

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：09979)

截至2023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(「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2023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2023年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.40元及特別股息每股人民幣0.10元，合計為人民幣1,005百萬元，以答謝股東自上市以來的不懈支持，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

業務摘要

	2023年 (經審核) 人民幣千元	2022年 (經審核) 人民幣千元	變動率 增長 %
收入	3,302,422	2,655,992	24.3%
毛利	1,722,302	1,388,607	24.0%
歸屬於公司股東的淨利潤	973,607	744,544	30.8%
經營活動現金淨流入	955,075	724,655	31.8%
每股基本收益(本公司普通股股東)	0.50	0.38	31.6%
	2023年 百萬平方米	2022年 百萬平方米	變動率 %
合約項目總建築面積	119.6	101.4	17.9%
在建面積	52.5	47.2	11.4%
新拓代建項目合約總建築面積	35.3	28.2	25.0%
	2023年 人民幣億元	2022年 人民幣億元	變動率 %
新拓代建項目代建費	103.7	86.1	20.5%

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2023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2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	3,302,422	2,655,992
服務成本		<u>(1,580,120)</u>	<u>(1,267,385)</u>
毛利		1,722,302	1,388,607
其他收入	4	155,846	166,246
其他收益及虧損	5	(75,878)	(49,114)
銷售及營銷開支		(104,520)	(120,195)
行政開支		(514,505)	(488,643)
融資成本	6	(5,493)	(6,922)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)		(42,092)	(22,516)
投資物業公平值變動的虧損		(1,333)	(1,315)
出售一間聯營公司的收益		—	420
分佔聯營公司業績		360	8,102
分佔合營公司業績		<u>42,721</u>	<u>49,931</u>
除稅前利潤	7	1,177,408	924,601
所得稅開支	8	<u>(196,711)</u>	<u>(189,236)</u>
年內利潤		<u>980,697</u>	<u>735,365</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2023年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
其他全面開支			
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(扣除稅項)		<u>(8,104)</u>	<u>(24,984)</u>
年內全面收入總額		<u>972,593</u>	<u>710,381</u>
以下人士應佔年內利潤(虧損)			
本公司擁有人		973,607	744,544
非控股權益		<u>7,090</u>	<u>(9,179)</u>
		<u>980,697</u>	<u>735,365</u>
下列人士應佔年內全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		965,503	719,560
非控股權益		<u>7,090</u>	<u>(9,179)</u>
		<u>972,593</u>	<u>710,381</u>
每股盈利			
– 基本(人民幣元)	10	<u>0.50</u>	<u>0.38</u>
– 攤薄(人民幣元)	10	<u>0.49</u>	<u>0.38</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		111,087	109,328
無形資產	11	354,139	412,354
使用權資產		10,643	18,573
投資物業		44,308	45,641
商譽		981,761	981,761
於聯營公司的權益		100,264	79,962
於合營公司的權益		263,733	236,821
按公平值計入其他全面收入的股本工具		56,625	67,430
其他長期應收款		129,394	265,165
遞延稅項資產		45,603	27,529
收購物業的按金		195,025	59,192
		<u>2,292,582</u>	<u>2,303,756</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	823,908	823,930
合同資產	13	890,602	573,892
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		41,324	75,430
應收關聯方欠款		474,422	298,289
已抵押銀行存款		165,436	152,923
銀行結餘及現金		2,044,377	1,933,099
		<u>4,440,069</u>	<u>3,857,563</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,257,219	1,173,275
應付關聯方欠款		395,246	221,366
應付所得稅項		229,835	217,264
其他應付稅項		26,140	34,556
合約負債		507,614	432,867
租賃負債		4,233	7,870
		<u>2,420,287</u>	<u>2,087,198</u>
流動資產淨值		<u>2,019,782</u>	<u>1,770,365</u>
總資產減流動負債		<u><u>4,312,364</u></u>	<u><u>4,074,121</u></u>

綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
股本及儲備		
股本	16,769	16,769
儲備	<u>3,978,978</u>	<u>3,722,434</u>
本公司擁有人應佔權益	3,995,747	3,739,203
非控股權益	<u>137,859</u>	<u>133,825</u>
總權益	<u>4,133,606</u>	<u>3,873,028</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	53,206	103,088
租賃負債	3,344	9,138
按公平值計入損益的金融負債	<u>122,208</u>	<u>88,867</u>
	<u>178,758</u>	<u>201,093</u>
	<u>4,312,364</u>	<u>4,074,121</u>

