,043	147,060
— 使用權資產	196,188	186,782
— 投資物業	56,721	50,245
攤銷開支		
— 無形資產	56,600	49,235
短期租賃的相關費用	121,269	130,904
與低價值資產租賃相關的開支， 不包括短期低價值資產租賃	728	849
已決訴訟	91,415	20,000
存貨成本	1,134,658	771,689
外包員工成本	5,398,139	4,652,133
核數師酬金		
— 年度審計服務	4,150	3,850
— 審閱服務	1,150	1,150
	<u>7,291,386</u>	<u>6,614,987</u>

(i) 2022年的比較數字，先前計入其他經營開支。

5. 所得稅

(a) 綜合損益表之稅項代表：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
年度撥備	396,308	333,044
過往年度撥備不足	2,075	3,218
	<u>398,383</u>	<u>336,262</u>
即期稅項—海外企業所得稅		
年度撥備	22,659	10,232
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	(164,946)	(113,976)
	<u>256,096</u>	<u>232,518</u>

(b) 按適用稅率對賬的稅收費用與會計利潤之間的對賬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
稅前利潤	<u>972,226</u>	<u>863,941</u>
國家稅前利潤稅，按適用於有關稅務管轄區的利潤 的稅率計算(附註(i))	260,362	224,113
附屬公司適用優惠稅率的影響(附註(ii))	(20,063)	(21,770)
不可扣除費用的稅收影響，扣除非應稅收入	50,291	18,759
合資格研發費用的額外扣除(附註(iii))	(9,267)	(7,128)
未確認之未使用稅項虧損之稅務影響	19,589	23,149
確認過往年度未確認為遞延稅項資產的 暫時可扣稅差額及稅項虧損	(23,007)	(6,610)
過往年度確認遞延稅項轉回	11,420	5,126
應佔聯營公司及合營公司業績之稅務影響	(35,304)	(6,339)
過往年度撥備不足	<u>2,075</u>	<u>3,218</u>
實際稅項開支	<u>256,096</u>	<u>232,518</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維京群島(「英屬維京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

於澳大利亞註冊成立的集團實體適用於1997年《所得稅評估法》的規定所得稅稅率為30%。

(ii) 中國企業所得稅

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

- 截至2023年12月31日止年度，本集團部分子公司符合中國小型低盈利企業的優惠所得稅稅率標準，對人民幣300萬元以內的應納稅所得額享受5%的優惠所得稅稅率。

截至2022年12月31日止年度，本集團某些子公司符合中國小型低盈利企業所得稅優惠稅率標準，第一個人民幣100萬元應納稅所得額享受2.5%優先所得稅稅率，後續人民幣1,000,000元至人民幣3,000,000元應納稅所得額優惠稅率享受5%。

- 根據《中華人民共和國企業所得稅法》第二十八章的規定，企業經認定為高新技術企業後，可享受15%的所得稅優惠稅率。

本集團獲得高新技術企業認證，可享受15%的所得稅優惠稅率子公司詳見下表。

	優惠率	適用期限
杭州綠城信息技術有限公司	15%	2021至2023
綠漫科技有限公司	15%	2022至2024
浙江慧享信息科技有限公司	15%	2023至2025
浙江綠城建築科技有限公司	15%	2021至2023
財智雲享(杭州)數據信息技術有限公司)	15%	2022至2024
浙江綠城房屋服務系統有限公司	15%	2021至2023
浙江椿齡科技集團有限公司	15%	2022至2024

- (iii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，符合條件的研發費用可獲額外扣稅。

6. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利以本公司普通權益股東應佔利潤人民幣605,374,000元(2022年：人民幣547,501,000元)，及年內已發行普通股加權平均數3,210,924,000股(2022年：3,243,688,000股)計算，計算如下：

普通股加權平均數

	2023年 千股	2022年 千股
於1月1日之已發行普通股	3,227,696	3,245,296
購股權獲行使之影響	-	2,801
回購股份之影響	(16,772)	(4,409)
	<u>3,210,924</u>	<u>3,243,688</u>
於12月31日之普通股加權平均數	<u>3,210,924</u>	<u>3,243,688</u>

(b) 每股攤薄盈利

本公司發行了潛在的稀釋性工具，如基於股權結算股份支付的交易。然而，在截至2023年12月31日止年度中，本公司沒有在其每股攤薄盈利的計算中包括該工具，因為這種納入的影響將是抗稀釋的。因此，每股攤薄盈利與截至2023年12月31日止年度的每股基本盈利相同。

在截至2022年12月31日止年度，本公司有一類潛在攤薄普通股，即於2018年9月11日授予本集團某些董事和員工的股票期權。

每股攤薄盈利按調整未獲行使普通股加權平均數以假設該等以權益結算股份支付的交易產生的所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

每股攤薄盈利的計算是基於利潤歸屬於公司的普通股股東人民幣547,501,000元和加權平均普通股流通股調整後所有潛在攤薄普通股總計3,248,462,000股普通股，計算如下：

普通股加權平均數(經攤薄)

	2022年 千股
於12月31日之普通股加權平均數	3,243,688
以權益結算股份支付的交易的影響	<u>4,774</u>
於12月31日之普通股加權平均數(經攤薄)	<u>3,248,462</u>

