



China Greenland Broad Greenstate Group Company Limited

中國綠地博大綠澤集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1253



年報
2018

博 大 精 深



博採眾長

ECLECTIC

大有作為

ACCOMPLISHMENT

精益求精

EXCELSIOR

深生不息

CONTINUOUS

目錄



公司資料	2
財務摘要	4
五年財務摘要	5
主席報告書	6
管理層討論與分析	10
企業管治報告	14
環境、社會及管治報告	27
董事及高級管理層	42
董事會報告	46
獨立核數師報告	64
綜合損益及其他全面收益表	70
綜合財務狀況表	72
綜合權益變動表	74
綜合現金流量表	75
財務報表附註	77
釋義	176



公司資料



公司名稱

中國綠地博大綠澤集團有限公司

股份上市地點

香港聯合交易所有限公司－主板

股份代號

1253

股份名稱

中國綠地博大綠澤

董事會

執行董事

吳正平先生(主席兼行政總裁)
肖莉女士(副總裁)
朱雯女士(副總經理)
陳敏女士(財務副總監)

獨立非執行董事

戴國強先生
金荷仙博士
陳榮斌博士

公司秘書

孫亞錚女士

授權代表

朱雯女士
孫亞錚女士

審核委員會

陳榮斌博士(主席)
戴國強先生
金荷仙博士

薪酬委員會

金荷仙博士(主席)
戴國強先生
朱雯女士

提名委員會

戴國強先生(主席)
肖莉女士
金荷仙博士

註冊辦事處

The offices of Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

中國上海市
諸光路
1588弄虹橋世界中心
5幢D3棟8樓

公司資料(續)



香港營業地點

香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

安永會計師事務所
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

上海銀行長寧支行

公司網站

www.greenland-broadgreenstate.com.cn

財務摘要



截至12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
收益	889,548	1,336,327	(446,779)	(33.4)
毛利	222,870	355,652	(132,782)	(37.3)
除稅前利潤	64,385	178,248	(113,863)	(63.9)
母公司擁有人應佔純利	59,243	155,619	(96,376)	(61.9)

12月31日

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
總資產	3,395,328	4,015,710	(620,382)	(15.4)
母公司擁有人應佔權益總額	844,948	842,637	2,311	0.3

截至12月31日止年度

	2018年	2017年
盈利能力比率(%)		
毛利率	25.1	26.6
純利率	6.7	11.6
資產回報率	1.7	3.9
股本回報率	7.0	18.5

12月31日

	2018年	2017年
營運資金數據		
流動比率(倍)	1.1	1.2
資產負債比率(%)	69.4	74.1

五年財務摘要



	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
盈利能力數據					
收益	889,548	1,336,327	724,805	622,693	530,109
毛利	222,870	355,652	271,090	228,232	189,932
除稅前利潤	64,385	178,248	205,322	200,735	148,259
母公司擁有人應佔純利	59,243	155,619	151,707	150,506	109,342
盈利能力比率(%)					
毛利率	25.1	26.6	37.4	36.7	35.8
純利率	6.7	11.6	20.9	24.2	20.6
資產及負債數據(人民幣千元)					
非流動資產	990,497	899,091	546,330	363,868	34,542
流動資產	2,404,831	3,116,619	1,265,124	1,009,264	785,849
流動負債	2,175,097	2,677,191	1,153,292	812,303	376,247
非流動負債	333,065	425,534	6,145	6,481	111,378
母公司擁有人應佔權益總額	844,948	842,637	651,117	553,448	331,866
營運資金數據					
流動比率(倍)	1.1	1.2	1.1	1.2	2.1
資產負債比率(%)	69.4	74.1	58.1	42.9	69.3



主席 報告書

致各位尊敬的股東：

本人很榮幸能代表中國綠地博大陸澤集團有限公司及其附屬公司之董事會，向各位股東欣然提呈本集團於截至2018年12月31日止年度之經審核綜合全年業績。

主席報告書(續)



近年來，政府與社會資本合作(「PPP」)在穩增長、促改革、惠民生方面發揮了積極作用。截至2018年底，全國PPP項目庫累計項目數12,553個，總投資額17.55萬億元。園林企業的傳統業務主要為市政園林和地產園林，市政園林的投資增速經過四萬億投資時期的大發展後逐步放緩，近兩年保持個位數的平穩增長；而生態保護和環境建設作為園林行業當前拓展的主要方向，在中央政府的重視下迎來大發展。

本集團自成立以來，一直堅持做好園林綠化的生態保育工作，目標成為行業的領先企業，本集團在經濟有所下行和融資難等局面下，仍然牢牢把握以生態建設為核心、其他板塊協同發展的策略。於2018年內，本集團在「以生態建設為主，以環境修復和文化旅遊為兩翼」的發展戰略的指導下，重點在布局生態建設轉型以及集團已中標大型PPP項目的推進上，目前客戶主要集中在地方政府和擁有地方政府授予的特許經營權的PPP項目公司。本集團於年內緊緊圍繞主業，穩步推進在手項目的實施及運營，加快PPP項目的產值轉化；隨著政府對項目入庫要求的日趨嚴格，本集團秉持謹慎態度開拓新PPP項目，以合法合規的入庫項目和具有較好融資背景的項目為基礎，防範項目風險，保持充足的現金流及所開拓項目的可持續性，促進本公司主營業務的穩步發展。

截至2018年12月31日，本集團實現總收益約人民幣88,955萬元，相比去年同期降低33.4%，年內利潤約人民幣4,209萬元，母公司擁有人應佔純利約人民幣5,924萬元，毛利率25.1%，純利率6.7%，這主要歸因於宏觀經濟形勢下行、行業整體發展趨於謹慎，本集團為了保證合理的利潤率以及持續穩定的現金流，主動放緩了工程開工量和施工進度，以及出售不良資產造成的一次性投資虧損的影響。

市場回顧

近年來，在行業規模迅速增長的同時，行業內優勝劣汰效應逐漸顯現，行業的集中度還將逐步提高。2018年以來，政府相繼出台一系列監管PPP項目的政策法規，旨在強化對PPP項目的規範化管理，不斷優化PPP項目市場競爭環境，鼓勵民營資本參與。



自財政部在2017年11月發布《關於規範政府和社會資本合作(PPP)綜合信息平台項目庫管理的通知》(財辦金[2017]92號)及2018年4月在該文的基礎上,財政部出台《關於進一步加強政府和社會資本合作(PPP)示範項目規範管理的通知》(財金[2018]54號),進一步加強項目規範管理、強化信息公開、建立健全長效管理機制以來,政府與社會資本合作模式得到更好地發展。2018年9月召開的中國國務院常務會議表示,要進一步調動民間投資的積極性,加快破除不合理門檻。2018年10月,國務院辦公廳國辦發[2018]101號《關於保持基礎設施領域補短板力度的指導意見》提出:鼓勵地方依法合規採用政府和社會資本合作(PPP)等方式,撬動社會資本特別是民間投資投入補短板重大項目。2018年11月,財政部財金函[2018]95號在《關於加強中國政企合作投資基金管理的通知》中要求:積極探索與民營資本合作的模式、路徑,對民營企業參與的政府和社會資本合作(PPP)項目要給予傾斜。

據財政部PPP中心統計,截至2018年12月,PPP綜合信息平台項目管理庫已入庫項目8,654個,投資額為人民幣13.2萬億元。落地項目累計4,691個、投資額為人民幣7.2萬億元。開工項目累計2,237個、投資額為人民幣3.2萬億元。其中,淨增項目數最多的三個行業是市政工程、生態建設和環境保護以及交通運輸。

積極佈局項目推進

於報告期內,本集團完成在河南省禹州市的神垕主題公園和肖河濱水景觀PPP項目的建設,此項目榮獲上海市「園林杯」優質工程獎。同時,本集團另在多個地區推進綠化項目進度,例如太原植物園PPP項目、西安常寧新區瀟河濕地公園及相關工程建設PPP項目、泉州海西植物園PPP項目、肇慶高新區將軍山體育公園PPP項目、南寧園博園田園風光區(EPC)公益性建設項目、岐山縣太平塔廣場建設PPP項目、商河經濟開發區道路及配套設施工程之PPP項目及河南省固始縣南湖生態文化園建設PPP項目。

維持各方友好互信關係,提升融資能力

本集團的主要客戶都集中在政府部門及國資企業,經過以往的良好合作以及目前正在開展中的項目的運營,本集團在各地政府中已建立了良好的口碑和信譽,這為本集團相關PPP項目的融資奠定了基礎,提升了本集團的融資能力。同時,通過佈局全國七大經營總部,充分發揮各自在所屬區域的優勢,積極探索與當地政府的合作契機以及更豐富的客戶源,為將來承接更多項目打下了良好的基礎。

主席報告書(續)



秉承創新研發

本集團在不斷推進項目落地的同時針對各個項目進行專利技術的開發及課題研究，在植物培育、土壤改良及水生生態治理領域取得重要成果。本集團目前已擁有一批具有獨立知識產權的專利技術及專利產品，現已掌握生態建設領域的核心技術，在行業內具有強勁的競爭優勢。於報告期內，本集團已經完成的研發項目包括鹽鹼地區改良防鹽排鹽關鍵技術的研究及工程實施、人工濕地水環境生態修復與污染水域生態治理關鍵技術、城市近自然濕地水生植物群落構建關鍵技術研究及示範應用、園林有機廢棄物生物處理技術研究等。

展望

2018年是PPP從大規模發展走向高質量發展的轉換年，PPP規模和發展於報告期內趨於更理性的狀態；且政府大力整治各類違規違紀的現象，令PPP項目建設運營的質量得到進一步提升。2018年12月26日，財政部金融司司長王毅表示，財政部正在和司法部推進PPP條例出台。此外，中國PPP項目開始與國際PPP項目相容互通，例如第四屆中國PPP融資論壇首次舉辦了亞太國家的PPP項目推介會，亞洲多個國家介紹了各自國家PPP模式的基本情況。

截至2018年末，財政部PPP庫中入庫項目12,553個；落地率至55.7%，續創歷史新高，退庫維持低位。PPP清庫已接近尾聲，不合規的項目已被清理或要求整改，現有入庫項目基本符合要求。管理層認為，雖然企業在PPP項目的持續運營上有困難，但PPP是開展基礎設施和公共服務的一種創新模式，隨著城鎮化的大趨勢帶來基建和公共服務建設以及運營的需求，PPP的回暖是必然的。

2019年1月4日，央行政策的回暖使行業信心逐漸恢復，實現PPP項目的落地還需解決融資困難的問題。面對園林行業增速較去年下降的情況，展望未來，本集團將在中國多個城市不斷深耕，努力提升項目運營管理能力，爭取獲得更加全面的項目方案解決能力和行業競爭力。本集團也將緊跟國家政策，加強完善自身產業鏈，力爭到2020年，成為行業內可以提供整體解決方案的生態環保服務商。

吳正平先生

主席兼行政總裁

2019年3月27日



管理層 討論與 分析

行業回顧

隨著十九大會議提出「加快生態文明體制改革，建設美麗中國」主體思想，中央財政的支出結構在向綠色發展、環境保護、生態修復等重點領域傾斜；再加上「十三五」的綠化目標，中國未來5至10年仍將在新型城鎮化和綠地指標提升的雙重作用下實現城市園林綠化行業的高增長。國家的城市規劃政策和「公園城市」、「生態城市」等標準讓地方政府在城市建設中重視生態園林的營造。同時，城市居住環境的舒適和提高房地產消費水平的要求也刺激了園林綠化率不斷上升，這都為園林綠化設計及建設行業進入高速發展提供了有利的條件，生態環境、綠色資源正在轉化為經濟發展的「綠色儲備」。

今年8月以來，在「六個穩定」指引下，刺激基建對沖經濟下滑的需求越來越強，PPP被認為是進一步加大投資的重要抓手。2018年9月召開的國務院常務會議亦表示，要進一步調動民間投資積極性，加快移除各類不合理門檻，取消和減少阻礙民間投資進入補短板等重點領域的附加條件。在加大融資支持力度、規範有序推廣PPP模式的政策牽引下，預計未來隨著政策的逐步落實，PPP將迎來新的發展機遇。

管理層討論與分析(續)

業務回顧

本集團從研究、規劃到建設、運營，採用全產業鏈的運作模式，為政府部門和國資企業提供生態建設一體化的解決方案。本集團是世界500強綠地控股集團股份有限公司(「綠地」)旗下以生態建設為主的全產業鏈多元化投資平台。本集團自建立七大經營總部以來，形成了項目投資、設計規劃、工程施工、商業運營、苗木研究、文旅管理六大板塊布局，業務布局全國。

作為本集團的主要客戶，各地區政府部門於報告期內與本集團展開合作。於2018年2月13日，本集團間接全資附屬公司博大綠澤生態及黃河建工集團有限公司成功競得固始縣南湖生態文化園建設的政府與社會資本合作PPP項目，並於2018年7月23日和固始縣建設投資公司訂立合營協議，於2018年9月12日成立合營公司。參與PPP項目作為本集團景觀生態建設的核心，為本公司發展公共部門景觀項目的一項重大嘗試，令本集團在公共部門的業務更加鞏固。

報告期內，本公司實現總收益人民幣88,955萬元，母公司擁有人應佔純利人民幣5,924萬元，分別較去年下降33.4%及61.9%。有關業績下跌主要受宏觀經濟下行和行業整體發展趨於謹慎的影響，雖然本公司新增項目規模在穩步上升，但為了保障本公司在宏觀經濟環境複雜嚴峻的背景下的抗風險能力和持續穩健的現金流，本公司主動放緩了工程開工量和施工進度，是今年業績下滑的主要原因。

同時，本公司為了保持合理的利潤率以及降低集團內部運營風險，於2018年10月，本公司間接全資附屬公司杭州北風園林景觀設計公司(「杭州北風」)、本公司間接全資附屬公司上海綠澤商業管理有限公司與獨立第三方承讓人上海念樸企業管理有限公司(「上海念樸」)訂立股份轉讓協議，據此，杭州北風出售杭州中靈園林景觀設計有限責任公司之100%股權予上海念樸，轉讓價為人民幣5,000萬元，從而導致了一次性投資虧損，也是本年母公司擁有人應佔純利下滑比例高於總收益下滑比例的主要原因，但是此舉有助於本集團產生即時現金流入、改善財務狀況、降低資產負債率及減少本集團的營運風險。

與綠地的合作項目

世界500強綠地持有本集團29.66%的股份，自2016年度成為本集團的重要戰略股東後，其強大的資源優勢、綜合優勢與本集團產生很好的產業協同效應。綠地與國內各地政府高度密切的合作關係和強大的資金實力，將為本集團迅速佔領市場提供強而有力的支持。同時，市政園林綠化項目的打造也能有效地提升周邊房地產開發的潛在價值，雙方形成了良好的資源整合模式和協同效應。

管理層討論與分析(續)



資質及牌照

頒發機構	類別	資質級別
中華人民共和國住房和城鄉建設部	城市園林綠化企業資質證書	一級
中華人民共和國住房和城鄉建設部	房屋建築工程施工總承包	特級
中華人民共和國住房和城鄉建設部	市政公用工程施工總承包	一級
中華人民共和國住房和城鄉建設部	鋼結構工程專業承包	一級
浙江省住房和城鄉建設廳	機電設備安裝工程專業承包	一級
浙江省住房和城鄉建設廳	建築裝修裝飾工程專業承包	一級
浙江省住房和城鄉建設廳	地基與基礎工程專業承包	一級
中華人民共和國住房和城鄉建設部	風景園林工程設計專項	甲級
中華人民共和國住房和城鄉建設部	建築行業建築工程設計資質證書	甲級

成本控制

本集團秉承一貫的合理化運作，採用精細化的項目成本控制模式，主要從制度、系統和人力三方面著手。

制度方面，本集團實行全面預算管理，其覆蓋預算、控制、監督、分析和考核，力求提高資金使用效率。作為一家傳統的施工建設類企業，本公司在工程建設成本的控制上已逐漸成熟，並推出相關管理方法。

系統方面，本集團自主投資研發的一套項目信息管理系統，對項目的前期設計、中段採購、後期施工等各階段進行全面監督控制。該系統在2018年根據業務需求進行了不斷的完善及升級更新，使得成本控制的流程更加透明化、清晰化、合理化。

人力方面，本集團組建了一支在採購與工程管理方面極富經驗的管理人員團隊，加強了流程管理和成本監督。

質量控制

質量安全是生態建設行業的命脈，亦是本集團的立根之本。本公司在質量控制上同樣從制度、系統和人力三方面著手。

制度和系統方面，本公司在建立健全的流程制度的同時，配合以完善的質量控制體系；人力方面，聘請極富經驗的項目經理全程把控工程質量。2018年，本公司在集團層面對原有的施工企業及新收購的施工企業採用了標準化的質量管理體系。截至本年報日期，本公司的質量管理體系均已通過ISO9001、ISO14001以及OHSAS18001的認證。

管理層討論與分析(續)

研究與開發

本公司在不斷推進項目落地的同時，針對各個項目進行專利技術的開發及課題研究，在植物培育、土壤改良及水生態治理領域取得重要成果，目前已擁有一批具有獨立知識產權的專利技術及專利產品。與此同時，本公司現已掌握生態建設領域的核心技術，在行業內具有強勁的競爭優勢。在農業方面，本集團研究出相應改良鹽鹼地的有效措施及土壤改良技術；在生態修復方面，植物園非常規植物品種引種、城市濕地公園水系建設規劃與技術、濕地公園原有生態岸線修復等技術，都是本集團已掌握的核心技術。

未來發展

2018年年初以來，雖然中國經濟內外部壓力加大，但在報告期內，中國國內生產總值(GDP)總量首次突破90萬億元，與上年相比GDP增速為6.6%，完成了官方的預期發展目標。總的來看，2018年國民經濟繼續運行在合理區間內，實現了總體平穩、穩中有進的態勢。

在PPP發展方面，《中國PPP藍皮書：中國PPP行業發展報告「2017-2018」》指出，PPP模式行穩致遠還需要企業在規範化、理性化、法制化的道路上砥礪前行，建議從完善PPP法律規範、多措並舉完善PPP融資、完善政府對PPP項目的監管、完善PPP項目風險防範機制四方面入手進行改進。2019年年初，中華人民共和國發展和改革委員會等九部門聯合印發《建立市場化、多元化生態保護補償機制行動計劃》的通知，提出到2020年初步建立市場化、多元化的生態保護補償機制。中央政府支持有條件的生態保護地區的政府和社會資本按市場化原則共同發起區域性綠色發展基金，支持以PPP模式規範操作的綠色產業項目。

2018年9月印發的《中共中央國務院關於完善促進消費體制機制進一步激發居民消費潛力的若干意見》，標誌著中央政府開啟了新一輪全面鼓勵採用PPP模式發展基礎設施和公共服務項目的政策浪潮。

展望2019年，雖然內外部壓力將以新的形式延續，但是供給側改革的後續紅利和經濟結構的多維改善將發揮積極的緩沖作用，有利於守住「穩增長」和「防風險」的雙重底線。本集團將緊跟政策導向，為建設美麗中國、實現科技環保先行的願景貢獻力量。在核心景觀園林業務方面，本集團將以「把生態建設主業做專，把環境修復、文旅運營做優」的工作方針為導向，優化PPP模式；環保業務方面，本集團已將其列入全產業鏈發展的戰略規劃，力求將環保專業做優做精；文旅運營方面，本集團已成立專門的文化旅遊管理公司上海綠澤文化旅遊有限公司，並將圍繞發展齊文化、旅遊、娛樂、體育、現代農業、生態農業等多方位的經營元素。

未來，本集團將以「把生態建設主業做專，把環境修復、文旅運營做優」的工作方針為導向，優化PPP模式，聚焦技術競爭力、結合本公司實際情況和發展態勢，揚長避短，為客戶提供完善的「一站式」生態建設解決方案，為生態環境和綠色發展添磚加瓦。



企業管治常規

本公司認為維持高水平企業管治乃有效管理及業務增長之基礎。本公司致力於發展及維持強健企業管治常規，以維護本公司的股東權益及提升本公司企業價值、問責性及透明度。

於截至2018年12月31日止年度，本公司已採納不時生效之上市規則附錄十四所載企業管治守則之原則及守則條文作為本公司企業管治常規基準。於整個報告期間，本公司已遵守企業管治守則全部適用守則條文，惟守則條文第A.2.1條及第A.7.1條除外。有關守則條文第A.2.1條及第A.7.1條偏離之詳情分別載於「主席及行政總裁」及「董事會會議」章節。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《標準守則》作為董事買賣本公司證券之行為準則。上市規則項下有關董事須就證券交易遵守標準守則的條文於整個報告期間均適用於本公司。

經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於報告期間一直遵守《標準守則》。

本公司已採納《標準守則》作為僱員（有可能持有本公司未公佈的內部資料）進行證券交易之書面指南。於整個報告期間本公司並不知悉有關僱員違反《標準守則》之事件。

董事會

組成

董事會目前由七名成員組成，其中包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。

董事會組成載列如下：

執行董事：

吳正平先生(主席兼行政總裁)
肖莉女士
朱雯女士
陳敏女士

獨立非執行董事：

戴國強先生
金荷仙博士
陳榮斌博士

企業管治報告(續)



除吳正平(董事會主席、行政總裁及執行董事)為肖莉女士(一名執行董事)的配偶外，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

董事履歷資料及董事會成員間關係載列於本年度報告第42頁至第45頁的「董事及高級管理層」章節。

主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人士兼任。主席及行政總裁之職責須明確區分，並以書面形式訂明。

