

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：09979)

截至2023年6月30日止六個月

中期業績公告

及

2022年年度報告補充公告

綠城管理控股有限公司(「綠城管理」或「本公司」或「我們」)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」)截至2023年6月30日止六個月(「本報告期」或「本期」)按照國際財務報告準則編製的未經審核簡明綜合中期業績，並呈列2022年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並獲董事會批准。

業務摘要

	截至6月30日止六個月		變動率 增長 %
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元	
收入	1,549,009	1,258,509	23.1%
毛利	806,157	634,707	27.0%
淨利潤	462,148	365,699	26.4%
歸屬於本公司股東的淨利潤	473,615	360,825	31.3%
經營活動現金淨流入	593,045	363,255	63.3%
每股收益(母公司普通股股東)			
— 基本(人民幣元)	0.24	0.19	26.3%
— 攤薄(人民幣元)	0.24	0.18	33.3%
	2023年 6月30日 百萬平方米	2022年 6月30日 百萬平方米	變動率 %
合約項目總建築面積	113.6	94.3	20.4%
新拓代建項目合約總建築面積	17.3	13.2	30.6%
	2023半年度 人民幣億元	2022半年度 人民幣億元	變動率 %
新拓代建項目代建費	51.2	40.6	26.3%

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2023年中期報告所載的未經審核簡明綜合財務報表：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	1,549,009	1,258,509
銷售成本		<u>(742,852)</u>	<u>(623,802)</u>
毛利		806,157	634,707
其他收入	4	96,939	81,207
其他收益及虧損	5	(52,438)	3,978
銷售及營銷開支		(44,559)	(46,552)
行政開支		(229,277)	(224,607)
融資成本	6	(2,722)	(3,610)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)		(1,323)	(7,386)
投資物業公平值變動的虧損		(708)	(61)
出售一間聯營公司的收益		—	420
分佔聯營公司業績		(975)	10,377
分佔合營公司業績		<u>22,726</u>	<u>18,358</u>
除稅前利潤		593,820	466,831
所得稅開支	7	<u>(131,672)</u>	<u>(101,132)</u>
期內利潤		<u>462,148</u>	<u>365,699</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2023年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
其他全面開支			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益			
(「按公平值計入其他全面收益」)			
的股本工具投資(扣除稅項)的公平值虧損			
		<u>(4,930)</u>	<u>(58)</u>
期內全面收益總額		<u>457,218</u>	<u>365,641</u>
以下人士應佔期內利潤(虧損)：			
本公司擁有人		473,615	360,825
非控股權益		<u>(11,467)</u>	<u>4,874</u>
		<u>462,148</u>	<u>365,699</u>
以下人士應佔期內全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		468,685	360,767
非控股權益		<u>(11,467)</u>	<u>4,874</u>
		<u>457,218</u>	<u>365,641</u>
每股盈利			
– 基本(人民幣元)	9	<u>0.24</u>	<u>0.19</u>
– 攤薄(人民幣元)	9	<u>0.24</u>	<u>0.18</u>

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		108,882	109,328
無形資產	10	383,246	412,354
使用權資產		14,149	18,573
投資物業		44,966	45,641
商譽		981,761	981,761
於聯營公司的權益		79,764	79,962
於合營公司的權益		248,750	236,821
按公平值計入其他全面收益的股本工具		60,857	67,430
其他長期應收款項	11	270,147	265,165
遞延稅項資產		40,640	27,529
收購物業的按金		159,702	59,192
		<u>2,392,864</u>	<u>2,303,756</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	851,153	823,930
合約資產	13	593,202	573,892
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產		62,212	75,430
應收關聯方欠款		225,323	298,289
已抵押銀行存款		164,826	152,923
銀行結餘及現金		2,533,742	1,933,099
		<u>4,430,458</u>	<u>3,857,563</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,092,134	1,173,275
應付關聯方欠款		310,099	221,366
應付股息		765,547	—
應付所得稅項		191,994	217,264
其他應付稅項		28,951	34,556
合約負債		593,432	432,867
租賃負債		6,118	7,870
		<u>2,988,275</u>	<u>2,087,198</u>
流動資產淨額		<u>1,442,183</u>	<u>1,770,365</u>
總資產減流動負債		<u>3,835,047</u>	<u>4,074,121</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

