

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2022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」、「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」、「集團」)截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2021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14,856.3百萬元，和2021年全年的人民幣12,566.1百萬元相比，同比增長18.2%。
- 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9,446.3百萬元，佔本集團整體收入的63.6%，相較於2021年全年人民幣7,769.6百萬元，同比增長21.6%；(ii)園區服務收入達人民幣2,853.9百萬元，佔本集團整體收入的19.2%，相較於2021年全年人民幣2,615.7百萬元，同比增長9.1%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣2,066.8百萬元，佔本集團整體收入的13.9%，相較於2021年全年人民幣1,960.1百萬元，同比增長5.4%；(iv)科技服務收入達人民幣489.4百萬元，佔本集團整體收入的3.3%，相較於2021年全年人民幣220.8百萬元，同比增長121.6%。

- 毛利達人民幣2,402.0百萬元，較2021年全年人民幣2,330.5百萬元增長3.1%。毛利率為16.2%，較2021年全年的18.5%下降2.3個百分點。
- 核心經營利潤*為人民幣980.9百萬元，較2021年全年人民幣1,079.5百萬元下降9.1%。
- 年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣547.5百萬元，較2021年全年的人民幣846.3百萬元下降35.3%。主要我們基於審慎考慮，應收賬款及其他應收賬款減值準備增加、金融工具等資產減值準備增加，以及受國內房地產行業環境及COVID-19疫情反覆影響，本公司收入增幅下降的同時成本上漲。
- 年內淨利率為4.3%，較2021年全年的7.1%下降2.8個百分點。
- 於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,183.4百萬元，與2021年12月31日的人民幣4,306.6百萬元相比，同比下降2.9%。
- 董事會建議派發2022年末期股息每股0.100港元(2021年：末期股息每股0.160港元及特別股息每股0.040港元)。

* 核心淨利潤：毛利－行政開支－銷售及營銷開支

綜合損益及其他全面收入表
截至2022年12月31日止年度
(所有金額均以人民幣元列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	2	14,856,343	12,566,131
銷售成本		<u>(12,454,390)</u>	<u>(10,235,605)</u>
毛利		2,401,953	2,330,526
其他收入	3	157,135	97,929
其他淨收益	3	(8,302)	100,907
銷售及營銷開支		(266,274)	(200,553)
行政開支		(1,154,772)	(1,050,482)
貿易及其他應收款減值損失		(142,056)	(90,167)
其他經營開支		<u>(124,824)</u>	<u>(38,196)</u>
經營利潤		<u>862,860</u>	<u>1,149,964</u>
融資收入		48,267	80,180
融資成本		<u>(85,502)</u>	<u>(54,378)</u>
融資(成本)/收入淨額		<u>(37,235)</u>	<u>25,802</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		26,458	20,681
分佔合營公司利潤減虧損		2,079	(79)
出售附屬公司的收益		10,064	1,902
出售聯營公司的虧損		<u>(285)</u>	<u>(7,228)</u>
稅前利潤	4	863,941	1,191,042
所得稅	5	<u>(232,518)</u>	<u>(300,598)</u>
年內利潤		<u>631,423</u>	<u>890,444</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		547,501	846,275
非控股權益		<u>83,922</u>	<u>44,169</u>
年內利潤		<u>631,423</u>	<u>890,444</u>

	2022年 附註 人民幣千元	2021年 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：		
應佔合營公司之其他全面收入	(39,948)	(27,296)
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	<u>(561)</u>	<u>(1,501)</u>
	<u>(40,509)</u>	<u>(28,797)</u>
其後可能重新分類至損益的項目：		
應佔投資項目其他之綜合收益	2,964	8,075
換算中華人民共和國(「中國」)境外 實體財務報表所產生之匯兌差額	<u>188,281</u>	<u>(146,433)</u>
	<u>191,245</u>	<u>(138,358)</u>
年內其他全面收入	<u>150,736</u>	<u>(167,155)</u>
年內全面總收入	<u>782,159</u>	<u>723,289</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	697,275	680,649
非控股權益	<u>84,884</u>	<u>42,640</u>
年內全面總收入	<u>782,159</u>	<u>723,289</u>
每股盈利	6	
基本(人民幣元)	6(a)	
	<u>0.17</u>	<u>0.26</u>
攤薄(人民幣元)	6(b)	
	<u>0.17</u>	<u>0.26</u>

綜合財務狀況報表

於2022年12月31日

(所有金額均以人民幣元列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		528,397	244,939
物業、廠房及設備		917,242	772,835
使用權資產		937,618	872,281
無形資產		529,028	430,470
商譽		657,562	450,988
聯營公司權益		659,203	656,002
合營公司權益		28,681	66,111
其他金融資產		1,038,902	877,032
遞延稅項資產		355,640	236,978
貿易及其他應收款項	8	215,555	63,326
預付款項		66,546	46,766
定期存款		78,723	378,786
		<u>6,013,097</u>	<u>5,096,514</u>
流動資產			
其他金融資產		882,056	1,178,642
存貨		570,217	434,078
貿易及其他應收款項	8	4,840,364	3,054,668
受限制銀行結餘		364,577	282,903
定期存款		-	21,327
現金及現金等價物		4,183,381	4,306,619
		<u>10,840,595</u>	<u>9,278,237</u>
流動負債			
銀行貸款		124,294	5,205
合約負債		1,528,834	1,343,105
貿易及其他應付款項	9	4,733,736	3,706,352
租賃負債		257,762	184,745
即期稅項		684,553	512,094
撥備		58,295	37,218
		<u>7,387,474</u>	<u>5,788,719</u>
流動資產淨額		<u>3,453,121</u>	<u>3,489,518</u>
總資產減流動負債		<u>9,466,218</u>	<u>8,586,032</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		186,638	147,282
貿易及其他應付款項	9	5,000	–
租賃負債		1,257,608	965,593
遞延稅項負債		100,514	76,322
撥備		40,315	26,573
		<u>1,590,075</u>	<u>1,215,770</u>
資產淨額		<u>7,876,143</u>	<u>7,370,262</u>
資本及儲備			
股本		28	28
儲備		7,120,961	7,019,284
本公司權益股東應佔總權益		<u>7,120,989</u>	<u>7,019,312</u>
非控股權益		<u>755,154</u>	<u>350,950</u>
總權益		<u>7,876,143</u>	<u>7,370,262</u>

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

(所有金額均以人民幣元列示)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動		
經營所得現金	896,863	1,260,693
已付所得稅	(201,587)	(241,987)
經營活動所得現金淨額	695,276	1,018,706
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	(453,793)	(409,424)
出售物業、廠房及設備所得款項	3,419	1,328
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(3,394)	(65,612)
出售附屬公司，扣除所失去現金	6,208	(26,331)
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	(1,018,236)	(1,944,694)
— 通過其他綜合收入分類為公允價值 的金融資產	(7,117)	—
— 上市債務投資	—	(85,977)
贖回下列各項所得款項：		
— 按公平值計入損益	1,147,526	1,396,030
— 上市債務投資	27,998	12,745
投資聯營公司和合營公司付款	(28,800)	(166,212)
出售聯營公司和合營公司權益 所得款項	10,967	6,003
從其他金融資產所得投資收入	35,806	56,310
已收聯營公司及合營公司股息	4,564	143,560
已收利息	62,645	69,345
存放定期存款之淨額	307,000	715,664
貸款及墊款付款	(261,665)	(41,648)
償還貸款及墊款所得款項	26,103	37,400
投資活動所用現金淨額	(140,769)	(301,513)