然而，本公司並無劃分主席與行政總裁，現時由吳正平先生擔任該兩個職位。因此並無載列主席與行政總裁職責劃分之書面職權範圍。董事會相信，由一人兼任主席與行政總裁的職務可確保本集團貫徹的領導的一致性，令本集團整體的策略計劃更有效益及效率。董事會認為現時的安排不會損害權力與權限之間的平衡，而該結構將令本公司有能力快捷及有效率地作出並推行決策。董事會將定期檢討管理層架構及於必要時考慮區分主席及行政總裁的職責。

獨立非執行董事

根據上市規則第3.10(1)及(2)條，上市發行人之各董事會須包括至少三名獨立非執行董事，且至少其中一名獨立非執行董事須具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

自張清先生於2017年12月29日辭任獨立非執行董事、審核委員會主席及成員後，本公司有兩名獨立非執行董事，且彼等均不具有上市規則第3.10條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長。於2018年3月13日，當陳榮斌博士(彼具備上市規則第3.10條規定之適當會計專業資格或相關財務管理專長)獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及成員時，該等偏離情況得以修正。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條獨立性指引就其獨立性發出之年度書面確認。本公司認為全體獨立非執行董事均具有獨立性。

非執行董事及重選董事

企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須有具體任期，並須接受重選，而守則條文第A.4.2條指出，所有獲委任填補臨時空缺的董事應在獲委任後的首次股東大會上由股東選任，且每位董事(包括按指定任期委任之董事)須至少每三年輪值退任一次。

本公司各獨立非執行董事均有具體三年任期，並須每三年輪值退任一次。

根據組織章程細則，陳敏女士、戴國強先生及金荷仙博士將於本公司應屆股東週年大會上退任，並合資格及願意重選連任。



董事會及管理層職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監管本集團的業務、策略決策及表現以及集體負責透過指導及監管本公司的事務推動其成功發展。董事會之董事應以本公司的利益為準作出客觀決策。

董事會直接及透過其委員會間接領導並指導公司管理，方式為制定策略及監察策略落實情況，監督本集團運營及財務表現，以及確保設有良好的內部監控及風險管理系統。

全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來多個領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效地運作。獨立非執行董事亦負責確保本公司具有高標準的合規報告，並起平衡作用，使董事會在企業行動及運營方面能夠作出有效的獨立判斷。

全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料以及要求公司秘書及高級管理層提供服務及意見。董事可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等擔任的其他職務的詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出的貢獻。

董事會保留所有重要事項的最終決定權，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部控制及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。

董事之持續專業發展

董事須及時了解作為本公司董事的職責，以及本公司的行為操守、業務活動及發展的最新資料。

每名新委任的董事均會於其獲委任之初接受正式、全面及切身之入職培訓，以確保彼等適當了解本公司業務及營運以及充分認識到上市規則及相關法定規定項下董事的職責及責任。有關培訓還包括考察本公司的中國分支機構，並與本公司的高級管理層會面。

董事應參與合適的持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。本公司將在適當情況下為董事安排內部簡介會及向董事發出相關主題的閱讀材料。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，費用概由本公司承擔。

於報告期間，本公司董事已就閱讀材料及出席由合資格專業人士／聯交所舉辦的培訓或研討會如企業管治及董事出席會議、股息政策、不同投票權發行人的企業管治規定等相關主題。此外，本公司已向董事提供最新的法例及監管資料以供董事參考和學習，作為持續專業發展的一部分。

企業管治報告(續)

於報告期間，所有董事均已向本公司提供其所接受培訓之記錄，並由本公司保管該等記錄。

董事委員會

董事會設立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司的特定事務。本公司所有董事委員會均訂有書面職權範圍。該等委員會的職權範圍載列於本公司網站及聯交所網站，可應股東於需要時查閱。

審核委員會

上市規則第3.21條規定審核委員會至少要有三名成員，至少一名為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長的獨立非執行董事。

如「獨立非執行董事」一節所述，自張清先生於2017年12月29日辭任後，審核委員會有兩名成員且彼等並不具有專業資格或會計或相關財務管理專長。自陳榮斌博士在2018年3月13日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及成員後，審核委員會現時由三名成員組成，陳榮斌博士、戴國強先生及金荷仙博士，彼等均為全體獨立非執行董事，已符合前述之上市規則。審核委員會現時由陳榮斌博士擔任主席，彼具備適當會計專業資格或相關財務管理專長。

審核委員會之角色及職能載列於其職權範圍內，其條款之嚴謹程度並不遜於企業管治守則中所載者。審核委員會之主要職責為協助董事會審查財務資料及申報程序、風險管理及內部控制系統、內部審核職能的有效性、委聘外部核數師、審核計劃及與外聘核數師的關係以及設定安排使本公司僱員可暗中就本公司的財務報告、內部控制或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。

於報告期間，審核委員會審閱了截至2017年12月31日止年度的年度業績及年報、截至2018年6月30日止六個月的中期財務業績及中期報告、財務申報程序的重大問題、使僱員能就可能發生的不正當行為提出關注的安排及風險管理及內部控制系統的有效性。審核委員會亦檢討了有關外聘核數師提交的2018年年度業績內部審核功能及審核流程/計劃。審核委員會已妥為知悉環境、社會及管治報告的要求。

於報告期間，審核委員會與外聘核數師在執行董事並沒有出席的情況下舉行了三次會議。

薪酬委員會

薪酬委員會現時共有三名成員，即金荷仙博士、戴國強先生及朱雯女士。彼等主要為獨立非執行董事。金荷仙博士現時為薪酬委員會主席。



薪酬委員會之角色及職能載列於其職權範圍內。薪酬委員會之主要職責為就個別執行董事及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇向董事會提供建議、就制訂該薪酬政策而設立正式及具透明度以確保董事及其任何聯繫人將不會參與釐定其自身薪酬、釐定所有執行董事及高級管理人員的具體薪酬待遇條款、同時透過參照不時經董事會議決的公司目標和宗旨，檢討及批准按表現釐定薪酬。

於報告期間，薪酬委員會已審閱本公司的薪酬政策和架構、執行董事和高級管理層的薪酬待遇以及執行董事表現的評估體系，並就此向董事會提供建議。此外，薪酬委員會亦就年內委任陳榮斌博士為獨立非執行董事所提供的薪酬待遇作出審閱。

於報告期間，薪酬委員會召開了一次會議。

提名委員會

提名委員會共有三名成員，即戴國強先生、肖莉女士及金荷仙博士。彼等主要為獨立非執行董事。戴國強先生現時為提名委員會主席。

提名委員會之角色及職能載列於其職權範圍內。提名委員會之主要職責為定期檢討董事會的架構、規模及組成、制定董事提名及委任程序、評核獨立非執行董事的獨立性，及就董事委任或重新委任及董事會繼任計劃向董事會提出建議。

就評估董事會組成及確定和挑選合適董事人選，提名委員會將考慮董事會分別於2014年8月28日及2018年11月13日採納之董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)及董事薪酬政策(「董事薪酬政策」)載列之不同範疇及標準，其概要詳述於「董事會多元化政策」及「董事薪酬政策」各節。提名委員會討論並同意為達致董事會多元化而定的可計量目標(如需要)，並建議董事會採納該等目標。

於報告期間，提名委員檢討了董事會多元化政策、董事會的架構、規模、組成、獨立非執行董事的獨立性。此外，提名委員會亦審閱陳榮斌博士之資格並就委任陳博士向董事會提出建議。

於報告期間，提名委員會舉行了一次會議。

董事會多元化政策

本公司根據2014年8月28日所通過的董事會決議案採納了董事會多元化政策。董事會多元化政策旨在載列達致本公司董事會成員多元化的途徑及令本公司達致持續平衡發展。

提名委員會已檢討董事會多元化政策及討論達致董事會成員多元化的可計量目標並於適當時向董事會建議採納有關目標，以確保多元化政策行之有效。

企業管治報告(續)

董事會所有委任均以用人唯才為原則，會以適當的準則考慮人選，並會充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選董事會人選將按一系列多元化範疇為基準，除教育背景、專業經驗、技能、知識及行業和地區經驗外，亦包括但不限於性別、年齡、文化背景、種族。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

董事提名政策

董事提名政策載列本公司董事提名及委任的準則及程序。董事提名政策乃為確保本公司在技術、經驗及多元化方面的適當均衡以及董事會持續性及董事會的適當領導。

董事提名政策概要載於下文：

董事的甄選及推薦採納的標準

在評估及挑選任何候選人擔任董事時，應當考慮以下標準：

- 品格與誠實。
- 資格，包括專業資格、技巧、知識及與本公司業務及公司策略相關的經驗，以及董事會成員多元化政策所提述的多元化因素。
- 為達致董事會成員多元化政策而採納的任何可計量目標。
- 根據上市規則，董事會需包括獨立非執行董事的規定，以及參考上市規則所載候選人是否被視為獨立的指引。
- 候選人的專業資格、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 是否願意及是否能夠投放足夠時間履行其身為本公司董事會成員及／或董事委員會成員的職責。
- 適用於本公司業務及其繼任計劃的其他各項因素，董事會及／或提名委員會可在有需要時不時就提名董事及繼任計劃採納及／或修訂有關因素。

提名流程

(a) 委任新董事

- (i) 提名委員會及／或董事會應在收到委任新董事的建議及候選人的個人資料(或相關詳情)後，依據上述準則評估該候選人，以判斷該候選人是否合資格擔任董事。



- (ii) 如過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列他們的優先次序。
- (iii) 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事向董事會提出建議(如適用)。
- (iv) 就任何於本公司股東大會上經由股東提名選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據上述準則評估該候選人以釐定該候選人是否符合資格擔任董事，

提名委員會及／或董事會就於股東大會上選舉董事的提案向股東提出建議(如適用)。

(b) 於股東大會上重選董事

- (i) 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- (ii) 提名委員會及／或董事會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合上述準則。
- (iii) 提名委員會及／或董事會其後應就於股東大會上重選董事的提案向股東提出建議。

若董事會擬於股東大會上提呈決議案委任或重選某候選人為董事，隨附有關股東大會通告的致股東通函及／或說明函件中將會根據上市規則及／或相關適用法律及法規的要求披露有關候選人的資料。

除開展定期檢討董事會架構、規模及組成外，提名委員會亦將按董事會的委派開展定期檢討董事提名政策及就董事會變動作出推薦建議以補充本公司的公司策略及業務需求(如適用)。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載職能。

董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司於遵守法律及監管規定方面之政策及常規、遵守標準守則之情況、本公司遵守企業管治守則之情況及於企業管治報告內之披露資料。

董事會會議

每年會議的計劃表及每次會議之草擬議程通常會提前向董事公開。

企業管治報告(續)

召開董事會定期會議的通知會在會議前至少十四天向所有董事發出。至於召開其他董事會會議及轄下委員會會議，通常會發出合理通知。

根據企業管治守則守則條文第A.7.1條，議程及完整董事會文件應於董事會或董事委員會定期會議前至少三天(或其他協定期間)寄發予全體董事。然而，於2018年3月28日舉行的本公司第一季度董事會會議以及審核、薪酬及提名委員會會議就批准末期業績之會議文件，因有待確認若干相關資料，未能於上述會議前三天內寄發予董事。將來，本公司將安排提前收集相關資料並確保會議文件能及時寄發予董事。

於任何必要之情況下，董事會及每名董事亦應有自行接觸高級管理人員之獨立途徑。

公司秘書(或其委派的代表)負責分別記錄及保管所有董事會會議及轄下之委員會會議之會議記錄。會議記錄之初稿通常會在各會議後合理的時間內發送至董事傳閱，供董事表達意見，而最後定稿亦可供董事查閱。

本公司組織章程細則亦有規定，於批准董事或其任何聯繫人擁有重大利益之交易之會議上，有關董事須放棄表決，且不得計入該會議之法定人數。

董事及委員會成員出席會議記錄

各董事出席本公司於截至2018年12月31日止年度舉行之董事會及董事委員會會議以及股東大會之記錄載列於下表：

董事姓名	出席／會議次數					
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會	其他股東大會
吳正平(主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/2
肖莉	4/4	1/1	不適用	不適用	0/1	1/2
朱雯	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1	1/2
陳敏	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/2
戴國強	4/4	1/1	1/1	3/3	0/1	0/2
金荷仙	4/4	1/1	1/1	3/3	0/1	0/2
陳榮斌	4/4	不適用	不適用	3/3	1/1	0/2

除常規董事會會議外，於報告期間，主席亦與獨立非執行董事在執行董事沒有出席的情況下舉行一次會議。



風險管理及內部控制

董事會確認其有關風險管理及內部控制系統，以及檢討其有效性之責任。該等系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會有整體責任評估及釐定本公司為達成策略性目標所願承擔之風險性質及程度，並建立和維持合適而有效之風險管理及內部控制系統。

審核委員會協助董事會管理及監察風險管理及內部控制系統之制定、實施及監控。

本公司之風險管理及內部控制系統乃根據本公司之《風險管理內部控制制度》制定，其原則、特點及程序如下：

風險管理的原則

風險管理工作是在公司內部控制體系基礎上開展的一項高級管理工作，它是由公司的董事會、經營管理層和公司員工共同參與，應用於公司戰略發展規劃的制定和適用於公司內部業務的各個環節和部門的，用於識別可能對公司造成潛在影響的事項並在其風險偏好範圍內管理風險的，為公司經營目標的實現提供合理保證的風險控制過程。

本公司風險管理內部控制目標為：

1. 識別可能對公司造成潛在影響的事項並在其風險偏好範圍內管理風險；及
2. 為公司董事會和經營管理層實現公司經營目標提供合理的保證。包括並不限於：有效並高效的使用資源；防止資產流失；資訊的可靠性與整體性；確保與政策、計劃、程式、法律法規一致。

風險管理及內部控制的特點和程式：

本公司的風險管理內部控制制度的內容可分為下列五個部分：

1. 目標制定：透過公司目標的制定並分類為多個目標，包括戰略目標、經營目標、報告目標及合法性目標等，使公司董事會和經營管理者能夠識別公司不同方面的風險管理。
2. 事項識別及應對：公司管理層會對具有不確定的事項進行識別，務必從中分辨風險事項的風險程度，在需求風險、技術風險、資源風險、管理風險、溝通風險及環境風險等特定風險事項上有健全的應對程式。

企業管治報告(續)



3. 風險評估：公司從長期發展角度認識風險，對不同風險參數作出評估，並於過程中收集相關資訊及對此資訊做出分析。
4. 各業務模組內部控制的關鍵風險控制點：公司風險管理在公司其他的內部控制制度的基礎上開展，並嚴格執行各業務模組內部控制制度，落實各風險控制點的措施。
5. 會計控制：公司嚴格執行《香港財務報告準則》、《香港公認會計原則》、《香港公司條例披露規定》、《企業會計準則》和《公司主要會計政策》，保證公司資產的安全完整，及正確反映公司的財務狀況。

管理層會將對具有不確定性的事項進行識別，並對本公司有正面影響的事項，採取行動並抓住機遇。在風險的評估和應對階段會對公司有負面影響的事項給予重點關注。

本公司有指定專門人員開展政策研究，準確把握政策變動方向，降低主營業務收入的政策性影響。對法律法規和行業標準做出研究，預測可能發生的變化；必要時向有關專家進行諮詢。公司應開展經濟形勢、經濟週期、行業態勢等多方面的宏觀經濟研究，提供決策支援，應對風險。

所有部門定期進行內部控制評估，以確定可能影響本集團業務及包括主要營運及財務流程、監管合規及資料安全等方面之風險。本公司已每年進行自我評估以確認各部門已妥為遵守控制政策。

管理層與部門主管協調，評估風險發生的可能性、提供處理方案，及監督風險管理程序，並向審核委員會及董事會匯報所有調查結果及系統之有效性。

管理層已就於報告期間之風險管理及內部控制系統之有效性向董事會及審核委員會作出確認。

內部核數師負責對風險管理及內部控制系統之充足性及有效性進行獨立檢討。內部核數師檢驗有關會計慣例及所有重大控制之主要事項，並向審核委員會提供其調查結果及改進建議。

董事會透過審核委員會協助及管理層報告，對於報告期間之風險管理及內部控制系統(包括財務、營運及合規控制)進行檢討，並認為有關系統為有效及充足。年度審核亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及僱員資格、經驗及相關資源，亦認為有關資源為有效充足。

本公司已制定其披露政策，其為本公司董事、管理人員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管信息披露及回應查詢提供了一般指南。



董事就財務報表之責任

董事確認知悉彼等須就編製本公司於報告期間之財務報表承擔責任。

董事並不知悉有涉及可能對本公司之持續經營能力產生重大疑問之事件或情況之任何重大不明朗因素。

本公司獨立核數師就審核財務報表承擔之責任的聲明，載於第64至69頁的獨立核數師報告。

核數師薪酬

本公司於報告期間就審計服務及非審計服務已支付予本公司外聘核數師安永會計師事務所的酬金分析披露於本年報第119頁的「財務報表附註」附註6。

公司秘書

於報告期間，外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的何小碧女士已辭任本公司的公司秘書，自2018年7月1日起生效。繼何女士辭任後，外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的孫亞錚女士獲本公司聘用為公司秘書，自2018年7月1日起生效。何女士和孫女士於本公司的主要聯絡人為首席財務官經長忠先生。根據上市規則第3.29條，於報告年度，何小碧女士及孫亞錚女士各自已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

為保障股東權益及權利，本公司擬於股東大會上就各項個別重大問題(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。在股東大會上提呈之所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，而投票表決結果將於各股東大會舉行日期後登載於本公司及聯交所網站。

股東召開股東特別大會之程序

本公司的組織章程細則第12.3條規定，於下列本公司股東將召開股東大會的書面要求送達本公司的香港主要營業地點(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，註明股東大會目的並經要求方簽署，則須召開股東大會，但該等要求方於送達要求日期須持有有權於本公司股東大會上表決的本公司繳足資本不少於十分之一：

- 任何兩位或以上股東；或
- 任何一位屬認可結算所(或其代名人)股東

企業管治報告(續)



倘本公司董事於送達要求日期起計21日內未有採取召開股東大會的適當行動，以便於其後21日內舉行會議，則要求方或代表其全體表決權總數一半以上的任何人士，可自行以盡可能與本公司董事可召開股東大會的方式相同的方式召開股東大會，但以此方式召開的任何股東大會不得於送達要求日期起計滿三個月後舉行，而要求方因董事會未能召開股東大會而產生的一切合理開支，本公司須作出補償。

附註：任何來自股東的該等書面要求須於信封註明「股東通訊」。

股東提名人選參選董事的程序

股東可提名人士參選董事，有關程序可查閱本公司網站(<http://www.greenland-broadgreenstate.com.cn>)「投資者關係」項下的「企業管治」部分。

股東於股東大會提呈議案的程序

於股東被視為已收取有關任何本公司股東大會(「相關股東大會」)的通告(「通告」)的10日內，兩名或以上持有有權於本公司股東大會上表決的本公司繳足資本最少十分之一的股東可共同透過向本公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)發出書面通知並註明公司秘書收，以提呈除通告載列的決議案外，將於相關股東大會提呈及考慮的額外決議案。該書面通知須隨附不多於1,000字的陳述，解釋任何該等建議決議案所指的事宜及原因。本公司收取該書面通知及隨附陳述後，本公司可全權酌情(經考慮(但不限於)就相關股東大會向全體股東發出任何補充通告的法律、監管及實際考慮)將建議決議案納入為(i)相關股東大會或(ii)相關股東大會後的本公司股東大會的事務。

本公司將按照本公司的組織章程細則分發載有任何建議決議案及隨附陳述的經修訂通告予所有股東，惟倘本公司全權認為(毋須就此提供原因)上述程序以任何方式遭濫用，本公司可全權酌情拒絕將該建議決議案納入為相關股東大會或其後的本公司股東大會的事務。

附註：任何來自股東的該等書面通知須於信封註明「股東通訊」。

股東向董事會提出查詢的程序

就向本公司董事會提出任何查詢，股東可向本公司寄發書面查詢。一般而言，本公司不會處理口頭或匿名查詢。



聯絡詳情

股東可將上述查詢或要求發送至：

地址： 中國上海市
 諸光路1588弄
 虹橋世界中心
 5幢D3棟8樓

註明首席財務官經長忠先生收

郵箱： ir@broad-greenstate.cn

為免生疑問，股東須將妥為簽署的書面要求、通告或陳述或查詢(視情況而定)的正本存放於及寄發至上述地址，並提供彼等的全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予以披露。

股東及投資者通訊

本公司相信與其股東及市場定期溝通，對確保彼等獲得合理所需資料以就本公司之策略、營運及財務表現作出知情評估至為重要。本公司致力於保持向其股東及市場有效及時地傳達本公司資料。

本公司努力維持與股東持續通話，尤其是通過為股東及董事會提供交流機會的股東大會。

於股東週年大會，董事會主席及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席或(如其未能列席)彼等正式指定之代表可於股東大會回應有關詢問。根據守則條文第E.1.2條，本公司核數師亦應邀出席本公司股東週年大會。

股東大會上，將就各項重要事項(包括推選個別董事)提呈獨立決議案。

除與股東保持有效溝通外，本公司亦通過制訂可持續股息政策保護股東權益。董事會已於2018年11月13日採納一項股息政策，當中載列本公司向其股東宣派其溢利淨額作為股息的原則及指引。