	於 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
股本及儲備		
股本	16,769	16,769
儲備	<u>3,477,410</u>	<u>3,722,434</u>
本公司擁有人應佔權益	3,494,179	3,739,203
非控股權益	<u>123,045</u>	<u>133,825</u>
總權益	<u>3,617,224</u>	<u>3,873,028</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	95,811	103,088
租賃負債	6,145	9,138
按公平值計入損益的金融負債	<u>115,867</u>	<u>88,867</u>
	<u>217,823</u>	<u>201,093</u>
	<u>3,835,047</u>	<u>4,074,121</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

1. 一般資料及編製基準

本公司於2016年12月12日於開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。本公司股份自2020年7月10日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的直接及最終控股公司為綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)，該公司於聯交所主板上市，並於開曼群島註冊成立。

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為提供代建服務。

本公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，與簡明綜合財務報表的呈列貨幣相同。

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

2. 主要會計政策

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

國際財務報告準則修訂本的應用

於本中期期間，本集團已就編製本集團的簡明綜合財務報表首次應用由國際會計準則理事會頒佈且自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

本中期期間應用新訂國際財務報告準則及其修訂本對本集團本期及過往期間的財務狀況及業績及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

2. 主要會計政策(續)

應用國際會計準則第8號修訂本會計估計的定義的影響

該修訂定義會計估計為「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。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表概無重大影響。

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及會計政策變動

會計政策

遞延稅項就綜合財務報表所列資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時所用相關稅基兩者的暫時性差異而確認。遞延稅項負債一般就一切應課稅暫時性差異確認入賬。而遞延稅項資產一般就可能應課稅溢利以供動用該等可扣減暫時性差異作抵銷的所有可扣減暫時性差異而確認入賬。倘於交易中初步確認(業務合併除外)資產及負債而產生的暫時性差異並不影響應課稅溢利或會計溢利，且交易時並無產生同等應課稅及可扣減暫時性差異，則不會將該等遞延稅項資產及負債確認入賬。此外，倘因初始確認商譽而產生的暫時性差異，則不確認遞延稅項負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團分別就租賃負債及相關資產應用國際會計準則第12號的規定。本集團就所有應課稅暫時性差異，以可能獲得可抵扣暫時性差異的應課稅溢利為限，確認與租賃負債相關的遞延稅項資產及遞延稅項負債。

2. 主要會計政策(續)

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及會計政策變動(續)

過渡及影響概要

誠如本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所披露，本集團先前分別就產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項應用國際會計準則第12號的規定，而由於應用初始確認豁免，故概無確認相關資產及負債於初始確認時的暫時性差異。根據過渡條文：

- (i) 本集團已就2022年1月1日或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。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表概無重大影響。

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

此外，本集團將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，該等修訂本於本集團自2023年1月1日開始的年度期間強制生效，以編製本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。

國際會計準則第1號修訂本以「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。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表概無重大影響，惟預期將影響本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表中披露的本集團會計政策。

3. 收入及分部資料

(i) 客戶合約收入分拆如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間確認收入：		
商業代建	1,064,837	764,732
政府代建	395,187	381,287
其他	88,985	112,490
	<u>1,549,009</u>	<u>1,258,509</u>

(ii) 分部資料

於中期期間，本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2023年6月30日止六個月

	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	1,064,837	395,187	88,985	1,549,009	-	1,549,009
分部間收入	<u>88,643</u>	<u>317,897</u>	<u>1,585</u>	<u>408,125</u>	<u>(408,125)</u>	<u>-</u>
總計	<u>1,153,480</u>	<u>713,084</u>	<u>90,570</u>	<u>1,957,134</u>	<u>(408,125)</u>	<u>1,549,009</u>
分部業績	<u>393,538</u>	<u>71,399</u>	<u>57,006</u>	<u>521,943</u>	<u>219</u>	<u>522,162</u>
未分配其他收入						7
按公平值計入損益						
計量的金融資產的公平值						
變動的未分配虧損						(9,616)
未分配行政開支						(10,123)
未分配融資成本						(19)
未分配匯兌虧損						(16,872)
未分配牌照費用						<u>(23,391)</u>
期內利潤						<u>462,148</u>

3. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料(續)

於中期期間，本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績分析如下：(續)