	2022年 人民幣千元	2021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	480,725	34,156
償還銀行貸款	(321,325)	(29,085)
非控股權益注資	24,449	13,680
行使購股權所得款項	24,585	131,287
已付租賃租金之資本部分	(159,092)	(147,122)
已付租賃租金之利息部分	(58,852)	(50,340)
出售附屬公司部分股權所得款項	-	1,101
收購非控股權益付款	(56,387)	(163,284)
已付回購股份款項	(78,079)	-
已付本公司權益股東的股息	(542,837)	(542,030)
已付非控股權益的股息	(5,283)	(18,349)
已付利息	(28,327)	(8,706)
	<u>(720,423)</u>	<u>(778,692)</u>
融資活動(所用)現金淨額		
	(720,423)	(778,692)
現金及現金等價物減少淨額	(165,916)	(61,499)
於1月1日之現金及現金等價物	4,306,619	4,437,192
匯率變動影響	42,678	(69,074)
	<u>4,183,381</u>	<u>4,306,619</u>
於12月31日之現金及現金等價物		

簡明綜合財務報表附註

(除另行註明外，均以人民幣元列示)

1. 主要會計政策

(a) 合規聲明

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2022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

人民幣為本公司於中國內地成立的附屬公司的功能貨幣。本公司及本公司於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣分別為港元和澳元。

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

本集團已就本會計期間本中期財務報告採用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的修訂：

- 香港財務報告準則第16號之修訂，物業、廠房及設備：達到預定用途前之收益
- 香港財務報告準則第37號之修訂，撥備、或然負債和或然資產：虧損性合約—履行合約之成本

本集團並無應用任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採納香港財務報告準則之修訂的影響討論如下：

香港財務報告準則第16號之修訂，物業、廠房及設備：達到預定用途前之收益

該等修訂禁止從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售所生產項目所得款項。相反，銷售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本於損益確認。該修訂對此財務報表沒有重大影響，因為本集團不出售在財產、廠房和設備可供使用之前生產的項目。

香港財務報告準則第37號之修訂，撥備、或然負債和或然資產：虧損性合約—履行合約之成本

該修訂明確規定，為了評估合同是否虧損，履行合約之成本包括履行該合約的增量成本和與履行合約直接相關的其他成本的分配。

之前，本集團在確定合同是否虧損時，只包括了增量成本。根據過渡性規定，本集團已將新會計政策適用於2022年1月1日尚未履行義務的合同，故該修訂對此財務報告沒有重大影響。

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：

	2022年 人民幣千元	2021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	9,446,258	7,769,559
園區服務	2,820,751	2,589,430
諮詢服務	2,066,796	1,938,704
科技服務	489,390	220,802
	<u>14,823,195</u>	<u>12,518,495</u>
其他收入來源		
投資物業租金總額		
— 園區服務	33,148	26,253
— 諮詢服務	—	21,383
	<u>33,148</u>	<u>47,636</u>
	<u>14,856,343</u>	<u>12,566,131</u>

科技服務主要代表為客戶提供的軟件開發服務、信息技術服務及智能照明工程和設計服務。

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業服務	<u>9,446,258</u>	<u>7,769,559</u>

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
園區服務		
居家生活服務	256,420	193,517
園區空間服務	249,788	223,971
物業資產管理服務	148,343	152,713
文化教育服務	547,740	460,367
	<u>1,202,291</u>	<u>1,030,568</u>
諮詢服務		
在建物業服務	1,821,093	1,598,010
管理諮詢服務	245,703	340,694
	<u>2,066,796</u>	<u>1,938,704</u>
科技服務		
科技服務	448,796	220,802
	<u>13,164,141</u>	<u>10,959,633</u>
於某時間點確認之收入：		
園區服務		
園區產品和服務	1,138,251	958,686
物業資產管理服務	480,209	600,176
	<u>1,618,460</u>	<u>1,558,862</u>
科技服務		
科技服務	40,594	—
	<u>1,659,054</u>	<u>1,558,862</u>
	<u>14,823,195</u>	<u>12,518,495</u>

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。

(ii) 預計未來將確認因在報告日期與現有客戶簽訂的合同而產生的收入

(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2022年及2021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2022年12月31日止年度											
	杭州		長三角地區					海外地區和		中國大陸	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	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
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	<u>4,671,682</u>	<u>626,756</u>	<u>4,112,988</u>	<u>901,683</u>	<u>958,775</u>	<u>1,830,133</u>	<u>452,385</u>	<u>2,727</u>	<u>1,507,474</u>	<u>15,064,603</u>		
可呈報分部利潤	<u>180,228</u>	<u>38,642</u>	<u>354,260</u>	<u>79,362</u>	<u>95,136</u>	<u>81,030</u>	<u>5,589</u>	<u>(99,171)</u>	<u>128,865</u>	<u>863,941</u>		
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	<u>28,237,360</u>	<u>758,271</u>	<u>7,810,053</u>	<u>2,280,655</u>	<u>1,512,795</u>	<u>2,412,364</u>	<u>1,573,667</u>	<u>2,552,473</u>	<u>2,617,079</u>	<u>49,754,717</u>		
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	<u>27,493,635</u>	<u>572,583</u>	<u>5,926,684</u>	<u>1,606,459</u>	<u>1,070,210</u>	<u>1,676,333</u>	<u>1,259,811</u>	<u>60,093</u>	<u>1,783,339</u>	<u>41,449,147</u>		

截至2021年12月31日止年度

	杭州		長三角地區							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	環渤海經濟 圈地區	澳大利亞	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	3,702,059	538,668	3,679,847	785,486	769,605	1,630,294	381,114	-	1,079,058	12,566,131
分部間收入	106,701	8,799	34,251	1,251	2,397	10,944	-	-	12,152	176,495
可呈報分部收入	3,808,760	547,467	3,714,098	786,737	772,002	1,641,238	381,114	-	1,091,210	12,742,626
可呈報分部利潤	231,548	41,694	407,402	89,289	87,248	139,618	16,794	62,596	134,532	1,210,721
利息收入	56,980	11	1,058	2,553	96	404	1	18,785	292	80,180
利息開支(不包括資本化開支)	(7,801)	(649)	(2,378)	(368)	(132)	(4,871)	(37,420)	(125)	(634)	(54,378)
分佔聯營公司利潤減虧損	5,311	-	-	-	-	165	-	15,205	-	20,681
分佔合營公司利潤減虧損	(625)	-	(21)	-	-	(6)	573	-	-	(79)
出售聯營公司的收益	(2,844)	-	-	-	-	-	-	(4,384)	-	(7,228)
年度折舊及攤銷 (不包括資本化開支)	(172,327)	(8,838)	(35,333)	(9,516)	(4,484)	(37,254)	(84,593)	(1)	(25,793)	(378,139)
可呈報分部資產	18,838,178	474,013	4,756,015	1,055,950	827,835	1,578,562	1,354,268	2,708,185	1,264,489	32,857,495
包括：										
於合營公司的權益	5,061	-	458	-	-	249	1,499	58,844	-	66,111
於聯營公司的權益	347,447	-	40,000	-	-	344	-	268,211	-	656,002
其他金融資產	967,552	-	19,239	-	-	-	-	1,068,883	-	2,055,674
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	427,177	6,203	52,245	11,751	7,732	133,925	276,026	-	80,916	995,975
可呈報分部負債	18,112,926	214,506	3,096,669	655,146	474,923	866,487	966,722	60,027	688,389	25,135,795

