



GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 09979)

中 期 報 告
2023



目錄

公司簡介	2
公司資料	4
管理層討論與分析	6
企業管治	19
其他事項	22
簡明綜合財務報表審閱報告	30
簡明綜合損益及其他全面收益表	31
簡明綜合財務狀況表	32
簡明綜合權益變動表	34
簡明綜合現金流量表	35
簡明綜合財務報表附註	37
釋義	77

公司簡介

本集團是中國房地產輕資產開發模式的先行者、引領者。綠城管理成立於2010年，是綠城中國的附屬公司，也是綠城品牌和代建管理模式輸出的主體。2020年7月，綠城管理在香港聯交所主板上市，成為中國代建第一股。我們於2017年至2023年連續榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發《中國房地產代建運營引領企業》的殊榮。

綠城管理秉持「品質、信任、效益、分享」的核心價值觀，通過項目管理整合資源、輸出品牌及標準，以定制化的解決方案和高品質的服務，為客戶創造價值。核心業務包括商業代建、政府代建和其他服務等。作為代建4.0體系開創者及「綠星」標準制定者，綠城管理致力於為委託方、業主、供應商、員工、投資方打造「共創價值、共享利益」的生態平台，共建激動人心的品質生活。

截至2023年6月30日，本集團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。



公司簡介



董事會

執行董事

李軍先生(副主席)
王俊峰先生(行政總裁)(於2023年1月12日獲委任)
林三九先生

非執行董事

郭佳峰先生(聯席主席)
張亞東先生(聯席主席)

獨立非執行董事

林治洪先生
丁祖昱博士
陳仁君先生

審核委員會

陳仁君先生(主席)
林治洪先生
丁祖昱博士

薪酬委員會

丁祖昱博士(主席)
陳仁君先生
林治洪先生

提名委員會

林治洪先生(主席)
陳仁君先生
丁祖昱博士

授權代表

李軍先生
張盼盼女士

聯席公司秘書

張盼盼女士
翁美儀女士

法律顧問

香港法律方面：

瑞生國際律師事務所有限法律責任合夥
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一期18樓

開曼群島法律方面：

邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
26樓

中國法律方面：

浙江天冊律師事務所
中國
浙江省
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座11樓
310007

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

公司資料

註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總部

中國
浙江省杭州市
西湖區
文一西路767號
西溪國際
C座9樓

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期10樓
1004室

主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093
Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman
KY1-1102
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

主要往來銀行

華夏銀行股份有限公司
杭州銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

公司網址

www.lcgjlt.com

股份代號

香港聯交所：09979

上市日期

2020年7月10日

管理層討論 與分析



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。



綠城 • 桐鄉濮園

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，本公司無銀行負債及現金流充足。

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。



台州德鄰苑

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(%) 增加/(減少)
	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(%)	
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	1,549,009	100.0	1,258,509	100.0	23.1

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／虧損

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) 熵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人民幣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。

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。

本公司已採納上市規則附錄十四第二部分所載的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的標準守則，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。



綠城 • 張家口燕語桃源

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。

中期業績及中期報告審閱

截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報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。

其他事項



其他事項

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2023年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）所持之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉

董事或 最高行政人員姓名	權益性質	普通股份數目	衍生股份 數目 ⁽¹⁾	總數	於本公司 權益的概約 百分比
郭佳峰先生	實益擁有人	2,000,000	0	2,000,000	0.10%
張亞東先生	實益擁有人	2,000,000	0	2,000,000	0.10%
李軍先生	實益擁有人	0	2,450,000	2,450,000	0.12%
林三九先生	實益擁有人	3,570,000	1,400,000	4,970,000	0.25%

附註：

(1) 該等權益是2022年股份獎勵計劃項下授出的獎勵股份單位中擁有權益。

(ii) 本公司的相聯法團

董事名稱	本公司相聯 法團名稱	股份數目（含授予董事之 購股權或激勵股份）	佔相聯法團已發行 股本百分比 ⁽³⁾
郭佳峰先生	綠城中國	7,221,563 ⁽¹⁾	0.29%
張亞東先生	綠城中國	16,961,550 ⁽²⁾	0.67%

附註：

(1) 指(i)於綠城中國2016年購股權計劃項下的6,280,000份購股權；及(ii) 941,563股綠城中國股份（作為實益擁有人）。

- (2) 指(i)於綠城中國2016年購股權計劃項下的14,880,000份購股權；及(ii)2,081,550股綠城中國股份(作為實益擁有人)。
- (3) 按於2023年6月30日相關個人於相關股份中的權益及綠城中國的已發行股份總數計算得出。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，本公司董事及最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)均無(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例所界定者)的股份、相關股份及債權證的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2023年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

主要股東名稱	權益性質	普通股份數目	於本公司權益的概約百分比
綠城中國	實益擁有人	1,432,660,000	71.28%

除上文所披露者外，於2023年6月30日，就董事所知，概無任何其他人士(並非董事及本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊內之任何權益及／或淡倉。董事並不知悉控股股東於2023年6月30日質押任何股份。

股份獎勵計劃

本公司已採納兩項股份獎勵計劃，即2020年股份獎勵計劃及2022年股份獎勵計劃，本集團合資格參與者(包括任何董事)將有權參與。

其他事項

2020年股份獎勵計劃

於2020年10月28日，本公司採納2020年股份獎勵計劃，據此，受託人將從公開市場上以本集團出資的現金購買將授出的股份，並以信託形式為經選定僱員持有，直至該等股份根據2020年股份獎勵計劃的條文歸屬於相關經選定僱員。該計劃自採納日期起計十(10)年期間有效及生效。

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。

於2023年6月30日，合共28,710,000股授出股份已歸屬及5,030,000股授出股份已失效。截至2023年6月30日六個月內，本公司沒有根據2020年股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。