截至2022年6月30日止六個月

	商業代建	政府代建	其他	分部總計	對銷	總計
	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
分部收入						
外部收入	764,732	381,287	112,490	1,258,509	–	1,258,509
分部間收入	<u>30,284</u>	<u>254,497</u>	<u>921</u>	<u>285,702</u>	<u>(285,702)</u>	<u>–</u>
總計	<u>795,016</u>	<u>635,784</u>	<u>113,411</u>	<u>1,544,211</u>	<u>(285,702)</u>	<u>1,258,509</u>
分部業績	<u>284,397</u>	<u>46,029</u>	<u>57,906</u>	<u>388,332</u>	<u>219</u>	<u>388,551</u>
未分配其他收入						9
按公平值計入損益						
計量的金融資產的公平值						
變動的未分配收益						4,504
未分配行政開支						(7,795)
未分配融資成本						(7)
未分配匯兌收益						273
未分配牌照費用						<u>(19,836)</u>
期內利潤						<u><u>365,699</u></u>

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
來自以下各項的利息收入：		
– 銀行結餘	19,757	14,658
– 向第三方提供貸款	21,115	36,228
– 向關聯方提供貸款	21,095	480
	<u>61,967</u>	<u>51,366</u>
來自按公平值計入其他全面收益的股本工具的股息	22,000	15,000
政府補助(附註)	12,507	14,783
投資物業總租金收入	465	55
其他	–	3
	<u>96,939</u>	<u>81,207</u>

附註： 該金額主要為(i)退稅及福利，及(ii)中國政府部門提供的企業發展支援，並無附加條件。

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
按公平值計入損益的金融負債的公平值變動的虧損	(27,000)	(2,458)
匯兌(虧損)收益	(16,872)	273
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動的(虧損)收益	(8,901)	6,596
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	105	(48)
提前終止租賃的收益	215	–
其他	15	(385)
	<u>(52,438)</u>	<u>3,978</u>

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
第三方貸款的利息開支	(1,501)	(1,866)
關聯方貸款的利息開支	(750)	(1,025)
租賃負債的利息	(426)	(454)
其他	(45)	(265)
	<u>(2,722)</u>	<u>(3,610)</u>

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	153,852	113,426
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
– 企業所得稅	(3,172)	1,266
遞延稅項：		
– 當期	(19,008)	(13,560)
	<u>131,672</u>	<u>101,132</u>

本公司乃註冊為一間獲豁免公司，因此無須繳納開曼群島稅項。

由於本集團概無任何受香港利得稅規限的應課稅收入，故並無對香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅乃基於管理層對整個財政年度預測的年度所得稅率的最佳估計確認。根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%，惟綠城建設管理集團有限公司(「綠城建設管理」)除外。

綠城建設管理於2019年12月4日獲認定為「高新技術企業」，並於2022年12月24日重續，其在遵守若干條件情況下有權自獲認定起的三年期間享有15%的優惠稅率。因此，綠城建設管理的適用企業所得稅稅率截至2023年6月30日止六個月為15%(截至2022年6月30日止六個月：15%)。

8. 股息

於本中期期間，已向本公司擁有人宣派就截至2022年12月31日止年度的末期股息及特別股息，分別為每股股份人民幣0.30元(截至2022年6月30日止六個月：就截至2021年12月31日止年度每股股份人民幣0.20元)及每股股份人民幣0.08元(截至2022年6月30日止六個月：零)，總額為850,661,000港元(相當於人民幣766,361,000元)(截至2022年6月30日止六個月：460,391,000港元(相當於人民幣391,595,000元))，包括因股份獎勵計劃而向本集團持有的司庫股份派付20,351,000港元(相當於人民幣18,334,000元)的股息(截至2022年6月30日止六個月：4,906,000港元(相當於人民幣4,173,000元))。末期股息其後已於2023年7月26日繳付。於2023年6月30日，應付綠城中國的股息為606,322,000港元(相當於人民幣559,029,000元)。

本公司董事已釐定將不會就本中期期間宣派任何股息(截至2022年6月30日止六個月：人民幣零元)。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用以計算本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄盈利的盈利	<u>473,615</u>	<u>360,825</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	1,954,670	1,937,080
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	<u>39,226</u>	<u>23,751</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,993,896</u>	<u>1,960,831</u>

10. 無形資產

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。在截至2022年6月30日止六個月，通過從第三方手中收購綠城熻里建設管理有限公司(「綠城熻里」，前稱浙江熻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，為收購的項目管理合約的估計加權平均剩餘合約期限。本中期期間扣除的無形資產攤銷為人民幣29,108,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣24,256,000元)。