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

本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及其修訂本

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2023年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的新訂國際財務報告準則及其修訂本：

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
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
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
國際會計準則第12號修訂本	國際稅務改革 — 第二支柱範本規則
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

本年度應用經修訂國際財務報告準則對本集團本年度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。

應用國際會計準則第8號修訂本會計估計的定義的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。國際會計準則第8號修訂本澄清會計估計變動、會計政策變動及錯誤修正之間的區別。

於本年度應用該等修訂本並無對綜合財務報表造成重大影響。

應用國際會計準則第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的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本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應課稅和可抵扣暫時性差額的交易。

根據過渡條文：

- (i) 本集團已就2022年1月1日及之後發生的租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 於2022年1月1日，本集團亦就與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時性差異確認遞延稅項資產（以可能獲得可扣減暫時性差異的應課稅溢利為限）及遞延稅項負債。

應用該等修訂本並無對本集團的財務狀況及業績造成重大影響，惟本集團於綜合財務報表附註中披露按總額基礎計算的相關遞延稅項資產人民幣2,542,000元及遞延稅項負債人民幣2,542,000元則除外，其對最早呈列期間的保留盈利並無影響。

應用國際會計準則第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的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。國際會計準則第1號財務報表的呈列已經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷（「實務報告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本並無對本集團的財務狀況及業績造成重大影響，惟影響綜合財務報表附註中披露的本集團會計政策。

已頒佈但尚未生效的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經修訂國際財務報告準則：

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 ¹
國際財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債 ²
國際會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債 ²
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排 ²
國際會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性 ³

- ¹ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。
² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。
³ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期應用所有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。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
隨時間確認收入：		
商業代建	2,346,326	1,669,429
政府代建	788,480	781,054
其他	167,616	205,509
	<u>3,302,422</u>	<u>2,655,992</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部資產及負債的資料，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2023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	2,346,326	788,480	167,616	3,302,422	—	3,302,422
分部間收入	<u>183,938</u>	<u>618,232</u>	<u>7,099</u>	<u>809,269</u>	<u>(809,269)</u>	<u>—</u>
總計	<u>2,530,264</u>	<u>1,406,712</u>	<u>174,715</u>	<u>4,111,691</u>	<u>(809,269)</u>	<u>3,302,422</u>
分部業績	<u>873,664</u>	<u>156,049</u>	<u>75,872</u>	<u>1,105,585</u>	<u>438</u>	<u>1,106,023</u>
未分配其他收入						59
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						(30,505)
未分配行政開支						(26,779)
未分配融資成本						(51)
未分配匯兌虧損						(16,383)
未分配品牌使用費						<u>(51,667)</u>
年內利潤						<u>980,697</u>

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>

其他分部資料

截至2023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)	(41,916)	731	(907)	(42,092)	–	(42,092)
投資物業公平值變動的虧損	–	–	(1,333)	(1,333)	–	(1,333)
分佔聯營公司業績	2,729	425	(2,794)	360	–	360
分佔合營公司業績	11,423	317	30,981	42,721	–	42,721
物業、廠房及設備折舊	(9,255)	(6,461)	(1,033)	(16,749)	(170)	(16,919)
攤銷無形資產	(58,215)	–	–	(58,215)	–	(58,215)
使用權資產折舊	(5,875)	(1,516)	(1,030)	(8,421)	(687)	(9,108)

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
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)
分估聯營公司業績	10,134	(985)	(1,047)	8,102	–	8,102
分估合營公司業績	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)
無形資產攤銷	(53,363)	–	–	(53,363)	–	(53,363)
使用權資產折舊	(5,228)	(1,365)	(1,383)	(7,976)	(392)	(8,368)

4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
– 銀行結餘	30,438	46,961
– 向第三方提供貸款	42,211	68,586
– 向關聯方提供貸款	40,737	8,153
	113,386	123,700
來自按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息(附註(i))	22,000	22,000
政府補助(附註(ii))	19,565	19,958
投資物業總租金收入	503	413
其他	392	175
	155,846	166,246