2022年股份獎勵計劃

於2022年4月24日，本公司採納2022年股份獎勵計劃，根據特別授權及按照計劃規則的條款向受託人發行及配發新股份。將予發行的新股份將以信託方式為承授人持有直至各歸屬期末，承授人之間的歸屬條件可能各有不同，並可於已符合董事會於授予信函中可能指定的有關歸屬條件後轉讓予承授人。

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。

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

於2023年6月30日，合共11,059,000股授出股份已歸屬及4,512,000股授出股份已失效。截至2023年6月30日止六個月內，本公司沒有根據2022年股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。

其他事項

於2023年6月30日，本公司仍有尚未歸屬的獎勵股份共41,033,000股，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	於2023年 1月1日	期內 已授出	獎勵股份數目		於2023年 6月30日	歸屬期
				期內 已歸屬	期內 已失效		
關連承授人^(註1)							
李軍先生	2022年4月24日 ^(註3)	3,500,000	-	1,050,000	-	2,450,000	2022年4月24日至 2025年4月24日
林三九先生	2022年4月24日 ^(註3)	2,000,000	-	600,000	-	1,400,000	2022年4月24日至 2025年4月24日
附屬公司董事							
詹麗英女士	2022年4月24日 ^(註3)	2,000,000	-	600,000	-	1,400,000	2022年4月24日至 2025年4月24日
駱禕先生	2022年4月24日 ^(註3)	2,000,000	-	600,000	-	1,400,000	2022年4月24日至 2025年4月24日
非關連承授人							
32名授予人士 ^(註2)	2020年12月24日	2,370,000	-	370,000	-	2,000,000	2020年12月24日至 2023年12月24日
69名僱員	2022年4月24日 ^(註3)	38,400,000	-	7,750,000	388,000	30,262,000	2022年4月24日至 2025年4月24日
6名僱員	2022年10月28日 ^(註4)	2,580,000	-	459,000	-	2,121,000	2022年10月28日至 2025年10月28日
合計		52,850,000	-	11,429,000	388,000	41,033,000	

註：

- 於關連承授人當中，李軍先生及林三九先生為本公司執行董事。
- 與本公司或本公司關連人士並無關連的選定參與者。
- 2022年4月24日每股已授出股份的公平值：4.71港元(第一批)、4.39港元(第二批)及4.14港元(第三批)。
- 2022年10月28日每股已授出股份的公平值：3.26港元(第一批)、3.13港元(第二批)及2.97港元(第三批)。
- 期內歸屬共11,429,000股，有關股份在歸屬日期之前的加權平均收市價為7.51港元。
- 期內股份獎勵計劃均沒有註銷股份。
- 於2023年6月30日，根據2020年股份獎勵計劃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%。
- 於2023年6月30日，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%。

購股權計劃

於本期末，本公司並無任何購股權計劃。

股票掛鈎協議

於本期內，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議，或規定本公司訂立任何協議，將導致或可能導致本公司發行股份。

董事資料之變動

截至2023年6月30日，根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段，須予披露有關任何董事之資料並無變動。

董事資料自2023年7月31日起生效之變動如下：

- (1) 張亞東先生獲委任為董事會聯席主席；
- (2) 郭佳峰先生由董事會主席調任為董事會聯席主席；
- (3) 李軍先生獲委任為董事會副主席，並不再擔任本公司行政總裁(首席執行官)；及
- (4) 王俊峰先生獲委任為本公司行政總裁。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本報告期內，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。

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)。

其他事項

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供應商、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
副主席及執行董事
李軍

中國·香港
2023年7月31日

簡明綜合財務報表審閱報告

致綠城管理控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第31至76頁所載綠城管理控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，當中包括截至2023年6月30日之簡明綜合財務狀況表，及截至該日止六個月之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求遵照其有關條文及國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等雙方協議之委聘條款，僅向全體董事會報告。除此之外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」(「香港審閱委聘準則第2410號」)進行審閱工作。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未根據國際會計準則第34號進行編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2023年7月31日

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		(742,852)	(623,802)
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)	16	(1,323)	(7,386)
投資物業公平值變動的虧損	11	(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		22,726	18,358
除稅前利潤	7	593,820	466,831
所得稅開支	8	(131,672)	(101,132)
期內利潤		462,148	365,699
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		(4,930)	(58)
期內全面收益總額		457,218	365,641
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		(11,467)	4,874
		462,148	365,699
下列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		(11,467)	4,874
		457,218	365,641
每股盈利			
- 基本(人民幣元)	10	0.24	0.19
- 攤薄(人民幣元)	10	0.24	0.18

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	11	108,882	109,328
無形資產	12	383,246	412,354
使用權資產	11	14,149	18,573
投資物業	11	44,966	45,641
商譽	21	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	20	60,857	67,430
其他長期應收款項	13	270,147	265,165
遞延稅項資產		40,640	27,529
收購物業的按金	23	159,702	59,192
		2,392,864	2,303,756
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	851,153	823,930
合約資產	15	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	20	62,212	75,430
應收關聯方欠款	22(ii)	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
		4,430,458	3,857,563
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	1,092,134	1,173,275
應付關聯方欠款	22(ii)	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
		2,988,275	2,087,198
流動資產淨額		1,442,183	1,770,365
總資產減流動負債		3,835,047	4,074,121

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)
股本及儲備			
股本	18	16,769	16,769
儲備		3,477,410	3,722,434
本公司擁有人應佔權益		3,494,179	3,739,203
非控股權益		123,045	133,825
總權益		3,617,224	3,873,028
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	20	115,867	88,867
		217,823	201,093
		3,835,047	4,074,121

第31至76頁的簡明綜合財務報表已於2023年7月31日經董事會批准並授權刊發，並由以下董事代表簽署：

李軍
董事

王俊峰
董事

簡明綜合權益變動表

(截至2023年6月30日止六個月)