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	15,064,603	12,742,626
對銷分部間收入	(208,260)	(176,495)
綜合收入(附註2(a))	14,856,343	12,566,131

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利潤		
可呈報分部利潤	863,941	1,210,721
對銷分部間利潤	-	(19,679)
	<u>863,941</u>	<u>1,191,042</u>
來自集團外部客戶可呈報分部利潤	<u>863,941</u>	<u>1,191,042</u>
	<u>863,941</u>	<u>1,191,042</u>
稅前綜合利潤	<u>863,941</u>	<u>1,191,042</u>
	<u>863,941</u>	<u>1,191,042</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產		
可呈報分部資產	49,754,717	32,857,495
對銷分部間應收款項	(33,256,665)	(18,719,722)
遞延稅項資產	355,640	236,978
	<u>16,853,692</u>	<u>14,374,751</u>
綜合總資產	<u>16,853,692</u>	<u>14,374,751</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
負債		
可呈報分部負債	41,449,147	25,135,795
對銷分部間應付款項	(33,256,665)	(18,719,722)
即期稅項	684,553	512,094
遞延稅項負債	100,514	76,322
	<u>8,977,549</u>	<u>7,004,489</u>
綜合總負債	<u>8,977,549</u>	<u>7,004,489</u>

3. 其他收入和其他淨收益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	145,009	88,670
其他	12,126	9,259
	<u>157,135</u>	<u>97,929</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。

截至2022年12月31日止年度，本集團就因受2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情的影響而獲得相關政府補助收入人民幣7,914,000元(2021年：人民幣2,745,000元)及增值稅退稅人民幣51,949,000元(2021年：人民幣41,248,000元)。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他淨收益		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(1,273)	(464)
按公平值計入損益的已實現和未實現(虧損)/收益淨額		
—可換股票據	—	20,161
—項目投資	27,383	—
—非上市股本投資	963	2,981
—資金產品	5,730	10,069
—上市股本證券	(19,937)	48,740
—基金	2,710	8,573
匯兌淨收益	(23,878)	10,847
	<u>(8,302)</u>	<u>100,907</u>

4. 稅前利潤

稅前利潤扣除／(計入)下列各項後達至：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(a) 融資成本淨額		
上市債務工具利息收入	(7,293)	(6,138)
銀行存款利息收入	(40,974)	(74,042)
銀行貸款利息支出	28,327	4,359
租賃負債利息	68,265	64,248
減：在建資產撥充資本的利息開支*	(11,090)	(14,229)
融資成本／(收益)淨額	<u>37,235</u>	<u>(25,802)</u>

* 利息支出以4.30%的年利率資本化(2021年：4.65%)。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪資及其他福利	4,355,298	3,600,928
以權益結算股份支付費用	39,396	58,337
界定供款計劃供款(附註(i))	669,834	512,393
	<u>5,064,528</u>	<u>4,171,658</u>
計入：		
—銷售成本	4,114,336	3,359,953
—行政開支	795,868	701,737
—銷售及營銷開支	154,324	109,968
	<u>5,064,528</u>	<u>4,171,658</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。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(c) 其他項目		
減值虧損		
— 貿易及其他應收款	142,056	90,167
— 已上市債券投資	51,062	21,371
— 於聯營公司的權益	<u>25,759</u>	<u>—</u>
折舊開支		
— 物業、廠房及設備	147,060	138,614
— 使用權資產	186,782	170,078
— 投資物業	50,245	26,742
攤銷開支		
— 無形資產	49,235	42,705
短期租賃及其他租賃的相關費用	130,904	99,916
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	849	594
存貨成本	771,689	768,532
外包員工成本	4,652,133	3,858,294
核數師酬金		
— 年度審計服務	3,850	3,700
— 審閱服務	<u>1,150</u>	<u>1,150</u>

5. 所得稅

(a) 綜合損益表之稅項代表：

	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		
年度撥備	333,044	333,327
過往年度撥備不足	<u>3,218</u>	<u>2,149</u>
	----- 336,262	----- 335,476
即期稅項—海外企業所得稅		
年度撥備	<u>10,232</u>	<u>13,124</u>
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	----- (113,976)	----- (48,002)
	<u>232,518</u>	<u>300,598</u>

(b) 按適用稅率對賬的稅收費用與會計利潤之間的對賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
稅前利潤	<u>863,941</u>	<u>1,191,042</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))	224,113	290,417
附屬公司適用優惠稅率的影響(附註(ii))	(21,770)	(16,678)
不可扣除費用的稅收影響，扣除非應稅收入	18,759	(1,205)
合資格研發費用的額外扣除(附註(iii))	(7,128)	(8,988)
未確認的未使用稅收損失的稅收影響	23,149	39,729
確認過往年度未確認為遞延所得稅資產的臨時可抵 扣差額和稅務損失	(6,610)	(6,367)
過往年度遞延所得稅轉回	5,126	6,039
聯營公司和合資企業業績份額的稅收影響	(6,339)	(4,498)
過往年度撥備不足	<u>3,218</u>	<u>2,149</u>
實際稅收支出	<u>232,518</u>	<u>300,598</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2022年12月31日止年度及2021年，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。

- 對若干附屬公司於2022年被認定為小規模盈利企業，年度應納稅所得額不超過人民幣100萬元的一部分，按應納稅所得額12.5% (2021年：12.5%) 計算，並按20% (2021年：20%) 繳納企業所得稅。年度應納稅所得額超過人民幣100萬元，但不超過人民幣300萬元的部分，按應納稅所得額25%的折扣稅率計算(2021年：50%)，並按20% (2021年：20%) 繳納企業所得稅。

- 根據《中華人民共和國企業所得稅法》第二十八章的規定，企業經認定高新技術企業後，按15%的優惠所得稅率計繳企業所得稅。

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 to 2023
綠漫科技有限公司	15%	2022 to 2024
浙江慧享信息技術有限公司	15%	2020 to 2022
浙江綠城建築科技有限公司	15%	2020 to 2022
財智雲享(杭州)數據信息技術有限公司	15%	2022 to 2024
浙江綠城房屋服務系統有限公司	15%	2021 to 2023
浙江椿齡科技集團有限公司	15%	2022 to 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547,501,000元(2021年：人民幣846,275,000元)，及年內已發行普通股加權平均數3,243,688,000股(2021年：3,238,695,000股)計算，計算如下：