7. 股本及股息

(a) 股本

(i) 已發行股本

	2023年		2022年	
	股數	人民幣	股數	人民幣
	(千股)	千元	(千股)	千元
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	3,232,380	28	3,245,296	28
根據購股權計劃				
已發行股份	—	*	4,684	*
註銷股份	<u>(38,266)</u>	<u>(1)</u>	<u>(17,600)</u>	<u>*</u>
於12月31日	<u>3,194,114</u>	<u>27</u>	<u>3,232,380</u>	<u>28</u>

* 數額低於1,000。

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息：

	2023	2022
	人民幣千元	人民幣千元
於報告期末後建議派付末期股息每股普通股 0.150港元(2022：於報告期末後建議派發末期 股息每股普通股0.100港元)	<u>434,185</u>	<u>288,739</u>

在報告期結束後擬供股東批准的末期股息，在報告期結束時未被確認為負債。

(ii) 年內已批准及派付之上一財政年度應付本公司權益股東股息：

	2023	2022
	人民幣千元	人民幣千元
於年內已批准及派付之上一財政年度末期股息 每股0.100港元(2022：於年內已批准及派付之 上一財政年度末期股息每股0.160港元及特別 股息每股0.040港元)	<u>285,115</u>	<u>542,837</u>

截至2023年及2022年12月31日止年度獲批准派息的股息分別於2023年7月11日及2022年7月12日派發。

8. 貿易及其他應收款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	4,654,489	3,840,857
減：貿易應收款項虧損撥備	<u>(389,695)</u>	<u>(324,094)</u>
貿易應收款項，扣除虧損撥備	4,264,794	3,516,763
代表業主支付的款項	319,187	354,517
押金	325,640	313,562
應收借款	204,286	468,495
墊款予員工	53,934	79,780
處置附屬公司應收款項	38,359	35,374
其他	<u>41,243</u>	<u>128,985</u>
其他應收款	982,649	1,380,713
減：其他應收款項虧損撥備	<u>(133,532)</u>	<u>(71,525)</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備	849,117	1,309,188
減：一年後到期的其他應收款項，扣除虧損撥備	<u>(69,078)</u>	<u>(215,555)</u>
按攤銷成本計量的金融資產	<u>5,044,833</u>	<u>4,610,396</u>

貿易應收款項主要與提供物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務所確認的收入相關。

對於其他服務提供和貨物銷售，貿易應收款項在應收款確認時到期。

(i) 於貿易應收賬款餘額中，在途現金人民幣143,506,000元，已在期後結算至本集團銀行賬戶。

賬齡分析

截至報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	2,734,183	2,704,165
一至兩年	1,041,867	737,506
兩至三年	427,564	58,199
三至四年	55,581	14,011
四至五年	5,599	343
五年以上	-	2,539
	<u>4,264,794</u>	<u>3,516,763</u>

9. 貿易及其他應付款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項		2,004,758	1,941,839
— 已結算貿易應付款項	(a)	1,825,281	1,800,977
— 應計貿易應付款項		179,477	140,862
應付票據款項		81,097	226,734
貿易應付款項及應付票據		2,085,855	2,168,573
— 第三方		2,054,709	2,150,896
— 關聯方		31,146	17,677
減：一年後到期的貿易應付款項及應付票據		(1,369)	(5,000)
貿易應付款項及應付票據(即期)		2,084,486	2,163,573
可退還押金	(b)	589,032	537,477
代表客戶持有的託管基金		64,112	45,900
代表業委會收取的現金		320,383	272,609
臨時收款	(c)	470,053	502,237
應付關聯方款項		102,326	91,489
第三方貸款		23,027	22,698
其他應付款		259,028	262,656
按攤銷成本計量的金融負債		3,912,447	3,898,639
應計工資單和其他福利		553,010	504,880
其他稅款、應付費用和應計項目		406,148	330,217
		<u>4,871,605</u>	<u>4,733,736</u>

- (a) 貿易應付款項主要指分包服務(包括供應商所提供的保潔、景觀、維護及保安服務)產生的應付款項,以及購買商品及泊車位的應付款項。

截至各報告期末,基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析如下:

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一個月內	1,363,728	1,332,920
一個月後但三個月內	149,035	136,361
三個月後但不超過一年	207,908	186,833
一年之後	<u>104,610</u>	<u>144,863</u>
	<u>1,825,281</u>	<u>1,800,977</u>

- (b) 可退還按金為於裝修期間從業主收取的雜項裝修按金。

- (c) 臨時收款為代表公用設施公司向住戶收取的公用設施費用。

10. 報告期後的非調整事項

- (a) 隨報告期末後,董事建議派發末期股息。更多詳情於附註7(b)披露。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本公司2023年度全年業績報告。

過去的一年是公司深化改革、迎難而上、全面精進的一年：我們沿著理想主義的燈塔，以高質量發展為主線，在各位投資者的支持與理解下，不改初心、腳踏實地，為更確定的基本面不遺餘力。

儘管時代環境變遷、行業價值重塑，但我們依然堅信行業將被賦予高成長性可能與廣闊機遇：人們對美好生活嚮往持續增強，政府社區基層治理的創新在持續增強，城市更新與基礎設施建設釋放的空間在不斷變大。多元、有質的需求與我們的產品「不謀而合」，因為提供高質量的一體化生活服務場景正是我們早就探索與佈局的核心賽道。

有了開闊的前路，更是要有嚴於律己的堅定。股東對經營績效的要求，員工對發展願景的期盼，業主對美好生活的嚮往以及客戶對共建共贏的需求，是我們在發展中堅定業務求強、服務求進及經營求精的準則。