	本公司擁有人應佔權益											
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	為股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益 的儲備 人民幣千元	以股份為基礎 的付款儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日(經審核)	16,769	2,912,556	292,921	(23,842)	(1,470,994)	79,384	31,410	61,578	1,839,421	3,739,203	133,825	3,873,028
期內利潤(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	473,615	473,615	(11,467)	462,148
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(4,930)	-	-	(4,930)	-	(4,930)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(4,930)	-	473,615	468,685	(11,467)	457,218
確認以股權結算以股份為基礎的付款 歸屬股份獎勵	-	-	-	-	-	-	-	34,318	-	34,318	-	34,318
確認作為分派的股息(附註9)	-	40,368	-	3,636	-	-	-	(44,004)	-	-	-	-
來自附屬公司非控股股東的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	(748,027)	(748,027)	-	(748,027)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	760	760
清算一間附屬公司	-	-	(323)	-	-	-	-	-	323	-	(73)	(73)
於2023年6月30日(未經審核)	16,769	2,952,924	292,598	(20,206)	(1,470,994)	79,384	26,480	51,892	1,565,332	3,494,179	123,045	3,617,224

	本公司擁有人應佔權益											
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	為股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益 的儲備 人民幣千元	以股份為基礎 的付款儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	16,324	2,933,656	198,751	(58,266)	(1,470,994)	79,384	56,394	9,542	1,576,469	3,341,260	30,451	3,371,711
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	360,825	360,825	4,874	365,699
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(58)	-	-	(58)	-	(58)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(58)	-	360,825	360,767	4,874	365,641
轉撥至法定儲備	-	-	445	-	-	-	-	-	(445)	-	-	-
發行普通股	445	-	-	(445)	-	-	-	-	-	-	-	-
確認以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	22,765	-	22,765	-	22,765
確認作為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	(387,422)	(387,422)	-	(387,422)
收購一間附屬公司(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143,048	143,048
清算一間附屬公司	-	-	(3)	-	-	-	-	-	3	-	(22,440)	(22,440)
於2022年6月30日(未經審核)	16,769	2,933,656	199,193	(58,711)	(1,470,994)	79,384	56,336	32,307	1,549,430	3,337,370	155,933	3,493,303

簡明綜合現金流量表

(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)
經營活動			
營運資金變動前的經營現金流量		641,390	435,563
貿易及其他應收款項增加		(59,089)	(4,475)
合約資產增加		(23,510)	(78,382)
應收關聯方欠款減少		21,289	4,045
貿易及其他應付款項(減少)增加		(62,633)	72,236
應付關聯方欠款增加		90,983	43,562
合約負債增加		160,565	11,243
經營所得現金		768,995	483,792
已繳所得稅		(175,950)	(120,537)
經營活動所得現金淨額		593,045	363,255
投資活動			
已收利息		23,830	44,008
已收合營公司股息		7,441	8,781
出售於一間聯營公司權益的所得款項		–	1,000
出售物業、廠房及設備所得款項		472	328
出售投資物業所得款項		–	4,600
於聯營公司的投資		–	(2,000)
於合營公司的投資		(2,550)	(30,000)
購買物業、廠房及設備		(8,079)	(7,775)
支付投資物業		(33)	–
支付使用權資產		(142)	(802)
支付租金保證金		(339)	–
提取租金保證金		–	73
支付其他長期應收款項的安排費用		(45)	–
其他長期應收款項的還款		–	8,000
向關聯方貸款的墊款		(6,800)	(4,000)
向關聯方貸款的還款		55,984	6,300
向第三方貸款的墊款		(65,000)	–
向第三方貸款的還款		16,000	–
收購一間附屬公司的現金流出淨額	21	–	(400,000)
提取已抵押銀行存款		55,551	2,467
存放已抵押銀行存款		(67,454)	(8,995)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		74,317	320,524
購買按公平值計入損益的金融資產		(70,000)	(310,000)
投資活動所得(所用)現金淨額		13,153	(367,491)

簡明綜合現金流量表
(截至2023年6月30日止六個月)

	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)
融資活動		
已付利息	(1,830)	(3,110)
已付股息	–	(387,391)
來自附屬公司非控股股東的注資	760	–
派付予非控股權益的股息	(691)	–
償還租賃負債	(4,442)	(3,809)
融資活動所用現金淨額	(6,203)	(394,310)
匯率變動的影響	648	273
現金及現金等價物增加(減少)淨額	600,643	(398,273)
期初現金及現金等價物	1,933,099	2,137,648
期末現金及現金等價物	2,533,742	1,739,375

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

1. 一般數據及編製基準

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有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。

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日及之後發生的租賃交易追溯應用新會計政策；

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(續)

- (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(附註)	88,985	112,490
	1,549,009	1,258,509

附註：於本中期期間，其他服務收入包括：i) 為若干政府項目提供的項目管理服務，金額為人民幣66,739,000元(截至2022年6月30日止6個月：人民幣95,680,000元)，由綠城中國的附屬公司投標並由本集團管理，因為本集團在2020年8月前未獲得房地產開發一級資質。自本集團於2020年8月獲得一級資質以來，本集團不再訂立該類安排。因此，本集團在收入分類中將若干項目的收入呈列為「其他」；及(ii) 建築設計及其他諮詢服務金額為人民幣22,246,000元(截至2022年6月30日止6個月：人民幣16,810,000元)。來自其他服務的收入均少於本集團總收入的10%。因此，所有其他服務均歸類為如下一個報告分部。

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

3. 收入及分部資料(續)

(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	88,643	317,897	1,585	408,125	(408,125)	-
總計	1,153,480	713,084	90,570	1,957,134	(408,125)	1,549,009
分部業績	393,538	71,399	57,006	521,943	219	522,162
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(附註22(i)(e))						(23,391)
期內利潤						462,148

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 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	764,732	381,287	112,490	1,258,509	-	1,258,509
分部間收入	30,284	254,497	921	285,702	(285,702)	-
總計	795,016	635,784	113,411	1,544,211	(285,702)	1,258,509
分部業績	284,397	46,029	57,906	388,332	219	388,551
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(附註22(i)(e))						(19,836)
期內利潤						365,699