附註：

- (i) 於2023年6月，本集團一項按公平值計入其他全面收益的股本工具向本集團宣派股息總額人民幣6,000,000元，該股息被本集團應付該按公平值計入損益的股本工具未償還的其他應付款項抵銷。餘下股息人民幣16,000,000元於2023年12月31日尚未收取。
- (ii) 該等款項主要入賬為(a) 退稅及福利；及(b) 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	
	2023年 人民幣千元	2022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	(33,341)	(61,774)
按公平值計入損益的金融資產產生的(虧損)收益	(27,620)	11,455
匯兌(虧損)收益	(16,383)	1,435
出售投資物業的虧損	—	(452)
出售／報廢物業、廠房及設備的收益淨額	1,392	103
提前終止租賃的收益	424	18
其他	(350)	101
	<u>(75,878)</u>	<u>(49,114)</u>

6. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
第三方貸款的利息開支	(3,150)	(3,150)
關聯方貸款的利息開支	(1,505)	(2,334)
租賃負債的利息	(754)	(1,004)
託管貸款的安排費用	(84)	(434)
	<u>(5,493)</u>	<u>(6,922)</u>

7. 除稅前利潤

年內除稅前利潤經扣除：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
董事薪酬	25,922	24,311
薪酬及其他福利	970,616	831,957
退休福利計劃供款	51,456	39,443
員工成本(包括董事薪酬)	<u>1,047,994</u>	<u>895,711</u>
確認為費用的研究開發成本(包含在行政開支中)	31,785	18,881
物業、廠房及設備折舊	16,919	15,553
無形資產攤銷	58,215	53,363
使用權資產折舊	9,108	8,368
核數師薪酬	4,663	5,107
	<u>1,168,689</u>	<u>1,026,933</u>

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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(「企業所得稅」)	265,139	220,873
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
– 企業所得稅	(3,173)	1,269
遞延稅項：		
– 本年度	(65,255)	(32,906)
	<u>196,711</u>	<u>189,236</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2023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%(2022年：15%)。

綠城嫡裡建設管理有限公司(「綠城嫡裡」，本集團擁有60%權益的附屬公司)於2023年12月8日獲認定為「高新技術企業」，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2023年12月31日止年度，綠城嫡裡的適用企業所得稅稅率為15%(2022年：25%)。

本集團若干於中國營運的附屬公司符合本年度小型微利企業標準，可享有企業所得稅優惠政策。該等合資格中國附屬公司的企業所得稅按照應課稅溢利的25%計算，並應用20%的優惠稅率，因此該等中國附屬公司於截至2023年12月31日止年度的實際有效企業所得稅稅率為5%。小型微利企業的資格乃每年透過年內企業所得稅申報程序進行重新評估。

年內的稅務開支可與綜合損益及其他全面收益表的溢利調節如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前利潤	1,177,408	924,601
按25%(2022年：25%)稅率計算的所得稅開支	294,352	231,150
分佔聯營公司業績的稅務影響	(90)	(2,026)
分佔合營公司業績的稅務影響	(10,680)	(12,483)
毋須課稅收入的影響	(5,500)	(5,500)
不可抵扣開支的影響	31,338	24,541
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損的影響	823	1,082
未確認為遞延稅項資產的可扣稅暫時性差異的影響	1,541	244
動用先前未確認的未動用稅項虧損	(997)	(3,757)
動用先前未確認的可扣稅暫時性差異	(1,757)	(206)
應用於遞延稅項及即期稅項的優惠企業所得稅率的影響	(109,146)	(45,078)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(3,173)	1,269
	<u>196,711</u>	<u>189,236</u>
於損益確認的所得稅開支	<u>196,711</u>	<u>189,236</u>

除計入損益的金額外，以下與稅項相關的金額已確認為其他全面開支：

	截至以下日期止年度					
	2023年12月31日			2022年12月31日		
	除稅前款項 人民幣千元	稅務利益 人民幣千元	扣除所得稅 後款項 人民幣千元	除稅前款項 人民幣千元	稅務利益 人民幣千元	扣除所得稅 後款項 人民幣千元
不會重新分類至損益之項目：						
按公平值計入其他全面收益的股本工具						
投資的公平值虧損	<u>(10,805)</u>	<u>2,701</u>	<u>(8,104)</u>	<u>(33,312)</u>	<u>8,328</u>	<u>(24,984)</u>