「始於期盼，終於答卷」

我們回歸精益運營本質。用更精簡的管理動作保障經營提質，通過揭榜掛帥、雙十行動、績優幫扶等一系列專項行動，實現多項關鍵經營指標的持續提升；用更全面的數字化轉型提升管理效率，通過升級數字化組織、推進機構精簡、人才向業務流通等一系列組織優化，帶來人均效能的持續改善；用更長遠的視角規劃人才儲備，通過黃埔新銳計劃重高潛、頭雁工程強腰部、領航計劃抓頭部，做實梯隊建設，同時通過天字工程、星標宿舍等有關食住改善措施持續提升一線員工的穩定率及滿意率，形成公司人才自給自足。

「始於嚮往，終於滿意」

我們回歸品質服務本質，用更完善的體系支撐更便捷的業主互動，各級管理者電話陽光公示，董事長郵箱、95059客服熱線、315全國業主代表大會全面升級，報事響應時間與投訴處理時長雙下降，工單及時率97.2%、千戶投訴率1.2%；用更真實的投訴聲音促成更及時的服務改善，公司從多個平台調查迭代為一體化客戶評價系統，客戶聲音收集增質增效，賽惟滿意度、物業收繳率持續提升；用更高效的數智化工具推動更順暢的互動通路，全面啟用企業微信，上線全生命週期系統平台，讓業主有感知、員工更高效、組織更便捷；用更紮實的隊伍建設厚植更豐沃的幸福土壤，以里長為核心的共治隊伍，集聚7.2萬名里長，獲得紅色物業92個，以一老一小為核心的服務體系，打造兒童、長者友好型園區，建立美好家園55個。

「始於需求，終於信任」

我們回歸高質量發展本質，用更過硬的業務能力延續更強勢的獨立行情，新增簽約年飽和收入人民幣43.2億元，全國億元管理區32個；用更真誠的善意態度贏得更互利的合作，新客戶攜手共進，促成12個股權合作、15個戰略合作，老客戶共生發展，累計合作億元客戶達7家；用更一體化的服務能力創造更美好的生活場景；社商、教育、康養、資產、租售等專業板塊以市場化能力全面提升市佔和複購，實現內部市場份額快速爬坡；用更創新的產品升級探索更專業的服務價值，以全域、縣域、新城三大服務產品為模型的綠洲模式初顯，初步實現片區內自造血、自運營、自循環。

未來展望

2024年，外部環境的艱巨挑戰依然存在、經濟轉換的週期底部仍在震盪，然而山以險峻成其巍峨，海以奔湧成其壯闊，我們將沿著持續推進高質量發展的主線，堅持以人為本，全員管家、幸福里長雙輪驅動，實現服務體系煥新；堅持以終為始，有質拓展、精益運營齊頭並進，實現服務價值躍遷；堅持創新為核，善數賦能、管理革新雙向奔赴，實現服務動能再造。全面回歸園區服務，高度聚焦優質城市、優質客戶、優質項目，加速推動物業服務向生活服務和城市服務轉型。

惟其艱難，方顯勇毅，惟其磨礪，始得玉成。2024年，我們將服務向善，生活向好，行動向實，在堅守中創新，在創新中發展，在發展中超越，在超越中蛻變。

董事會主席
楊掌法

管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商，主要業務範圍涵蓋物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務。本集團始終堅持「服務讓生活更美好」的理念，並以成為中國最具價值幸福生活服務商為戰略目標，堅持客戶為本品質為核的服務策略，堅持人本科技協同共進的發展策略，堅持精益運營效益改善的經營策略，堅守服務初心，堅持服務創新，在發展中與員工同心、與業主同行、與社會同進。

財務回顧

截至2023年12月31日止年度，本集團實現：

收入

收入為人民幣17,393.3百萬元，和2022年全年的人民幣14,856.3百萬元相比，同比增長17.1%。

本集團收入主要來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務；及(iv)科技服務。年內，(i)物業服務收入達人民幣11,101.5百萬元，佔本集團整體收入的63.8%，相較於2022年全年人民幣9,446.3百萬元，同比增長17.5%；(ii)園區服務收入達人民幣3,568.6百萬元，佔本集團整體收入的20.5%，相較於2022年全年人民幣2,853.9百萬元，同比增長25.0%；(iii)諮詢服務收入達人民幣2,295.3百萬元，佔本集團整體收入的13.2%，相較於2022年全年人民幣2,066.8百萬元，同比增長11.1%；及(iv)科技服務收入達人民幣428.0百萬元，佔本集團整體收入的2.5%，相較於2022年全年人民幣489.4百萬元，同比下降12.6%。

	2023年		2022年		年增加%
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業服務					
物業服務	<u>11,101,501</u>	<u>63.8%</u>	<u>9,446,258</u>	<u>63.6%</u>	<u>17.5%</u>
	<u>11,101,501</u>	<u>63.8%</u>	<u>9,446,258</u>	<u>63.6%</u>	<u>17.5%</u>
園區服務					
園區產品和服務	1,272,004	7.3%	1,138,251	7.6%	11.7%
居家生活服務	547,453	3.1%	256,420	1.7%	113.5%
園區空間服務	280,635	1.6%	249,788	1.7%	12.3%
物業資產管理服務	777,642	4.5%	661,700	4.5%	17.5%
文化教育服務	<u>690,827</u>	<u>4.0%</u>	<u>547,740</u>	<u>3.7%</u>	<u>26.1%</u>
	<u>3,568,561</u>	<u>20.5%</u>	<u>2,853,899</u>	<u>19.2%</u>	<u>25.0%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	2,020,899	11.6%	1,821,093	12.2%	11.0%
管理諮詢服務	<u>274,357</u>	<u>1.6%</u>	<u>245,703</u>	<u>1.7%</u>	<u>11.7%</u>
	<u>2,295,256</u>	<u>13.2%</u>	<u>2,066,796</u>	<u>13.9%</u>	<u>11.1%</u>
科技服務					
科技服務	<u>427,954</u>	<u>2.5%</u>	<u>489,390</u>	<u>3.3%</u>	<u>-12.6%</u>
	<u>427,954</u>	<u>2.5%</u>	<u>489,390</u>	<u>3.3%</u>	<u>-12.6%</u>
	<u>17,393,272</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,856,343</u>	<u>100.0%</u>	<u>17.1%</u>