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

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(附註22(i)(c))	21,095	480
	61,967	51,366
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
	96,939	81,207

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)
	(52,438)	3,978

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(附註22(i)(f))	(750)	(1,025)
租賃負債的利息	(426)	(454)
其他	(45)	(265)
	(2,722)	(3,610)

7. 除稅前利潤

期內除稅前利潤經扣除：

	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)
董事薪酬	10,123	7,795
薪酬及其他福利	453,346	423,268
退休福利計劃供款	24,169	18,513
員工成本(包括董事薪酬)	487,638	449,576
物業、廠房及設備折舊	8,158	6,756
攤銷無形資產	29,108	24,256
使用權資產折舊	4,478	4,041

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

8. 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)
	131,672	101,132

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%)。

9. 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：人民幣零元)，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)(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)。

10. 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	473,615	360,825
	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	39,226	23,751
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,993,896	1,960,831

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

11. 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

於本中期期間，本集團就物業、廠房及設備產生額外開支人民幣8,079,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣7,775,000元)。

於本中期期間，本集團訂立若干新租賃協議用作辦公場所，租賃期介乎兩至三年。本集團須每月作出定額付款。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣2,643,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣5,939,000元)及租賃負債人民幣2,501,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣5,137,000元)。

於本中期期末，本集團的投資物業由本公司董事進行估值。本公司董事採用市場法根據類似物業的市場可觀察交易釐定本集團持有的所有投資物業公平值，並作出調整以反映相關物業的位置及狀況。投資物業的公平值由此減少人民幣708,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣61,000元)已直接於截至2023年6月30日止六個月的損益中確認。

12. 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熾里建設管理有限公司(「綠城熾里」，前稱浙江熾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。收購詳情載於附註21。

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)。

13. 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(附註22(ii))	271,456	266,653
– 第三方有抵押貸款(附註)	240,000	221,000
	511,456	487,653
減：信貸虧損撥備	1,309	1,488
	510,147	486,165
分析為		
流動	240,000	221,000
非流動	270,147	265,165
	510,147	486,165

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。

其他長期應收款項減值評估的詳情載於附註16。

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

14. 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。

14. 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	177,116	189,232

減值評估的詳情載於附註16。

15. 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	44,059	39,859
	593,202	573,892

減值評估的詳情載於附註16。

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

16. 預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)

	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)
(已確認)已撥回減值虧損：		
– 合約資產	(4,200)	(4,568)
– 貿易應收款項	1,010	(3,133)
– 應收關聯方欠款	947	111
– 其他應收款項	741	204
– 其他長期應收款項	179	–
	(1,323)	(7,386)

於本中期期間，本集團撇銷若干貿易應收款項，為數人民幣1,948,000元(截至2022年6月30日止六個月：零)。

截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採納的輸入數據以及假設及估計方法的釐定基準與編製本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表所依從者一致。

17. 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
	1,092,134	1,173,275

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
	26,845	15,893

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

18. 股本

	股份數目	金額港元 (「港元」)	
法定			
每股面值0.01港元的普通股			
於2022年1月1日、2022年6月30日、 2023年1月1日及2023年6月30日	100,000,000,000	1,000,000,000	
	股份數目	金額 港元	於簡明綜合財務 狀況表呈列為 人民幣千元
已發行及繳足			
於2022年1月1日	1,957,976,000	19,579,760	16,324
透過配售而發行的新股份(附註(i))	52,024,000	520,240	445
於2022年6月30日、2023年1月1日及 2023年6月30日(附註(ii))	2,010,000,000	20,100,000	16,769

18. 股本(續)

附註：

- (i) 2022年6月20日，本公司向2022股份獎勵計劃的受托人和管理者發行並已分配52,024,000股普通股(每股0.01港元)用於2022股份獎勵計劃。該新發行並分配的股份金額折合人民幣約445,000元，作為「用於股份獎勵計劃所持股份」計入簡明合並股東權益變動表。
- (ii) 於2023年6月30日的股份數目包含由本公司就股份獎勵計劃設立的信託持有的48,085,961股股份(2022年12月31日：60,414,961股股份)，為數23,933,000港元(2022年12月31日：28,238,000港元)(相當於約人民幣20,206,000元(2022年12月31日：人民幣23,842,000元))。有關股份獎勵計劃的詳情載於附註19。

本公司有權指導若干信托公司的相關活動，並且能利用其對信托公司的權利影響回報風險敞口。因此，信托公司的資產負債計入本集團綜合財務狀況表，用於股份獎勵計劃所持的普通股份視為庫存股份，作為於權益中扣除的「用於股份獎勵計劃所持股份」於本集團簡明綜合權益變動表中呈列。

19. 以股份為基礎的付款交易

股份獎勵計劃

2020年股份獎勵計劃

本公司的股份獎勵計劃(「2020年股份獎勵計劃」)乃根據一項於2020年10月28日通過的董事會決議案獲採納，主要旨在向本公司董事及合資格僱員提供激勵，以留住彼等繼續為本集團的持續經營及發展效力，將於2030年10月27日到期。

下表披露2020年股份獎勵計劃的變動：

	獎勵股份數目
於2023年1月1日尚未歸屬	1,270,000
已歸屬	(1,270,000)
於2023年6月30日尚未歸屬	—

19. 以股份為基礎的付款交易(續)

股份獎勵計劃(續)

2022年股份獎勵計劃

本公司2022年股份獎勵計劃(「2022年股份獎勵計劃」)以2022年4月24日通過的董事會決議為依據，主要目的是通過獎勵留住董事和合格員工，確保本集團持續經營和發展。該計劃將於2032年4月23日到期。於2022年4月24日及2022年10月28日，本集團根據2022年股份獎勵計劃已分別向73名董事和合格員工及6名合格員工授出52,024,000股獎勵股份及2,580,000股獎勵股份。