普通股加權平均數

	2022年 千股	2021年 千股
於1月1日之已發行普通股	3,245,296	3,220,086
購股權獲行使之影響	2,801	18,609
回購股份之影響	(4,409)	—
	<u>3,243,688</u>	<u>3,238,695</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2022年12月31日止年度，本公司擁有一類潛在攤薄普通股，即於2018年9月11日授予本集團若干董事及僱員的購股權。

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。

每股攤薄盈利根據本公司普通權益股東應佔溢利人民幣547,501,000元(2021年：人民幣846,275,000元)，及經調整全部潛在攤薄普通股3,248,462,000股普通股(2021年：3,256,481,000股普通股)後未獲行使之普通股加權平均數計算得出，計算如下：

普通股加權平均數(經攤薄)

	2022年 千股	2021年 千股
於12月31日之普通股加權平均數	3,243,688	3,238,695
以權益結算股份支付的交易的影響	4,774	17,786
	<u>3,248,462</u>	<u>3,256,481</u>

7. 股本及股息

(a) 股本

(i) 已發行股本

	2022年		2021年	
	股數	人民幣千元	股數	人民幣千元
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	3,245,296	28	3,220,086	28
根據購股權計劃已發行股份	4,684	*	25,210	*
註銷股份	(17,600)	*	—	—
	<u>3,232,380</u>	<u>28</u>	<u>3,245,296</u>	<u>28</u>
於12月31日	<u>3,232,380</u>	<u>28</u>	<u>3,245,296</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：

	2022年	2021年
	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0.100港元(2021：每股普通股0.160港元及特別股息每股普通股0.040港元)	<u>288,739</u>	<u>530,671</u>

於報告期末後待股東批准之擬派發末期股息並未於報告期末確認為負債。

(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：

	2022年	2021年
	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0.160港元及特別股息每股0.040港元(2021：末期股息每股0.120港元及特別股息每股0.080港元)	<u>542,837</u>	<u>542,030</u>

截至2022年及2021年12月31日止年度獲批准派息的股息分別於2022年7月12日及2021年7月13日派發。

8. 貿易及其他應收款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
第三方貿易應收款項	3,805,724	2,401,735
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(324,094)</u>	<u>(213,837)</u>
	3,481,630	2,187,898
減：一年後到期的貿易應收款項，扣除虧損撥備	<u>—</u>	<u>(63,326)</u>
	3,481,630	2,124,572
其他應收款項，扣除虧損撥備	851,365	417,393
應收關聯方款項		
— 貿易性質	29,504	20,201
— 非貿易性質，扣除虧損撥備	70,388	55,687
應收其他員工款項	<u>17,937</u>	<u>15,702</u>
減：一年後到期的其他應收款項，扣除虧損撥備	<u>(215,555)</u>	<u>—</u>
按攤銷成本計量的金融資產	4,235,269	2,633,555
押金及預付款項	<u>605,095</u>	<u>421,113</u>
	<u><u>4,840,364</u></u>	<u><u>3,054,668</u></u>

貿易應收款項主要與提供物業服務、園區服務及諮詢服務所確認的收入相關。

就若干物業資產管理服務而言，本集團授予若干客戶適當的信用狀況，按最長24個月的時間付款。就其他提供服務及銷售商品而言，貿易應收款項在應收款項確認時到期。

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來自第三方的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	2,672,873	1,997,311
一至兩年	733,746	170,468
兩至三年	58,119	17,993
三至四年	14,011	1,801
四至五年	343	325
五年以上	2,538	—
	<u>3,481,630</u>	<u>2,187,898</u>

9. 貿易及其他應付款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項		1,924,162	1,191,547
— 已結算貿易應付款項	(a)	1,783,300	1,070,337
— 應計貿易應付款項		140,862	121,210
應付票據款項		226,734	58,771
		<u>2,150,896</u>	<u>1,250,318</u>
減：一年後到期的貿易應付款項		(5,000)	—
貿易應付款項(即期)		2,145,896	1,250,318
可退還押金	(b)	537,477	431,971
應計工資及其他福利		504,880	477,456
代表客戶持有的託管基金		45,900	32,696
代表業委會收取的現金		272,609	226,552
其他應付款項及應計費用		262,656	206,911
臨時收款	(c)	502,237	577,172
應付關聯方款項		109,166	173,631
第三方貸款		22,698	20,775
應付非控股權益的股息		—	249
		<u>4,403,519</u>	<u>3,397,731</u>
按攤銷成本計量的金融負債		4,403,519	3,397,731
其他應付稅項及費用		330,217	308,621
		<u>4,733,736</u>	<u>3,706,352</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一個月內	1,319,800	851,860
一個月後但三個月內	135,019	90,545
三個月後但不超過一年	183,618	127,932
一年之後	144,863	-
	<u>1,783,300</u>	<u>1,070,337</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。
- (b) 2023年3月21日，本集團注意到法院就一項訴訟作出了判決。本集團仍在與法律顧問就判決進行分析和研究，並正在制定上訴策略。本集團將持續關注索賠，並繼續評估索賠對集團的影響。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團2022年度全年業績報告。

2022年註定是難忘的一年：外部環境複雜多變，多重博弈之下是世界格局的動盪演變；內部疫情肆虐橫行，需求信心承壓之下是求變向新的破局之機。我們遇見了諸多不易，但也見證了眾多不凡。

儘管有太多的不確定和挫折，我們依然身向榆關那畔行，因為長期主義的堅持給予我們穩態向前的韌性，帶領我們穿過週期的波動。年內，我們業績增長勢頭不變，收入達人民幣14,856.3百萬元，較2021年同期增長18.2%。

此外，我們洞察環境的變化，及時做出應對，以組織創新之實，解碼企業變革之穩健；以服務質量之勁，嚴守根基本源之穩固；以市場拓展之狠，激活發展航道之開闊。

組織創新，變革穩健

「快調整，強效能」。我們以區域化、扁平化、專業化為導向，加速本公司內部組織融合發展。職能中心化繁為簡，強化條線垂直落地；專業公司精益求精，強化專業分工明確；城市公司聚沙成洲，強化管理扁平高效。從頂層設計確立融合發展策略，為業務創新轉型打下堅實地基。

「貫策略，促轉型」。我們在「幸福生活服務商」的願景之下，構建了以物業基礎服務為抓手的四保工程，捍衛品質紅線；以園區升級服務為抓手的四樂規劃，共建美好家園；以創新孵化業務為抓手的四新馬車，推動城市服務轉型；以精細運營管理為抓手的四強體系，支撐業務穩健運營。用綜合能力支撐幸福生活轉型騰飛。

品質為始，滿意為終

「塑口碑，嚴於己」。優質服務終將得到客戶肯定、行業認可、公眾點讚。我們連續13年榮膺中國物業服務百強滿意度領先企業第一、中國城市物業服務滿意度研究10城第一；榮獲6個省級優秀示範項目、30個市級優秀示範項目，更是拿下浙江省26席紅色物業示範項目，全省第一。