銷售成本

年內，銷售成本為人民幣14,479.9百萬元，較2022年全年人民幣12,454.4百萬元增長16.3%，略低於收入增速。

毛利率

毛利達人民幣2,913.4百萬元，較2022年全年人民幣2,402.0百萬元增長21.3%。毛利率為16.8%，較2022年全年的16.2%增加0.6個百分點，主要是本集團通過一系列的提質增效措施，持續強化了成本管控。

- 物業服務毛利率為13.0%，較2022年全年的12.1%增加0.9個百分點；
- 園區服務毛利率為21.5%，較2022年全年的20.8%增加0.7個百分點；
- 諮詢服務毛利率為23.4%，較2022年全年的22.7%增加0.7個百分點；及
- 科技服務毛利率為38.7%，較2022年全年的40.9%下降2.2個百分點。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣342.6百萬元，較2022年全年人民幣266.3百萬元增長28.7%，主要是因為園區服務中相關業務開展所帶來的成本增長，包括銷售人員及場地租金成本的增加。

行政開支

行政開支為人民幣1,274.8百萬元，較2022年全年人民幣1,154.8百萬元增長10.4%，該增速比收入的增長率低，主要是因為本集團持續加強機構精簡及行政後勤費用的管控，行政開支得到有效控制。

核心經營利潤

核心經營利潤為人民幣1,296.0百萬元，較2022年全年人民幣980.9百萬元增長32.1%，主要是本集團有效的成本管控措施帶來了主營業務盈利能力的持續提升。

其他經營開支

其他經營開支為人民幣168.2百萬元，較2022年全年人民幣73.8百萬元增長127.9%，主要是本集團就一項法律訴訟所涉及的索賠計提了適當的撥備。具體有關該法律訴訟情況詳見本公司日期為2022年7月19日、2022年10月20日、2023年3月21日及2023年8月21日的公告。

其他淨虧損

其他淨虧損為人民幣191.3百萬元，較2022年的人民幣8.3百萬元增加人民幣183.0百萬元，主要是於市場環境的變化，經過審慎考慮，我們增加對金融工具及其他資產的資產減值撥備，主要包括了關於本公司持有China CVS Holdings Limited權益及China CVS Holdings Limited發行的可轉換債券的未實現虧損，總計約人民幣154.4百萬元(本公司與China CVS Holdings Limited相關的最新情況，請見本公司日期為2022年10月26日的公告)。

融資成本淨額

年內，融資成本淨額為人民幣2.1百萬元，較2022年全年人民幣37.2百萬元減少人民幣35.1百萬元，主要是利息收入增加。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	年比%
以攤餘成本計量的金融資產的			
利息收入	(76,263)	(48,267)	58.0%
銀行存款利息開支	22,559	28,327	-20.4%
租賃負債利息支出	74,576	68,265	9.2%
減去：資本化為在建資產的			
利息開支	(18,796)	(11,090)	69.5%
融資成本淨額	2,076	37,235	-94.4%

分佔聯營及合營公司利潤／虧損

年內，分佔聯營公司利潤為人民幣145.2百萬元，與2022年全年人民幣26.5百萬元相比，增長447.9%，主要是年內本集團一家聯營公司的盈利所致。

年內，分佔合營公司虧損為人民幣0.1百萬元，與2022年全年盈利人民幣2.1百萬元相比，同比減少人民幣2.2百萬元，主要是由於部分合營公司虧損增加所致。

所得稅

年內，所得稅為人民幣256.1百萬元，較2022年全年人民幣232.5百萬元，增長10.2%，有效所得稅率為26.3%，與2022年全年的26.9%基本一致。所得稅適用稅率詳見本公告第19頁至第21頁綜合財務報表附註5。

稅前利潤

年內，稅前利潤達人民幣972.2百萬元，較2022年全年的人民幣863.9百萬元增長12.5%。

年內利潤

年內利潤為人民幣716.1百萬元，較2022年全年人民幣631.4百萬元增長13.4%。

年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣605.4百萬元，較2022年全年的人民幣547.5百萬元增長10.6%。該增速低於核心經營利潤增速，主要基於市場環境的變化，經過審慎考慮，我們增加對金融工具及其他資產的資產減值撥備，主要包括了關於本公司持有China CVS Holdings Limited權益及China CVS Holdings Limited發行的可轉換債券的未實現虧損，總計約人民幣154.4百萬元(本公司與China CVS Holdings Limited相關的最新情況，請見本公司日期為2022年10月26日的公告)。

年內淨利率為4.1%，較2022年全年的4.3%下降0.2個百分點。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2023年12月31日，流動資產為人民幣12,111.7百萬元，較2022年12月31日人民幣10,840.6百萬元增加11.7%。於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,530.8百萬元，與2022年12月31日的人民幣4,183.4百萬元相比，增長8.3%。