11. 其他長期應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
固定利率其他長期應收款項：		
– 關聯方無抵押及無擔保貸款	271,456	266,653
– 第三方有抵押貸款(附註)	240,000	221,000
	<u>511,456</u>	<u>487,653</u>
減：信貸虧損撥備	<u>1,309</u>	<u>1,488</u>
	<u>510,147</u>	<u>486,165</u>
分析為		
流動	240,000	221,000
非流動	270,147	265,165
	<u>510,147</u>	<u>486,165</u>

附註：於2023年6月30日，第三方貸款的賬面值為人民幣240,000,000元(2022年12月31日：人民幣221,000,000元)，期限為兩年至兩年半(2022年12月31日：兩年至兩年半)，須於各自的到期日悉數償還。貸款的固定利率為每年6%(2022年12月31日：6%)。貸款以抵押品作為抵押，例如土地使用權、股東權益、及借款人的貿易應收款項等。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再抵押有關抵押品。於2023年6月30日，本公司董事認為債務人的信用質量以及就其他長期應收款項抵押的相關抵押品並無發生重大變動，因此，由於有該等抵押品，本集團並無確認其他長期應收款項的虧損撥備。

12. 貿易及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	201,874	216,948
減：信貸虧損撥備	24,758	27,716
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	177,116	189,232
其他應收款項	653,543	600,957
減：信貸虧損撥備	2,626	3,367
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	650,917	597,590
應收股息	16,000	—
預付款項	7,120	37,108
	851,153	823,930

於2023年6月30日，貿易應收款項包括應收票據人民幣8,922,000元(2022年12月31日：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。

於2023年6月30日，其他應收款項包括第三方貸款人民幣440,000,000元(2022年12月31日：人民幣421,000,000元)(連同應收利息人民幣21,978,000元(2022年12月31日：人民幣7,961,000元))。該等貸款預期將於一年內收回，固定年利率介乎6%至15%(2022年12月31日：6%至15%)。該等貸款以由土地使用權、股東權益、在建工程及借款人的貿易應收款項等抵押品作為抵押。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再抵押有關抵押品。於2023年6月30日，本公司董事認為債務人的信用質量以及就該等墊款抵押的相關抵押品並無發生重大變動，因此，本公司董事認為，由於截至報告日期並無逾期該等貸款結餘，故信貸風險及違約率均並無顯著增加。

本集團通常不向客戶授出信貸期。就逾期超過90天的應收款項結餘而言，本集團董事認為若干逾期結餘並無違約，因若干結餘可根據逾期應收款項之歷史還款模式以及相應客戶之財務狀況而收回。

12. 貿易及其他應收款項(續)

下表為基於發票日期呈列的貿易應收款項(包括應收票據)(經扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析。

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	149,167	123,689
180天至365天	13,663	39,392
365天以上	14,286	26,151
總計	<u>177,116</u>	<u>189,232</u>

13. 合約資產

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代建服務		
合約資產	637,261	613,751
減：信貸虧損撥備	<u>44,059</u>	<u>39,859</u>
	<u>593,202</u>	<u>573,892</u>

14. 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	26,845	15,893
其他應付款項	894,675	889,833
應付工資	149,267	240,455
應付少數股東股息	—	618
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	20,512	26,418
就超過投資權益的分佔聯營公司虧損計提撥備	835	58
	<u>1,092,134</u>	<u>1,173,275</u>

於2023年6月30日，其他應付款項包括第三方無抵押及無擔保墊款人民幣25,000,000元(2022年12月31日：人民幣25,000,000元)。該等墊款預期將於一年內償還，年利率為介乎12%至15%(2022年12月31日：12%至15%)。

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析。

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	25,301	14,989
1至2年	883	807
2至3年	661	—
3年以上	—	97
	<u>26,845</u>	<u>15,893</u>

管理層討論與分析

一 經營概覽

隨著國家政策變化、房地產宏觀調控壓力，國企、地方城投公司及金融機構等主體，擁有土地及資金資源的規模將持續增加，契合發達國家「投資與開發相分離」的趨勢，代建模式成為承接開發服務端的重要載體，將在政策和市場的共同作用下獲得規模增長。

本公司憑借央企背書、先發優勢、龍頭效應及全國化佈局，結合前瞻性的市場研判，升級商業模式、優化客戶結構、聚焦區域結構，以「M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。新拓業務規模穩步增長，營收與利潤持續提升，持續保持代建行業的絕對龍頭地位。