「實共治，策前行」。我們錨定基層治理創新，融合更多業主志願者的力量，共創美好家園：安全共治、品質共建、人文共享、公益共行。安全巡查、聯防聯動築園區安全之基；文明家園、幸福公約樹文化之風；關愛老幼、鄰里互助享家園之情，老少友好型社區生態圈初見輪廓。

市場唯新，跬步千里

「聚深耕，寬業態」。秉持「立足長三角、深耕京津冀、大力拓展大灣區」的發展戰略，年內新增拓展面積123.4百萬方，年度飽和營收人民幣45.8百萬元；在管面積達384.1百萬方，較2021年同期增長26.3%；儲備面積達379.0百萬方，較2021年同期增長9.0%，為公司持續穩態向上提供堅實基礎。年內，商寫服務格局升級，賽事服務持續深耕，高校、醫院、交通樞紐項目頻頻突破，全域化、城市服務沉穩向前，為後續高質量增長，增加確定性。

「強合作，謀共贏」。本公司與信達、西安高新等重磅央企、國企達成股權合作及戰略合作，深度捆綁、強強聯合，夯實規模優勢。同時疊加城市服務為新王牌，組合全新業態，形成了涵蓋諮詢、建設、運營的全週期數字服務體系：以「平台+管家+共治」的縣域治理模式，打造了全國領先的新型城鎮化全域工作平台；以「物業+科技」的服務運營模式，打造了省級城鄉風貌和未來社區建設的雙樣板項目。

未來展望

天地風霜盡，新程風景多。2022年是艱難的一年，但也是行業促發煥新的一年。我們將圍繞「兩個核心、四個強化」，高密度、精細化開啟新年度篇章。以員工成長、業主需求為核心，創造新的價值與成長空間；以品質築基、組織融合、發展提效、生活轉型為強化方向，持續提升核心競爭力，助力實現中國最具價值幸福生活服務商的戰略目標。

山再高，往上攀，總能登頂；路再長，走下去，定能抵達。我們將為實現廣大業主美好生活的願想而不斷奮鬥，我們也相信，正是這樣的初心，才能讓我們服務向善，勇毅前行。

初心不改，堅定不移，長風破浪，未來可期！

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。於中國指數研究院(一家專業獨立第三方中國房地產研究機構)舉辦的「2022年中國物業服務百強企業研究成果發佈會」上，我們繼續蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是業主對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，業績持續增長的堅實基礎。

年內，本集團科技服務產品結構持續優化，業務快速增長。為了讓股東及潛在投資者更加清晰本集團業務分佈情況，經多方審慎研究及董事會慎重討論，本集團決定將主營業務進行重新分類調整：將科技服務從園區服務中拆出，並予以單列顯示。調整完成後，本集團主營業務分為：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務；及(iv)科技服務。上述業務分類調整，並未改變本集團主營業務本質，而是為了能更清晰的反映本集團業務分類及增長潛力。

財務回顧

截至2022年12月31日止年度，本集團實現：

收入

收入為人民幣14,856.3百萬元，和2021年全年的人民幣12,566.1百萬元相比，同比增長18.2%。

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9,446.3百萬元，佔本集團整體收入的63.6%，相較於2021年全年人民幣7,769.6百萬元，同比增長21.6%；(ii)園區服務收入達人民幣2,853.9百萬元，佔本集團整體收入的19.2%，相較於2021年全年人民幣2,615.7百萬元，同比增長9.1%；(iii)諮詢服務收入達人民幣2,066.8百萬元，佔本集團整體收入的13.9%，相較於2021年全年人民幣1,960.1百萬元，同比增長5.4%；及(iv)科技服務收入達人民幣489.4百萬元，佔本集團整體收入的3.3%，相較於2021年全年人民幣220.8百萬元，同比增長121.6%。

	2022年		2021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>9,446,258</u>	<u>63.6%</u>	<u>7,769,559</u>	<u>61.8%</u>	<u>21.6%</u>
	<u>9,446,258</u>	<u>63.6%</u>	<u>7,769,559</u>	<u>61.8%</u>	<u>21.6%</u>
園區服務					
園區產品和服務	1,138,251	7.6%	958,686	7.6%	18.7%
居家生活服務	256,420	1.7%	193,517	1.5%	32.5%
園區空間服務	249,788	1.7%	223,971	1.8%	11.5%
物業資產管理服務	661,700	4.5%	779,142	6.2%	-15.1%
文化教育服務	<u>547,740</u>	<u>3.7%</u>	<u>460,367</u>	<u>3.7%</u>	<u>19.0%</u>
	<u>2,853,899</u>	<u>19.2%</u>	<u>2,615,683</u>	<u>20.8%</u>	<u>9.1%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	1,821,093	12.2%	1,598,010	12.7%	14.0%
管理諮詢服務	<u>245,703</u>	<u>1.7%</u>	<u>362,077</u>	<u>2.9%</u>	<u>-32.1%</u>
	<u>2,066,796</u>	<u>13.9%</u>	<u>1,960,087</u>	<u>15.6%</u>	<u>5.4%</u>
科技服務					
科技服務	<u>489,390</u>	<u>3.3%</u>	<u>220,802</u>	<u>1.8%</u>	<u>121.6%</u>
	<u>489,390</u>	<u>3.3%</u>	<u>220,802</u>	<u>1.8%</u>	<u>121.6%</u>
	<u><u>14,856,343</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>12,566,131</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>18.2%</u></u>

銷售成本

年內，銷售成本為人民幣12,454.4百萬元，較2021年全年人民幣10,235.6百萬元增長21.7%。銷售成本的增速高於收入的增長率，主要原因是受國內房地產行業環境及COVID-19疫情反覆影響，成本投入增速高於收入的增長。

毛利率

毛利達人民幣2,402.0百萬元，較2021年全年人民幣2,330.5百萬元增長3.1%。毛利率為16.2%，較2021年全年的18.5%下降2.3個百分點。

- 物業服務毛利率為12.1%，較2021年全年的12.5%下降0.4個百分點。主要是因為COVID-19疫情反覆影響及品質提升需要，成本投入有所增加。
- 園區服務毛利率為20.8%，較2021年全年的25.7%下降4.9個百分點。主要是因為園區服務產品結構持續調整優化。
- 諮詢服務毛利率為22.7%，較2021年全年的30.0%下降7.3個百分點。主要是受國內房地產行業環境及COVID-19疫情反覆影響，部分業務活動無法開展及在建物業服務毛利率下降，使得諮詢服務整體收入增速及毛利率均有所下降。
- 科技服務毛利率為40.9%，較2021年全年的42.8%下降1.9個百分點。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣266.3百萬元，較2021年全年人民幣200.6百萬元增長32.8%。主要原因是園區服務相關業務開展所帶來的成本增長，包括銷售人員以及場地租金成本的增加。

行政開支

行政開支為人民幣1,154.8百萬元，較2021年全年人民幣1,050.5百萬元增長9.9%，低於收入增速，主要原因是本集團持續加強成本支出管控，使得行政開支得到有效控制。

貿易及其他應收款的減值損失

貿易及其他應收款的減值損失達人民幣142.1百萬元，較2021年全年人民幣90.2百萬元增加57.5%，主要原因是受國內房地產行業環境及COVID-19疫情反覆影響，本集團應收賬款餘額增加，相應的減值損失同步增加。