組織章程文件

於報告期間，本公司並無對組織章程細則作出任何改動。可於本公司網站及聯交所網站查詢本公司組織章程大綱及細則最新版本。

環境、社會及管治報告



一、我們對環境、社會和管治的承諾及方針

中國綠地博大綠澤集團有限公司(以下簡稱「本公司」)及其附屬公司(統稱「博大綠澤」或「我們」)深知有效的環境、社會及管治(「ESG」)舉措在經營層面的重要性。博大綠澤的ESG工作之方向由本公司董事會(「董事會」)監管，以確保環境、社會及管治策略反映本公司的核心價值。因此，董事會與管理層同心協力在提高本公司的價值及表現的同時，亦承擔了識別和評估與博大綠澤的環境、社會和管治事項有關的風險的責任，確保相關風險管理和內部控制制度得到適當和有效的運行。

為提高項目履約的效率和質量，有效控制風險，本公司建立「三標合一」管理體系。同時通過信息技術，建立了在業內領先的項目信息管理系統，通過系統的建立及應用，使項目管理進入制度化、科學化、規範化，以確保集團的經營管理得到快速的、穩健的發展。

博大綠澤的核心價值觀為人才、誠信及品質。人才是博大綠澤存在之基，誠信是博大綠澤發展之源，而品質是博大綠澤追求之本。我們是擁有高水平的投融資、規劃設計、項目施工、商業運營一體化運作能力的企業，在緊抓國家生態建設、文化旅遊大發展的重大機遇目標引領下，建立了多個院士工作站，並與同濟大學等國家級科研院所建立了長期合作關係。在各類主題公園建設、景區提升、古鎮古城修繕保護、特色小鎮及美麗鄉村建設、海綿城市、環境保護與生態修復等多種專業領域擁有雄厚的技術儲備，我們已經形成「資本+技術+全產業鏈」發展的成熟模式。

作為建設生態文明和美麗中國的中堅力量，博大綠澤肩負「生態和人文家園的引領者，可持續發展環境的開拓者」之企業使命，秉承「厚德、堅韌、合作、拼搏」的企業精神，用實際行動履行「美麗中國，福澤後人」的社會責任，努力實現「用一流的生態環境提升區域核心價值，以深厚的人文建設促進家園和諧升級」的戰略願景，爭做生態人文環境建設的倡導者和實踐者。

二、報告標準、期限和範圍

本環境、社會及管治報告乃根據上市規則附錄二十七所載之「聯交所環境、社會及管治報告指引」而編製，旨在讓業務有關人士及持份者了解本公司在財務業績及業務經營以外的環境、社會及管治政策、舉措及表現。

本報告涵蓋自2018年1月1日至2018年12月31日(「報告期間」)本公司有關環境、社會及管治的管理方針、策略的相關資料，於本報告中的相關部份(環境、員工、服務以及社區投資)詳細列出。由於公司下屬項目單位發展及項目分包情況，未能合理地將項目數據納入本次報告範圍，因此本報告所披露的數據僅涵蓋公司總部管理辦公室及經營總部辦公室。



三、利益相關者與重要性評估

博大綠澤努力通過建設性的溝通方式採納利益相關者(包括股東、客戶、員工、供應商、監管機構和社會公眾)的意見及保障彼等權益，以確定本公司的長期發展方向及保持密切的關係。我們已安排公司各個部門的管理層及員工在其職能上檢討公司的運作情況、識別相關環境、社會及管治事宜，並評估相關事宜對我們的業務的重要性／相關性。

利益相關者組別、彼等期望及彼等與本公司的典型溝通渠道如下所示：

利益相關者	期望	溝通渠道
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 合規開展業務• 遵守法律法規• 內部檢查• 工作場所職業衛生與安全	<ul style="list-style-type: none">• 財務報告／公告／通知• 直接通過電子郵件和電話進行溝通
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 產品和服務質量• 產品安全和責任• 技術發展• 市場趨勢• 適合的供應商	<ul style="list-style-type: none">• 客戶拜訪• 滿意度調查• 會議和通信
供應商	<ul style="list-style-type: none">• 法規遵從性• 環境標準和要求• 尊重和公平的採購	<ul style="list-style-type: none">• 評估調查• 實地考察• 供應商審核
員工	<ul style="list-style-type: none">• 培訓和職業發展空間• 工資福利• 工作環境• 健康與安全• 職業發展和機遇	<ul style="list-style-type: none">• 員工活動• 員工布告欄• 員工定期備忘錄• 直接溝通收集員工意見• 員工培訓、研討會和簡報• 團隊建設等文化活動

環境、社會及管治報告(續)



利益相關者	期望	溝通渠道
股東和投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 投資回報 • 信息披露和透明度 • 保護股東權益 • 及時、準確地披露相關信息 • 提高公司管治水平 • 按照法律法規辦事 • 反腐倡廉 	<ul style="list-style-type: none"> • 財務報告、公告、通告等公開信息 • 通過電子郵件和電話查詢本公司 • 上市公司信息披露 • 與投資者／股東進行路演／會議電話／會議 • 電話／電子郵件查詢 • 投資者現場訪問 • 聯交所及本公司網站信息披露
當地社區、非政府組織、 潛在客戶和公眾	<ul style="list-style-type: none"> • 就業機會 • 生態環境 • 社區發展 • 社會聯合體 • 對公益事業的熱情 • 慈善捐贈 • 減少污染物排放 • 減少廢物 	<ul style="list-style-type: none"> • 慈善活動 • 社區投資與服務 • 利益相關者參與 • 環保活動
媒體	<ul style="list-style-type: none"> • 信息透明度 • 良好的媒體關係 	<ul style="list-style-type: none"> • 聯交所及本公司網站信息披露 • 財務報告、公告和通告等公開信息

為了於本報告中匯報較重要的議題，本公司通過與主要利益相關者的溝通，確定這些議題為環境保護、僱傭制度以及發展和培訓。基於此等結果，本公司會不斷改善其ESG的表現，以切合利益相關者的期望。報告期間我們的ESG工作的細節將在以下的章節中介紹。

四、我們的環境

A1 方面：排放物及廢棄物

本公司密切留意並嚴格遵循中國環境法律及規管(包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》)所載的要求。



空氣排放物

本公司於報告期間內主要涉及因自有車輛耗用汽油而產生一定量的氮氧化物、硫氧化物及顆粒物排放。因公司本年度未對行駛里程、消耗汽油的數量進行統計，本年度具體排放數據暫缺。但由於公司總部行政車輛數目較少，因此排放物數量處於較低水平。

博大綠澤在園藝工程項目主要以綠植造景為主，致力於改善環境，共享生態優質生活。然而現場的部分建設活動還是會產生一定量的粉塵、噪聲及污水，因此，博大綠澤在項目承建過程中嚴格選用環保及安全記錄良好的工程分包商，並加強現場管控，確保參與項目建設的各分包單位遵守開發項目所在地環保及安全法律法規，減少工程施工對環境的影響。

溫室氣體排放物

報告期內不同類型溫室氣體排放物的二氧化碳排放當量(「CO₂e」)¹大致如下：

溫室氣體排放範圍	排放來源	2018		2017	
		排放量 (噸)	排放 人均密度 (噸)	排放量 (噸)	排放 人均密度 (噸)
範圍1					
直接排放	自有車輛 ²	不適用	不適用	不適用	不適用
範圍2					
間接排放	電力消耗	103	0.27	129	0.21
範圍3					
其他間接排放	<ul style="list-style-type: none"> 公務乘機 政府污水處理 	392	1.03	132	0.21
總計		495	1.30	261	0.42

本年度的溫室氣體排放總計495噸，主要是使用電力以及僱員因公務乘坐飛機所導致。為了減少空氣及溫室氣體排放我們採取了一些環境保護措施，這些措施是在我們的經營過程中定期執行的，在後面的題為「環境保護措施」的部分中有詳細描述。

1 以二氧化碳產生的溫室效應為基礎的一個指數，以便比較其他溫室所氣體產生的溫室效應。

2 博大綠澤直接的碳排放主要來源於自有車輛使用過程中消耗之無鉛汽油、柴油而產生的排放，因博大綠澤自有車輛數目較少，本年度日常運營過程中未對車輛行駛里程及消耗燃油情況進行統計，故上表中溫室氣體排放量數據暫缺。

環境、社會及管治報告(續)

無害廢棄物

博大綠澤日常經營過程中會產生一定量的生活垃圾等，因生活垃圾由市政環保部門清運，無法統計相關數量。

此外，園藝景觀項目現場施工活動會產生一定量的建築垃圾，均為無害廢棄物。博大綠澤現場施工分包給專業施工單位，因施工而產生的建築垃圾亦由其負責處理。博大綠澤派駐項目現場的管理人員負責管理並監督施工單位行為，要求其對現場產生的固體廢棄物進行分類管理，最大限度地使廢棄物得到回收利用，減少二次污染，並保持施工區域和辦公區域的環境衛生。

在報告期內，公司沒有收到任何個人或相關部門的投訴，也沒有支付或承擔由於違反有關環境法規而導致的任何處罰。本公司於報告期間並無發生與環境法律及法規相關的重大不循規個案。

為了減少廢物我們採取了一些環境保護措施，這些措施是在我們的經營過程中定期執行的，在後面的題為「環境保護措施」的部分中有詳細描述。

A2方面：資源使用

博大綠澤堅持節約資源和提高資源使用效率並重，鼓勵在業務營運過程中重複及回收使用資源，保護環境並提高經營效率。各能源總耗量及密度如下：

資源	單位	2018		2017	
		耗量	人均密度	耗量	人均密度
電能	千瓦時	127,516	334.7	159,487	258.0
水量	噸	89	0.2	1,027	1.7

博大綠澤2018年度總部及下屬項目管理處用電約127,516千瓦時，本年人均耗電量約335千瓦時。公司重視能源節約，在日常管理中要求僱員合理使用煤氣、汽油等能源，鼓勵僱員綠色出行，節約能源和資源。關於博大綠澤的能源效益計劃在後面題為「環境保護措施」的部分中作詳細介紹。

博大綠澤部分經營總部辦公室水費含在物業管理費中或免收水費，2018年度可計量(即單獨收費部分)的辦公室用水量總計約89噸，本年人均耗水量約0.2噸。博大綠澤提倡員工節約用水，減少不必要的浪費。

此外，項目建設過程中會使用大量水資源，主要是項目現場外包施工過程中的施工及綠植養護用水，用水來源包括地下水取水、河流水取水等。在項目建設過程，博大綠澤提倡施工現場生活及施工用水二次利用。關於博大綠澤的資源節約措施在後面題為「環境保護措施」的部分中作詳細介紹。



本公司是綜合性園林綠化景觀設計建設服務供應商，專注於市政及城市層面的園林綠化項目，生產經營過程中不涉及包裝材料的消耗。

A3方面：環境及天然資源

除了上節中描述的資源使用之外，博大綠澤不會消耗來自環境的資源，也不會對環境造成任何重大影響。因此，博大綠澤對自然環境的直接影響非常有限。博大綠澤致力於環境保護，並採取了以下一系列的環境保護措施技術來減少對環境和資源的負面影響：

環境保護措施

- 一、 在公司公告欄以及公共區域內張貼提示性標語，如在洗手間內放置節約用紙標語，以提高員工及訪客的環保意識；
- 二、 在辦公室設置回收箱，並提醒員工把可回收及不可回收廢物嚴格分開。
- 三、 定期更新公司的政策和程序，將環境保護的規則和準則納入日常工作流程中；通過這些政策和程序，我們鼓勵員工採納以下行為工作方式以達到節約能源、資源及減少溫室氣體排放：
 1. 在不使用或離開辦公室時關閉電子設備以節約能源；
 2. 在可能情況下倡導綠色出行及外出出差時選用拼車以減少碳排放；
 3. 定期檢查我們的電力設備，以確保安全和運行效率。
- 四、 博大綠澤每個項目均設有專人負責防治揚塵、噪聲、水污染等工作，採取恰當措施減低排放物的影響，包括現場合理安排清洗車輛及灑水、細顆粒的散體材料裝卸運輸時，採取遮蓋措施，並做到沿途不遺撒、施工現場運輸車輛不帶泥砂出場；使用圍牆將施工區域與非施工區域隔開，防止影響施工區域以外的環境；工地現場污水不外排，經處理後才排放等。並要求施工用水盡量做到二次利用。
- 五、 博大綠澤採用電子化辦公系統，盡量減少不必要的差旅。
- 六、 對施工現場防治揚塵、噪聲、水污染等工作進行檢查，做到責任落實到人，並保證整個流程的有效運行。

環境、社會及管治報告(續)



七、博大綠澤在日常管理中要求採購部門在電器採購時優先選用高效節能產品，如節能電機、節能燈、節能型空調等；電腦、打印機、電熱水器等電器不使用時徹底關閉，以節能減排。

另外，以達到環境保護的目的博大綠澤致力引進新技術，例子如下：

科技引種

為配合上海「春景秋色」景觀示範工程的實施，過往博大綠澤承擔了上海市建委重大項目「國外彩葉喬灌木引進」工作，從美國、加拿大引進大規格彩葉喬、灌木40多個品種、1萬餘株，從中篩選出「夕陽紅」、「十月紅」、「秋之火」、「雜種元寶槭」等一批能夠在上海穩定變紅的彩葉喬灌木品種，解決了上海地區優良彩葉植物品種稀缺的難題；通過良種繁育，擴繁出優質彩葉喬、灌木10萬餘株，於上海延中綠地、音樂廳、雕塑公園、肇嘉濱路、海寧路等重要公園綠地區域中推廣示範，首次在上海城市綠化中構建出壯美的「紅葉景觀」，贏得了良好的社會效應。

土壤修復

根據各地區土壤結構及自然環境的差異，因地制宜研發了多項土壤修復技術，如：內陸鹽鹼地關鍵綠化技術研究，通過添加有機肥、石膏、草炭等材料，經過對比篩選出適合鹽鹼地的栽培介質，形成內陸鹽鹼地綠化土壤的修復技術，徹底解決困擾濕地公園建設的土壤問題，將物理改良方法與化學改良方法相結合，改善土壤結構，增加有機質，消除鹽鹼危害。

水生態治理

水生態治理從根本上應遵從生態理念及自然法則，從城市、區域、流域等大尺度的空間出發，以大尺度流域作為城市水生態治理的設計，以雨洪作為資源的水資源管理的設計及以經濟為主軸的生態系統修復的設計，是從水資源、水安全、水生態系統出發的生態智慧之一，與城市、水文、景觀、生態、藝術等多方面的科學融合，更是展現當代科學智慧的創新衍生。



礦山生態修復

礦山開發對生態環境的干擾不可小覷，其對土地資源、水資源、大氣的影響巨大，造成生物多樣性的缺失，是世界性的難題。礦山修復需要從地形地貌、氣候特徵、水文條件、土壤物理化學生物特徵、表土條件、潛在污染等因素出發，對人為破壞後山體的邊坡治理、尾礦的治理、土壤的改良、植被的修復、水資源的修復、生物多樣性的復育等都要進行科學合理的判斷與深入的研究，從而選擇最佳的修復技術和實施方案，實現對礦業廢棄地污染修復，恢復礦山生態環境的良好狀態，達到土地資源再利用的目的，創造人與自然和諧共融、可持續發展的新價值，走出一條礦山修復綜合治理加綜合開發的科技生態環保之路。

五、我們的員工

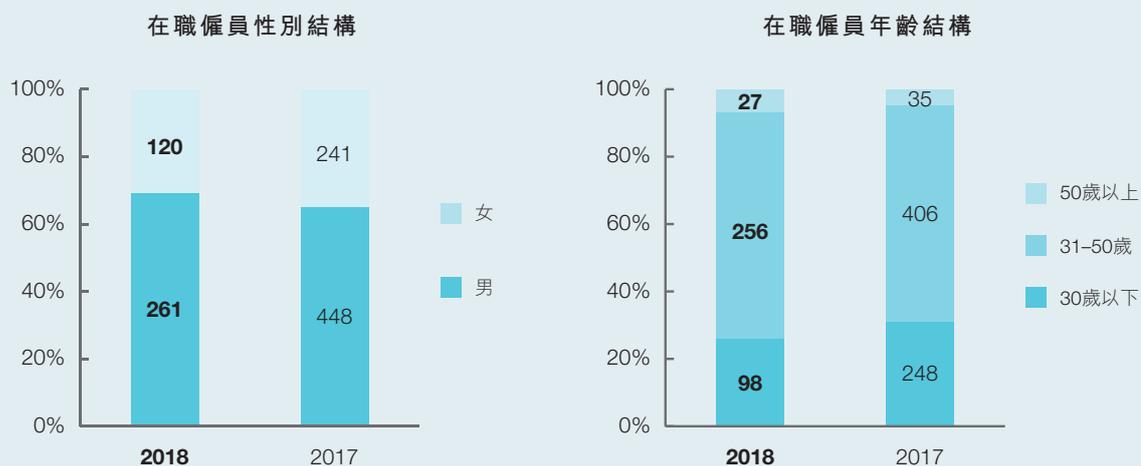
博大綠澤的核心價值觀是以人才為存在之基，所以僱員是企業最重要的資產之一。因此，確保所有員工都享有一個公平、和諧、舒適、和安全的工作環境是本公司的首要任務。

B1方面：僱傭

博大綠澤嚴格遵守《勞動法》、《勞動合同法》等有關法律法規規定，切實保障員工合法權益，公平對待不同國籍、種族、性別、年齡的員工，以一系列的管理制度及措施積極嚴禁用工歧視、使用童工及強制勞工的情況發生。

我們的勞動力

截至2018年12月31日，博大綠澤共有381名僱員。僱員構成情況如下表所示：



環境、社會及管治報告(續)

在職僱員職級結構



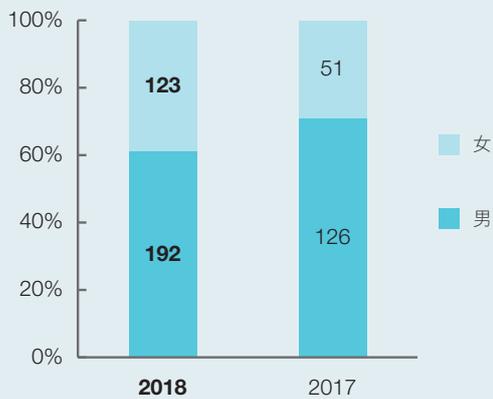
人才招聘及晉升

博大綠澤為吸引人才、留住人才，積極打造高速發展的事業平台，建立科學有效地人才培養機制，通過向僱員提供具競爭力薪酬及福利待遇，組織多樣化的僱員活動，增強僱員歸屬感。

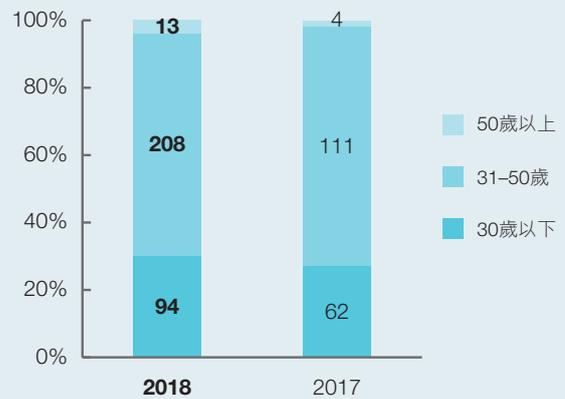
僱員流失

博大綠澤處於業務快速發展與調整階段，整體而言人員波動較大。

流失僱員性別結構



流失僱員年齡結構





職級結構(離職僱員)

流失僱員職級結構



本公司於報告期間並無發生有關勞工實務的重大不循規事宜。

B2方面：健康與安全

博大綠澤高度重視員工權益保障以及僱員工作環境的安全性及身體健康保障，重視職業技能培訓以及安全培訓，致力保護員工免受工傷事故或職業危害，為員工提供安全、健康的工作環境。

博大綠澤根據國家法律規定為所有員工交納包括醫療保險在內的社保，同時為反聘人員、實習生等無法繳納社保人員購買商業意外保險，確保僱員出現意外情況時可以得到相應的保障。同時，公司每年為所有僱員安排健康體檢，便於僱員及時了解自身健康狀況。

工作場所安全

博大綠澤的《標化工地試行辦法》規範統一項目現場各種標識、安全設備及通道設置，明確安全生產牌、文明施工牌等必須具備的標志，提醒現場工作人員注意安全。

針對辦公室僱員的健康，公司特組織中醫免費義診活動，通過按摩、罐療、溫灸等方式，緩解僱員因長期伏案工作、久坐、缺乏運動導致的肩頸不適症狀。另外，本公司總部大樓辦公範圍內所有場所均為公司禁煙區，嚴格禁止吸煙並訂立處罰標準，及不定期巡視以保障場所安全及員工的健康。

本公司於報告期間並無因工受傷或死亡的事件，未發生有關健康安全法律法規的重大違規個案。

環境、社會及管治報告(續)

B3方面：發展及培訓

為提升僱員在各職能上應具備的專業知識、技能技巧，提升各項工作的完成質量，提高工作效率，博大綠澤為不同職能的員工提供相應的培訓，培訓內容根據博大綠澤規章制度、職工崗位職責、操作技能需要等進行設計安排。博大綠澤的培訓課程涵蓋安全文明施工、施工技術、工程管理、經營管理、企業文化等多個方面。

博大綠澤整體培訓情況如下表所示：

	2018年	2017年
總培訓時長(小時)	3,901	7,139
平均每名僱員培訓時數(小時/人)	10	13
按性別劃分的平均每名僱員已完成的培訓時數(小時/人)		
男性	11	15
女性	10	10
按僱員類別劃分的平均每名僱員已完成的培訓時數(小時/人)		
高層管理人員	57	15
中層管理人員	35	24
其他僱員	8	12