本報告期內本公司收入達到人民幣1,549.0百萬元，較上年同期人民幣1,258.5百萬元增長23.1%；毛利達人民幣806.2百萬元，較上年同期人民幣634.7百萬元增長27.0%；期內綜合毛利率達到52.0%，較上年同期50.4%提升1.6個百分比；業務歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣473.6百萬元，較上年同期人民幣360.8百萬元增長31.3%；本報告期內本公司經營活動現金淨流量達人民幣593.0百萬元，本公司無銀行負債現金流充足。

二 宏觀市場

2022年，代建行業整體新拓面積首次突破1億平方米。在房地產去金融化、投資端去中心化趨勢下，來自政府、國企、城投公司及金融機構等委託方的代建機會增多，形成分散式的投資格局。

政府服務：全國多個城市已出台措施提升保障性住房籌建規模，除傳統安置房外，公租房、人才公寓、共有產權房等多種新業務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快速提升。各省級單位陸續出台政府投資項目代建制度，政府代建機會廣闊且受政策扶持。

國企服務：多輪集中供地結果顯示，國企、地方城投拿地比例提升，加之其既往發展中積累了較多存量建設用地，該類土地擁有人需要專業的代建服務商幫助完成高質量開發目標，實現國有資產保值增值。

資方服務：房地產波動期，金融機構在「保交樓」政策下持續下場介入涉房涉地類紓困項目，規模快速增長，模式更加多元。代建模式通過品牌煥新、銷售激活、復工復產、保質交付等多種方式，助力項目實現信用躍升，實現多方共贏。

三 管理舉措

結合上述宏觀市場分析及本公司核心優勢，我們於2023年上半年採取如下管理舉措：

1 全國業務佈局，持續引領行業

2023年上半年，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。榮獲中房協「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」、中國指數研究院頒發的「2023中國房地產代建運營引領企業」和「2023中國房地產政府代建運營引領企業」等多項殊榮。

截至2023年6月30日，本公司代建項目已佈局中國28個省、直轄市及自治區的123座主要城市，合約項目總建築面積113.6百萬平方米，較去年同期增長20.4%。

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6,303億元，規模佔整體可售貨值的76.6%；其中長三角經濟圈項目人民幣2,660億元佔32.3%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目人民幣2,014億元佔24.5%，珠三角經濟圈項目人民幣1,211億元佔14.7%，成渝城市群項目人民幣418億元佔5.1%。

2 多元化客戶結構，助力逆勢增長

本公司順應行業形勢變化，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。

2023年上半年，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17.3百萬平方米，較去年同期增長約30.6%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達79.9%；新拓代建項目代建費預估人民幣51.2億元，較去年同期增長約26.3%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達75.2%。

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、辦公室等。

截至2023年6月30日，按合約項目總建築面積測算，政府類業務為31.9百萬平方米，佔比28.1%；國有企業委託項目為34.7百萬平方米，佔比30.5%；私營企業委託項目為38.7百萬平方米，佔比34.1%；金融機構委託項目為8.3百萬平方米，佔比7.3%。

3 強化服務能力，提升經營兌現

代建業務商業模式的核心是經營兌現，為更好提升經營兌現度和委託方滿意度，本公司推行以下舉措：

本公司對內持續優化體制機制，建立經營兌現度評價機制、優化考核激勵機制、調整組織架構以進一步簡化授權、扁平管理。通過股份獎勵計劃實現核心團隊長效穩定，激發管理層積極性；通過簡化決策流程、提速運營效率、提升經營品質，數字化建設升級等措施，從產品、營銷、運營、供應鏈多角度，提升項目經營兌現度和委託方滿意度。

4 沉澱自身經驗，開源知識分享

本公司總結12年代建服務經驗，推出面向B端客戶的「M登山模型」。作為代建行業首個B端服務體系，「M登山模型」共覆蓋6大營地、23個服務動作，全面規範了B端服務節點、標準、反饋、考核等機制，提升代建團隊服務意識；同時具象化的表現形式能降低客戶與代建團隊間的認知偏差，利於雙方團隊共融、信息透明、決策高效。

本公司認為，知識分享有益社會進步。以「M登山模型」及「[綠城M]app」為載體，通過設置「訪客入口」，將自身發展經驗面向全行業、全社會開源，推動行業整體產品品質及服務提升，引領房地產開發服務向標準化發展，助力行業健康、高質量發展。