9. 股息

年內，已向本公司擁有人宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.30元(2022年：每股人民幣0.17元)及特別股息每股人民幣0.08元(2022年：每股人民幣零元)，合計為人民幣766,361,000元(2022年：人民幣391,595,000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18,334,000元(2022年：人民幣4,173,000元)。末期股息其後已於2023年7月26日全數派付。

於年末後，已向本公司股東宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.40元(2022年：每股人民幣0.30元)及特別股息每股人民幣0.1元(2022年：每股人民幣0.08元)，合計為人民幣1,005百萬元(2022年：人民幣763,800,000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	
	2023年 人民幣千元	2022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>973,607</u>	<u>744,544</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	1,958,322	1,937,354
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	<u>40,644</u>	<u>37,701</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u><u>1,998,966</u></u>	<u><u>1,975,055</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2022年1月1日 —
收購一間附屬公司所得 465,717

於2022年及2023年12月31日 465,717

攤銷

於2022年1月1日 —
年內扣除 (53,363)

於2022年12月31日 (53,363)
年內扣除 (58,215)

於2023年12月31日 (111,578)

賬面值

於2023年12月31日 354,139

於2022年12月31日 412,354

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爛裡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綫法約八年攤銷，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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	221,623	216,948
減：信貸虧損撥備	(23,840)	(27,716)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>197,783</u>	<u>189,232</u>
其他應收款項	642,589	600,957
減：信貸虧損撥備	(24,664)	(3,367)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>617,925</u>	<u>597,590</u>
預付款項	<u>8,200</u>	<u>37,108</u>
	<u>823,908</u>	<u>823,930</u>

貿易應收款項包括應收票據為人民幣28,664,000元(2022年：人民幣25,166,000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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
180天內	163,934	123,689
180天至365天	13,725	39,392
365天以上	<u>20,124</u>	<u>26,151</u>
	<u>197,783</u>	<u>189,232</u>

13. 合同資產

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
代建服務		
合同資產	954,749	613,751
減：信貸虧損撥備	(64,147)	(39,859)
	<u>890,602</u>	<u>573,892</u>

14. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	34,073	15,893
其他應付款項	937,211	889,833
應付工資	270,435	240,455
應付股息	—	618
就超過投資權益的分佔合營公司 虧損計提撥備	15,500	26,418
就超過投資權益的分佔聯營公司 虧損計提撥備	—	58
	<u>1,257,219</u>	<u>1,173,275</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	32,431	14,989
1至2年	870	807
2至3年	676	—
3年以上	96	97
	<u>34,073</u>	<u>15,893</u>

管理層討論與分析

董事會欣然公佈本集團2023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2023年之末期股息每股人民幣0.40元及特別股息每股人民幣0.10元(相當於末期股息每股0.44港元及特別股息每股0.11港元(按2024年3月21日中國人民銀行的現行匯率1.00港元兌人民幣0.90709元計算)，須待股東於即將於2024年6月13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2024年7月15日或之前派付予股東。

業務回顧

一、經營概覽

2023年，中國房地產行業依然處於調整階段，房地產投資及市場銷售低迷，傳統房地產企業均採取了審慎的發展策略；為維持經濟活躍度，保護產業鏈上下游就業，地方政府通過城投平台等主體加大了土地投資、加快紓困保交樓，並啟動了城中村改造、保障房建設及平急兩用三大工程；中央政府也出臺了一系列的配套政策與金融支持。房地產行業迎來新發展階段，代建模式作為輕資產開發服務適應了這種新形勢和新需求，代建業務及服務收入均獲得高速增長。

本公司憑藉良好的綠城品牌及央企信用，結合多元化的客戶結構與全國化的業務佈局，推動商業模式升級，擴展代建業務內容，以「M登山模型」為B端客戶提升經營兌現度，以「M確幸社區」為C端客戶打造美好生活場景，並通過開源知識體系和籌建中國代建行業協會等頂層設計，進一步鞏固行業領軍地位。

2023年，本公司新拓業務規模穩步增長，營收與利潤持續提升，保持了代建行業的絕對龍頭地位。本報告期內公司持續經營收入達到人民幣3,302.4百萬元，較上年同期人民幣2,656.0百萬元增長24.3%；毛利達人民幣1,722.3百萬元，較上年同期人民幣1,388.6百萬元增長24.0%；期內綜合毛利率達到52.2%，與上年同期52.3%基本持平；業務歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣973.6百萬元，較上年同期人民幣744.5百萬元增長30.8%；本報告期內公司經營活動現金淨流量達人民幣955.1百萬元，本公司無銀行負債且現金流充足。