下表披露2022年股份獎勵計劃變動情況：

獎勵股份數目	2022年 4月24日	2022年 10月28日
於2023年1月1日尚未歸屬	47,900,000	2,580,000
已歸屬	(10,600,000)	(459,000)
已沒收	(388,000)	—
於2023年6月30日尚未歸屬	36,912,000	2,121,000

於本中期期間，概無根據2020年股份獎勵計劃及2022年股份獎勵計劃授出股份獎勵。

20. 金融工具的公平值計量

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

本集團部份金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供該等金融資產及金融負債公平值的釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)以及公平值計量按照公平值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公平值等級(1至3級)的資料。

- 第1級公平值計量乃基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)進行的計量；
- 第2級公平值計量乃基於資產或負債的可直接(即價格)或間接(即按價格推算)觀察的輸入數據進行的計量，惟第1級所包括的報價除外；及
- 第3級公平值計量乃基於並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值方法進行的計量。

20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(續)

金融工具	公平值	公平值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據
無報價權益投資	按公平值計入其他全面收益的股本工具： 人民幣10,972,000元 (2022年12月31日： 人民幣16,307,000元)	第3級	收入法－於此法中，貼現現金流量法用於計算預期股息收入及最終出售所得款項的現值。	貼現率為5.4%(2022年12月31日：5.6%)。 (附註(i))
	按公平值計入其他全面收益的股本工具： 人民幣26,639,000元 (2022年12月31日： 人民幣27,218,000元)	第3級	市場法－於此法中，一項資產或證券的價值乃基於市價比率發展(市場上之投資者就類似資產或證券支付之價格)釐定。	經調整價格盈利比率(「市盈率」)為7.2(2022年12月31日：7.2)，經參考類似行業上市實體之市盈率釐定。(附註(ii)) 缺乏市場流通性貼現30.5%(2022年12月31日：31.1%)，經參考類似行業上市實體之股份價格釐定。(附註(iii))
	按公平值計入其他全面收益的股本工具： 人民幣23,246,000元 (2022年12月31日： 人民幣23,905,000元)	第3級	相關淨資產價值乃基於開發中物業的預期可變現淨值而得出，其透過由該開發中物業之未來銷售產生的貼現未來收入減達成銷售條件將產生之成本，加上相關淨資產的其他可識別資產及負債之調整價值而計算。	用於釐定開發中物業價值的貼現率為9.8%(2022年12月31日：9.8%)，計入使用資本資產定價模式釐定的加權平均資本成本。(附註(i)) 用於釐定開發中物業價值的每平方米預期價格範圍為人民幣9,000元至人民幣32,800元(2022年12月31日：人民幣8,900元至人民幣32,800元)。(附註(iv))

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(續)

金融工具	公平值	公平值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據
結構性存款	按公平值計入損益的 金融資產：人民幣 62,212,000元(2022 年12月31日：人民幣 75,430,000元)	第3級	收入法－於此法中，貼現現金流 量法用於計算預期利息收入及最 終出售所得款項的現值。	貼現率為2.69%(2022年12月 31日：2.2%)。(附註(i))
業務合併的或有 代價	按公平值計入損益的 金融負債：人民幣 115,867,000元(2022 年12月31日：人民幣 88,867,000元)	第3級	貼現現金流量法根據適當貼現率用 於計算來自或有代價流出本集團 的預期未來經濟利益現值。	貼現率為3.6%(2022年12月 31日：4.3%)(附註(i))

附註：

- (i) 單獨情況所用的貼現率上升將導致無報價權益投資、結構性存款、企業合併中的或然代價的公平值計量減少，反之亦然。
- (ii) 單獨情況所用的經調整市盈率上升將導致無報價權益投資的公平值計量增加，反之亦然。
- (iii) 單獨情況所用的缺乏市場流通性折讓上升將導致無報價權益投資的公平值計量減少，反之亦然。
- (iv) 單獨情況所用的每平方米預期價格上升將導致無報價權益投資的公平值計量增加，反之亦然。

20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(續)

金融資產及金融負債的第3級公平值計量的對賬：

	按公平值計入 其他全面收益 的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融 資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融 負債 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	100,742	75,031	–
公平值收益(虧損)：			
– 於損益	–	6,596	(2,458)
– 於其他全面收益	(77)	–	–
收購一間附屬公司(附註21)	–	–	(27,093)
購買	–	310,000	–
出售	–	(320,524)	–
於2022年6月30日(未經審核)	100,665	71,103	(29,551)
於2023年1月1日(經審核)	67,430	75,430	(88,867)
公平值虧損：			
– 於損益	–	(8,901)	(27,000)
– 於其他全面開支	(6,573)	–	–
購買	–	70,000	–
出售	–	(74,317)	–
於2023年6月30日(未經審核)	60,857	62,212	(115,867)

損益賬包括的期內損益總額當中，於本報告期末持有與未實現收益按公平值計入損益的金融資產有關的未實現虧損為人民幣13,217,000元(截至2022年6月30日止六個月：未實現收益人民幣4,407,000元)。「其他收益及虧損」包括按公平值計入損益的金融資產的公平值收益或虧損。

計入其他全面收益的所有損益均與本報告期末及可比報告期間持有的按公平值計入其他全面收益的無報價股本工具有關，並呈報為按公平值計入其他全面收益儲備的變動。於本中期期間，按公平值計入其他全面收益的股本工具的股息人民幣22,000,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣15,000,000元)已於簡明綜合損益及其他全面收益表的「其他收入」項下確認。

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(續)

損益賬包括的期內損益總額當中，於本報告期末持有與按公平值計入損益的金融負債有關的未實現虧損為人民幣27,000,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣2,458,000元)。「其他收益及虧損」包括按公平值計入損益的金融負債的公平值收益或虧損。

本公司董事認為簡明綜合財務報表內按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

21. 收購附屬公司

於截至2023年6月30日止六個月，概無收購附屬公司。

截至2022年6月30日止六個月收購附屬公司的詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
綠城嫡里(附註)	代建	2022年1月27日	60%	427,093