5 助推行業共榮，推動成立代建協會

本公司致力於推動代建行業互訪交流、價值推廣。自2020年12月籌備輕資產聯盟、2021年5月主導輕資產聯盟成立；至2022年11月，代表代建企業在全國房協論壇發聲，主辦輕資產聯盟研討會等活動。

本公司還積極與房地產主管部門及行業協會溝通，推動中國房地產代建分會的籌建工作，通過踐行行業頭部企業責任使命、搭建聯盟生態平台，推動代建行業整體規模提升。

四 前景展望

基於當下中國經濟及房地產下行趨勢，我們預測，中國房地產市場中期開發規模將在10億平方米左右，其中由政府主導的保障房、租賃類物業新增供應佔比將超過30%；金融機構紓困類及主動涉房類投資佔比將進一步提升至20%；剩餘50%市場規模將由國企央企主導，並形成頭部集聚效應。

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。本公司將保持並擴大龍頭效應，發揮央企背書及上市公司等主體信用，緊抓政策及趨勢風口，優化區域及客戶結構，並通過輸出及打造行業標準，引領行業發展，以卓越業績回饋客戶及各利益相關方。

本公司致力於成為中國最大的房地產開發服務商。

財務分析

截至2023年6月30日止六個月，本集團實現：

收入

收入人民幣1,549.0百萬元，與2022年1月–6月的人民幣1,258.5百萬元相比，同比增長23.1%。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：

收入	截至6月30日止六個月				
	2023年		2022年		變動率(%)
	人民幣千元 (未經審計)	佔總收入(%)	人民幣千元 (未經審計)	佔總收入(%)	增加/(減少)
來自商業代建	1,064,837	68.8	764,732	60.8	39.2
(1)自營	670,951	43.3	461,102	36.7	45.5
(2)與業務夥伴合作	393,886	25.5	303,630	24.1	29.7
來自政府代建	395,187	25.5	381,287	30.3	3.6
(1)自營	381,161	24.6	354,632	28.2	7.5
(2)與業務夥伴合作	14,026	0.9	26,655	2.1	-47.4
其他服務	88,985	5.7	112,490	8.9	-20.9
合計	<u>1,549,009</u>	<u>100.0</u>	<u>1,258,509</u>	<u>100.0</u>	<u>23.1</u>

本期內：

- (i) 商業代建依然是本集團最大的收入和利潤來源，2023年1月–6月收入人民幣1,064.8百萬元，佔整體收入的68.8%，與2022年同期的人民幣764.7百萬元相比增長了人民幣300.1百萬元，增長率39.2%；增長的主要原因是：在房地產去金融化、投資端去中心化趨勢下，來自政府、國企、城投公司及金融機構等委託方的代建機會增多，本公司利用自身品牌、管理及資源整合優勢，積極參與紓困類、城投托底類項目的代建服務，收入快速增長。
- (ii) 政府代建收入達人民幣395.2百萬元，佔整體收入的25.5%，與2022年同期的人民幣381.3百萬元相比增長3.6%，增長的主要原因是：在國家政策的引導下，除傳統安置房外，公租房、人才公寓、共有產權房等多種新業務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快速提升，本公司順應市場需求，積極擴展業務範圍，多元化業務經營推動收入增長。
- (iii) 其他服務收入為人民幣89.0百萬元，佔整體收入的5.7%，主要系本公司上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團有限公司投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入人民幣66.7百萬元。

服務成本

本期內，服務成本為人民幣742.9百萬元，較2022年同期的人民幣623.8百萬元增加19.1%。上升的主要原因是：商業代建業務收入規模增長，人工成本及支付給業務合作夥伴的服務成本增加。

毛利

毛利達到人民幣806.2百萬元，較2022年同期的人民幣634.7百萬元上升27.0%。毛利率為52.0%，與2022年同期的50.4%相比上升1.6個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建51.5%、政府代建44.8%及其他服務90.7%。對比2022年同期為49.7%、42.2%和83.6%。

- 商業代建毛利率51.5%，比2022年同期的49.7%提升1.8個百分點。主要是因為本公司優化薪酬體系，加強績效考核和成本控制，自營項目收入大幅增長的情況下成本得以有效控制，從而商業代建整體毛利率得以提升。
- 政府代建的毛利率44.8%，比2022年同期的42.2%提升2.6個百分點。主要是政府代建規模效應提升了該業務板塊的管理效率，毛利率有所提高。
- 其他服務業務毛利率90.7%，毛利率較高主要是因為本公司上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團有限公司投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入人民幣66.7百萬元，此類項目的服務成本在綠城房產集團有限公司列支，本公司按項目淨收益與綠城房產集團有限公司結算確認收入。