年內，經營活動所得現金淨額人民幣1,436.1百萬元，較2022年全年人民幣695.3百萬元，同比增長106.5%，主要是年內我們持續加強了回款的管控。投資活動所用現金淨額為人民幣377.5百萬元，較2022年的人民幣140.8百萬元相比增長168.1%；融資活動所用現金淨額為人民幣717.2百萬元，較2022年的人民幣720.4百萬元相比下降人民幣3.2百萬元。

於2023年12月31日，長期借款達人民幣23.0百萬元，主要是因本集團境內若干附屬公司日常經營需要而向銀行借款，銀行貸款利率為4.35%至5.10%，於2023年12月31日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2023年12月31日，短期借款達人民幣267.4百萬元(相等於約55.2百萬澳元)，主要為MAG因日常營運需要而向銀行的借款。銀行貸款利率為4.18%–7.53%(2022年12月31日：3.47%–6.55%)。該等貸款將於2024年5月償還，MAG計劃進行續約。有關貸款須遵守MAG若干財務契約。倘MAG違反契約，則已提取融資將按要求償還。MAG定期監察其對該等契約的遵守情況。於2023年12月31日，並無違反有關提取融資的契約。

於2023年12月31日，銀行貸款約人民幣72.2百萬元(2022年12月31日：人民幣127.1百萬元)為固定利率，剩餘餘額為浮動利率。

於2023年12月31日，本集團之負債比率(總債務除以總資產)為54.5%，較2022年12月31日的53.3%上升1.2個百分點。

投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產

截至2023年12月31日，投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產達人民幣2,339.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣2,383.3百萬元，同比下降1.8%。主要由於本集團相關產品結構調整，退出部分商業資產運營項目所致。

無形資產

截至2023年12月31日，無形資產達人民幣592.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣529.0百萬元，同比增長12.0%，主要是因為本集團內部信息化建設帶來的無形資產增加。

貿易及其他應收賬款

截至2023年12月31日，貿易及其他應收賬款達人民幣5,113.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣4,826.0百萬元增長6.0%，主要是由於業務規模增長帶來的應收款餘額的增長，年內我們也加強了對回款的考核及管控，進一步加快了回款的速度。

貿易及其他應付賬款

截至2023年12月31日，貿易及其他應付賬款達人民幣4,873.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣4,738.7百萬元增長2.8%，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的擴大。

租賃負債

於2023年12月31日，一年內應支付的租賃負債人民幣287.8百萬元計入流動負債，較2022年12月31日的人民幣257.8百萬元增加11.6%。一年以上應支付的租賃負債人民幣1,130.0百萬元計入長期租賃負債，較2022年12月31日的人民幣1,257.6百萬元下降10.1%，主要由於本集團相關產品結構調整，退出部分商業資產運營項目所致。

物業服務一佔總收入**63.8%**，佔總毛利**49.6%**

物業服務依然是本集團的最大收入和毛利來源。一直以來，本集團主要採取包幹制的服務收費方式，基於我們過去20多年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務持續為我們帶來穩定的收入、利潤及上佳口碑，亦是本集團落實生活服務戰略的基石業務。我們將繼續強化以「安保」、「維保」、「環保」及「綠保」為核心的基礎服務，同時有效融合本集團各產品線服務內容、科技賦能，推動該分部業務的有序、穩步增長。年內：

- 收入達到人民幣11,101.5百萬元，較2022年全年人民幣9,446.3百萬元增長17.5%，主要是在管面積穩定增長帶來的收入增長。

- 毛利達人民幣1,444.7百萬元，較2022年全年人民幣1,140.4百萬元增長26.7%。

	2023年		2022年	
	估物業 服務收入 %	佔在管 面積%	估物業 服務收入 %	佔在管 面積%
在管合約面積				
— 住宅	70.1	79.7	71.7	80.9
— 非住宅	29.9	20.3	28.3	19.1
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

- 在管面積為448.4百萬平方米，較2022年的384.1百萬平方米增長16.7%，或淨增加64.3百萬平方米。年內，我們始終堅持品質為本，通過優良的服務贏得客戶的認可與支持；堅持城市深耕策略，聚焦經濟發達地區，佈局核心區域及核心城市群，充分發揮區域競爭優勢；堅持產品創新及服務力提升，通過服務產品結構優化，產業聯動拓展，持續推動在管面積的穩健提升。
- 儲備面積作為未來在管面積的主要來源，年內達到371.6百萬平方米，與2022年的379.0百萬平方米相比下降1.95%，或淨減少7.4百萬平方米。主要受國內房地產市場環境影響，我們對部分非核心城市及存在交付風險的儲備項目進行了主動退出。儘管如此，我們的儲備面積依然非常充沛，並將繼續為本集團的未來增長提供堅實基礎。
- 在管項目達到3,105個，覆蓋了全國30個省、直轄市和自治區，及204個城市。

一 區域分佈：於2023年12月31日，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	2023年		2022年	
	佔在管 面積%	佔總 收入%	佔在管 面積%	佔總 收入%
大杭州	16.4	35.9	16.8	34.8
— 杭州	11.4	32.0	12.1	30.7
— 餘杭	5.0	3.9	4.7	4.1
寧波	7.1	5.8	6.8	6.0
長三角區	35.0	27.5	35.5	27.4
環渤海經濟區	15.4	11.6	16.1	12.3
珠三角區	9.1	5.9	8.4	6.4
其他	17.0	13.3	16.4	13.1
	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