二、宏觀市場

2023年，代建行業整體新拓建築面積超1.5億平方米。來自政府、國企、城投公司及金融機構等委託方的代建機會持續增多，投資端出現了更多的非傳統房地產企業，投資與開發相分離的趨勢更加明顯。

政府服務：中央首提「三大工程」，並通過重啟PSL、發行專項債等方式，加快保障性住房建設及城中村改造，推動產城融合、完善市政配套設施；各省市政府陸續出台政府投資項目代建制度，市場化的開發代建服務成為各級政府推薦的服務採購模式。

國企服務：土地招拍掛結果顯示，近兩年央國企(含地方城投)拿地比例維持高位，但該類土地擁有人普遍缺乏優秀團隊及產業鏈資源，需要專業的代建服務商幫助完成高質量開發目標，通過品牌賦能及銷售去化，實現國有資產保值增值。

資方服務：隨著房地產行業出清，金融機構積累了巨大的涉房涉地類紓困項目。代建模式可以通過信用賦能、品牌煥新、產業鏈重整等多種方式，助力遇困項目激活銷售，幫助投資人修復資產負債表，實現保資產價格、保竣工交付、保開發團隊的目標。

三、管理舉措

結合上述宏觀市場分析及公司核心優勢，我們於2023年採取了如下管理舉措：

1 佈局全國業務，聚焦發達地區

2023年，本公司繼續保持房地產開發服務領域第一身位，連續八年保持20%以上的代建行業市佔率。榮獲「2023房地產開發企業代建地產TOP 1」、2023中國房地產「上市公司代建運營優秀企業」、「代建運營引領企業」和「政府代建運營引領企業」等20多項殊榮。

截至2023年12月31日，本公司代建項目已佈局中國29個省、直轄市及自治區的122座主要城市，合約項目總建築面積119.6百萬平方米，較去年同期增長17.9%。

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6,933億元，規模佔整體可售貨值的77.7%；其中長三角經濟圈項目人民幣2,897億元佔32.5%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目人民幣2,343億元佔26.2%，珠三角經濟圈項目人民幣1,228億元佔13.8%，成渝城市群項目人民幣465億元佔5.2%。

2 優化客戶結構，拓展業務邊界

本公司順應行業形勢變化，及時調整客戶結構和業務範圍，不斷深化國有企業、金融機構的代建合作，持續鞏固自身實力及行業影響力。

2023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35.3百萬平方米，較去年同期增長約25.0%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達74.7%；新拓代建項目代建費預估人民幣103.7億元，較去年同期增長約20.5%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達69.4%。

新拓業務除銷售類住宅外，還增加了產業園區、公租房、人才公寓、共有產權房、未來社區、市政配套、商業、酒店、辦公室等。

截至2023年12月31日，按合約項目總建築面積測算，政府類業務為32.0百萬平方米，佔比26.8%；國有企業委託項目為40.9百萬平方米，佔比34.2%；私營企業委託項目為37.9百萬平方米，佔比31.7%；金融機構委託項目為8.8百萬平方米，佔比7.3%。

3 應用信息化工具，提升經營兌現度

項目經營兌現度是代建服務能力的最終體現，也是委託方滿意度的核心指標。

本公司總結、提煉十二年代建服務經驗，推出了「M登山模型」，將代建服務過程拆解為6大步驟23個觸點，進一步規範了代建服務內容及執行標準；通過「綠城M」APP的全員推廣使用，以信息化工具賦能各級管控部門，簡化經營決策流程、優化考核評價機制，進一步地提升了公司的運營效率和人均效能，支持了公司的業務規模增長及管理邊界擴大。

「M登山模型」還得到了委託方的讚譽，手機APP的直觀展示和項目信息的及時反饋，加快了公司對各類服務需求的響應能力，確保了項目經營過程的受控和經營結果的兌現，有效提升了委託方的滿意度。

4 優化組織架構，打造平台型企業

面對快速增長的代建需求及多元化的業務模式，公司開始向平台型組織轉型。

對內，公司加快整合下屬合聯營公司，本年度與綠景控股簽訂關於浙江綠城時代的合作補充協議，將其387名員工和49個代建項目納入直管體系；對外，本公司推出「百川計劃」，在房地產行業大減員的背景下，以多元合作模式引進城市合夥人，吸引優秀團隊及優質代建項目。