附註：本公司全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城房地產建設管理集團」)以人民幣400,000,000元的固定人民幣現金代價(帶有或有代價安排)收購了綠城嫡里60%的股權。根據相關安排，本集團在完成收購後的三年內必須支付根據綠城嫡里新項目管理項目的應收服務費確定的經調整的額外增量代價。或然代價的結構根據新代建項目應收新服務費的不同門檻分級。當應收新服務費多於或相等於人民幣100,000,000元時，第一級或然代價的上限為人民幣30,000,000元，當應收新服務費多於或相等於人民幣700,000,000元時，或然代價的上限則定為人民幣200,000,000元。收購日或有代價的公平值為人民幣27,093,000元。截至2023年6月30日，本集團已結算現金代價人民幣400,000,000元，或有代價的條件尚未完全滿足。本集團收購綠城嫡里旨在繼續拓展自身商業項目管理運作。

21. 收購附屬公司(續)

收購附屬公司的影響概要如下：

	截至2022年 6月30日止六個月 綠城熇里 人民幣千元 (未經審核)
於收購日期確認的資產及負債的公平值	
無形資產	465,717
貿易及其他應收款項	56,983
貿易及其他應付款項	(48,650)
遞延稅項負債	(116,429)
	357,621
非控股權益	(143,048)
	214,573
轉讓的代價按以下方式償付：	
現金	400,000
或然代價安排	27,093
	427,093
因收購產生的商譽：	
轉讓代價	427,093
減：所取得淨資產的已確認金額	214,573
	212,520
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金	(400,000)

已收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項)於收購日期的公平值為人民幣56,983,000元，總合約金額為人民幣56,983,000元，預期將為綠城熇里全部收回。

21. 收購附屬公司(續)

收購綠城熵里後提升了商譽，因為收購包含綠城熵里的配套員工以及在收購日仍在與潛在新客戶洽談的一些潛在合約。上述益處並非直接根據商譽來確認，因為上述益處不符合可識別無形資產的確認標準。因上述收購產生的商譽均不可減免稅項。

參考附屬公司淨資產的經確認金額的應攤分額，收購日期確認的非控制性權益計算為人民幣143,048,000元。

與收購綠城熵里相關的或有代價為人民幣27,093,000元，以公平值計量且其變動計入當期損益。在本中期期間，因或有代價公平值變化而導致的損失為人民幣27,000,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣2,458,000元)，計入「其他收益或損失」。

收購相關成本屬不重大且並無計入於收購成本，以及於簡明綜合損益及其他全面收益內確認為「行政開支」項目內期內產生的開支。

收購對本集團業績的影響

於截至2022年6月30日止六個月包括的利潤當中，人民幣44,140,000元產生自綠城熵里的額外業務。截至2022年6月30日止六個月的收入包括人民幣108,435,000元產生自綠城熵里。

如果2022年1月1日綠城熵里收購完成，本集團在截至2022年6月30日止六個月的收入將為人民幣108,435,000元，截至2022年6月30日止六個月的利潤將為人民幣44,140,000元。本估計信息僅供說明之目的，不表示2022年1月1日完成收購後本集團可實際獲得的收入和業績，且不構成未來業績的預測。

為確定綠城熵里在本中期初完成收購後本集團的「估計」收入和利潤，本公司董事已利用收購日無形資產的確認金額計算無形資產的攤銷。

22. 關聯方披露

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：

(a) 向關聯方提供代建服務

	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)
杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司 (「杭州錢江」)	(1)	31,768	29,032
麗水綠星樂居建設管理有限公司 (「麗水綠星樂居」)	(1)	25,153	2,967
杭州綠興工程項目管理有限公司 (「杭州綠興工程項目管理」)	(1)	12,502	4,265
杭州綠城鼎力建設管理有限公司(「綠城鼎力」)	(3)	11,052	15,344
浙江綠城時代建設管理有限公司(「浙江時代」)	(3)	10,055	9,495
綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產集團」)	(1)	6,708	—
山東綠新萬合房產管理有限公司(「綠新萬合」)	(3)	6,628	9,023
杭州綠城東部置業有限公司	(1)	4,176	—
浙江拓峰科技股份有限公司	(1)	2,476	—

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(a) 向關聯方提供代建服務(續)

	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)
綠城北方建設管理有限公司(「綠城北方」)	(3)	1,992	500
寧波杭州灣新區綠開建設管理有限公司 (「杭州灣」)	(3)	1,899	—
首創青旅置業(昆山)有限公司(「青旅」)	(2)	1,802	—
綠城景豐房地產建設管理有限公司(「綠城景豐」)	(3)	1,690	47
溫州綠城樂居項目管理有限公司	(1)	—	38,709
溫州綠城樂居企業管理有限公司	(1)	—	21,185
其他		909	607
		118,810	131,174

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(b) 向關聯方提供建築設計及教育諮詢服務

	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)
浙江綠城利普建築設計有限公司 (「浙江綠城利普」)	(3)	592	70
浙江綠城都會建築規劃設計有限公司 (「浙江綠城都會」)	(3)	242	1,161
西安國際陸港文廣置業有限公司	(1)	127	–
青島綠城華川置業有限公司	(1)	–	85
其他		26	–
		987	1,316

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(c) 關聯方貸款產生的利息收入

	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)
杭州蕭山浙企綠城資產管理有限公司 (「蕭山浙企」)	(3)	18,591	—
綠城正弘(北京)建設管理有限公司(「綠城正弘」)	(3)	1,337	—
浙江綠城坤業房產建設管理有限公司 (「浙江坤業」)	(3)	258	377
綠城景豐	(3)	234	—
杭州綠管新原建築設計事務所有限公司 (「綠管新原」)	(3)	128	—
綠城創新建設管理有限公司(「綠城創新」)	(3)	127	—
其他		420	103
		21,095	480