B4方面：勞工準則

博大綠澤制定有避免非法僱傭的機制及招聘規例，所有招聘及僱傭嚴格遵循中華人民共和國勞動法及勞動合同法。

博大綠澤嚴格要求外部施工方不得非法僱用童工，不得簽訂違對方真實意願的勞動合同，更不得強迫僱員非法工作。招聘期間，本公司向應聘人員提供真實信息，包括工作職責、工作環境、工作地點、職業健康及安全、生產安全狀況、勞動薪酬等。博大綠澤人力資源部負責核實候選人所提供資料(履歷、身份證、證書)的真實性。同時，受僱人員須簽署確認其提供的資料真實性並承擔全部責任。

博大綠澤對員工的工作時間按照法定的標準工作時間做了合理安排，落實8小時工作制及年休假制度，並根據勞動法給予帶薪假期以及病假等休假福利。

本公司於報告期間並無發生有關法律法規所規定勞工準則的重大不循規事宜。



六、我們的服務

博大綠澤的服務理念為「以項目策劃規劃、城市基礎設施、生態人文環境提升和金融資本相結合，提供專業技術和管理服務，致力於成為區域可持續發展服務的新動力」。博大綠澤將專業團隊合理化整合，聯合多方專業機構，嚴格遵循自然規律，特別是其中的生態規律，尋找當前項目與自然生態相融共生狀態下的差距，建立發展「水、土、氣、生」四位一體的自然生態修復、涵養、保育工作，全面創新，引領生態文明價值取向和正確健康發展的行為模式。專業團隊制定不同的整合模式，結合實際情況，通過進一步細化分析，進而完成包裝、品牌經營、銷售、促銷等策劃，形成符合項目特色的標準化管理體系，保證項目開發、營銷策劃、服務接待、精細化養管維護的高效率與持續發展。

團隊在注重安全運營的基礎上，全面提升經營策劃項目的整體效益，形成全過程整體目標與效率的優化，在明確的目標的指引下，達到行動計劃切實有效，管理流程規範合理的效果。

B5方面：供應鏈管理

本公司是以生態建設為主的全產業鏈發展的多元化投資控股集團，非常重視博大綠澤各類主題公園建設、景區提升、古鎮古城修繕保護、特色小鎮及美麗鄉村建設、海綿城市、環境保護與生態修復等項目質量，深知選擇綜合條件良好的供應商對博大綠澤項目質量保障的重要性。因此，博大綠澤以負責任的態度，優先選擇產品安全環保且質量好的供應商。

博大綠澤通過長期評估、現場考察、資格文件審閱等方式建立合格供應商名錄。具體項目建設前，各項目部按「合理低價，公開競爭，誠信合作」的原則，在合格供應商名錄中選擇分包商進行競標，工程部負責監督，最終確定具體的分包單位。

鑒於園藝景觀工程中主要工程物資綠植苗木及分包勞務人員等特殊性的，博大綠澤一般採取就近原則選取合格供應商，亦可達到節能減排的效果。

此外，博大綠澤對貪污採取零容忍的態度，與供應商簽約前，均要求其提交無商業賄賂的聲明或證明。

環境、社會及管治報告(續)

B6方面：產品責任

作為中國極具潛力的生態環保服務的提供商和開發商，博大綠澤高度重視工程項目質量，建立了嚴格的質量管理體系，強化施工質量過程控制，健全和落實工程質量責任追究制度。

博大綠澤認為科技創新不僅能夠推動企業的發展，更是項目質量提升的保障。博大綠澤堅持以高效、節能、清潔的綠色技術應用與設計為導向，以國際先進、國內領先為目標，在目前已有技術積累、工程經驗及產品優勢的基礎上，持續投入大量資金用於建立企業的技術中心。此外，博大綠澤建立了多個院士工作站，與同濟大學等國家級科研院所達成長期合作關係，目前已在生態修復與建設領域擁有40多項專利技術和工法，為多個合作單位的科研項目落地提供了有力技術支撐。

本公司於報告期間並無因產品及服務質量引發的法律訴訟或投訴。

投訴處理

博大綠澤在為客戶提供優質工程產品的同時，注重對客戶的回訪溝通，以及時了解客戶的需求，改善施工水平與服務質量。

企業資質

從2016年3月開始包括在報告期內，博大綠澤獲上海質量體系審核中心授予環境管理體系認證證書，以確認我們建立和實施的環境管理體系符合GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015國家及國際級的標準。

除此之外，博大綠澤其他的企業資質如下：

研究機構

- 環境工程學科中國工程院院士工作站
- 與同濟大學合作成立了綠地博大綠澤—同濟科創中心
- 與同濟大學污染控制與資源化研究國家重點實驗室合作成立了污染修復檢測中心

設計類

- 風景園林工程設計專項甲級
- 建築行業建築工程設計資質甲級
- 城鄉規劃編製資質乙級



施工類

- 建築工程施工總承包特級
- 市政公用工程施工總承包壹級
- 鋼結構工程專業承包壹級
- 地基與基礎工程專業承包壹級
- 機電設備安裝工程專業承包壹級
- 建築裝修裝飾工程專業承包壹級
- 水利水電工程施工總承包三級
- 環保工程施工專業承包三級

知識產權保護

博大綠澤尊重和保護知識產權，而且商標是公司重要的無形資產。本公司與相關員工簽訂《商業秘密保護協議》確保員工在職期間以及在離職後保守公司的商業秘密。

2017年9月，博大綠澤自主研發的「一種多級高效污水處理裝置」通過國家專利局審核，由國家知識產權局正式頒發實用新型專利證書。「一種多級高效污水處理裝置」採用階梯型過濾網對污水進行高效處理，並通過水質檢測裝置，監測出水水質。與現有常規污水處理裝置相比，具有除污效果好、控污能力強、安全系數高及可移動等特點。該項專利的獲取，有利於保護和發揮集團自主知識產權優勢，形成可持續創新機制，提升核心競爭力。

除此外，博大綠澤一共擁有發明專利6項，省、部級工法20項，實用新型專利35項，軟件著作權3項，在申請中的有專利9項、植物新品種2項，涉及污水處理、鹽鹼地修復、生態修復、園林植物及建築等領域。

B7方面：反腐倡廉

博大綠澤致力恪守有關反貪污及反洗錢的法規，包括但不限於《中華人民共和國刑法》及《中華人民共和國反洗錢法》。

博大綠澤已制定有關反貪腐及反欺詐行為之內部規例，舉報人可以通過信函、電子郵件、OA平台短消息、企業微信和現場舉報等多個方式，舉報其發現的不當行為和活動，例如，匯報疑似的貪污、舞弊、欺詐等。若相關行為觸犯國家法律的，則移送司法機關依法處理。

於報告期間，博大綠澤並無違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢法律及法規的情況，且並無就對本公司或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件。



七、我們的社區

B8方面：社區投資

博大綠澤致力於成為一個對社會負責的企業，一直積極參與社區公益事業。除此之外也鼓勵員工身體力行，熱心參與公益活動。具體社區投資策略如下：

- 一、樹立社區意識 — 公司與社區的關係好壞影響到公司的發展，因此公司在社區的形象建設非常重要。公司與社區的公共關係會被納入到公司公關體系的日常工作中，積極承擔社會責任，塑造良好的社會形象。
- 二、加強與社區公眾的溝通 — 博大綠澤主動與社區建立聯繫，一方面可以向社區公眾通報我司各方面情況，表達願為社區發展做貢獻的良好願望，尋求社區公眾的支持；另一方面經常邀請社區公眾參加我們的有關活動，徵詢他們的意見和建議，了解他們的需求，從而為我們和社區的良性互動打下堅實的基礎並為持久溝通開辟一條行之有效的通道。
- 三、積極參與社區建設，主動贊助社區的公益事業。

博大綠澤作為一家具有高度社會責任感的企業，積極參與各種社會公益活動。博大綠澤支持了第二屆上海市民綠化節及中國綠化基金會「綠色上海」專項基金，並獲頒證書為優秀公益夥伴。博大綠澤還積極開展與高校、科研機構的深入合作，本公司的間接全資附屬公司，博大綠澤生態建設集團有限公司，與同濟大學共同發起成立了「博大綠澤 — 同濟聯合科技創新中心」，此舉面向國家重大戰略需求，充分發揮雙方的資源優勢，助推綠地博大綠澤主營業務拓展發展。

董事及高級管理層



截至本年度報告日期，董事會由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。如下載列董事及高級管理層簡歷：

執行董事

吳正平先生（「吳先生」），55歲，為董事會主席及自2014年1月3日起為執行董事。吳先生亦為行政總裁及博大綠澤生態、綠澤商業、綠澤園藝及綠澤國際的董事。吳先生自2013年10月8日起亦為博大國際的董事。吳先生於2004年與肖莉女士（「肖女士」）共同創立本集團。彼負責本集團的整體策略、業務及投資規劃。吳先生於園林景觀設計建設服務行業擁有豐富經驗，已從事相關業務超過十年。

吳先生於1985年7月取得南京林業大學的學士學位。彼於1992年12月取得工程師資格。於1985年8月至2000年12月，吳先生在上海市園林學校（現稱上海市城市建設工程學校）擔任導師。於2001年1月至2004年5月，吳先生於上海園林職工學校擔任導師。於吳先生創立本集團時，彼自2004年6月起擔任綠澤商業的董事兼總經理，並自2007年6月起擔任綠澤園藝的董事兼總經理。吳先生曾於2004年3月12日至2013年6月8日擔任綠澤商業的董事。吳先生於2013年6月8日辭任綠澤商業的執行董事，而其夫人肖女士於同日獲委任為執行董事。然而，吳先生自此仍留任綠澤商業的主管，並負責綠澤商業的營運、管理及財務事宜。吳先生亦分別自2011年8月2日及2013年11月12日起擔任博大綠澤生態及綠澤國際的董事。吳先生為執行董事肖女士的配偶。

肖莉女士（「肖女士」），47歲，自2014年1月3日起為執行董事及自2014年6月25日起為提名委員會成員。肖女士亦為本公司的副總裁。肖女士於2004年與吳先生共同創立本集團。彼自2016年9月13日起擔任博大綠澤生態、綠澤商業及博大國際的董事及自2017年3月9日起擔任綠澤國際的董事。彼負責監督本集團的財務事宜及日常營運。

於1991年9月至2000年12月，肖女士在上海市園林學校（現稱上海市城市建設工程學校）擔任導師。於2001年1月至2004年5月，肖女士於上海園林職工學校擔任導師。肖女士透過遠程教育於2004年9月畢業於美國弗吉尼亞州美國管理技術大學，並取得工商管理碩士學位。肖女士於業務管理方面擁有逾十年經驗。彼亦自2004年6月起擔任綠澤商業的總經理，並自2011年8月起擔任博大綠澤生態的董事兼助理總經理。於2013年10月至2016年9月，肖女士為綠澤東方國際之董事。肖女士為吳先生的配偶。

朱雯女士（「朱女士」），35歲，自2014年1月3日起為執行董事及自2014年6月25日起為薪酬委員會成員。彼於2004年6月15日加入本集團，至今約十五年。彼現任綠澤商業的行政部經理。彼亦自2011年8月起擔任博大綠澤生態的董事及本公司的副總經理。彼於2013年10月9日獲委任為綠澤東方國際之董事。朱女士負責監督本集團的行政管理事宜。

朱女士於2012年3月畢業於位於中國上海的華東理工大學，並取得工商管理碩士學位。

董事及高級管理層(續)



陳敏女士(「陳女士」)，44歲，自2017年4月13日起為執行董事。彼自2016年11月起擔任本公司財務副總監，負責本公司重大財務事項的監督、財會內控機制建設、財務管理與監督、會計基礎管理工作等。陳女士於2003年12月畢業於中南大學的工商管理專業。陳女士於2008年4月獲高級會計師職稱，並於2009年12月成為中國註冊師協會非執業會員。陳女士於財務管理方面擁有二十餘年工作經驗。陳女士曾擔任上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司副總會計師及上海萬科股份有限公司項目公司財務負責人。陳女士於2006年10月加入上海綠地商業(集團)有限公司擔任財務經理，從2010年10月至2016年11月擔任綠地(本公司主要股東)長沙房地產事業部財務總監。陳女士於2016年11月加入本公司擔任本公司財務副總監。

獨立非執行董事

戴國強先生(「戴先生」)，66歲，自2014年6月25日起為獨立非執行董事以及自2014年6月25日起為提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員。其後，戴先生於2017年12月29日至2018年3月13日期間獲委任為審核委員會主席。戴先生於財經方面擁有約十三年經驗。戴先生分別於1983年1月及1987年7月取得上海財經學院(現稱上海財經大學)的經濟學學士學位及碩士學位。其後，戴先生於1994年7月取得中國上海復旦大學的經濟學博士學位。

於1999年3月至2006年4月，彼於位於中國上海的上海財經大學擔任金融學院院長。於2006年4月至2007年7月，彼擔任上海財經大學金融學院黨委書記。於2007年7月至2011年4月，彼擔任上海財經大學工商管理學院院長兼書記。戴先生自1995年6月起於位於中國上海的上海財經大學金融學院擔任金融學教授，及於2011年4月至2016年3月擔任其黨支部書記兼副院長。戴先生曾於2004年2月至2009年6月擔任上海銀行股份有限公司獨立非執行董事，並自2009年6月至2017年6月擔任其外部監事。彼亦自2008年3月至2014年6月擔任上海證券交易所上市公司上海復旦復華科技股份有限公司(證券代碼：600624)的獨立非執行董事。於2012年5月至2015年4月，戴先生亦為中國國際經濟貿易仲裁委員會陪審團仲裁員。戴先生曾於2006年至2010年間擔任教育部高等學校經濟學類學科教學指導委員會委員。自2011年3月以來，彼亦擔任教育部金融專業碩士教學指導委員會委員。戴先生自2017年10月18日起為聯交所上市公司榮威國際控股有限公司(股份代號：3358)的獨立非執行董事及自2018年2月11日起為上海證券交易所上市公司貴陽銀行股份有限公司(股票代碼：601997)的獨立董事。

彼曾分別於2007年、2006年8月、2005年12月及2012年9月榮獲中國教育部所頒發的第三屆高等學校教學名師獎、上海市高校教學名師獎、花旗集團優秀教師獎及上海市教書育人楷模提名獎。

董事及高級管理層(續)



金荷仙博士(「金博士」)，54歲，自2014年8月29日起為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核及提名委員會成員。彼自南京林業大學取得園林專業學士學位以及自北京林業大學取得園林學碩士學位及博士學位。金博士曾任教於浙江林業學院，為中國林業科學研究院博士後研究員。金博士現為浙江農林大學博士生導師以及北京林業大學及武漢大學客座教授。金博士亦為匯綠園林建設股份有限公司的獨立董事，該公司於中國註冊成立，主要從事園林景觀建設業務。自2017年6月26日以來，彼為浙江人文園林股份有限公司獨立董事。

金博士擔任多個職位，包括中國風景園林學會副秘書長、《中國園林》雜誌社社長及常務副主編、中國教育部高等學校教學指導委員會風景園林專業教學指導分委員會委員以及中國花卉協會花文化專業委員會副秘書長。金博士已發表學術論文逾100篇，編著多部風景園林專業書籍，且多次參加包括國際風景園林師聯合會(IFLA)大會、世界園藝大會及世界植物園大會等國內及國際學術會議並做發言和主持。

陳榮斌博士(「陳博士」)，54歲，自2018年3月13日起為本公司獨立非執行董事及審核委員會主席。陳博士自2018年7月1日起獲委任為綠地(亞洲)證券有限公司(本公司主要股東綠地金融投資控股集團有限公司之全資附屬公司)之董事總經理。彼於1988年自香港浸會學院(現為香港浸會大學)取得會計學榮譽文憑、於1992年自香港浸會大學取得工商管理學士學位、於1995年自南澳大學取得國際工商管理碩士學位、於2009年自中國人民大學取得法學碩士學位及於2015年自紐卡索大學取得工商管理博士學位。彼自1992年起為認可專業會計師、自1998年起為特許公認會計師公會的資深會員、自2000年起為香港會計師公會的執業會計師、自2007年起為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的執業會計師及會員、自2012年起為香港董事學會的資深會員、自2014年起為香港證券及投資學會的一般會員及自2017年起為英格蘭及威爾斯會計師公會的資深會員。陳博士自2018年5月起為可進行香港證券及期貨事務監察委員會項下第4及9類受規管活動的持牌人士，並同時注銷證券及期貨事務監察委員會項下第1類受規管活動之牌照。彼自2017年10月起為香港保險業聯會下的註冊保險代理。此外，陳博士於2018年5月成為中國海外安全研究所顧問委員會之成員。

陳博士於2016年10月加入中國北方證券集團有限公司(「中國北方」)，擔任銷售主管。中國北方為聯交所的交易所參與者，並持有一項交易權利。中國北方提供一站式網上交易系統，向客戶提供股票買賣以及首次公開發售服務。

於加入中國北方前，陳博士於2015年12月至2016年9月為朝威控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：8059)首席營運官。陳博士於2009年2月獲LED International Holdings Limited(「LED」，一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司，另類投資市場股份代號：LED)委任為首席財務官。陳博士於2009年5月獲LED委任為執行董事，並其後於2010年12月獲晉升為行政總裁。陳博士於2016年8月辭任其於LED及其附屬公司的董事職務。

董事及高級管理層(續)

高級管理層

本公司執行董事，即吳正平先生、肖莉女士、朱雯女士及陳敏女士同時兼任本集團高級管理層職位。有關彼等各自的履歷，請參閱年度報告本節內的「執行董事」分節。

經長忠先生(「經先生」)，50歲，擁有超過15年財務及資產管理經驗。自2002年9月至2004年6月，經先生任職上海匯銀(集團)有限公司的研究部的經理，並自2004年6月至2007年4月獲委任為企業管理部副總經理。彼於2007年5月至2007年11月擔任愛建證券有限責任公司的證券投資部項目經理，並於2007年11月至2009年8月獲委任為研發部副總經理、固定收益部總經理及總裁助理。自2009年9月至2012年9月，彼為上海匯銀(集團)有限公司的總裁助理。於加入本公司前，經先生自2013年11月起任職上海浦東發展集團財務有限責任公司的副總經理，並負責投資銀行業務及信息技術管理。經先生分別於2000年及2002年畢業自日本東海大學，取得經營工學管理學士及經營工學管理碩士學位。

公司秘書

孫亞鏗女士(「孫女士」)為本公司之公司秘書。孫女士為卓佳專業商務有限公司之企業服務部經理，該公司是全球性的專業服務公司，為客戶提供商務、企業及投資者綜合服務。孫女士在公司秘書方面擁有逾10年經驗，一直為香港上市、跨國、私人及離岸公司提供專業企業服務。彼於企業諮詢及條例合規、企業重組，以致公司解散各方面均具備豐富的專業知識。孫女士同時亦為自然美生物科技有限公司(股份代號：157)之公司秘書。孫女士為特許秘書，以及為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。

董事會報告



董事欣然提呈本報告連同本集團於報告期間之經審核綜合財務報表。

公司資料及全球發售

本公司於2013年10月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，本公司股份於2014年7月21日於聯交所主板上市。

主要業務活動

本公司專注於市政及城市層面的園林綠化項目，為客戶提供「一站式」服務解決方案，包括設計及規劃、設計完善、建設、苗木培育及養護。本集團一般擔任總承包商，負責園林綠化項目的整體管理。本集團主要為客戶提供園林綠化設計、建設及養護服務。

業績和末期股息

本集團於報告期間之綜合業績載於本年度報告第70頁之綜合損益及其他全面收益表。董事會並無建議派付截至2018年12月31日止年度任何末期股息(2017年：每股普通股0.014港元)。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債概要載列於本年度報告第5頁。有關概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

業務回顧

有關本公司業務的中肯回顧及就本集團年內表現以及與其業績及財務狀況相關的重要因素的討論與分析，載於本年度報告第10至13頁的管理層討論與分析章節。本年度報告通篇(尤其是第170至173頁的市場風險章節)均有載列有關本公司面臨之主要風險及不確定因素。有關在2018年財政年度完結後發生並對本公司有影響的重大事件(如有)之詳情亦已於以上章節及財務報表附註中披露。本公司的業務前景則於本年度報告不同部分討論，包括於本年度報告第6至9頁的主席報告也有探討。有關本公司與其主要利益相關者之間關係詳情載於本年度報告第61頁的與僱員、供應商及客戶之關係章節。本公司環境政策及表現詳情可於本年度報告第27頁至41頁中環境、社會及管治報告中查閱。

董事會報告(續)



股本

本公司於報告期間之股本變動詳情載於本年度報告第151頁財務報表附註31。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於整個報告期間概無購買、出售或贖回本公司任何於聯交所上市的證券。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例並無優先購買權之條文，規定本公司須按持股比例向現有股東發售新股。

物業、廠房及設備

本集團於報告期間之物業、廠房及設備變動詳情載於本年度報告第126頁之財務報表附註13。

控股股東抵押股份

本公司已與上海銀行(香港)有限公司(「人民幣貸款方」)重續2016年融資，據此，最多達人民幣75,300,000元的融資到期日將為2019年5月17日(「人民幣融資」)，有關融資乃由本公司與人民幣貸款方就為現有及潛在項目提供資金、派付末期股息及用作本公司一般營運資金而訂立。人民幣融資將繼續獲股份抵押及賬戶抵押所擔保。