園區服務—佔總收入20.5%，佔總毛利26.3%

園區服務是基於業主的全生活場景和房地產的全生命週期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們構建集「康樂」、「學樂」、「歡樂」及「壽樂」(合稱「四樂」)一體理想社區的重要抓手。

年內，園區服務收入達人民幣3,568.6百萬元，較2022年的人民幣2,853.9百萬元增長25.0%。其中：

- (1) 園區產品和服務(佔園區服務收入35.6%)：2023年收入為人民幣1,272.0百萬元，同比2022年人民幣1,138.3百萬元增長11.7%。
- (2) 居家生活服務(佔園區服務收入15.3%)：2023年收入為人民幣547.5百萬元，同比2022年人民幣256.4百萬元增長113.5%。
- (3) 園區空間服務(佔園區服務收入7.9%)：2023年收入為人民幣280.6百萬元，同比2022年人民幣249.8百萬元增長12.3%。

(4) 物業資產管理服務(佔園區服務收入21.8%)：2023年收入為人民幣777.6百萬元，同比2022年人民幣661.7百萬元增長17.5%。

(5) 文化教育服務(佔園區服務收入的19.4%)：2023年收入為人民幣690.8百萬元，同比2022年人民幣547.7百萬元增長26.1%。

	2023年			2022年	
	收入 人民幣千元	佔總額%	同比%	收入 人民幣千元	佔總額%
園區產品和服務	1,272,004	35.6	11.7	1,138,251	39.8
居家生活服務	547,453	15.3	113.5	256,420	9.0
園區空間服務	280,635	7.9	12.3	249,788	8.8
物業資產管理服務	777,642	21.8	17.5	661,700	23.2
文化教育服務	690,827	19.4	26.1	547,740	19.2
總計	<u>3,568,561</u>	<u>100.0</u>	<u>25.0%</u>	<u>2,853,899</u>	<u>100.0</u>

圍繞業主的生活需求，本集團持續構建以社區零售、居家生活、空間服務、資產運營、文化教育等五大生態於一體的生活服務平台。年內，我們根據戰略規劃和實際情況不斷優化服務組合、聚焦核心生態、持續提升運營能力。其中：

一 園區產品和服務

年內，本集團依託於「便利+關係」社區零售體系的支撐，圍繞基礎生活產品需求，有效運用小程序、園區前置倉及園區市集等載體，激發園區直銷體系活力，並結合不同客戶需求提供完整的大後勤服務解決方案，落地優質場景覆蓋。同時，持續提升供應鏈的議價能力，進一步縮短產品供應鏈中間段，讓好產品從產區/廠區直達園區，推動規模效應顯現，並加強自營品牌的深度建設、品類擴充，不斷提升我們的產品競爭優勢，持續為客戶提供優質的產品及服務。

— 居家生活服務

本集團以「四季生活」到家平台為基礎，推動居家生活服務產品的融合，通過自營+商家合作的模式，構建入戶服務體系，並通過定點帶教，實現業務、系統和運營的賦能培訓，保障服務落地。年內，受本集團於2022年11月與綠城理想生活服務集團有限公司於浙江綠城房屋服務系統有限公司層面的股權合作影響(2022年：無)，本分部收入增幅較快。於「物業服務+居家養老服務」方面，持續推動服務運營能力的提升，並初步形成以「椿悅薈」為代表的機構養老運營、以「陶然里」為代表的康養社區運營及以「椿天里」為代表的居家養老運營三大服務模式。

— 物業資產管理服務

本集團以服務價值鏈為基礎，以業主資產管理服務需求為出發點，深耕物業服務所覆蓋的園區，構建園區資產管理服務體系，並以置換服務、營銷服務及資產管理(如車位業務)為主要服務產品。年內，我們通過全民經紀人、管道分銷等多模式拓展策略，聚焦優勢項目，持續加精細化管理，置換服務實現收入提升的同時盈利能力也有所改善。同時，我們將進一步優化車位業務結構，大力發展車位代理銷售和代理運營業務，向輕資產方向轉變，並注重培育及提升資產管理服務的核心競爭力，以推動本分部業務持續有序、健康發展。

— 文化教育服務

本集團持續落實托育服務多品牌策略，構建「綠城奇妙園+普惠托育園+澳蒙國際園」三大品牌體系，並通過在管園區教育服務需求的深入發掘，進一步優化服務內容及課程體系，提高單園運營效率，不斷提升本集團文化教育服務的核心競爭力。在持續強化自營托育園等運營效率的同時，我們也在穩步推進與政府相關的輕資產項目(普惠托育園)合作。年內，MAG位於澳大利亞的業務運營穩健，持續增長。

諮詢服務一佔總收入13.2%，佔總毛利18.4%

本集團圍繞房地產全生命週期，通過優質資源整合、標準化體系建設與業務創新，持續提升諮詢服務的內生增長，強化諮詢服務核心競爭優勢。年內：

- 收入為人民幣2,295.3百萬元，較2022年的人民幣2,066.8百萬元增長11.1%。

	2023年		同比%	2022年	
	收入 人民幣千元	佔總額%		收入 人民幣千元	佔總額%
在建物業服務	2,020,899	88.0	11.0	1,821,093	88.1
管理諮詢服務	274,357	12.0	11.7	245,703	11.9
總計	<u>2,295,256</u>	<u>100.0</u>	<u>11.1</u>	<u>2,066,796</u>	<u>100.0</u>