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(d) 自關聯方收取諮詢及其他服務

	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)
浙江時代	(3)	47,726	47,869
海南綠城綠明建設管理有限公司(「海南綠明」)	(3)	40,130	11,058
綠城北方	(3)	33,464	33,466
浙江綠城匠信建設管理有限公司(「浙江匠信」)	(3)	23,307	7,072
浙江坤業	(3)	22,493	13,282
綠城綠明建設管理有限公司(「綠城綠明」)	(3)	21,542	19,928
綠城創新	(3)	19,946	15,720
綠城田園城市建設發展有限公司(「綠城田園」)	(3)	14,843	15,987
上海綠城輔秦建設工程管理有限公司 (「上海輔秦」)	(3)	13,319	23,362
浙江綠城利普	(3)	11,306	27,935
浙江綠城都會	(3)	8,260	15,327
綠城正弘	(3)	8,041	12,981
綠城長裕建設管理有限公司(「綠城長裕」)	(3)	6,118	6,757
綠城萬合房地產建設管理有限公司(「綠城萬合」)	(3)	4,623	—

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(d) 自關聯方收取諮詢及其他服務(續)

	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)
北京雲溪綠城房地產開發有限公司 (「北京雲溪綠城」)	(1)	2,830	–
綠城景豐	(3)	2,634	2,482
綠城樂居科技管理(浙江)有限公司	(3)	1,190	1,083
浙江星鏈營銷策劃管理有限公司(「浙江星鏈」)	(3)	746	51
浙江綠城商地建設管理有限公司 (「浙江綠城商地」)	(3)	572	387
其他		12,760	2,250
		295,850	256,997

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(e) 許可費用

於2020年2月24日，本公司與綠城中國就若干「綠城」(「Greentown」)或相關商標訂立許可協議，初始期限自其生效日期(即2020年2月24日)起至上市日期後十年止。根據許可協議，於2020年7月10日(即本公司的上市日期)後由綠城中國向本公司收取許可費用，具體如下：(i)第1年：人民幣30,000,000元；(ii)第2年：人民幣40,000,000元；(iii)第3年：人民幣50,000,000元；(iv)第4至第10年各年：人民幣60,000,000元；及(v)第11年至第20年各年：人民幣60,000,000元(如適用)，以不滿一個完整曆年按比例計算。第1年至第10年的許可費用亦須以綠城中國及本公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。

截至2023年6月30日止六個月，根據許可協議，本集團已產生人民幣23,391,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣19,836,000元)的許可費，並已於簡明綜合損益及其他全面收益表中呈列為「銷售及營銷開支」。

(f) 關聯方貸款的利息開支

	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)
浙江綠城佳園建設工程管理有限公司 (「綠城佳園」)	(3)	750	625
綠城正弘	(3)	—	400
		750	1,025

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下：

	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)
應收關聯方欠款			
<u>交易相關</u>			
綠城房地產集團	(1)	2,630	17,310
浙江時代	(3)	2,242	2,674
綠城景道園林	(3)	700	700
浙江綠城利普	(3)	628	—
其他		265	800
		6,465	21,484
<u>非交易相關</u>			
綠城田園	(3)	28,436	35,900
浙江坤業	(3)	25,634	37,748
綠城北方	(3)	24,500	19,936
浙江時代	(3)	24,249	29,537
山東綠城萬合房地產建設管理有限公司(「山東萬合」)	(3)	16,946	19,028
綠城創新	(3)	15,918	14,300
綠城萬合	(3)	11,900	—
新疆創景	(3)	11,416	13,897

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	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)
應收關聯方欠款(續)			
<u>非交易相關(續)</u>			
浙江匠信	(3)	11,059	9,185
綠城正弘	(3)	10,377	36,735
上海輔秦	(3)	9,243	10,370
海南綠明	(3)	7,963	8,883
綠城景豐	(3)	5,234	5,103
北京雲溪綠城	(1)	3,642	6,473
綠城萬家	(3)	3,160	–
綠管新原	(3)	3,128	–
綠城鼎力	(3)	3,000	285
杭州灣	(3)	2,000	2,000
綠城房地產集團	(1)	1,425	1,425
綠城綠明	(3)	1,314	27,114
綠城景道園林	(3)	365	365
綠城長裕	(3)	196	408
其他		485	1,792
		221,590	280,484
		228,055	301,968

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

除非交易相關的應收綠城田園欠款人民幣8,000,000元(2022年12月31日:人民幣11,000,000元)(合計應收利息人民幣979,000元(2022年12月31日:人民幣1,003,000元))、應收浙江坤業欠款人民幣零元(2022年12月31日:人民幣7,000,000元)(合計應收利息人民幣零元(2022年12月31日:人民幣802,000元))、應收綠城正弘欠款人民幣零元(2022年12月31日:人民幣23,984,000元)(合計應收利息人民幣零元(2022年12月31日:人民幣零元))、應收綠城綠明欠款人民幣零元(2022年12月31日:人民幣25,000,000元)(合計應收利息人民幣零元(2022年12月31日:人民幣零元))、應收綠城景豐欠款人民幣5,000,000元(2022年12月31日:人民幣5,000,000元)(合計應收利息人民幣234,000元(2022年12月31日:人民幣103,000元))、應收綠城創新欠款人民幣3,800,000元(2022年12月31日:人民幣零元)(合計應收利息人民幣127,000元(2022年12月31日:人民幣零元))、應收綠管新原欠款人民幣3,000,000元(2022年12月31日:人民幣零元)(合計應收利息人民幣128,000元(2022年12月31日:人民幣零元))及應收綠城景道園林欠款人民幣零元(2022年12月31日:人民幣零元)(合計應收利息人民幣365,000元(2022年12月31日:人民幣365,000元))為向關聯方提供的無抵押墊款,其分別按年利率介乎4%至16%(2022年:4%至16%)計息,且預期將於12個月內收回。上述其他非交易相關的應收關聯方欠款乃主要為有關向關聯方支付的履約保證金及向關聯方就代建業務事先支付的基金,有關金額均預期將按要求或按於正常經營週期內收取,全部均為免息。