誠如本公司日期為2018年9月11日之公告所披露，本公司控股股東博大國際於日期為2018年9月11日與上銀國際有限公司(「上銀國際」)訂立抵押賬戶契據(「2018年賬戶抵押」)，以擔保博大綠澤生態於日期為2018年8月28日自上海銀行股份有限公司長寧支行(「2018年貸方」)撥發之人民幣22,000,000元之融資貸款(「2018年融資貸款」)，以作本公司日常營運。根據2018年賬戶抵押，博大國際同意於博大國際開立的賬戶(「2018年賬戶」)以第一抵押方式抵押該賬戶內所有權利、所有權及權益並同意將其90,850,000股股份(佔本公司於2018年融資貸款日期已發行股本總額約2.71%)存入其2018年賬戶。

博大國際為擔保人民幣融資及2018年融資貸款以人民幣貸款方及2018年貸方為受益人所抵押的股份總數達441,011,440股股份，佔本公司於2018年12月31日之已發行股本總額約13.19%。於本年度報告日期，股份抵押、賬戶抵押及2018年賬戶抵押並未獲解除。



重大收購、出售及重大投資

於2018年10月12日(交易時段後)，杭州北風(本公司間接全資附屬公司)、綠澤商業(本公司間接全資附屬公司)及承讓人上海念樸(一名獨立第三方)訂立股份轉讓協議，據此，杭州北風出售其於杭州中靈園林景觀設計有限責任公司(為杭州北風的直接全資附屬公司，因此於完成前為本公司間接全資附屬公司)之100%股權(包括杭州北風透過杭州中靈園林景觀設計有限責任公司間接持有的杭州蕭山江南園林工程有限公司60%股權以及本公司根據離岸購股協議及在岸購股協議有權收取的代價調整或利潤補償金額)予上海念樸。

除上文所披露者外，於報告期間，本集團概無就附屬公司及聯營公司作出任何重大收購及出售事項。於2018年12月31日，本集團概無持有任何重大投資。

儲備

本公司及本集團於報告期間之儲備變動詳情載於本年度報告第74頁之綜合權益變動表。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於2018年12月31日之銀行貸款及其他借款詳情載於本年度報告第147頁之財務報表附註29。

主要客戶與供應商

於報告期間，本集團五大客戶應佔項目銷售收入百分比約為65.22%，最大客戶應佔項目銷售收入百分比約為37.30%。

報告期間本集團自五大供應商採購額佔總採購額的41.13%，其中已計入的本集團自最大供應商的採購額佔年內總採購額的18.88%。

於報告期間任何時間，概無董事、彼等緊密聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團任何五大客戶及供應商擁有任何權益。

董事會報告(續)



董事

於報告期間及截至本年度報告日期之在任董事如下：

執行董事

吳正平先生
肖莉女士
朱雯女士
陳敏女士

獨立非執行董事

戴國強先生
金荷仙博士
陳榮斌博士

董事及高級管理層履歷詳情載列於本年度報告「董事及高級管理層」一節。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自2014年7月21日起初步為期三年，有關服務合約已於2017年7月20日屆滿，惟陳敏女士除外，其自2017年4月13日起初步為期三年。各執行董事(陳敏女士除外)其後已與本公司續簽服務合約，自2017年7月21日起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於六個月的書面通知終止。

戴國強先生已與本公司訂立委任書，自2014年7月21日起初步為期三年，而金荷仙博士則自2014年8月29日起至2017年7月20日初步為期三年及陳榮斌博士自2018年3月13日起初步為期三年。各獨立非執行董事(陳榮斌博士除外)已與本公司續簽其委任書，自2017年7月21日起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

根據組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪席退任，惟每名董事(包括按指定任期委任的董事)須最少每三年輪席退任一次。於報告期間由董事委任的所有董事僅任職至本公司下一屆股東週年大會，屆時其符合資格於股東週年大會膺選連任。建議在股東週年大會上重選之董事概無與本集團訂立任何本集團不可在一年內毋須支付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。



獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已收到各現有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。根據上市規則，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事於合約的權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立任何董事於其中擁有直接或間接重大權益，並且於報告期間末或報告期間任何時間仍然生效之有關本集團業務之重要交易、安排或合約。

獲准許之彌償條文

根據本公司之組織章程細則，在公司法的條文規限下，每名董事應有權獲得保障，從本公司於其資產中補償因執行職務或與此有關的其他方面可能蒙受或招致之所有成本、費用、開支、損失及責任。本公司已就本集團董事可能就任何訴訟作出抗辯而產生的責任及相關成本安排保險。

管理合約

於報告期間，就本公司整體或任何重要環節業務方面並無訂立或存在管理及行政合約。

不競爭承諾

各控股股東(博大國際、綠澤東方國際、吳先生及肖女士)已向本公司確認，彼等已遵守根據不競爭契據於2014年6月25日向本公司提供的不競爭承諾。有關不競爭契據的詳情，載列於招股章程「與控股股東的關係」一節。

獨立非執行董事已審閱他們遵守不競爭承諾的情況，並確認控股股東已經遵守所有不競爭承諾。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

有關董事及五名最高薪酬人士於報告期間之酬金詳情，載列於本年度報告第123頁的財務報表附註9。

董事會報告(續)

於報告期間，本集團並無向任何董事或任何五位最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引彼等加入本集團或加入本集團時之報酬或離職補償。於報告期間，概無董事放棄任何酬金。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

證券及期貨條例第XV部第7及8分部項下有關本公司任何董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中的權益或淡倉的披露規定自上市日期開始適用於本公司。

於2018年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊內，或(ii)須根據標準守則另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事／主要行政人員姓名	所持有股份／相關股份性質及數目 ⁽¹⁾			總權益	佔已發行股本 概約百分比
	個人權益	公司權益	配偶權益		
吳正平先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	18,000,000	991,321,041	13,500,000	1,022,821,041	30.6%
肖莉女士 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	13,500,000	—	1,009,321,041	1,022,821,041	30.6%
朱雯女士 ⁽⁴⁾	3,000,000	—	—	3,000,000	0.08%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。
- (2) 博大國際分別由吳正平先生及肖莉女士擁有86.92%及13.08%權益，根據證券及期貨條例，吳正平先生被視為於博大國際持有的991,321,041股股份中擁有權益。
- (3) 吳正平先生為肖莉女士的配偶。根據證券及期貨條例，吳正平先生被視為於肖莉女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益，而肖莉女士被視為於吳正平先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (4) 董事根據購股權計劃持有之相關股份數目詳情載於本年度報告「購股權計劃」章節。

除以上所披露者外，於本年度報告日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有(i)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊內，或(ii)須根據標準守則另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2018年12月31日，據董事所知，以下人士(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司的股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條例所指登記冊內的權益或淡倉如下：

股東名稱	權益性質	所持股份／ 相關股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股本 概約百分比
博大國際 ⁽²⁾	實益擁有人	991,321,041	29.66%
綠澤東方國際 ⁽²⁾	實益擁有人	306,313,662	9.16%
綠地 ⁽³⁾	於受控制法團的權益	991,321,041	29.66%
綠地金融投資控股集團有限公司 ⁽³⁾	於受控制法團的權益	991,321,041	29.66%
綠地金融 ⁽³⁾	實益擁有人	991,321,041	29.66%
Cithara Global Multi-Strategy SPC-Series 6 SP	實益擁有人	235,365,000	7.04%
Cithara Investment International Limited	投資經理	236,073,000	7.06%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。
- (2) 博大國際分別由吳正平先生及肖莉女士擁有86.92%及13.08%權益，而其權益與「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」一節所披露的吳正平先生的若干權益重疊。
- (3) 綠地全資擁有綠地金融投資控股集團有限公司，而綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有綠地金融，因此根據證券及期貨條例第XV部，綠地及綠地金融投資控股集團有限公司被視為於綠地金融擁有權益的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於本年度報告日期，概無任何人士(並非本公司董事或主要行政人員)知會董事其於本公司股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於2014年6月25日有條件地採納購股權計劃(自上市日期起生效)。

董事會報告(續)



目的

購股權計劃的目的在於招攬及挽留最優秀的人才，向本集團僱員、董事、諮詢師及顧問提供額外獎勵，並促進本集團業務成功發展。

購股權計劃參與者

董事會可向本集團任何僱員(無論全職或兼職)、董事、諮詢師或顧問(「合資格人士」)提供購股權以便按根據購股權計劃條款釐定之價格認購股份。

股份最大數目

根據購股權計劃及本公司任何其他計劃可予授出之股份總數，合共不得超過於上市日期本公司已發行股本之10%，為306,720,000股股份(「計劃授權限額」)，惟已獲股東批准除外。就計算計劃授權限額而言，根據購股權計劃已失效之購股權不應計算在內。

儘管如以上所述，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出惟未行使之所有購股權而可予發行之股份不得超過本公司不時已發行股本的30%。

於本年度報告日期，購股權計劃項下可供發行購股權總數為147,217,856份，相當於本公司已發行股本的4.40%。

每名參與者最大權利

除非於股東大會上按購股權計劃所載之方式獲股東批准，於任何12個月期間向每名合資格人士授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)行使後，已發行及將發行之股份總數不得超過本公司已發行相關類別證券的1%。

此外，授予合資格人士(本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自聯繫人)之任何購股權須獲獨立非執行董事(任何建議為承授人之獨立非執行董事除外)批准。授予合資格人士(主要股東或獨立非執行董事或彼等各自聯繫人)之任何購股權將導致於任何12個月期間(包括該授出日期)行使授出或將授出之所有購股權(包括無論是否行使、註銷或仍未行使之購股權)後向該人士發行或將發行股份總額，佔本公司已發行股本合計逾0.1%且根據股份於各授出日期之收市價計算，總值超逾5百萬港元，則進一步授出購股權除須取得獨立非執行董事批准之外，須經股東於股東大會批准。



要約期

如董事會所釐定，授出購股權之要約可供合資格人士接納之期間不得少於三個營業日，惟要約不得於購股權計劃到期後或購股權計劃根據相關條文終止之後接納。購股權持有人可根據購股權計劃之條款於董事會於購股權授出後通知至每位購股權持有人之行使期間(該期間不得超過相關購股權授出日期起十年)任何時間行使全部或部分購股權。

購股權行使前必須持有的最短期間

本公司可指定最短持有期及表現條件，該等條件須於購股權持有人行使購股權之前達成。

購股權應付款項

購股權獲接納後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價(於任何情況下為不可退還)。

釐定行使價基準

倘購股權獲行使，根據購股權計劃項下之購股權就認購每股股份應付的款項將由董事會釐定，且不少於下列各項中最高者：

- (i) 於授出購股權日期，於聯交所每日報價表所列股份在聯交所的收市價；
- (ii) 緊接授出購股權日期前五個營業日，於聯交所每日報價表所列股份在聯交所的平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

購股權計劃期限

購股權計劃將於董事會通知之期間內有效，而該期間不得超過自2014年6月25日起十(10)年。除非本公司通過於股東大會或董事會之決議案提前終止，於2018年12月31日，購股權計劃之餘期約為五(5)年。

董事會報告(續)

自購股權計劃生效日期起及直至報告期間末，本公司已於2015年9月1日及2018年6月12日向合資格承授人(包括本公司董事及本集團其他僱員)授出合共223,017,856份購股權，而合共75,800,000股股份已失效且根據購股權計劃並無購股權獲行使。有關報告期間購股權計劃項下購股權變動及於2018年12月31日之尚未償還詳情如下：

承授人	授出日期	購股權數目							每股行使價 (港元)	歸屬及行使期		
		已授出 購股權	於2018年 1月1日持有	於報告期間 已授出	於報告期間 已行使	於報告期間 已註銷/ 沒收 ⁽¹⁾	於報告期間 已失效 ⁽²⁾	於2018年 12月31日 持有				
吳正平	2015年9月1日	30,000,000	—	—	—	—	—	—	1.24	2017年9月1日至2018年8月31日		
		6,000,000	—	—	—	—	6,000,000	—			2018年9月1日至2019年8月31日	
		9,000,000	—	—	—	—	—	9,000,000				2019年9月1日至2020年8月31日
		9,000,000	—	—	—	—	—	9,000,000			2020年9月1日至2021年8月31日	
肖莉	2015年9月1日	22,500,000	—	—	—	—	—	—	1.24	2017年9月1日至2018年8月31日		
		4,500,000	—	—	—	—	4,500,000	—			2018年9月1日至2019年8月31日	
		6,750,000	—	—	—	—	—	6,750,000				2019年9月1日至2020年8月31日
		6,750,000	—	—	—	—	—	6,750,000			2020年9月1日至2021年8月31日	
朱雯	2015年9月1日	5,000,000	—	—	—	—	—	—	1.24	2017年9月1日至2018年8月31日		
		1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	—			2018年9月1日至2019年8月31日	
		1,500,000	—	—	—	—	—	1,500,000				2019年9月1日至2020年8月31日
		1,500,000	—	—	—	—	—	1,500,000			2020年9月1日至2021年8月31日	
朱順壽	2018年6月12日	6,250,000	—	1,250,000	—	—	1,250,000	—	1.04	2020年6月12日至2021年6月11日		
		—	—	1,250,000	—	—	—	1,250,000			—	2021年6月12日至2022年6月11日
		—	—	1,875,000	—	—	—	1,875,000			—	
		—	—	1,875,000	—	—	—	1,875,000			—	2023年6月12日至2024年6月11日
其他僱員 (合共)	2015年9月1日	55,250,000	—	—	—	—	—	—	1.24	2017年9月1日至2018年8月31日		
		4,400,000	—	—	—	—	4,400,000	—			2018年9月1日至2019年8月31日	
		6,600,000	—	—	2,250,000	—	—	4,350,000				2019年9月1日至2020年8月31日
		6,600,000	—	—	2,250,000	—	—	4,350,000			2020年9月1日至2021年8月31日	
	2018年6月12日	104,017,856	—	20,803,571	—	—	—	20,803,571	1.04	2020年6月12日至2021年6月11日		
		—	—	20,803,571	—	—	—	20,803,571			2021年6月12日至2022年6月11日	
		—	—	31,205,357	—	—	—	31,205,357				2022年6月12日至2023年6月11日
		—	—	31,205,357	—	—	—	31,205,357			2023年6月12日至2024年6月11日	

附註：

- (1) 於報告期間4,500,000份購股權被沒收。
- (2) 於報告期間，22,150,000份購股權已失效，並且於2019年3月27日，21,600,000份購股權於報告期後已失效。
- (3) 緊接於2018年6月12日授出購股權日期前(即2018年6月11日)，本公司股份收市價為1.01港元。



董事購入股份或債權證的權利

於整個報告期間內，並無向任何董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女授出可透過購入本公司之股份或債權證而取得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，以致董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女可取得任何其他法人團體之上述權利。

董事於競爭業務的權益

於報告期間，概無董事於與本集團之業務有直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

董事及控股股東於重大合約中的權益

除於本年度報告所披露的本集團的關連交易外，於報告期間末或報告期間任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立及董事或控股股東或其任何附屬公司於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約，且概無存在有關控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

關連交易

- (i) 於2015年8月20日，本公司與綠地租賃訂立票據購買協議，據此，本公司有條件同意發行及出售，而綠地租賃有條件同意購買於2016年到期的本金額為40,000,000美元(按1美元兌換人民幣6.46元換算，相當於約人民幣258.4百萬元)按年利率9.00厘計息之可贖回固定票息承兌票據。於2015年9月11日，本公司與綠地租賃及綠地金融訂立更替契據，據此，綠地租賃應將其於票據購買協議項下之所有權利、義務及責任轉讓予綠地金融。

作為票據之抵押，本公司(作為法定及實益擁有人)已同意以第一固定押記公司押記股份之所有權利、所有權、權益及利益以及本公司將作出之所有衍生權益之方式以綠地金融為受益人進行押記，以及綠澤時代(作為法定及實益擁有人)已同意以第一固定押記綠澤時代押記股份之所有權利、所有權、權益及利益以及綠澤時代將作出之所有衍生權益之方式以綠地金融為受益人進行押記。票據將於票據發行完成日期起一年到期。票據發行已於2015年10月15日完成。

根據票據之條款及條件，綠地金融已發出延長通知，且本公司已承認及同意該延長通知，據此，票據之到期日將由2016年10月15日延長一個曆年至2017年10月15日。

董事會報告(續)



於2017年11月15日，本公司與綠地金融訂立契據同意書，據此，雙方有條件同意(其中包括)(i)綠地金融須簽立新票據文據，並解除及免除本公司於舊票據文據項下結欠及／或應付綠地金融之當前及日後所有契諾、負債及責任，以及本公司於舊票據文據項下可能承擔的任何其他義務，及(ii)綠地金融須以解除契據方式解除2017年公司股份押記及2017年綠澤時代股份押記，並訂立新股份押記作為票據抵押。票據重新發行已於2018年1月15日完成。

根據票據之條款及條件，綠地金融已發出延長通知，且本公司已承認及同意該延長通知，據此，票據之到期日將由2019年1月15日延長一個曆年至2020年1月15日。

綠地金融由綠地金融投資控股集團有限公司直接全資擁有，而綠地金融投資控股集團有限公司由綠地直接全資擁有。綠地金融為本公司之主要股東，直接持有本公司已發行股本約29.66%。

由於(i)有關票據發行、票據重新發行及其項下擬進行之交易(包括舊股份押記及新股份押記)之一項適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%，及(ii)由於票據發行由股份押記抵押擔保，上市規則第14A.90條規定之豁免不適用，票據發行及其項下擬進行之交易(包括舊股份押記及新股份押記)均須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2015年8月20日、2015年9月11日、2015年10月19日、2016年10月11日、2017年11月15日及2019年1月15日之公告以及本公司日期為2015年9月21日及2017年12月28日之通函。

- (ii) 於2018年9月6日，本公司的附屬公司博大綠澤生態與上海愷泰房地產開發有限公司(「上海愷泰」)訂立一項物業銷售協議(「物業銷售協議」)，據此，上海愷泰同意出售而博大綠澤生態同意收購位於中國上海市諸光路1588弄5幢608號8樓的物業，總建築面積約2,731.86平方米，代價為人民幣124,966,696.00元。於2018年9月6日，博大綠澤生態與上海愷泰訂立一項物業租賃協議(「物業租賃協議」)，據此，上海愷泰同意向博大綠澤生態出租位於中國上海市諸光路1588弄5幢608號7樓和8樓的物業，租金為每月人民幣793,428.79元。於2018年9月6日，博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業銷售協議的補充協議(「補充協議」)(物業銷售協議及補充協議統稱「物業收購協議」)以進一步修訂物業銷售協議。

綠地透過綠地金融投資控股集團有限公司及綠地金融間接持有本公司約29.66%的股權。因此，綠地為本公司於上市規則定義下的關連人士。綠地透過綠地地產集團有限公司間接持有上海愷泰50%的股權。因此，上海愷泰為綠地的聯繫人並因此為本公司的關連人士。故此，物業租賃協議項下擬進行的交易及物業收購協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。



有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年9月6日、2018年9月28日、2018年10月23日、2018年11月13日、2018年11月15日及2018年12月5日之公告及本公司日期為2018年11月20日之通函。

豁免持續關連交易

- (i) 於2014年1月7日，吳傑先生(吳先生的親屬及根據上市規則第14A.07(4)條為本公司關連人士)與綠澤園藝訂立一份許可協議，據此，綠澤園藝可使用位於中國上海市金山區金山衛鎮張橋村17組，總建築面積為100平方米的一間辦公室物業作為其於上海的註冊地址。應付予吳傑先生的許可費用為零。

就根據租賃協議擬進行的交易而言，由於其於上市規則第14A章下的各適用百分比率(利潤比率除外)按年計算均低於0.1%，故該持續關連交易為符合最低豁免水平的交易，根據上市規則第14A章，獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

- (ii) 於2017年1月1日，吳先生、肖女士及博大綠澤生態訂立租賃協議，據此，吳先生及肖女士(作為業主)同意將位於中國上海市普陀區梅川路1357號801-808室，總建築面積為791平方米的一間辦公室物業租予博大綠澤生態(作為承租人)，用作本集團辦公室。租賃協議的年期由2017年1月1日至2019年12月31日止，為期三年。於截至2019年12月31日止財政年度各年，租賃協議項下的租金均為人民幣800,000元，有關租金乃經本集團與吳先生及肖女士公平協商後釐定。該租賃協議於2018年3月31日終止。

就根據租賃協議擬進行的交易而言，由於其於上市規則第14A章下的各適用百分比率(利潤比率除外)按年計算均低於5%，且年度代價低於3,000,000港元，故該持續關連交易為符合最低豁免水平的交易，根據上市規則第14A章，獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

- (iii) 於2018年4月1日，吳先生、肖女士及中博建設工程集團有限公司(「中博建設」)(一間本公司間接非全資附屬公司，本集團持有85%股權，獨立第三方持有15%股權)訂立租賃協議，據此，吳先生及肖女士(作為業主)同意將位於中國上海市普陀區梅川路1357號801-808室，總建築面積為791平方米的一間辦公室物業租予中博建設(作為承租人)，用作中博建設的辦公室。租賃協議的年期由2018年4月1日至2020年12月31日止。於截至2020年12月31日止財政年度各年，租賃協議項下的租金均為人民幣860,000元，有關租金乃經中博建設與吳先生及肖女士公平協商後釐定。該租賃協議於2018年7月31日終止。