- 毛利為人民幣536.3百萬元，與2022年的人民幣468.6百萬元相比增長14.5%。

	2023年		同比%	2022年	
	年末 項目個數	每項目 平均收入 人民幣千元		年末 項目個數	每項目 平均收入 人民幣千元
在建物業服務	714	2,830	12.5	724	2,515
管理諮詢服務	390	703	92.0	672	366

— **在建物業服務**

收入為人民幣2,020.9百萬元，與2022年的人民幣1,821.1百萬元相比上升11.0%。年內，在建物業服務繼續升級全案產品，將四樂生活融合至營銷活動之中，持續提升服務綜合競爭力，並結合商寫服務場景，不斷擴展在建物業服務類型，延伸至企業前臺服務、會務服務、招商展廳等業務場景。

— 管理諮詢服務

收入為人民幣274.4百萬元，與2022年的人民幣245.7百萬元相比上升11.7%。年內，管理諮詢服務在未來社區諮詢業務及新業態服務上均有所突破，這也是我們從傳統物業、房地產諮詢服務向城市物業諮詢服務轉型的有效嘗試。接下來，我們將繼續堅持以「去品牌依賴、強價值創造、重產品供給、實市場深耕」為方針，落實城市深耕策略及客戶拓展全流程管理。聚焦服務內容的提質擴面，在鞏固現有客戶及產品的同時，優化客戶群體結構並持續豐富產品內核，逐步從傳統的物業諮詢、房產諮詢等圍繞建築和空間的硬體諮詢服務向圍繞生活方式(城市服務、未來社區等)營造的頂層設計、服務場景構建、服務資源導入、運營或落地輔導等全域化服務進行轉型。

科技服務—佔總收入2.5%，佔總毛利5.7%

科技服務是構建本集團差異化產品體系，破局效率瓶頸，助力本集團實現中國最具價值幸福生活服務商戰略目標的重要基礎設施。圍繞服務的數字化，我們為政府數治、未來社區、物業企業等打造全域平台產品及智慧物業產品。從前期規劃設計、智慧硬體建設到數字化系統的開發及運營，科技服務為客戶提供智慧、普惠、實惠的一體化解決方案，助力客戶數字化轉型。年內：

— 收入為人民幣428.0百萬元，較2022年的人民幣489.4百萬元相比，同比下降12.6%。

— 毛利為人民幣165.7百萬元，與2022年的人民幣200.4百萬元相比下降17.3%。

主要是受國內市場環境及房地產行業環境影響，我們的部分簽約業務因委託方要求等原因出現了延期執行的情況，同時我們也根據市場需求主動調整了產品結構。後續我們將通過持續提高核心產品標準化，提升產品複製能力，優化客戶結構等方式來推動業務的發展。

科技服務主要是圍繞空間的虛擬化和服務的數位化，為客戶提供數字化產品及服務解決方案，已形成三大核心業務：(1)善數智慧物業：通過數字化體系重塑產品生態矩陣，並以本集團運營多年的智慧系統出發，基於物業服務企業有關企業運營管理及智慧化需求，為其打造系統性的解決方案；(2)善數全域平台：以「平台+管家+共治」體系為基礎，為政府客戶提供城市基本單元治理與服務的數字化工具，支持城鄉全域數字化更新發展；及(3)數智空間：以建築科技為核心，圍繞智慧建築、智慧城市等多元業態，為客戶提供BIM設計諮詢、智慧化設計、社區更新與改善等建築科技全生命週期服務和綜合解決方案。

重大訴訟風險

茲提述本公司日期為2022年7月19日、2022年10月20日、2023年3月21日及2023年8月21日有關法律訴訟的公告(「該等公告」)，內容有關綠城房地產諮詢集團有限公司，本公司之全資附屬公司，涉及的一項法律訴訟(「該法律訴訟」)。2023年8月21日，本集團收到上海市高級人民法院有關該法律訴訟的案件編號為「(2023)滬民終426號」的判決書，判決駁回本公司的上訴，維持一審判決。該法律訴訟並未對本集團核心經營業務的開展產生重大影響。目前，該法律訴訟正在執行程序當中，而本集團已在適當的情況下就解決該法律訴訟所可能要求的內容作出了撥備。

就董事所知，截至本公告日期，除上述事項外，不存在其他尚未完結或會影響本集團的正常營運的重大法律訴訟或索賠。

或然負債

本集團已在適當的情況下就解決該法律訴訟所可能要求的內容作出了撥備。

除本公告披露外，於2023年12月31日，本集團並無其他任何重大或然負債。

外匯風險

本集團主要集中於中國境內經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因而承受的外匯風險有限。年內，本集團未使用任何金融工具作對沖用途，也未訂立任何遠期外匯買賣合同以作外匯風險對沖用途。由於本公司附屬公司MAG的業務主要以澳元進行，因而澳元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。本集團將堅持密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

僱員及薪酬政策

本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定，根據僱員表現支付予僱員酌情花紅釐定及授予其期權，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2023年12月31日，本集團共有46,023名員工，較2022年增長3.43%。總員工成本為人民幣5,816.9百萬元，較2022年的人民幣5,064.5百萬元增長14.9%，主要是2022年6月本集團與北京信達悅生活服務有限公司股權合作所帶來的員工成本在年內呈現。同時，總員工成本增速低於收入增速，薪酬成本得到有效控制。