其他經營開支

其他經營開支為人民幣124.8百萬元，較2021年全年人民幣38.2百萬元增加226.7%。主要是受經濟環境影響，我們基於審慎考慮對部分金融資產等進行減值準備所致。

經營利潤

經營利潤為人民幣862.9萬元，較2021年全年人民幣1,150.0百萬元下降25.0%。主要是我們基於審慎考慮，應收賬款及其他應收賬款減值準備增加、金融工具等資產減值準備增加，及受國內房地產行業環境及COVID-19疫情反覆影響，本公司收入增幅下降的同時成本上漲。

融資成本／(收入)淨額

年內，融資成本淨額為人民幣37.2百萬元，較2021年全年融資收入淨額人民幣25.8百萬元減少人民幣63.0百萬元。主要是因為期內銀行存款利息收入減少人民幣33.1百萬元所致。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	年比%
上市債務工具利息收入	(7,293)	(6,138)	18.8%
銀行存款利息收入	(40,974)	(74,042)	-44.7%
銀行存款利息開支	28,327	4,359	549.9%
租賃負債利息支出	68,265	64,248	6.3%
減去：在建資產撥充資本的利息開支	(11,090)	(14,229)	-22.1%
融資成本／(收入)淨額	37,235	(25,802)	-244.3%

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26.5百萬元，與2021年全年利潤人民幣20.7百萬元相比，增長28.0%，主要是由於部分聯營公司經營改善盈利增加所致。

年內，分佔合營公司盈利為人民幣2.1百萬元，與2021年全年虧損人民幣0.1百萬元相比，同比增加了人民幣2.2百萬元，主要是由於部分合營公司盈利增加所致。

所得稅

年內，所得稅為人民幣232.5百萬元，較2021年全年人民幣300.6百萬元，下降22.7%，有效所得稅率為26.9%，較2021年全年的25.2%上升1.7個百分點。所得稅適用稅率詳見本公告第19頁至第21頁財務報表附註5。

稅前利潤

年內，稅前利潤達人民幣863.9百萬元，較2021年全年的人民幣1,191.0百萬元下降27.5%。主要是我們基於審慎考慮，應收賬款及其他應收賬款減值準備增加、金融工具等資產減值準備增加，及受國內房地產行業環境、COVID-19疫情反覆影響，本公司收入增幅下降的同時成本上漲。

年內利潤

年內利潤為人民幣631.4百萬元，較2021年全年人民幣890.4百萬元下降29.1%。

年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣547.5百萬元，較2021年全年的人民幣846.3百萬元下降35.3%。主要是我們基於審慎考慮，應收賬款及其他應收賬款減值準備增加、金融工具等資產減值準備增加，及受國內房地產行業環境及COVID-19疫情反覆影響，本公司收入增幅下降的同時成本上漲。

年內淨利率為4.3%，較2021年全年的7.1%下降2.8個百分點。

融資所得款項及使用計劃

茲提述本公司日期分別為2020年4月24日、2020年5月7日、2020年6月3日及2020年6月10日之公告(「該等公告」)，本公司通過認購事項及配售事項配售合計421,808,702股新股份(「該等融資」)，扣除融資費用及相關開支後，該等融資募集所得款項淨額約為3,994.6百萬港元(等同人民幣3,647.8百萬元)。截至2021年12月31日止，該等融資餘額為1,133.6百萬港元。

截至2022年12月31日止，已動用1,133.6百萬港元於投資、營運資金及一般用途。該等融資募集所得資金均已使用完畢。

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2022年12月31日，流動資產為人民幣10,840.6百萬元，較2021年12月31日人民幣9,278.2百萬元增加16.8%。於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,183.4百萬元，與2021年12月31日的人民幣4,306.6百萬元相比，同比下降2.9%。

年內，經營活動所得現金淨額人民幣695.3百萬元，較2021年全年人民幣1,018.7百萬元，同比下降31.7%。投資活動所用現金淨額為人民幣140.8百萬元，較2021年的人民幣301.5百萬元相比下降53.3%；融資活動所用現金淨額為人民幣720.4百萬元，較2021年的融資活動所用現金人民幣778.7百萬元相比下降7.5%。

2022年12月31日，長期借款達人民幣186.6百萬元，其中人民幣183.8百萬元（相等於約39.0百萬澳元）主要為Montessori Academy Group Holding Pty. Ltd.（「MAG」）因日常營運需要而向銀行的借款。銀行貸款利率為3.47–6.55%（2021年12月31日：3.47%）。該等貸款已續期並將於2024年5月償還。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2022年12月31日，並無違反有關提取融資的契約。於2022年12月31日，短期借款達人民幣124.3百萬元，其中人民幣100百萬元，主要是因境內一附屬公司日常經營需要而向銀行借款，銀行貸款利率為3.6%，該貸款將於2023年8月31日到期。於2022年12月31日，該附屬公司並無違反有關融資契約。

本集團之負債比率（總債務除以總資產）為53.3%，較2021年末的48.7%上升4.6個百分點。

投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產

截至2022年12月31日止，投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產達人民幣2,383.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣1,890.1百萬元，同比增長26.1%。其中，投資物業達人民幣528.4百萬元，較2021年12月31日的人民幣244.9百萬元增長115.8%。主要原因在於年內與北京信達悅生活服務有限公司（「信達悅」）股權合作及新增若干資產運營項目所致。

無形資產

截至2022年12月31日止，無形資產達人民幣529.0百萬元，較2021年12月31日的人民幣430.5百萬元增長22.9%。主要是因為本集團內部信息化建設及與信達悅生活股權合作帶來的無形資產增加。

貿易及其他應收賬款

截至2022年12月31日止，貿易及其他應收款達人民幣5,055.9百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,118.0百萬元增長62.2%。主要原因是受國內房地產行業環境影響，與此相關的業務回款速度減緩，以及年內，本集團與信達悅股權合作及與綠城理想生活服務集團有限公司（「綠城理想生活」，為綠城中國控股集團有限公司（一家於香港聯交所主板上市的公司，股份代碼：3900）之附屬公司）關於浙江綠城房屋服務系統有限公司（「房屋4S」）的股權合作所帶來的貿易及其他應收款相應增加。

貿易及其他應付賬款

截至2022年12月31日止，貿易及其他應付賬款達人民幣4,738.7百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,706.4百萬元增長27.9%，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2022年12月31日，一年內應支付的租賃負債為人民幣257.8百萬元計入流動負債，較2021年12月31日的人民幣184.7百萬元增加39.6%，一年以上應支付的租賃負債為人民幣1,257.6百萬元計入長期租賃負債，較2021年12月31日的人民幣965.6百萬元增加30.2%。主要由於文化教育服務及物業資產管理服務業務，在拓展過程中的租賃物業增加及與信達悅生活股權合作帶來的影響。

物業服務一佔總收入63.6%，佔總毛利47.5%

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，亦是集團落實生活服務戰略的基石業務。我們將在繼續強化基礎服務的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。於2022年全年：