2023年，本公司實時受託管理項目超過500個，管理難度進一步加大，為此公司啟動了相應的組織架構變革，通過細分原有區域市場，新增5家區域／城市公司，以減少管理半徑、加快服務響應，提高面向委託方的定制化服務能力。

5 承擔社會使命，助推行業共榮

本公司深知，代建作為中國房地產新發展模式的代表之一，還處於商業模式的初級階段，要想獲得更快更好的發展，需要更多同行的參與，需要更多政策的支持。

因此，本公司持續致力於推動代建行業互訪交流與價值推廣。在總結前三年「輕資產聯盟」運作的經驗後，於2023年本公司主導成立了中國房地產業協會代建分會，本公司董事會成員張亞東先生和李軍先生分別出任代建分會會長和執行會長。

未來，本公司將依託代建協會，積極溝通各級政府及房地產主管部門，推介代建商業模式，牽頭制定行業標準，並通過開源知識體系、搭建生態平台等方式，鏈接更多代建同行及產業鏈上下游企業，推動代建行業的健康有序發展。

四、前景展望

本公司認為，中國房地產市場中期開發規模將維持在每年10億平方米左右，並表現出保障房和商品房雙軌制發展，以及投資與開發相分離的兩大趨勢。

在更多非專業開發企業介入房地產業務的背景下，專業的代建服務需求將穩步增長，中國的代建行業滲透率預計將達30%以上。

本公司的代建商業模式非常契合上述發展趨勢，未來將繼續保持行業領軍地位，發揮央企背書及上市公司主體信用，緊抓政策及趨勢風口，優化區域及客戶結構，並積極承擔協會工作及社會責任，以卓越業績回饋各利益相關方。

本公司已成為中國最大的房地產開發服務商。

財務分析

於2023年12月31日，本集團實現：

收入

收入人民幣3,302.4百萬元，與2022年的人民幣2,656.0百萬元相比，同比增長24.3%。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) (%)
	2023年		2022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	2,346,326	71.0	1,669,429	62.9	40.5
(1)自營	1,432,277	43.3	1,038,861	39.2	37.9
(2)與業務夥伴合作	914,049	27.7	630,568	23.7	45.0
來自政府代建	788,480	23.9	781,054	29.4	1.0
(1)自營	759,098	23.0	739,314	27.8	2.7
(2)與業務夥伴合作	29,382	0.9	41,740	1.6	(29.6)
其他服務	167,616	5.1	205,509	7.7	(18.4)
合計	<u>3,302,422</u>	<u>100.0</u>	<u>2,655,992</u>	<u>100.0</u>	24.3

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2,346.3百萬元，佔整體收入的71.0%，與2022年的人民幣1,669.4百萬元相比增長了40.5%。增長的主要原因是2023年度集團持續推進屬地深耕戰略，新拓商業代建項目業務規模穩步增長；同時公司持續優化內部管理，提升項目開工轉化率，從而使2023年度自營及與業務夥伴合作的商業代建項目收入齊增長。
- (ii) 政府代建收入達人民幣788.5百萬元，佔整體收入的23.9%，與2022年的人民幣781.1百萬元基本持平。2023年度公司優化政府代建業務佈局及業務模式，以提升經營效率為主線，主動摒棄低利潤率項目，收入增長相對滯緩。
- (iii) 其他服務收入為人民幣167.6百萬元，佔整體收入的5.1%，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112.2百萬元。

服務成本

本報告期內，服務成本為人民幣1,580.1百萬元，較2022年的人民幣1,267.4百萬元增長24.7%。上升的主要原因是自營及與業務夥伴合作的商業代建收入規模增長，項目服務成本增加。

毛利

本報告期內，毛利達到人民幣1,722.3百萬元，較2022年的人民幣1,388.6百萬元上升24.0%。毛利率為52.2%，與2022年的52.3%基本持平。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建為52.3%、政府代建為45.2%及其他服務為82.2%。2022年分別為53.8%、40.8%和84.0%。
- 商業代建的毛利率為52.3%，與2022年的53.8%下降1.5個百分點。主要是國有企業及金融機構委託方占比增加，為深化業務合作，公司順應行業形勢變化，拓展服務範圍至設計、營銷等需第三方單位協助的領域，從而使成本增長的速度快於收入增長，商業代建的整體毛利有所下降。
- 政府代建的毛利率為45.2%，比2022年的40.8%提升4.4個百分點。主要是集團強化信息化建設，以信息化工具賦能各級管控部門，同時優化考核評價機制，公司的運營效率和人均效能得以提升，從而提升了政府代建的毛利率。
- 其他服務業務的毛利率82.2%，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112.2百萬元，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155.8百萬元，較2022年的人民幣166.2百萬元下降了6.3%。其他收入下降主要系銀行存款利率下降導致存致來自金融機構的利息收入減少。