購股權計劃

本公司於2018年5月25日採納了一項購股權計劃(「**2018年購股權計劃**」)，該計劃於2023年6月16日終止。詳情請參閱本公司於2018年4月24日及2023年4月26日發出之通函。

本公司於2023年6月16日採納了一項購股權計劃(「**2023年購股權計劃**」)以取代2018年購股權計劃。詳情請參閱本公司於2023年4月26日發出之通函。

本集團資產抵押

於2023年12月31日，MAG因經營需要向銀行貸款澳元45.0百萬元(等同於約人民幣218.2百萬元)，並以其持有的若干物業、廠房及設備(賬面價值為118.3百萬澳元，等同於約人民幣543.5百萬元)作抵押。

於2023年12月31日，本集團一家附屬公司因購買辦公樓已向銀行貸款人民幣10.2百萬元，並以所購房產(賬面價值為人民幣10.8百萬元)作為抵押。

除上述披露外，年內本集團概無資產抵押。

重大投資

年內，本集團未進行任何重大投資。

對附屬公司、聯營公司和合營公司的重大收購及處置

年內，本集團未對附屬公司、聯營公司或合營公司進行任何重大收購或處置。

重大投資和資本資產的未來計劃

於2023年12月31日，本集團沒有任何重大投資和資本資產的未來計劃。

期後事項

除本公告披露外，於2023年12月31日後及直至本公告日期止，概無可能影響本集團的重大事件。

股息分派

於2024年3月26日召開的董事會會議中，董事會建議派發2023年末期股息每股0.150港元(2022年：每股0.100港元)，須經本公司股東(「股東」)於2024年6月21日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准方可作實。

末期股息將於2024年7月11日或之前派付。

股東週年大會

本公司將於2024年6月21日舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊登及／或發送予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為確定有權出席並於股東週年大會投票的股東身份，本公司將由2024年6月18日至2024年6月21日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2024年6月17日下午四時三十分送交至本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。
- (b) 為確定享有建議末期股息(須待股東於股東週年大會批准)的權利，本公司將於2024年6月27日至2024年6月28日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，未登記的本公司股份持有人須於2024年6月26日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交至本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其自身的企業管治守則。

於截至2023年12月31日止年度內，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文，並採納了大部份其中所載的建議最佳常規。

有關董事及高級管理層的變動

茲提述本公司日期為2023年2月10日的公告，吳志華先生因個人身體原因，辭任執行董事及本公司授權代表(「授權代表」)，自2023年2月10日起生效。同日，金科麗女士獲委任為授權代表。

茲提述本公司日期為2023年3月28日的公告，曾益明先生因工作調整，辭任非執行董事，及劉興偉先生(「劉先生」)獲委任非執行董事，自2023年3月28日起生效。本公司已與劉先生訂立了一份有關委任其為非執行董事的委任函，自2023年3月28日起計為期三年，期滿可自動續期，惟委任函另有約定的除外。劉先生已於本公司於2023年6月16日舉行的股東週年大會上符合資格，並膺選連任為非執行董事。

茲提述本公司日期為2023年5月29日的公告，(i)吳愛萍女士為投放更多的時間於其個人事務上，辭任獨立非執行董事，以及本公司審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)之成員；及(ii)賈生華先生(「賈先生」)獲委任為獨立非執行董事，以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員，均自2023年6月1日起生效。本公司已與賈先生訂立了一份有關委任其為獨立非執行董事的委任函，自2023年6月1日起計為期三年，期滿可自動續期，惟委任函另有約定的除外。賈先生已於本公司於2023年6月16日舉行的股東週年大會上符合資格，並膺選連任為獨立非執行董事。

獨立非執行董事潘昭國先生，於2023年6月30日獲委任為中國同輻股份有限公司(一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：1763)之獨立非執行董事，並於2023年6月30日辭任兗礦能源集團股份有限公司(一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：1171)及重慶長安民生物流股份有限公司(一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：1292)之獨立非執行董事，以及於2023年9月9日，辭任遠大中國控股有限公司(一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：2789)之獨立非執行董事。

除上述披露外，董事確認概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

審核委員會和全年業績回顧

本公司已設立審核委員會。審核委員會目前由四名成員(即潘昭國先生(主席)(其為專業會計師及擁有相關財務專業知識)、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生)組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序、風險管理及內部監控，及其他由董事會委派的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。

本集團的核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就初步公告所載本集團截至2023年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表以及相關附註的財務數據與本集團本年度綜合財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以核數師沒有提出任何鑒證結論。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《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之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至2023年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載之條文。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2023年12月31日止年度，本公司已於聯交所回購合共44,344,000股股份，總額為142,395,926.60港元，其中，38,266,000股股份已於2023年12月29日註銷。

於截至2023年12月31日止年度回購的股份詳情載列如下：

購回月份	本公司 購回的 股份數目	每股價格		合計 已付代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2023年8月	1,830,000	3.60	3.49	6,463,405.00
2023年9月	12,258,000	3.60	3.37	42,823,394.80
2023年10月	14,524,000	3.58	2.99	47,155,091.40
2023年11月	5,654,000	3.23	3.05	17,848,555.80
2023年12月	10,078,000	3.20	2.60	28,105,479.60

除上述披露外，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

刊載年度業績公告及年報

本年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)。本公司截至2023年12月31日止年度的年報(當中載有上市規則所規定的一切資料)將於適當時候發送予股東及於上述網站刊載。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
楊掌法

中國，杭州
2024年3月26日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)、金科麗女士及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士、李海榮女士及劉興偉先生；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生。