就根據租賃協議擬進行的交易而言，由於其於上市規則第14A章下的各適用百分比率(利潤比率除外)按年計算均低於5%，且年度代價低於3,000,000港元，故該持續關連交易為符合最低豁免水平的交易，根據上市規則第14A章，獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事會報告(續)



關連方交易

截至2018年12月31日止年度，若干董事及彼等的近親以及由若干董事及／或彼等的近親控制的公司與本集團訂立關連方交易，披露於本年度報告第161頁的財務報表附註38。該等交易不被視為關連交易或獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。因此，本公司已遵守本年報所載上市規則第14A章項下有關關連交易及持續關連交易的規定。

企業管治

本公司認為，維持高水平的企業管治為有效管理及業務成功增長的基礎。本公司致力於發展及維持良好的企業管治常規以保障本公司股東利益，同時提高本公司的價值、問責性及透明度。

本公司採納的主要企業管治常規相關資料規載列於本年度報告第14頁至26頁的企業管治報告。

證券交易標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之標準守則作為董事買賣本公司證券的行為守則。上市規則內有關遵守董事進行證券交易標準守則之條文於報告期間適用於本公司。

經向全體董事作出特定查詢後，董事確認彼等於報告期間一直遵守標準守則。

本公司已採納標準守則作為僱員(可能知悉本公司未公佈的內部資料)進行證券交易之書面指南。於報告期間，本公司並不知悉有關僱員違反標準守則之事件。



主要風險及不確定性

業務受中國的政治及經濟狀況影響

倘中國經濟增長進一步放緩或中國經濟出現衰退，市場對我們的園林景觀設計建設服務的需求便有可能下降，而我們的業務、財務狀況、經營業績及營運或會受到重大不利影響。

綠化項目工程進度可能受不利天氣狀況影響

由於我們的項目主要位於戶外，因此不利的天氣狀況，如暴風雨、熱帶氣旋及持續降雨等可能會中斷工程或在其他方面影響我們的項目工程的進度。

我們面對與投標過程有關的風險

我們所承攬的項目主要按個別基準而贏得。我們必須完成競標以獲取新項目。倘我們無法與現有客戶保持業務關係，或不能繼續從客戶獲取新項目，我們的財務狀況及經營業績便可能會受到重大不利影響。

我們與客戶並無長期承諾

我們與主要客戶之間的關係建立在合約之上，視乎具體項目而定，主要客戶與我們之間並無長期承諾。此外，我們與客戶之間的關係亦並非獨家關係，並在很大程度上視乎商譽而定。我們不能保證我們能維持或增進與客戶的業務關係，且任何客戶均可隨時終止其各自與我們的業務關係。從客戶獲得的項目出現任何重大延誤、所獲項目終止或其數量或合約價值減少均可導致我們的收益大幅減低。

我們經營業務須具備相關資格及牌照

我們須具備展開業務所需的經營資格及牌照。倘我們未能遵守任何該等法規，我們的資格及牌照可能會遭臨時中止甚至被吊銷，我們的資格及牌照於到期後在續新方面亦可能會出現延誤或遭拒絕。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

董事會報告(續)

環境政策及表現

就工程及施工承包過程中的環境保護而言，根據《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目環境保護設施竣工驗收管理規定》等有關法律法規，建設污染環境的項目，必須遵守中國政府有關建設項目環境保護的規定。中國政府實行建設項目環境影響評價制度。建設企業須根據環境保護及安全生產法律法規採取措施，控制施工現場產生的粉塵、廢氣、廢水、廢渣、噪音及振動對環境的污染和危害。

與僱員、供應商及客戶之關係

本集團相信，僱員是本集團的寶貴資產，中國園林景觀設計建設服務行業，對於優秀僱員的競爭十分激烈，本集團提供具競爭力之薪酬待遇吸引及挽留人才。本集團會定期檢討僱員之待遇，以挽留優秀員工及吸納對本集團而言有價值的人才。

由於我們與主要客戶之間的關係建立在合約之上，本集團十分珍惜與客戶之互惠關係。我們會提供最優秀之服務予客戶，以建立及鞏固本集團在行業的優良信譽。同樣，我們相信，與供應商保持融洽關係是本集團成功的重要因素。本集團會不斷與客戶及供應商加強彼此間的合作關係，我們冀望與客戶及供應商共創三贏局面。

遵守法律法規

於報告期間，本集團已實行與我們行業相關的政策和程序，旨在確保遵守大部分相關法律法規，惟無法保證本集團的僱員或代理將不會違反有關法律法規或本集團的政策和程序。

於報告期間及直至本年度報告日期，我們於所有重大方面已遵守中國及香港的所有有關法律及法規。



僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團於中國擁有328名全職僱員。於報告期間，本集團的員工成本約為人民幣21.5百萬元。

僱員的薪酬政策乃經參考有關當地市場的薪酬資料、行業整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及各僱員之資格、職位、工齡及表現等因素釐定。

僱員的薪酬待遇包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團已制定年度審閱系統以評估其僱員表現，該系統為釐定加薪、花紅及升職之基準。

薪酬委員會就董事及高級管理層的薪酬政策訂立正式及具透明度的程序，釐定各執行董事及高級管理層特定薪酬待遇的條款，以及參照董事不時決議的公司目標審閱及批准按表現釐定的薪酬。

董事及主要行政人員之薪酬已披露於本年度報告第120頁財務報表附註8。

足夠的公眾持股量

上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量，即無論何時發行人已發行股本總額至少有25%須由公眾人士持有。

根據於刊發本年度報告前截至最後實際可行日期本公司可公開獲得的資料及就董事所知，董事確認本公司已自上市日期起維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

結算日後事項

本集團於結算日後並無發生重大事項。

記錄日期

為釐定股東出席2019年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司的記錄日期為2019年5月17日(星期五)。為符合資格出席大會並於會上投票，股東須於2019年5月17日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會報告(續)



審核委員會

審核委員會(連同管理層及外部核數師)已審閱本集團採納的會計原則及政策以及報告期間的經審核年度業績。

核數師

報告期間的綜合財務報表已獲安永會計師事務所審核，其將於應屆股東週年大會退任，並合資格及願意於應屆股東週年大會重選連任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於本公司應屆股東週年大會提呈。

代表董事會

中國綠地博大綠澤集團有限公司

主席

吳正平先生

中國上海

2019年3月27日



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致中國綠地博大綠澤集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

意見

吾等已完成審核第70頁至第175頁所載中國綠地博大綠澤集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2018年12月31日之綜合財務狀況表，與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映貴集團於2018年12月31日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)執行了審核工作。吾等於該等準則項下之責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈之「職業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於貴集團，並已根據守則履行其他職業道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審核憑證能充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理的，吾等不對這些事項提供單獨的意見。吾等對下述每一事項在審核中是如何處理的描述也以此為背景。

獨立核數師報告(續)



致中國綠地博大綠澤集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

吾等已履行本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔之責任」一節所述的責任，包括有關該等事項的責任。因此，吾等的審核包括執行為應對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估而設的程序。吾等審核程序的結果包括處理以下事項的程序，為我們就隨附的綜合財務報表的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項在審核中是如何處理的

客戶建設合約收益之確認

截至2018年12月31日止年度，來自園林綠化項目建設類合約之收益(佔貴集團總收益之98.4%)乃於建設期間參考報告期末的合約活動完工進度確認，惟合約投入可根據香港財務報告準則第15號的應用可靠地計量。投入法涉及管理層運用重大判斷及估計，包括估計完工進度、可變合約收益及合約風險。此外，有關合約之收益、成本及可實現之毛利亦可能由於狀況變動而與貴公司原有估計顯著不同。

客戶建設合約收益之相關披露載於財務報表附註3及5。

為處理此關鍵審核事項，吾等執行以下程序：

- 重新評估採納香港財務報告準則第15號對於過往期間簽訂及尚未於2018年1月1日完成的合約的影響；
- 執行穿行測試及對識別出的控制點進行測試；
- 檢查年內簽訂的建設合約情況及審閱項目目標與主要條款；
- 審閱每個項目之預測總預算成本，考慮先前預測之準確性，並對比持續產生之實際成本與預測成本；
- 評估管理層對可變合約收益限制的釐定；
- 與貴集團管理層、財務負責人及技術人員討論在建項目之狀況；
- 按樣本抽樣核對供應商發票，以評估每個項目之完工狀況，並訪問主要客戶；及
- 對在建中之重大項目進行實地視察。

獨立核數師報告(續)



致中國綠地博太綠澤集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

關鍵審核事項

關鍵審核事項在審核中是如何處理的

貿易應收款項、合約資產及其他應收款項之減值

於2018年12月31日，貴集團的貿易應收款項、合約資產及其他應收款項總額分別為人民幣1,182百萬元、人民幣1,114百萬元及人民幣114百萬元，扣除減值撥備人民幣35.6百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣21.4百萬元後的金額，佔貴集團總資產的69%。

減值評估涉及管理層作出重大判斷及估計，乃根據將產生的預期信貸虧損，並考慮貿易應收款項結餘及合約資產結餘的賬齡、債務人的信貸質素及信貸虧損歷史及特定客戶的不同特徵而作出。管理層在估計時亦已考慮當前及日後的一般經濟狀況。倘預期與原估計不同，該差異將影響該估計變更當年的貿易應收款項及合約資產的賬面值以及貿易應收款項及合約資產的虧損撥備。

其他應收款項主要指供應商按金及出售一間附屬公司產生的應收款項(附註35)。預期信貸虧損估計乃經考慮信貸風險階段、付款期限安排及提供的抵押品。

就貿易應收款項、合約資產及其他應收款項確認減值之會計判斷及估計以及披露載於財務報表附註3、22、23及24。

我們的程序包括(其中包括)：

- 檢測對貴集團於各期間末進行撥備評估的控制；
- 吾等通過抽樣方式檢測審閱賬齡分析；
- 檢查管理層用以估計貿易應收款項虧損撥備的資料，包括測試歷史違約數據，根據當前經濟狀況評估對歷史虧損率的調整，並通過檢查公佈的宏觀經濟因素評估前瞻性資料，以及檢查本財政年度錄得的實際信貸虧損；
- 抽樣檢測年末之後客戶收款及審閱於預期結算日期與客戶進行的任何通訊；
- 取得其他確鑿證據，包括支持所涉人士之間任何糾紛的通訊、管理層試圖收回尚未償還款項的嘗試及重大交易對手方的信貸狀況(如可獲得)；
- 了解其他應收款項的性質；
- 核對其他應收款項的付款期限安排；
- 審閱由管理層作出的信貸風險階段評估；
- 評估提供予其他應收款項的抵押品的公平值。

獨立核數師報告(續)

致中國綠地博大綠澤集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

年度報告所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年度報告所載資料(綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告除外)。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不會就其發表任何形式的鑒證結論。

就審核綜合財務報表而言，吾等的責任是閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中所瞭解的情況有重大不符，或者似乎有重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，如果吾等認為其他資料有重大錯誤陳述，吾等需要報告有關事實。就此而言，吾等無需報告任何事項。

董事編製綜合財務報表之責任

貴公司董事負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製並作出真實公平反映的該等綜合財務報表，並對董事認為對編製綜合財務報表屬必要的有關內部控制負責，致使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

獨立核數師報告(續)



致中國綠地博大綠澤集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

合理保證是高水平的保證，但不能保證按香港審計準則進行的審核於重大錯誤陳述出現時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果按合理預期該等錯誤陳述個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

吾等根據香港審計準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性及根據所得的審核憑證，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮的相關事件或情況是否存在重大不確定性作出結論。倘吾等認為存在重大不確定性，則吾等須在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料的關注，倘有關披露資料不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團審核。吾等僅對吾等之審核意見承擔責任。

獨立核數師報告(續)



致中國綠地博太綠澤集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

吾等與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等事項，包括吾等在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的關係及其他事項，以及相關防範措施(倘適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等會在核數師報告中描述這些事項，惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在吾等的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，吾等將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黎志光。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2019年3月27日

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度



	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	5	889,548	1,336,327
銷售成本		(666,678)	(980,675)
毛利		222,870	355,652
其他收入及盈利	5	51,069	1,934
行政開支		(93,947)	(95,151)
財務及合約資產減值虧損		(60,983)	(38,090)
財務成本	7	(67,757)	(44,537)
分佔合營企業的利潤及虧損		13,133	(1,560)
除稅前利潤	6	64,385	178,248
所得稅開支	10	(22,295)	(34,004)
年內利潤		42,090	144,244
以下人士應佔年內利潤：			
母公司擁有人		59,243	155,619
非控股權益		(17,153)	(11,375)
		42,090	144,244
其他全面(虧損)/收益			
可於隨後期間重新分類至損益的其他全面(虧損)/收益：			
換算海外業務之匯兌差額		(2,629)	25,938
可於隨後期間重新分類 至損益的其他全面(虧損)/收益淨額		(2,629)	25,938
年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(2,629)	25,938
年內全面收益總額		39,461	170,182

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下人士應佔全面收益總額：			
母公司擁有人		56,614	181,557
非控股權益		(17,153)	(11,375)
		39,461	170,182
		2018年 人民幣	2017年 人民幣
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利：			
基本			
一年內利潤	12	0.02	0.05
攤薄			
一年內利潤	12	0.02	0.05

綜合財務狀況表

2018年12月31日



	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房和設備	13	144,791	31,934
投資物業	14	—	19,079
預付土地租賃款項	15	—	594
商譽	16	3,060	8,378
其他無形資產	17	61,091	64,544
於合資企業的投資	18	248,415	108,397
按公平值計入損益的金融資產	19	12,410	—
可供出售投資	19	—	7,296
建設合約	21	—	537,618
合約資產	22	513,571	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	24	—	47,616
遞延稅項資產	30	6,709	20,117
已抵押存款	25	450	53,518
非流動資產總額		990,497	899,091
流動資產			
生物資產	20	31,017	40,413
貿易應收款項	23	1,146,346	1,640,557
建設合約	21	—	667,134
合約資產	22	593,131	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	24	189,744	220,720
已抵押存款	25	13,500	25,500
現金及銀行結餘	25	431,093	522,295
流動資產總額		2,404,831	3,116,619
流動負債			
公司債券	26	289,752	261,609
貿易應付款項及應付票據	27	1,003,068	1,736,386
其他應付款項及應計款項	28	340,056	269,887
計息銀行及其他借款	29	385,550	253,069
應付稅項		156,671	156,240
流動負債總額		2,175,097	2,677,191
流動資產淨值		229,734	439,428
總資產減流動負債		1,220,231	1,338,519

綜合財務狀況表(續)

2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	29	327,600	415,200
遞延稅項負債	30	5,465	10,334
非流動負債總額		333,065	425,534
資產淨值		887,166	912,985
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	31	66,396	66,396
其他儲備	32	778,552	776,241
		844,948	842,637
非控股權益		42,218	70,348
權益總額		887,166	912,985

吳正平
董事

肖莉
董事

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度



附註	母公司擁有人應佔								
	股本	股份溢價賬	購股權儲備	法定及其他儲備	匯率波動儲備	保留利潤	總額	非控股權益	權益總額
	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
於2017年12月31日	66,396	190,109	9,124	3,471	(1,303)	574,840	842,637	70,348	912,985
採納香港財務報告準則第9號的影響 2.2	—	—	—	—	—	(9,246)	(9,246)	—	(9,246)
於2018年1月1日	66,396	190,109	9,124	3,471	(1,303)	565,594	833,391	70,348	903,739
年內利潤	—	—	—	—	—	59,243	59,243	(17,153)	42,090
年內其他全面虧損：									
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	(2,629)	—	(2,629)	—	(2,629)
年內全面收益總額	—	—	—	—	(2,629)	59,243	56,614	(17,153)	39,461
收購附屬公司 34	—	—	—	—	—	—	—	8,017	8,017
收購非控股權益	—	—	—	(3,123)	—	—	(3,123)	(13,373)	(16,496)
出售附屬公司 35	—	—	—	—	—	—	—	(11,146)	(11,146)
以股權支付的購股權安排 33	—	—	(3,434)	—	—	—	(3,434)	—	(3,434)
已宣派2017年末期股息	—	(38,500)	—	—	—	—	(38,500)	—	(38,500)
轉撥自保留利潤	—	—	—	6,392	—	(6,392)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	5,525	5,525
於2018年12月31日	66,396	151,609*	5,690*	6,740*	(3,932)*	618,445*	844,948	42,218	887,166

該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣778,552,000元(2017年：人民幣776,241,000元)。

	母公司擁有人應佔								
	股本	股份溢價賬	購股權儲備	其他儲備	匯率波動儲備	保留利潤	總額	非控股權益	權益總額
	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
於2017年1月1日	65,602	180,536	9,528	3,471	(27,241)	419,221	651,117	900	652,017
年內利潤	—	—	—	—	—	155,619	155,619	(11,375)	144,244
年內其他全面收益：									
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	25,938	—	25,938	—	25,938
年內全面收益總額	—	—	—	—	25,938	155,619	181,557	(11,375)	170,182
收購附屬公司	794	44,604	—	—	—	—	45,398	38,676	84,074
以股權支付的購股權安排	—	—	(404)	—	—	—	(404)	—	(404)
已宣派股息	—	(35,031)	—	—	—	—	(35,031)	—	(35,031)
向非控股股東出售一間附屬公司股份	—	—	—	—	—	—	—	20,580	20,580
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	21,567	21,567
於2017年12月31日	66,396	190,109	9,124	3,471	(1,303)	574,840	842,637	70,348	912,985

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤		64,385	178,248
就下列項目作出調整：			
財務成本	7	67,757	44,537
分佔合資企業的利潤及虧損		(13,133)	1,560
收購附屬公司盈利		—	(36)
出售附屬公司盈利	35	(6,829)	—
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)	6	3	(59)
出售投資物業虧損	6	4,822	—
生物資產公平值(收益)／虧損	5	(676)	1,584
按公平值計入損益的非股權投資的公平值虧損	5	4	—
折舊	6, 13, 14	6,229	4,252
其他無形資產攤銷	6, 17	3,663	2,657
預付土地租賃款項攤銷	15	12	12
金融及合約資產減值	6, 22	60,983	33,315
註銷以股權支付的購股權安排	6	(3,434)	(404)
		183,786	265,666
貿易應收款項增加		(116,791)	(421,440)
預付款項及其他應收款項之(增加)／減少		(62,694)	52,730
合約資產增加		(147,567)	(192,688)
生物資產減少／(增加)		2,093	(344)
貿易應付款項及應付票據之增加		81,651	463,637
其他應付款項及應計款項之增加		66,471	112,002
合約資產已抵押存款之減少／(增加)		65,068	(79,018)
		72,017	200,545
經營業務所得現金		72,017	200,545
已付中國稅項		(11,741)	(16,505)
		60,276	184,040
經營活動所得現金流量淨額			
投資活動產生的現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(105,768)	(38,338)
出售投資物業所得款項		10,988	—
出售物業、廠房及設備所得款項		4,512	3,352
購買無形資產	17	(210)	(42,555)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產／可供出售投資	19	(5,118)	(7,296)
購買合資企業股權		(131,785)	(104,501)
收購附屬公司	34	3,447	6,017
出售附屬公司	35	(12,933)	—
原到期日超出三個月之定期存款減少		11,003	—
		(225,864)	(183,321)
投資活動所用現金流量淨額			

綜合現金流量表(續)

截至2018年12月31日止年度



	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量			
新增銀行貸款		449,350	752,797
償還銀行貸款		(347,069)	(328,044)
應付關連方款項增加	28	66,157	—
非控股股東注資		5,525	21,567
向非控股股東出售附屬公司股份		—	18,480
已付股息		(38,500)	(35,031)
收購非控股權益		(7,922)	—
已付利息		(42,141)	(36,206)
融資活動所得現金流量淨額		85,400	393,563
現金及銀行結餘增加/(減少)淨額			
年初的現金及銀行結餘		511,292	116,857
匯率變動影響淨額		(11)	153
年末的現金及銀行結餘	25	431,093	511,292

財務報表附註



1. 企業及集團資料

本公司為一家根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為PO BOX 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司。於本年度內，本公司的附屬公司主要從事園林設計服務及園藝及相關服務。

董事認為，本公司之控股公司及最終控股公司為博大國際有限公司（「博大國際」），該公司於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊地點及營業地點	已發行普通股面值／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務活動
			直接	間接	
綠澤時代國際有限公司（「綠澤時代」）	英屬處女群島	50,000美元	100%	—	投資控股
綠澤國際有限公司 （「綠澤國際」）	香港	10,000港元	—	100%	投資控股
上海千頤景觀工程 有限公司#	中華人民共和國（「中國」）／ 中國大陸	37,000,000美元	—	100%	投資控股
上海千頤投資管理 有限公司#	中國／中國大陸	人民幣2,000,000元	—	100%	投資控股
上海綠澤商業管理有限公司 （「綠澤商業」）#	中國／中國大陸	人民幣32,000,000元	—	100%	園林綠化
博大綠澤生態建設集團有限公司 （「博大綠澤生態」）#	中國／中國大陸	人民幣1,050,000,000元	—	100%	園林綠化
上海嘉轉實業有限公司#	中國／中國大陸	人民幣48,500,000元	—	100%	投資控股
上海綠澤園藝有限公司（「綠澤園藝」）#	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	—	100%	園林綠化

財務報表附註(續)