- 收入為人民幣9,446.3百萬元，較2021年全年人民幣7,769.6百萬元增長21.6%。主要原因是在管面積的穩定增加所帶來的增長。
- 毛利為人民幣1,140.4百萬元，較2021年全年人民幣974.9百萬元上升17.0%。

	2022年		2021年	
	佔物業 服務收入 %	佔在管 面積%	佔物業 服務收入 %	佔在管 面積%
在管合約面積				
— 住宅	71.7	80.9	69.2	78.7
— 非住宅	28.3	19.1	30.8	21.3
總計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

- 在管面積為384.1百萬平方米，較2021年的304.1百萬平方米增長26.3%，或淨增加80.0百萬平方米，較2022年中期的349.3百萬平方米淨增加34.8百萬平方米。基於本集團堅守的內生性增長及品質提升策略，在管面積依然持續、穩健提升。
- 儲備面積作為未來在管面積的主要來源，年內達到新高至379.0百萬平方米，與2021年的347.7百萬平方米相比增長了9.0%，或淨增加31.3百萬平方米。充足的儲備面積將繼續為本集團的未來增長提供堅實基礎。

- 一 若撇除與信達悦生活股權合作影響，則在管面積較2021年增長21.4%，儲備面積較2021年增長7.4%。
- 一 在管項目達到2,630個，覆蓋了全國30個省、直轄市和自治區，及215個城市。
- 一 區域分佈：2022年12月31日，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	2022年		2021年	
	佔在管 面積%	佔總 收入%	佔在管 面積%	佔總 收入%
大杭州	16.8	34.8	18.6	33.8
— 杭州	12.1	30.7	13.2	29.5
— 餘杭	4.7	4.1	5.4	4.3
寧波	6.8	6.0	6.1	6.3
長三角區	35.5	27.4	38.0	29.2
環渤海經濟區	16.1	12.3	16.2	13.0
珠江三角區	8.4	6.4	7.6	6.1
其他	16.4	13.1	13.5	11.6
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

園區服務—佔總收入19.2%，佔總毛利24.7%

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。

年內，園區服務收入達人民幣2,853.9百萬元，較2021年的人民幣2,615.7百萬元增長9.1%。其中：

- (1) 園區產品和服務(佔園區服務收入39.8%)：2022年收入為人民幣1,138.3百萬元，同比2021年人民幣958.7百萬元增長18.7%。
- (2) 居家生活服務(佔園區服務收入9.0%)：2022年收入為人民幣256.4百萬元，同比2021年人民幣193.5百萬元增長32.5%。

- (3) 園區空間服務(佔園區服務收入8.8%)：2022年收入為人民幣249.8百萬元，同比2021年人民幣224.0百萬元增長11.5%。
- (4) 物業資產管理服務(佔園區服務收入23.2%)：2022年收入為人民幣661.7百萬元，同比2021年人民幣779.1百萬元減少15.1%。
- (5) 文化教育服務(佔園區服務收入的19.2%)：2022年收入為人民幣547.7百萬元，同比2021年人民幣460.4百萬元增長19.0%。

	2022年		同比%	2021年	
	收入	佔總額		收入	佔總額
	人民幣千元	%		人民幣千元	%
園區產品和服務	1,138,251	39.8	18.7%	958,686	36.6
居家生活服務	256,420	9.0	32.5%	193,517	7.4
園區空間服務	249,788	8.8	11.5%	223,971	8.6
物業資產管理服務	661,700	23.2	-15.1%	779,142	29.8
文化教育服務	547,740	19.2	19.0%	460,367	17.6
總計	<u>2,853,899</u>	<u>100</u>	<u>9.1%</u>	<u>2,615,683</u>	<u>100</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

本集團依託於「便利+關係」社區零售體系的支撐，圍繞業主基礎生活產品需求，通過線上運營+線下場景的全面佈局，憑藉「優質產品+有效推廣+便利服務」的價值疊加，推動該分部業績的增長，並已形成多模式推廣（「綠城嚴選」+「業主體驗官推薦」等）、多形式落地（社區前置倉+社區市集等）及優質場景覆蓋（商寫+政企等）的業務模式。後續，我們將進一步擴大業務覆蓋群體，同時不斷提升現有業務滲透率及客戶複購率，推動業務的持續穩定增長。年內，本集團之附屬公司浙江綠城新零售科技集團有限公司更是榮獲北京中指信息技術研究院（一家獨立的第三方機構）頒發的「2022中國社區零售優秀企業」稱號。

一 居家生活服務

本集團以「四季生活」到家平台為基礎，圍繞業主生活服務需求，通過自營+商家合作模式，構建入戶服務體系，初步形成以「居家養護+清潔維修+康養服務」為一體的產品體系，同時結合業主居家生活服務需求不斷豐富服務內容，持續打造服務優勢。於「居家養護」方面，年內，本集團與綠城理想生活於房屋4S公司（一家以建築修繕、裝飾裝修及到家養護為主要產品的房屋綜合服務商）層面達成股權合作，為健全本集團居家養護服務能力，從園區服務向城市服務轉型提供重要依托。於「物業服務+居家養老服務」方面，形成居家養老、機構養老及康養

社區為主要產品，以「物業+養老」及「頤養+康護」等主要模式的社區養老服務體系。年內，本集團旗下椿齡康養集團更是榮獲清華大學房地產研究所及北京中指信息技術研究院等獨立的第三方機構頒發的「2022中國康養運營領先品牌」稱號。

— 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，構建社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，受房地產行業環境、COVID-19疫情反覆影響及產品結構調整影響，該分部收入較2021年下降15.1%，但相較於市場整體情況而言，依然展現了較好的業務發展能力。後續，我們將繼續通過全民經紀人、管道分銷等多模式拓展策略，緩解因房地產行業環境帶來的負面影響。同時，進一步優化車位業務結構，逐步向輕資產方向轉變，輕重並舉，並注重培育及提升資產管理核心服務競爭力，以推動本分部業務有序、健康發展。

— 文化教育服務

本集團持續落實託育服務多品牌策略，構建「綠城奇妙園+澳蒙國際園+普惠託育園」三大品牌體系，並以「託育+幼教+社區教育」為主要產品，形成「高端+中高端+普惠」多層級社區教育服務體系。後續，將繼續推進與政府合作普惠園、與企業合作合辦園、與園區聯動落成長驛站，境內與境外(澳洲MAG)教育業務齊頭並進，持續強化本集團文化教育服務的核心競爭力，提高園所運營效率，提升服務運營效益。

諮詢服務一佔總收入13.9%，佔總毛利19.5%

我們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。主要是受國內房地產行業環境及COVID-19疫情反覆影響，部分業務活動無法開展及在建物業服務毛利率下降，使得諮詢服務整體收入增速及毛利率均有所下降。於2022年全年：

- 收入達人民幣2,066.8百萬元，與2021年全年的人民幣1,960.1百萬元相比增長5.4%。

	2022年		同比 %	2021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	1,821,093	88.1	14.0%	1,598,010	81.5
管理諮詢服務	245,703	11.9	-32.1%	362,077	18.5
總計	<u>2,066,796</u>	<u>100</u>	<u>5.4%</u>	<u>1,960,087</u>	<u>100</u>