其他收入

本期內，本集團其他收入為人民幣96.9百萬元，較2022年同期的人民幣81.2百萬元增長了19.3%。其他收入增長主要由於本期為代建項目提供金融服務取得收入較上年同期增加人民幣5.5百萬元以及本期按公平值計入其他全面收益的金融資產分配股利較上年同期增加人民幣7.0百萬元。

其他收益／損失

本期內，本集團其他虧損為人民幣52.4百萬元，虧損的主要原因是：(1) 嶺里公司股權收購或有代價評估值增加人民幣27.0百萬元；(2) 金融資產公平值下跌人民幣8.9百萬元；及(3) 外幣資產與外幣負債產生匯兌損失人民幣16.9百萬元。

行政開支

行政開支為人民幣229.3百萬元，較2022年同期的人民幣224.6百萬元增長了2.1%，增長的主要原因系2022年4月本公司實施了新一輪的股權激勵計劃，股權激勵計劃費用分攤導致本期行政開支有所增加。

期內利潤

期內淨利潤為人民幣462.1百萬元，較2022年同期的人民幣365.7百萬元增長26.4%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣473.6百萬元，較2022年同期歸屬於本公司股東的淨利潤360.8百萬元增長31.3%。

貿易及其他應收款項

於2023年6月30日，貿易及其他應收款項達到人民幣851.2百萬元，較2022年末的人民幣823.9百萬元增加3.3%，增加的主要原因是其他應收款中的代收代付性質的款項增加人民幣62.8百萬元所致。貿易應收款項較2022年末減少人民幣15.1百萬元，周轉天數由2022年度的29天提升至本期的24天，周轉率提升了17%。

貿易及其他應收款項、應收關聯方欠款以及其他長期應收款項包括授予獨立第三方及關聯方的貸款，該等貸款乃為增加本公司代建業務的市場份額、提高客戶滿意度而授予相關方，有利於本公司發展主要業務。

合同資產

於2023年6月30日，本集團合同資產為人民幣593.2百萬元，較2022年末的人民幣573.9百萬元增加3.4%，合同資產體現的是本公司部分項目已履約義務但是相應還沒有達到合同約定的收款節點的款項。本期增加主要是與業務夥伴合作的商業代建項目合同資產增加，此項目在將來轉化為本公司的經營活動現金流入。

貿易及其他應付款項

於2023年6月30日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,092.1百萬元，較2022年末的人民幣1,173.3百萬元減少6.9%，減少的主要原因系本期發放上年度年終獎使得應付職工薪酬較年初數減少人民幣91.2百萬元。

資本結構

截至2023年6月30日，本集團權益總額約達人民幣3,617.2百萬元，較2023年初的人民幣3,873.0百萬元減少約人民幣255.8百萬元。其中本公司股東應佔權益約人民幣3,494.2百萬元，較2023年初的人民幣3,739.2百萬元減少人民幣245.0百萬元，主要由於：(1)截至2023年1月–6月實現淨利潤約人民幣462.1百萬元；(2)期權費用分攤人民幣34.3百萬元導致的本公司股東應佔權益增加；及(3)本期對本公司股東分配現金股利導致本公司股東應佔權益減少人民幣748.0百萬元。

截至2023年6月30日，本公司已發行合共20.1億股股份。本公司總市值約為12,315百萬港元（基於截至2023年6月30日股份收盤價計算）。

流動資金及資金資源

於2023年6月30日，本集團有銀行存款及現金（不包括質押銀行存款）人民幣2,533.7百萬元（2022年12月31日：人民幣1,933.1百萬元），流動比率為1.48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1.0%（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有力的支撐。

本報告期內，我們的流動資金需要主要是為滿足營運資金需要而產生。內部產生的現金流量是我們的營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。

債務

本報告期內，本集團並無重大借款。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部份業務以人民幣進行。因此，本集團承受較低外匯風險。惟人民幣及港元兌外幣貶值或升值可影響本集團的業績。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