1. 企業及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 營業地點	已發行普通股面值/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務活動
			直接	間接	
浙江綠澤生態園藝 有限公司#	中國/中國大陸	人民幣30,000,000元	—	100%	園林綠化
上海東江建築勘察設計 工程有限公司 (「上海東江」)#	中國/中國大陸	人民幣13,000,000元	—	100%	設計
上海東江建築園林工程 有限公司#	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	—	100%	園林綠化
上海必府投資中心 (有限合夥)	中國/中國大陸	人民幣190,000,000元	—	100%	投資控股
禹州神垕古鎮保護建設 有限公司#	中國/中國大陸	人民幣50,000,000元	—	90%	項目管理
中博建設工程集團 有限公司(「中博建設」)#	中國/中國大陸	人民幣321,000,000元	—	85%	園林綠化
上海祝柏企業管理有限公司#	中國/中國大陸	人民幣1,000,000元	—	100%	投資控股
上海城投綠化科技發展 有限公司(「上海城投」)#	中國/中國大陸	人民幣36,000,000元	—	75%	園林綠化
上海鹿佑投資中心	中國/中國大陸	人民幣20,000,000元	—	80%	投資控股
上海慶府企業管理諮詢 中心(有限合夥) (「上海慶府」)	中國/中國大陸	人民幣20,000,000元	—	96%	投資控股
上海兆府企業管理諮詢 中心(有限合夥)	中國/中國大陸	人民幣20,000,000元	—	100%	投資控股
商河綠地博大綠泉建設 有限公司#	中國/中國大陸	人民幣100,452,400元	—	88%	園林綠化

根據中國法律註冊為國內有限公司。

上表載列本公司之附屬公司資料，各董事認為，有關附屬公司對本年度之業績具重大影響或構成本集團資產淨值之重大部分。董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將會使有關資料過於冗長。

財務報表附註(續)



2.1 編製基準

此等財務報表乃按照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除生物資產外，此等財務報表乃按照歷史成本法編製。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有價值乃約整至最接近的千位。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2018年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有或未來主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司的財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權之日起計綜合入賬，並繼續綜合入賬至該控制權終止之時為止。

損益及其他綜合收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。有關本集團成員公司之間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述的三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司的所有權權益發生變動(並無失去控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計交易差額；並確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益內任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他綜合收益內確認的本集團應佔部分重新分類至損益或保留利潤(如適用)，所依據的基準與倘本集團直接出售相關資產或負債所須依據者相同。



2.2 會計政策的變動及披露

本集團已就本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第22號	外幣交易及預付代價
2014年至2016年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號(修訂本)

除香港財務報告準則第4號(修訂本)、香港財務報告準則第2號(修訂本)及2014年至2016年週期的年度改進(與編製本集團財務報表並無關連)外,新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響披露如下:

- (a) 香港財務報告準則第2號(修訂本)處理三個主要範疇:歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎之支付交易的影響;為僱員履行與以股份支付相關之稅務責任而預扣若干金額的具有淨額結算特質之以股份為基礎之支付交易的分類;及對以股份為基礎之支付交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為股權結算之修訂時的入賬。該等修訂澄清計量股權結算以股份支付之款項時歸屬條件的入賬方法亦適用於現金結算以股份支付之款項。該等修訂引入一個例外情況,在符合若干條件時,為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的具有淨額結算特質之以股份為基礎之支付交易,乃整項分類為股權結算以股份為基礎之支付交易。此外,該等修訂澄清,倘現金結算以股份為基礎之支付交易的條款及條件被修訂,令其成為股權結算以股份為基礎之支付交易,則該交易自修訂日期起作為股權結算交易入賬。該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現產生任何重大影響,原因為本集團並無任何以現金結算以股份為基礎之支付交易,亦無預扣稅項的具有淨額結算特質的以股份為基礎之支付交易。
- (b) 香港財務報告準則第9號金融工具於2018年1月1日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具:確認及計量,匯集金融工具處理的三大方面:分類、計量及減值。

除本集團已按未來適用基準應用之對沖會計處理外,本集團已於2018年1月1日在適用之權益期初結餘確認過渡調整。因此,比較資料並無重列且將繼續根據香港會計準則第39號規定呈報。

分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響,包括香港財務報告準則第9號預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代香港會計準則第39號已產生信貸虧損計算的影響。

財務報表附註(續)

2.2 會計政策的變動及披露(續)

(b) (續)

分類及計量(續)

於2018年1月1日，香港會計準則第39號項下的賬面值與香港財務報告準則第9號項下所呈報的結餘之調節如下：

附註	香港會計準則				香港財務報告準則		
	類別	第39號計量		預期 信貸虧損	其他	第9號計量	
		金額	重新分類			金額	類別
		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	
金融資產							
按公平值計入損益的金融資產	不適用	—	7,296	—	—	7,296	FVPL (指定) ¹
撥出：可供出售投資	(i)	AFS ²	7,296	(7,296)	—	—	不適用
貿易應收款項	(ii)	L&R ³	1,676,461	—	(46,196)	1,630,265	AC ⁴
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產		L&R ³	220,720	—	—	220,720	AC ⁴
已抵押存款		L&R ³	79,018	—	—	79,018	AC ⁴
現金及現金等價物		L&R ³	522,295	—	—	522,295	AC ⁴
其他資產							
合約資產	(ii)		1,215,044	—	—	1,215,044	
遞延稅項資產			20,117	—	1,656	21,773	
資產總額			3,740,951	—	(44,540)	3,696,411	

¹ FVPL：按公平值計入損益的金融資產

² AFS：可供出售投資

³ L&R：貸款及應收款項

⁴ AC：按攤銷成本計算的金融資產或金融負債

(i) 由於該等非股權投資並未通過香港財務報告準則第9號有關合約現金流量特徵的測試，本集團已將先前分類為可供出售投資之非上市投資分類為按公平值計入損益計量之金融資產。

(ii) 「香港會計準則第39號計量—金額」一列下貿易應收款項及合約資產之賬面總值指就採納香港財務報告準則第15號後但於計量預期信貸虧損之前而作出調整之金額。有關就採納香港財務報告準則第15號作出之調整之進一步詳情載於財務報表附註2.2(c)。



2.2 會計政策的變動及披露(續)

(b) (續)

減值

下表載列根據香港會計準則第39號計算之年初減值撥備總額與根據香港財務報告準則第9號計算之預期信貸虧損撥備之調節。進一步詳情載於財務報表附註22及23。

	於2017年12月31日 香港會計準則 第39號項下 減值撥備 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年1月1日 香港財務報告準則 第9號項下預期 信貸虧損撥備 人民幣千元
貿易應收款項	46,196	4,560	50,756
合約資產	—	6,342	6,342
	46,196	10,902	57,098

對儲備及保留利潤之影響

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備及保留利潤之影響如下：

	儲備及 保留利潤 人民幣千元
保留利潤	
於2017年12月31日香港會計準則第39號項下結餘	574,840
根據香港財務報告準則第9號確認合約資產之預期信貸虧損	(6,342)
根據香港財務報告準則第9號確認貿易應收款項之預期信貸虧損	(4,560)
上述各項有關之遞延稅項	1,656
於2018年1月1日香港財務報告準則第9號項下結餘	565,594

- (c) 香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且(除少數例外情況外)其應用於客戶合約產生之所有收益。香港財務報告準則第15號建立一個新的五個步驟模式，將來自客戶合約之收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，所確認的收益金額應反映該實體預期向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得的代價。香港財務報告準則第15號之原則乃為計量及確認收益提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括拆分總收益、有關履約責任的資料、各期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。有關披露載於財務報表附註3及5。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團就收益確認變更會計政策，詳情載於財務報表附註2.4。

財務報表附註(續)



2.2 會計政策的變動及披露(續)

(c) (續)

本集團以經修改追溯法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該項準則適用於初步應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成的合約。本集團選擇將該項準則應用於2018年1月1日尚未完成的合約。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響確認為對2018年1月1日保留利潤期初結餘的調整。因此，比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈列。

下表載列因採納香港財務報告準則第15號而對於2018年1月1日之各財務報表項目產生影響之金額：

	附註	增加／(減少) 人民幣千元
資產		
建設合約	(i)	(1,204,752)
貿易應收款項	(ii)	(10,292)
合約資產	(i)	1,215,044
資產總值		—

於2018年12月31日之綜合財務狀況表：

	附註	根據下列準則編製的金額		
		香港財務報告 準則第15號 人民幣千元	過往香港 財務報告準則 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元
建設合約		—	1,096,410	(1,096,410)
貿易應收款項	(i)	1,146,346	1,156,638	(10,292)
合約資產	(i)	1,106,702	—	1,106,702
資產總值		2,253,048	2,253,048	—



2.2 會計政策的變動及披露(續)

(c) (續)

於2018年1月1日之調整之性質及於2018年12月31日之財務狀況表和截至2018年12月31日止年度之損益表之重大變動的原因載述如下：

(i) 建造服務

於採納香港財務報告準則第15號前，當合約成本可予收回時，會確認為資產。有關成本指應收客戶款項，並於就建造服務向客戶開具發票前於財務狀況表入賬列為建造合約。於採納香港財務報告準則第15號後，當本集團透過向客戶轉讓貨品或服務而履約及本集團收取代價之權利為有條件時，會確認合約資產。因此，本集團於2018年1月1日將人民幣1,204,752,000元自建建造合約重新分類至合約資產。

於採納香港財務報告準則第15號前，建造合約產生之應收保留金(客戶在合約指定某一期間內滿意服務質量時方可產生)計入貿易應收款項。於採納香港財務報告準則第15號後，應收保留金重新分類至合約資產。因此，本集團於2018年1月1日將人民幣10,292,000元自貿易應收款項重新分類至合約資產。

於2018年12月31日，採納香港財務報告準則第15號導致貿易應收款項減少人民幣10,292,000元、建造合約減少人民幣1,096,410,000元及合約資產增加人民幣1,106,702,000元。

(ii) 預收客戶代價

採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認預收客戶代價為其他應付款項。根據香港財務報告準則第15號，該款項分類為合約負債，並計入其他應付款項及應計款項。

因此，採納香港財務報告準則第15號後，本集團並無就預收客戶代價重新分類收取客戶墊款至2018年1月1日的合約負債，原因是於2018年1月1日並無客戶墊款。

於2018年12月31日，根據香港財務報告第15號，針對就提供建造及設計及保養服務預收客戶的代價，人民幣37,010,000元自其他應付款項重新分類至合約負債。

- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第22號為當實體在以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣資產或負債的情況下，當應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初始確認有關資產、開支或收入(或其中部分)時所用匯率而言，交易日期為實體初始確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣資產(如預付款項)或非貨幣負債(如遞延收入)的日期。倘確認有關項目前存在多筆付款或收款，實體應就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。該詮釋對本集團之財務報表並無任何影響，原因為本集團有關釐定適用於初始確認非貨幣資產或非貨幣負債之匯率之會計政策與該詮釋提供之指引一致。

財務報表附註(續)



2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團尚未於此等財務報表內採用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或償付 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業的長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號	所得稅處理不確定性 ¹
2015年至2017年週期年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂本) ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 可採納但尚未釐定強制生效日期

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載於下文。

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清業務的定義及提供有關定義的額外指引。該修訂本澄清，一組綜合活動及資產須至少包括一項參數與一個重要過程，且兩者須共同對創造收益的能力作出重大貢獻，方能被視為一項業務。在並未包含所有創造收益的參數及過程的情況下，業務亦可存續。該修訂本取消對市場參與者是否具備能力收購業務及持續產生收益進行的評估，相反，其重點放在已取得的參數及已取得的重要過程能否共同對創造收益的能力作出重大貢獻。該修訂本亦收窄收益的定義，聚焦向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。此外，該修訂本提供有關評估已取得的過程是否屬重大的指引，並引入選擇性公平值集中度測試，允許對一組已收購活動及資產是否屬一項業務進行簡單評估。本集團預期將於2020年1月1日起提前採納該修訂本。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資企業的權益為限。該等修訂即將應用。香港會計師公會已於2016年1月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)先前的強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合資企業會計處理更廣泛的審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。



2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免可供選擇：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認負債以作出租賃付款(即租賃負債)，而資產指於租期使用相關資產的權利(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合香港會計準則第40號中投資物業之定義，或與重估模型適用的某類別物業、廠房及設備有關。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(如租期變動及用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計與香港會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更廣泛的披露。承租人可選擇以全面追溯或經修訂追溯方法應用該準則。本集團將自2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡條文，以確認首次採納的累計影響作為對2019年1月1日的留存盈利年初結餘的調整，且將不會重列比較數據。此外，本集團計劃對過往應用香港會計準則第17號識別為租賃的合約應用新規定，並按餘下租賃付款現值計量租賃負債(使用本集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現)。資產使用權將按租賃負債金額計量，並按任何緊接首次應用日期前於財務狀況表確認的租賃相關預付或應計租賃付款金額進行調整。本集團計劃就租期於首次應用日期12個月內終止的租賃合約採用相關標準容許的豁免情況。於2018年，本集團已詳細評估採納香港財務報告準則第16號的影響。本集團估計，人民幣8,606,000元的使用權資產及人民幣8,679,000元的租賃負債將於2019年1月1日確認。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本提供一個新的重大定義。新定義訂明，倘資料遺漏、失實或模糊不清，而合理預期可能會影響用作一般用途的財務報表的主要使用者按該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂本澄清，重要性將視乎資料的性質或重要性而定。倘資料失實可能合理預期影響主要使用者作出的決定，則屬重大。本集團預期自2020年1月1日起採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。



2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第28號(修訂本)澄清香港財務報告準則第9號的剔除範圍僅包括適用權益法的於聯營公司或合資企業的權益，而不包括實質上構成於聯營公司或合資企業投資淨額一部分且不適用權益法的長期權益。因此，實體在對該等長期權益入賬時應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定。僅當確認聯營公司或合資企業虧損及於聯營公司或合資企業投資淨額的減值時，香港會計準則第28號則適用於該投資淨額，其中包括長期權益。本集團預期於2019年1月1日採納該等修訂，並將使用修訂中的過渡規定基於2019年1月1日存在的事實及情況評估該等長期權益的業務模式。本集團亦擬於採納該等修訂時申請豁免重列過往期間的比較資料。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號針對當稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性(常稱為「不確定稅項狀況」)時的所得稅(即期及遞延)會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍之外的稅項或徵費，尤其亦不包括涉及有關不確定稅項處理的權益及罰金的規定。該詮釋具體針對(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。實體將不採用事後確認地全面追溯或以作為於初始應用日期的期初權益的調整而應用的累計效應追溯應用該詮釋，而不重列比較資料。本集團預期自2019年1月1日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於合資企業的投資

合資企業指一種合資安排，對安排擁有共同控制權的各方據此對合資企業的資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定而分佔一項安排的控制權，其僅在有關活動要求分佔控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

本集團於合資企業的投資按本集團根據權益會計法分佔的資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。

倘存有任何不相符的會計政策，即會作出相應調整。

本集團分佔合資企業的收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘直接於合資企業的權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其合資企業間交易的未變現收益及虧損將以本集團於合資企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。



2.4 主要會計政策概要(續)

於合資企業的投資(續)

倘於聯營公司的投資成為於合資企業的投資或相反，則保留權益不予重新計量。而有關投資繼續使用權益法入賬。於所有其他情況下，在失去對聯營公司的重大影響力或對合資企業的共同控制權後，本集團會按其公平值計量並確認其保留投資。失去對聯營公司或合資企業重大影響力或共同控制權後的賬面值與保留投資及出售所得款項公平值間的任何差額於損益內確認。

當於聯營公司或合資企業的投資被分類為持作出售，則該項投資應根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止業務入賬。

業務合併與商譽

業務合併乃採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公平值計量，而公平值為本集團所轉讓資產於收購日期的公平值、本集團向被收購方原擁有人承擔的負債及本集團為交換被收購方的控制權而發行的股本權益的總和。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或被收購方可識別資產淨值所佔比例，計量現時為所有權權益並賦予其持有人於清算時按比例攤分資產淨值的被收購方非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分按公平值計量。收購的相關成本於產生時支銷。

本集團於收購一項業務時，會根據合約條款以及於收購日期的經濟環境和相關條件，評估將承擔的金融資產及負債，以作出合適的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併乃分段進行，則先前持有的股本權益乃按收購日期的公平值重新計量，而由此產生的任何收益或虧損則會於損益確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值變動則於損益確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，而其後結算於權益入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、已確認非控股權益數額以及本集團先前所持被收購方權益的公平值總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘該代價與其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，則差額經重新評估後於損益賬確認為議價購買收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值，則進行更為頻密的減值測試。本集團會於12月31日對其商譽進行年度減值測試。就進行減值測試而言，業務合併中購入的商譽自收購日期起，被分配至預期將從合併的協同效應中受益的本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，不論本集團其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

財務報表附註(續)



2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併與商譽(續)

減值按對與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額進行的評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已被劃撥至現金產生單位(或現金產生單位組別)且該單位內的部分業務被出售，則於釐定出售業務的收益或虧損時，與出售業務相關的商譽將計入該業務的賬面金額內。於該等情況下出售的商譽將以出售業務和保留的現金產生單位部分相對價值為基礎作計量。

公平值計量

本集團於各報告期間末按公平值計量其生物資產。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於本財務報表計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期間末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。



2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當資產須進行年度減值測試時(建設合約資產、金融資產、其他無形資產及商譽除外)，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者中的較高者計算，並就個別資產釐定，除非資產產生的現金流入在很大程度上獨立於其他資產或資產組合所產生者，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面金額超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產特定風險的除稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於其產生期間自損益中扣除，並計入與減值資產的功能一致的相關費用類別內。

於各報告期間末會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損可能已不存在或有所減少。如有該等跡象，則會估計可收回金額。只有在釐定資產的可收回金額所用的估計發生變化時，才會撥回先前確認的資產減值虧損(商譽除外)，然而，撥回金額不得高於倘資產於過往年度未確認減值虧損的情況下原應釐定的賬面金額(扣除任何折舊/攤銷)。該等減值虧損的撥回在其產生期間計入損益。除非該等資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回根據相關重估資產的會計政策入賬。

關連方

在下列情況下，有關方被視為本集團的關連方：

(a) 有關方為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理層人員的其中一名成員；

或

(b) 有關方為適用以下任何情形的實體：

- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員；
- (ii) 某實體為另一實體的聯營企業或合資企業(或為該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合資企業；

財務報表附註(續)



2.4 主要會計政策概要(續)

關連方(續)

(b) (續)

- (iv) 某實體為第三方的合資企業且另一實體為該第三方的聯營企業；
- (v) 該實體為就本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利所設的離職後福利計劃；及為離職後福利計劃提供資助的僱主；
- (vi) 該實體受(a)項所界定的人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定的人士對該實體有重大影響力或為該實體(或其母公司)的主要管理層人員的其中一名人員；及
- (viii) 向本集團或其母公司提供主要管理人員服務之實體或屬一個集團之一部分之任何成員公司。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(不包括在建工程)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運轉狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

成本亦可能包括以外幣購買物業、廠房及設備的合資格現金流量對沖所產生的任何收益或虧損而自權益轉出的部分。

物業、廠房及設備項目投入營運後所產生的支出，如維修及保養等，一般於產生期間自損益扣除。倘符合確認標準，主要檢查的支出會作為重置於資產賬面值撥充資本。倘若物業、廠房及設備的主要部分須不時更換，本集團會將有關部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應折舊。

折舊使用直線法計算，以按各項物業、廠房及設備的估計可使用年期將其成本撇銷至其殘值。用於此用途的主要年度比率如下：

樓宇	2%至5%
傢俱及固定裝置	19%至32%
汽車	10%至32%
機器	10%至32%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)



2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

倘一項物業、廠房及設備的各個部分具有不同的可使用年期，則該項目的成本依照合理基準分配予各個部分，而每個部分均分開計提折舊。殘值、可使用年期及折舊方法會至少於各財政年度末進行檢討及按需要作出調整。

一項物業、廠房及設備(包括初始確認的任何重大部分)在出售時或預期不會從其使用或出售獲得未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產年度在損益中確認的任何出售或報廢收益或虧損為相關資產出售所得款項淨額與其賬面值的差額。

在建工程指在建樓宇，按成本減任何減值虧損列示，不進行折舊。成本包括直接建造成本及建造期間相關借款的資本化借貸成本。完工及可供使用後，在建工程將在物業、廠房及設備內適當地重新分類。

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及/或資本增值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售的土地及樓宇的權益(包括就原應符合投資物業定義的物業根據經營租賃而持有的租賃權益)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損，在報廢或出售年度於損益表中確認。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。自業務合併所收購無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期乃評估為有限或無限。具有有限年期的無形資產其後於可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產出現可能減值跡象時作減值評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期限及攤銷方法須至少於各財政年度末作出評估。

無固定年期的無形資產將每年個別地或者於現金產生單位層面進行減值測試。該等無形資產不進行攤銷。無固定年期的無形資產須每年評估其可使用年期，以確定無固定年期的評估是否依然可行。若不可行，可使用年期的評估從無固定年期變更為有固定年期，將採用未來適用法進行會計處理。

許可證及軟件

許可證及軟件乃按成本減任何減值虧損列賬，並按其估計可使用年期20年以直線法攤銷。



2.4 主要會計政策概要(續)

租賃

凡資產所有權的絕大部分回報與風險仍歸於出租方的租賃，均列作經營租賃。如本集團為出租方，則經營租賃項下本集團出租的資產計入非流動資產，而經營租賃項下應收的租金按租賃期以直線法計入損益表。如本集團為承租方，則經營租賃項下應付的租金(扣除自出租方所得的任何回報)按租賃期以直線法自損益表扣除。