上述應收關聯方欠款乃以減去累計減值虧損人民幣2,732,000元(2022年12月31日:人民幣3,679,000元)前的金額呈列。應收關聯方欠款的減值評估詳情載於附註16。

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

下表為按發票日期呈列的交易相關的應收關聯方欠款總額的賬齡分析。

		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		5,182	15,529
365天以上		1,283	5,955
		6,465	21,484
	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)
預付款項(包括貿易及其他應收款項)			
綠城北方	(3)	—	14,203
綠城創新	(3)	—	3,866
海南綠明	(3)	—	781
綠城景豐	(3)	—	741
		—	19,591

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	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)
其他長期應收款項			
蕭山浙企	(3)	271,456	266,653

應收蕭山浙企的其他長期應收款項為人民幣260,000,000元(2022年12月31日:人民幣260,000,000元)(與應收利息合共為人民幣11,456,000(2022年12月31日:人民幣6,653,000元)),為向關聯方提供的無抵押墊款,按年利率15%計息並為期兩年。

於2023年6月30日,上述長期應收款項乃以減去累計減值虧損人民幣1,309,000元(2022年12月31日:人民幣1,488,000元)前的金額呈列。

	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)
應付關聯方欠款			
交易相關			
浙江時代	(3)	56,806	25,944
綠城田園	(3)	31,444	30,055
綠城房地產集團	(1)	23,866	475
浙江坤業	(3)	20,980	29,603
海南綠明	(3)	17,656	–
綠城綠明	(3)	17,427	25,259
綠城正弘	(3)	15,185	10,756
綠城創新	(3)	9,518	–
綠城長裕	(3)	6,435	4,008
浙江匠信	(3)	5,351	1,250
上海輔泰	(3)	4,999	837
綠城北方	(3)	4,766	–
綠城萬合	(3)	3,594	3,594

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	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)
應付關聯方欠款(續)			
<u>交易相關(續)</u>			
山東萬合	(3)	3,322	3,455
綠城景豐	(3)	986	917
新疆創景	(3)	—	6,891
其他		834	315
		223,169	143,359
<u>非交易相關</u>			
綠城楊柳郡房地產有限公司(「綠城楊柳郡」)	(1)	27,264	23,895
浙江時代	(3)	20,510	17,760
綠城佳園	(3)	13,800	13,050
綠城景豐	(3)	5,000	5,000
綠城萬合	(3)	4,586	4,586
浙江綠城市政基礎設施建設管理有限公司	(3)	2,970	2,970
新疆創景	(3)	2,452	2,452
綠城中國	(4)	2,432	2,423
成都綠晟置業有限公司	(1)	2,063	2,063
浙江綠城築樂美城市發展有限公司	(1)	1,907	—
綠城北方	(3)	1,447	1,447
浙江星鏈	(3)	481	250
其他		2,018	2,111
		86,930	78,007
		310,099	221,366

簡明綜合財務報表附註

(截至2023年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

除非交易相關的應付綠城佳園欠款人民幣10,000,000元(2022年12月31日:人民幣10,000,000元)(合計應付利息人民幣3,800,000元(2022年12月31日:人民幣3,050,000元))為來自關聯方的墊款,其分別按年利率15%(2022年12月31日:15%)計息,而其他墊款為免息。所有上述其他非交易相關的應付關聯方欠款為無抵押及按要求償還。

下表為根據發票日期呈列的交易相關的應付關聯方欠款的賬齡分析。

		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		219,043	139,290
1至2年		57	3,594
2至3年		3,594	-
3年以上		475	475
		223,169	143,359

	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)
合約負債			
青旅	(2)	17,944	17,681
綠城房地產集團	(1)	-	6,708
		17,944	24,389

附註:

- (1) 本集團同系附屬公司
- (2) 本集團控股股東的聯營公司或合營公司
- (3) 本集團聯營公司或合營公司
- (4) 母公司

22. 關聯方披露(續)

(iii) 主要管理人員薪酬

截至2023年6月30日止六個月，本公司董事及本集團的其他主要管理層成員薪酬如下：

	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)
薪資、董事袍金及其他福利	6,949	6,590
績效獎金	2,773	2,550
退休福利計劃供款	515	428
以股份為基礎的付款	12,643	8,349
	22,880	17,917

董事及主要行政人員的酬金由薪酬委員會經考慮個人績效及市場趨勢後釐定。

23. 主要非現金交易

於本中期期間，本集團與項目擁有人訂立協議，以換取項目擁有人擁有的若干物業的方式結清貿易應收款項人民幣100,510,000元。由於該等物業的轉移於報告日期仍未完成，故該金額被分類為「收購物業的按金」並於2023年6月30日簡明綜合財務狀況表內單獨呈列為流動資產。

於2023年6月，舟山綠城樂居建設管理有限公司(本集團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舟山綠城樂居建設管理有限公司的尚欠其他應付款項抵銷。

於2023年1月19日，本集團與綠城田園(本集團合營公司)訂立協議，以抵銷應付及應收綠城田園的應付貸款及應收貸款人民幣3,000,000元。

釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「細則」或「章程細則」	指	本公司於2023年5月25日採納且經不時修訂或補充的經修訂和重述的公司組織章程細則(經修訂及重列)
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「核數師」	指	本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及臺灣
「公司」、「綠城管理」或「本公司」	指	綠城管理控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯交所上市(股份代號：09979)
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03900)，為我們的控股股東
「集團」、「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「上市日期」	指	2020年7月10日(即本公司股份上市並於聯交所開始買賣的日期)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	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》
「報告期」或「期內」	指	截至2023年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「2020年股份獎勵計劃」	指	根據本公司於2020年10月28日作出的公告，本公司於2020年10月28日採納的股份獎勵計劃，以向合資格參與者授出股份以作獎勵
「2022年年度報告」	指	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年股份獎勵計劃」	指	根據本公司於2022年4月24日作出的公告，本公司於2022年4月24日採納的股份獎勵計劃，以向合資格參與者授出股份以作獎勵
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元