- 毛利為人民幣468.6百萬元，與2021年的人民幣588.2百萬元相比下降20.3%。主要受在建物業服務毛利下降影響。

	2022年		同比 %	2021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	724	2,515	-26.0%	979	1,632
管理諮詢服務	672	366	-5.9%	714	507

— 在建物業服務

收入達人民幣1,821.1百萬元，與2021年全年的人民幣1,598.0百萬元相比增長14.0%。主要受房地產行業環境及COVID-19疫情反覆影響，在建物業服務內容需求減少，導致該分部收入增速減緩。隨著國內經濟環境持續向好，我們將繼續通過服務升級(如，將四樂生活融合至營銷活動之中、通過服務標準重塑提升服務感知等)，不斷提升在建物業服務綜合競爭力。同時，擴展服務場景，拓展會務、展廳等多業態服務，連接更多的客戶資源，以推動該分部業務的發展。

— 管理諮詢服務

收入達人民幣245.7百萬元，與2021年的人民幣362.1百萬元相比下降32.1%，主要是受房地產行業環境及COVID-19疫情反復影響，使得房產開發週期延期，客戶需求減少、現場服務滯後，導致總體業績下降。我們將聚焦產品創新，在傳統物業諮詢、房產諮詢的基礎上向「未來社區諮詢服務」等概念延伸，轉向全域發展，提升從諮詢到運營的綜合能力。同時，豐富聯盟產品內核，加強業務全景管控。

科技服務 — 佔總收入3.3%，佔總毛利8.3%

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。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、智慧硬件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及普惠的一體化解決方案，助力客戶數字化轉型。主要產品包括了面向物業行業的「善數智慧物業」及面向政企行業的「善數全域平台」。

年內，科技服務產品結構及商業模式逐步成熟，市場體系建設初顯成效，業務快速增長。

- 收入為人民幣489.4百萬元，較2021年的人民幣220.8百萬元相比，同比增長121.6%。
- 毛利為人民幣200.4百萬元，與2021年的人民幣94.4百萬元相比增長112.3%。

重大訴訟風險

茲提述本公司於2022年7月19日、2022年10月20日及2023年3月21日之公告(「該等公告」)，內容有關租賃合同項下的訴訟糾紛(「該法律訴訟」)，根據上海市第一中級人民法院的判決(「一審判決」)，綠城房地產諮詢集團有限公司(本公司之附屬公司)應對承租人於一審判決中涉及的支付義務承擔連帶責任。

誠如該等公告提述，經與我們的法律顧問溝通及討論，本公司認為，本案事實情況複雜(期間涉及疫情管控、原告被中國銀行保險監督管理委員會實施接管等情況)，一審判決中事實認定錯誤，法律適用有誤，本公司已委任中國律師準備在截止日期前就一審判決提起上訴。儘管我們還在與法律顧問對一審判決做分析並研究訴訟策略，但我們認為該法律訴訟預期不會影響到本集團的正常營運。

考慮到該法律訴訟尚未有終審判決，有關事項仍有較大不確定性，本公司將繼續密切監督該法律訴訟的進展，並在必要時採取適當行動，維護股東的利益，儘量減少對本集團的負面影響。本公司將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)於適當時候作進一步公告，以供股東及潛在投資者進一步瞭解該法律訴訟的重大進展。

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。由於本公司附屬公司MAG的業務主要以澳元進行及該等融資募集的資金為港元，因而港元及澳元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。年內，MAG採用利率互換工具作對沖用途，以降低滙率波動風險。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。

或然負債

茲提述本集團於2022年7月19日、2022年10月20日及2023年3月21日就本集團因根據租賃協議為一聯營公司向第三方提供擔保而涉及的索賠程式發佈的公告。本集團已在適當的情況下就解決這一索賠要求所可能要求的內容作出了撥備。

除本公告披露外，於2022年12月31日，本集團並無其它任何重大或然負債。

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2022年12月8日，本公司根據本公司於2018年5月25日採納之購股權計劃向若干董事、本公司高級管理層及本集團若干僱員授出合計41,464,500份購股權以認購本公司普通股，惟須待承授人接納後方告作實。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2022年12月8日之公告。

於2022年12月31日，集團有44,495名員工，較2021年末增長18.2%，撇除年內與信達悅生活股權合作影響，增長約14.9%，低於本集團年內收入的增長率。總員工成本為人民幣5,064.5百萬元，較2021年增長21.4%，主要是由於年內人員增長帶來的薪資增長，以及本集團實行以人為本、共同富裕的基層員工薪酬政策影響。

本集團資產抵押

於2022年12月31日，MAG為經營需要向銀行貸款澳元39.0百萬元(約等同於人民幣183.8百萬元)，並以其持有的若干物業、廠房及設備(賬面價值為澳元93.7百萬元，等同於約人民幣441.9百萬元)作抵押。

除上述披露外，年內本集團概無資產抵押。

採納新章程細則

本公司已修訂於2016年6月13日採納並於2016年7月12日生效的本公司之組織章程細則(經不時修訂)(「章程細則」)，透過採納本公司之第二次經修訂及重列的章程細則(「新章程細則」)，以(其中包括)讓本公司能夠以電子形式舉行股東大會、反映開曼群島適用法例及上市規則的若干修訂，以及作出其他若干內務管理修訂。新章程細則於2022年6月17日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東以特別決議案批准，有關採納於大會結束後即時生效，以取代及摒除章程細則。有關新章程細則之進一步詳情於本公司日期為2022年4月26日之通函中披露。

股息分派

於2023年3月24日召開的董事會會議中，董事會建議派發2022年末期股息每股0.100港元(2021年：每股0.160港元及特別股息每股0.040港元)，須經本公司股東(「股東」)於2023年6月16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2023年7月11日或之前派付。

股東週年大會

本公司將於2023年6月16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上市規則所規定的形式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為了確定有權參加並於股東週年大會投票的股東身份，本公司將由2023年6月13日至2023年6月16日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格以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2023年6月12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2023年6月22日至2023年6月26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2023年6月21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本公司的香港證券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十四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2022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，辭任執行董事及授權代表（「授權代表」），自2023年2月10日生效。同日，金科麗女士獲委任為本公司授權代表。

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

董事會已設立審核委員會（「審核委員會」）。審核委員會目前成員包括四名獨立非執行董事潘昭國先生（主席）、黃嘉宜先生、李風先生及吳愛萍女士。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式及內部監控。

審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日的綜合財務報表。

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2022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入表、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十所載的《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2022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2022年12月31日止年度，本公司已於聯交所回購合共17,600,000股股份，總額為85,958,949.40港元，所有股份已於2022年12月29日註銷。

於截至2022年12月31日止年度回購的股份詳情載列如下：

購回月份	購回的 股份數目	每股已付價格		合計 已付代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2022年9月	12,584,000	5.75	5.19	68,654,741.80
2022年10月	2,358,000	3.50	3.27	7,991,355.00
2022年11月	2,658,000	3.65	3.24	9,312,852.60

除上述外，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2022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)將於適當時候寄發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
2023年3月24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、李海榮女士及曾益明先生；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、黃嘉宜先生、李風先生及吳愛萍女士。