或然負債

於2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

本報告期內，本集團並無資產抵押事宜。

資產交易及重大投資事項

本報告期內，本集團並無日常一般業務以外的資產交易及重大投資事項。

重大收購及出售

本報告期內，本集團並無重大收購及出售事項。

司庫管理

我們的財資管理職能負責現金管理、流動性規劃和控制、為本集團提供具成本效益的資金、與銀行和其他相關機構聯絡、投資金融產品以及降低如利息和外匯等金融風險。我們財資管理職能的設計旨在配合本集團的長期和短期需求，並符合良好的管治標準。

僱員及薪酬政策

本報告期內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇乃按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2023年6月30日，本集團有1,492名員工，與截至2022年12月31日的員工總數基本相同，本公司總體人數保持穩定。

中期股息

截至2023年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

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。

企業管治

企業管治常規

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

本公司已採納聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四第二部分所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)條文作為其自身企業管治守則。就董事所知，本公司於截至2023年6月30日止六個月已遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

董事將盡竭力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於本期內一直嚴格遵守標準守則所載的標準規定。

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，於本期內，並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。

中期業績審閱

截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至2023年6月30日止六個月的中期財務資料進行審閱，並發出日期為2023年7月31日的審閱報告。

刊發中期業績公告及中期報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lcgljt.com)。截至2023年6月30日止六個月的中期報告(載有上市規則附錄十六規定之所有資料)將適時寄發予本公司股東，並於聯交所及本公司網站刊載。

2022年年度報告補充資料

茲提述本公司於2023年4月21日所刊發截至2022年12月31日止年度的年度報告（「**2022年年度報告**」）。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與2022年年度報告所界定者具有相同涵義。本公告提供2022年年度報告的補充資料，並應與2022年年度報告一併閱讀。

除2022年年度報告「股份獎勵計劃」一節及2022年年度報告所載綜合財務報表附註34所披露者外，本公司謹此提供以下有關2020年股份獎勵計劃及2022年股份獎勵計劃的額外資料。

2020年股份獎勵計劃

2020年股份獎勵計劃項下的股份獎勵由透過場內交易收購的現有股份撥資。於2022年年度報告日期，可供授出的股份獎勵數目為5,120,961股，而相關股份數目為5,120,961股，約佔本公司已發行股份總數約0.255%。

根據2020年股份獎勵計劃於2020年12月24日授出的股份獎勵的歸屬期為2020年12月24日至2023年12月24日。

2022年股份獎勵計劃

就於2022年根據2022年股份獎勵計劃授出的股份獎勵所發行的股份總數除以2022年已發行股份的加權平均數為2.685%。

於2022年4月24日授出52,024,000股股份獎勵後，若干僱員承授人因終止僱傭關係或未達到所協定的績效目標而於2022年沒收未歸屬的股份獎勵。被沒收的股份獎勵的相關股份為根據2022年股份獎勵計劃的計劃規則可進一步授出的退還股份。於2022年年度報告日期，根據2022年股份獎勵計劃可供授出的股份獎勵數目為1,544,000股，其中1,544,000股股份為本公司現有股份，約佔本公司已發行股份總數約0.077%。

根據2022年股份獎勵計劃於2022年4月24日授出的股份獎勵的歸屬期為2022年4月24日至2025年4月24日。根據2022年股份獎勵計劃於2022年10月28日授出的股份獎勵的歸屬期為2022年10月28日至2025年10月28日。

本公司股份於2022年4月22日(即緊接2022年4月24日授出52,024,000股股份獎勵日期前的交易日)的收市價為5.75港元。股份於2022年10月27日(即緊接2022年10月28日授出2,580,000股股份獎勵日期前的交易日)的收市價為4.80港元。

誠如2022年年度報告第175頁所披露，根據2022年股份獎勵計劃授出的股份獎勵應分三批歸屬：(i)30%的獎勵股份將在授予日一週年時歸屬；(ii)30%的獎勵股份將在授予日兩週年時歸屬；及(iii)40%的獎勵股份將在授予日三週年時歸屬。於2022年4月24日及2022年10月28日每批授出的股票獎勵的估計每股公平值如下：

授出日期	歸屬批次	每股公平值
2022年4月24日	第一批	4.71港元
	第二批	4.39港元
	第三批	4.14港元
2022年10月28日	第一批	3.26港元
	第二批	3.13港元
	第三批	2.97港元

上述補充資料並不影響2022年年度報告所載的其他資料。除上文所披露者外，2022年年度報告其他內容均維持不變。

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，2023年7月31日

於本公告日期，董事會成員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。