其他收益／損失

本期內，本集團其他虧損為人民幣75.9百萬元，虧損的主要原因是：(1) 嫡裏公司股權收購或有對價評估值增加人民幣33.3百萬元；(2) 金融資產公平值下跌人民幣27.6百萬元；及(3) 外幣資產與外幣負債產生匯兌損失人民幣16.4百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣104.5百萬元，較2022年的人民幣120.2百萬元下降了13.1%，下降的主要原因是本期公司強化拓展人員績效考核和項目獲得成本的控制。

行政開支

行政開支為人民幣514.5百萬元，較2022年的人民幣488.6百萬元增長了5.3%，增長的主要原因系本集團為推進區域深耕戰略增加了屬地公司的管理人員儲備。

本年利潤

本報告期內，本集團淨利潤為人民幣980.7百萬元，較2022年的人民幣735.4百萬元增長33.4%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣973.6百萬元，較2022年的淨利潤人民幣744.5百萬元增長30.8%。

貿易及其他應收款項

於2023年12月31日，貿易及其他應收款項達到人民幣823.9百萬元，與2022年末的人民幣823.9百萬元持平。公司2023年度加強應收款的回款管理，貿易應收款周轉率由2022年度14.7次提升至2023年的15.1次。

合同資產

於2023年12月31日，本集團合同資產為人民幣890.6百萬元，較2022年末的人民幣573.9百萬元增加55.2%，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2023年12月31日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,257.2百萬元，較2022年末的人民幣1,173.3百萬元增加7.2%，增加的主要原因系應付代收款項增加人民幣90.4百萬元以及應付職工薪酬增加人民幣30.0百萬元。

資本結構

截至2023年12月31日，本集團權益總額約達人民幣4,133.6百萬元，較2023年初的人民幣3,873.0百萬元增長約人民幣260.6百萬元。其中，股東應佔權益約人民幣3,995.7百萬元，較2023年初的人民幣3,739.2百萬元增長約人民幣256.5百萬元，主要由於(1)本公司2023年度實現歸屬於本公司股東的淨利潤人民幣973.6百萬元導致的股東應佔權益增加；(2)期權費用分攤人民幣39.1百萬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748.0百萬元。

截至2023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10,793.7百萬元(基於截至2023年12月31日股份收盤價計算)。

流動資金及資金資源

於2023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2,044.4百萬元(2022年12月31日：人民幣1,933.1百萬元)，流動比率為1.83倍(2022年12月31日：1.85倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)為0.9%(2022年12月31日：0.9%)。現金流非常充裕，為本公司後續發展提供強而有力的支撐。

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內地經營業務，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。然而，人民幣及港元兌外幣貶值或升值可影響本集團的財務業績。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2023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，本集團並無資產交易及重大投資事項。

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

我們的司庫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。我們司庫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2023年12月31日，本集團有2,056名員工，當中男性及女性僱員分別為1,517名及539名(分別佔73.78%及26.22%)，較2022年12月31日增加34.47%，主要系公司本期着力打造平台型組織，將浙江綠城時代的387名員工和49個代建項目納入直管體系，同時變革組織架構，細分原有區域市場，新增5家區域／城市公司所致。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2023年12月31日止年度，我們概無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

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2023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C1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，彼等於本報告期內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。經作出合理查詢後，於本報告期內，並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。

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2024年6月7日（星期五）至2024年6月13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2024年6月6日（星期四）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2023年建議末期股息及特別股息

本公司將自2024年7月4日（星期四）至2024年7月9日（星期二）（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2023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2024年7月3日（星期三）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。

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C1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。陳仁君先生是審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2023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2023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2024年3月21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2023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2023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
副主席及執行董事
李軍

中國，香港，2024年3月21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、王俊峰先生及林三九先生；及獨立非執行董事林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。