經營租賃項下之預付土地租賃款項初始按成本列賬並隨後按租賃期以直線法確認。

投資及其他金融資產(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及本集團管理該等資產的業務模式。除了並不包含重大融資組成部分或本集團已就此應用實務中的簡易處理方法(不調整重大融資組成部分的影響)的貿易應收款項外，本集團初始按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並不包含重大融資組成部分或本集團已就此應用實務中的簡易處理方法的貿易應收款項，乃根據下文「收益確認(自2018年1月1日起適用)」所載政策按香港財務報告準則第15號項下釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹支付本金及未償還本金利息(「純粹支付本金及利息」)的現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

凡以常規方式買賣金融資產，均於交易日(即本集團承諾買賣資產的日期)進行確認。以常規方式買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策)(續)

後續計量

金融資產的後續計量取決於其分類，載列如下：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

倘同時滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹支付本金及未償還本金利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公平值計入其他全面收益的金融資產(債務工具)

倘同時滿足以下兩個條件，本集團將按公平值計入其他全面收益計量債務工具：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹支付本金及未償還本金利息。

就按公平值計入其他全面收益的債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益表中確認，並按與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計算。其餘公平值變動於其他全面收益中確認。終止確認時，於其他全面收益中確認的累計公平值變動將轉入損益表。

指定按公平值計入其他全面收益的金融資產(股本投資)

於初始確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定按公平值計入其他全面收益的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會轉入損益表。當確立支付權時，倘與股息相關的經濟利益有可能流入本集團且股息金額能可靠計量，股息於損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定按公平值計入其他全面收益的股本投資毋須進行減值評估。

財務報表附註(續)



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策)(續)

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產、或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。在支付權確立時，倘與股息相關的經濟利益有可能流入本集團且股息金額能可靠計量，分類為按公平值計入損益的金融資產的股本投資的股息亦於損益表中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債及非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的個別工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為個別衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益表確認。只有在合約條款出現變動而須就現金流量作出重大修訂或將金融資產重新分類至按公平值計入損益類別時，方會進行重估。

當嵌入混合合約(包含金融負債及非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的個別工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為個別衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益表確認。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)

初始確認及計量

金融資產在初始確認時按適用情況分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資，或於有效對沖時指定作對沖工具的衍生工具。金融資產於初始確認時以公平值加收購金融資產應佔的交易成本計量，而按公平值計入損益列賬的金融資產除外。

凡以常規方式買賣金融資產，均於交易日(即本集團承諾買賣資產的日期)進行確認。以常規方式買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量取決於其分類，載列如下：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產。倘收購金融資產的目的為在短期內出售，則將該等金融資產歸入持作買賣類別。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具(定義見香港會計準則第39號)者除外。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表入賬，而公平值正變動淨額則於其他收入及收益確認，公平值負變動淨額於損益表呈列為融資成本。此等公平值變動淨額並不包括該等金融資產所賺取的任何股息或利息，該等股息或利息按照下文「收益確認(於2018年1月1日前適用)」所載政策確認。

於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產於初始確認當日並僅於符合香港會計準則第39號的標準時，方可作此分類。

倘於主合約內嵌入的衍生工具的經濟特性及風險與主合約之經濟特性及風險並無密切關係，而主合約並非持作買賣用途或指定按公平值計入損益，則以個別衍生工具按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，其公平值變動於損益表確認。只有在合約條款出現變動而須就現金流量作出重大修訂或將金融資產重新分類至按公平值計入損益類別時，方會進行重估。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款金額及並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時須計及收購時的任何折讓或溢價，且包括組成實際利率不可缺少的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的其他收入及收益。貸款的減值虧損於損益的融資成本內確認，而應收款項的減值虧損則於行政開支內確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃於上市及非上市股本投資及債務證券中的非衍生金融資產。列為可供出售的股本投資乃既未分類為持作交易亦未指定為按公平值計入損益的股本投資。該類別之債務證券指擬於無限期內持有並可能因流動資金需要或因市況變動而出售的金融投資。

於初始確認後，可供出售金融投資後續按公平值計量，未變現收益或虧損則於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至取消確認投資(屆時累計收益或虧損於損益表中的其他收入確認)或直至投資被釐定為出現減值時(屆時累計收益或虧損從可供出售投資重估儲備重新分類至損益表中其他收益或虧損)。於持有可供出售金融投資期間所賺取的利息及股息分別列作利息收入及股息收入呈報，並根據下文「收益確認(於2018年1月1日前適用)」所載的政策在損益表確認為其他收入。

倘由於(a)合理公平值估計範圍的波動對該投資而言屬重大或(b)在該範圍內各項估計的可能性難以合理評估並用於估計公平值而導致非上市股本投資的公平值無法可靠計量，則該等投資按成本減任何減值虧損列賬。

本集團會評估在短期內出售可供出售金融資產的能力及意向是否仍屬適當。在罕有的情況下，當因市場不活躍而導致本集團無法買賣該等金融資產時，在管理層有能力且有意向於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期的情況下，本集團可選擇重新分類該等金融資產。

倘金融資產從可供出售類別重新分類為其他類別，則重新分類當日的公平面值為其新攤銷成本，任何先前於權益確認的該資產收益或虧損採用實際利率法於投資剩餘年期內在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額的任何差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產後續被釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至損益表。



2.4 主要會計政策概要(續)

取消確認金融資產(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)

當下列情況出現時，金融資產(或(如適用)金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)將取消確認(即自本集團的綜合財務狀況表內移除)：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流量的權利，或根據「轉付」安排，承擔向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付獲取的現金流量的義務；並屬以下情況之一：(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產控制權。

本集團在轉讓其從資產收取現金流量的權利或訂立轉付安排之後，將評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，本集團繼續以本集團持續參與的程度為限確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按反映本集團所保留的權利及義務的基準計量。

本集團就已轉讓資產作出一項保證而導致持續涉及時，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限之較低者計算。

金融資產減值(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策)

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。就自初始確認起已經顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具信貸虧損自初始確認起是否顯著增加。作出評估時，本集團比較報告日期金融工具發生違約的風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮無須過多成本或精力即可獲得的合理可靠資料，包括過往及前瞻性資料。



2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策)(續)

就按公平值計入其他全面收益的債務投資而言，本集團應用低信貸風險簡化方法。於各報告日期，本集團採用一切無須過多成本或精力即可獲得的合理可靠資料評估債務投資是否被視為具有低信貸風險。作出該評估時，本集團重新評估債務投資的外部信貸評級。此外，本集團認為倘合約付款逾期兩個月以上，則信貸風險顯著增加。

本集團認為倘合約付款逾期180天，則金融資產出現違約。然而，在若干情況下，本集團亦可能認為，倘有內部或外部資料顯示於計及本集團所持任何信貸提升措施前本集團不大可能全數收取應收合約金額，則金融資產出現違約。倘並無合理預期將收回合約現金流量，金融資產會予以撇銷。

按公平值計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值及於下列計量預期信貸虧損的階段內分類，惟貿易應收款項及合約資產應用下文詳述的簡化方法。

階段1 — 信貸風險自初始確認起並無顯著增加且虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具。

階段2 — 信貸風險自初始確認起顯著增加但並非信貸減值金融資產且虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量的金融工具。

階段3 — 於報告日期出現信貸減值(但並非購買或原先就信貸減值)且虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量的金融工具。

簡化方法

就並不包含重大融資組成部分的貿易應收款項及合約資產而言或倘本集團應用實務中的簡易處理方法不調整重大融資組成部分的影響，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗設立撥備矩陣，就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資組成部分的貿易應收款項及合約資產以及租賃應收款項而言，本集團於運用上述政策計算預期信貸虧損時採納簡化方法作為其會計政策。



2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)

本集團於各報告期間末會進行評估，以判斷是否存在客觀證據表明某項金融資產或某組金融資產出現減值。如果於資產初始確認後發生的一個或多個事件對某項金融資產或某組金融資產的估計未來現金流量的影響能可靠地估計，則存在減值。減值證據可包括某債務人或某組債務人發生重大財務困難，不履行或拖欠利息或本金的支付，彼等很可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據表明估計未來現金流量出現顯著減少，例如，與拖欠相聯繫的欠款或經濟狀況改變。

按攤銷成本列賬的金融資產

對於按攤銷成本列賬的金融資產，本集團首先會評估個別屬重大的金融資產是否存在個別減值，或對個別不屬重大的金融資產進行組合評估。倘本集團確定沒有客觀證據顯示所評估的個別金融資產(無論重大與否)發生減值，則將該資產計入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，並對整個組別進行減值評估。已進行個別減值評估並確認或繼續確認減值虧損的資產，不計入整體減值評估。

所認別任何減值虧損的金額按資產的賬面金額與估計未來現金流量的現值(不包括尚未發生的未來信貸虧損)之間的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產的初始實際利率(即初始確認時計算的實際利率)貼現。

資產的賬面金額透過使用撥備賬抵減，虧損金額於損益表確認。利息收入繼續按減少後的賬面金額累計，利率為計量減值虧損時用以將未來現金流量貼現的利率。當實際上已沒有希望在未來收回，且所有抵押品已變現或轉讓予本集團時，貸款及應收款項連同任何相關撥備予以一併撇銷。

在後續期間，倘估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損會透過撥備賬調整而增加或減少。倘撇銷金額在其後被收回，則收回金額會計入損益表的其他開支。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據表明一項無報價權益工具已發生減值虧損，而該項工具由於公平值無法可靠計量而並無按公平值列賬，或一項衍生資產已發生減值虧損，而該衍生資產與該無報價權益工具相聯繫或以該無報價權益工具進行交割，則應以資產的賬面金額與估計未來現金流量的現值(以當前市場某項相似金融資產的回報率為貼現率貼現)之間的差額計算虧損金額。該等資產的減值虧損不予撥回。

財務報表附註(續)



2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)(續)

可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，本集團於各報告期間末會進行評估，以判斷是否存在客觀證據表明某項投資或某組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現有公平值，扣減先前曾於損益表確認之任何減值虧損之差額，將自其他全面收益移除，並於損益表內確認。

倘股權投資被列作可供出售類別，則客觀證據將包括該項投資之公平值顯著或長期跌至低於其成本值。「顯著」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前於損益表確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益移除，並於損益表內確認。歸類為可供出售之股權工具之減值虧損不可透過損益表撥回，而其公平值於減值後的增加部分會直接於其他全面收益中確認。

確定是否屬「顯著」或「長期」時須作出判斷。在作出判斷時，本集團會評估(其中包括)一項投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。

當獲分類為可供出售債務工具時，減值的評估基礎與以攤銷成本列賬之金融資產相同。但減值金額按累計虧損以攤銷成本及當前公平值之間的差額扣減該投資任何過往於損益表上確認的減值虧損後計量。未來利息收入繼續按照計算減值虧損時就未來現金流量進行折現採用的折現率作為利率及減值後的賬面價值為基準計提。利息收入作為財務收入之一部份入賬，倘在後續期間，債務工具的減值虧損於損益表確認後發生客觀跡象的事項令公平值增加，其減值虧損則於損益表回撥。

金融負債(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)

初始確認及計量

金融負債在初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項，或指定作為有效對沖的對沖工具衍生產品(如適用)。

所有金融負債初始按公平值確認，而如屬貸款及借款及應付款項，則扣除直接應佔的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項及其他應付款項、計息銀行及其他借款。



2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)(續)

後續計量

金融負債的後續計量取決於其如下分類：

按公平值計入損益的金融負債(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策)

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內出售而購回，則歸類為持作買賣用途。此分類亦包括本集團根據香港財務報告準則第9號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論。持作買賣的負債收益或虧損於損益表內確認。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融負債在初始確認日期，且僅在符合香港財務報告準則第9號項下標準時指定。指定按公平值計入損益的負債收益或虧損於損益表確認，惟本集團本身信貸風險產生的於其他全面收益呈列且其後並無重新分類至損益表的收益或虧損除外。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

按公平值計入損益的金融負債(於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內出售而購回，則歸類為持有作買賣用途。此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債的收益或虧損於損益表中確認。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融負債，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。



2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)(續)

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟若貼現有重大影響，則按成本列賬。當取消確認負債時及在採用實際利率法的攤銷過程中，收益及虧損會於損益表內確認。

計算攤銷成本時須計及收購時的任何折讓或溢價，且包括組成實際利率不可缺少的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的財務成本。

財務擔保合約(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策)

本集團作出的財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按：(i)根據「金融資產減值(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策)」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計已確認收入金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

財務擔保合約(於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)

財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初始確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合約。

可換股債券

可換股債券具有負債特徵的部分，於扣除交易成本後在財務狀況表內確認為負債。於發行可換股債券時，負債部分的公平值乃根據同等不可換股債券的市場利率而釐定，而該數額按攤銷成本基準列作長期負債，直至債券獲兌換或贖回為止。所得款項餘額於扣除交易成本後，將分配至已確認並計入股東權益的換股權內。換股權的賬面值於其後年度將不會重新計量。交易成本根據工具初步確認時所得款項分配至負債與權益部分的比例，分配至可換股債券的負債與權益部分。



2.4 主要會計政策概要(續)

取消確認金融負債(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)

金融負債於負債責任履行、註銷或到期時取消確認。

倘現行金融負債以由相同借款人按極為不同條款作出的另一項金融負債取代，或現行負債之條款大幅修訂，則有關取代或修訂視作取消確認原有負債及確認新負債處理，而各賬面金額間的差額會於損益表確認。

對銷金融工具(自2018年1月1日起適用的香港財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的香港會計準則第39號政策)

倘有現行可強制執行的法律權利對銷已確認金額，並且擬以淨額基準進行結算或同時將資產變現及清償負債，方可將金融資產與金融負債對銷，淨額於財務狀況表呈報。

生物資產

生物資產於初始確認時及各報告期間末按公平值減銷售成本計量，而其任何盈虧變動則會於其產生期間在損益確認。銷售成本即出售該資產直接應佔的增量成本，主要為運輸成本且不包括財務成本及所得稅。公平值乃根據其目前位置及狀況由專業估值師獨立估值而釐定。

現金及銀行結餘

就綜合現金流量表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及活期存款以及可隨時兌換為已知數額現金的短期高流動性投資，其須承受的價值變動風險較低且為短期投資項目(一般於購入後三個月內到期)，經減除須應要求償還並構成本集團現金管理必不可少部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)以及與現金性質類似且用途不受限制的資產。

撥備

倘由於過往發生的事件引致目前出現債務(法定或推定)，而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計債務金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認的金額為預期清償債務所需的未來開支於報告期間末的現值。因時間流逝而引致的折現現值金額的增加會計入損益的財務成本。

財務報表附註(續)



2.4 主要會計政策概要(續)

撥備(續)

本集團就於保修期間發生的缺陷提供一般修理的建設服務作出保證。本集團對若干產品作出的該等保證類型的擔保撥備乃根據銷售量及維修及退貨水平的過往經驗予以確認，並按其現值適當進行折現。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益外確認的項目有關的所得稅，於損益外在其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，以於報告期間末已執行的或實質上已執行的稅率(及稅法)為基礎，根據本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期從稅務機關返還或支付予稅務機關的金額計量。

於報告期間末的資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面金額之間的所有暫時性差額，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債乃因商譽或資產或負債在一宗不屬業務合併的交易中獲初始確認而產生，並且於交易時對會計利潤或應課稅損益均無影響；及
- 對於涉及附屬公司及合資企業之投資的應課稅暫時性差額，若撥回暫時性差額的時間可以控制，並且暫時性差額不太可能在可見未來撥回。

所有可扣減暫時性差額、承前未動用稅項抵免及任何未動用稅務虧損均會確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認有可能以應課稅利潤抵扣該等可扣減暫時性差額、承前未動用稅項抵免及未動用稅務虧損的金額為限，除非：

- 有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產乃因資產或負債在一宗不屬業務合併的交易中獲初始確認而產生，並且於交易時對會計利潤或應課稅損益均無影響；及
- 對於涉及附屬公司及合資企業之投資的可扣減暫時性差額，遞延稅項資產僅於暫時性差額有可能在可見未來撥回並且將會出現可利用該等暫時性差額予以抵扣的應課稅利潤時，方會確認。



2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期間末進行檢討，當不再可能出現足夠的應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時予以相應調低。尚未確認的遞延稅項資產於各報告期間末重新評估，當可能有足夠的應課稅利潤用以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃以報告期間末前已執行的或實質上已執行的稅率(及稅法)為基礎，按預期在變現資產或償還負債期間應用的稅率計算。

當且僅當本集團擁有法律上可執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷及遞延稅項資產與遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，即遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

收益確認(自2018年1月1日起適用)

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時以本集團預期相關貨品或服務可換取的代價確認。

若合同代價包含可變金額，本集團會估計因向客戶轉讓貨品或服務而有權收取的代價金額。可變代價於合同開始時估計，並一直受限，直至可變代價的相關不確定性在後續解決，應不會發生自己確認累計收益撥回重大收益為止。

當合約中包含融資成分，該融資成分為客戶提供超過一年的商品或服務轉讓融資的重大利益時，收益按應收款項的現值計量，使用貼現率貼現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合同開始時的單獨融資交易中。當合約中包含融資部分，該融資部分為在本集團提供了一年以上的重大財務利益時，合約項下確認的收益包括按實際利息法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾商品或者服務的期限為一年或者更短的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中實際權宜之計，不會對重大融資部分的影響作出調整。



2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(自2018年1月1日起適用)(續)

建造、設計及保養服務

提供建造服務的收益使用輸入法隨時間確認以計量完全履行服務的進度，因為本集團履約產生或提升了在產生或提升資產時客戶控制之資產。輸入法乃根據所產生的實際成本佔履行建造服務之估計成本總額之比例確認收益。

向客戶提出之付款要求為本集團尋求向客戶收取以作為並未納入原建築合約之工作範圍的成本及利潤的補償。有關要求入賬列為可變代價並受到限制直至可變代價的相關不確定性在後續解決，應不會發生自己確認累計收益撥回重大收益為止。本集團使用預期估值法估計要求之金額，因為該方法最能預測本集團將有權收取的可變代價金額。

其他來源之收益

租金收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。

其他收入

利息收入

利息收入採用於金融工具的預期年限或(倘適用)較短期間內將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，使用實際利率法累計確認。

股息收入

股息收入於確立股東收取款項的權利時確認，並在股息相關經濟利益可能會流入本集團及股息收入之金額能可靠地計量時予以確認。

收益確認(於2018年1月1日前適用)

當經濟利益可能流向本集團且收益能可靠計算時，按下列基準確認收益：

- (a) 來自建設合約的收益，按完工百分比基準確認，進一步詳情載於下文有關「建設合約(於2018年1月1日前適用)」的會計政策中；
- (b) 提供服務產生的收益，按完工百分比基準確認，進一步詳情載於下文有關「服務合約(於2018年1月1日前適用)」的會計政策中；
- (c) 租金收入，於租期內按時間比例基準確認；
- (d) 利息收入，採用於金融工具的預期年限或(倘適用)較短期間內將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，使用實際利率法累計確認；及
- (e) 股息收入，在股東收取股息的權利確立時確認。



2.4 主要會計政策概要(續)

合約資產(自2018年1月1日起適用)

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。

合約負債(自2018年1月1日起適用)

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)而須向客戶轉移貨品或服務的責任。如果客戶在本集團向客戶轉移貨品或服務之前支付代價，則在付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收益。

合約成本(自2018年1月1日起適用)

除資本化為存貨、物業、廠房及設備及無形資產之成本外，倘符合以下標準，則有關履行客戶合約產生之成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本按系統化基準攤銷並自損益表扣除，該基準與已確認有關資產收益之模式一致。其他合約成本於產生時支銷。

建設合約(於2018年1月1日前適用)

合約收益包括已協定合約金額及由工程變更通知單、索償及獎金所得的適當金額。所產生的合約成本包括直接原料、分包成本、直接勞工成本及適當比例的可變及固定建設成本。

固定價格建設合約的收益按完工百分比法確認，並參考至今所錄得的成本佔相關合約估計總成本的比例計算。

成本加建設合約的收益按完工百分比法確認，經參考期內產生的可收回成本加所賺取的相關費用，按至今錄得的成本佔相關合約估計總成本的比例計算。

倘管理層預計到於可見未來出現虧損，則將就此計提撥備。倘至今錄得的合約成本加上已確認利潤再減去已確認虧損後超過所收取的進度款項，則有關盈餘被視作應收合約客戶款項處理。倘所收取的進度款項超過至今錄得的合約成本加已確認利潤減已確認虧損，則有關盈餘被視作應付合約客戶款項處理。

財務報表附註(續)



2.4 主要會計政策概要(續)

服務合約(於2018年1月1日前適用)

提供服務的合約收益包括協定的合約金額。提供服務的成本包括直接參與提供服務的人員的勞工及其他成本以及相關開支。

提供服務產生的收益按完成交易百分比確認，惟相關收益、已產生的成本及完成所需的估計成本必須能夠可靠計量。完工百分比乃參考至今錄得的成本所佔交易將產生之總成本的比例而釐定。倘合約的結果無法可靠計量，則收益僅在已產生的開支可予收回時確認。

倘管理層預計到於可見未來出現虧損，則將就此計提撥備。倘至今錄得的合約成本加上已確認利潤再減去已確認虧損後超過所收取的進度款項，則有關盈餘被視作應收合約客戶款項處理。倘所收取的進度款項超過至今錄得的合約成本加已確認利潤減已確認虧損，則有關盈餘被視作應付合約客戶款項處理。

以股份支付

本公司實施購股權計劃，旨在為對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供激勵與獎勵。本集團僱員(包括董事)以股份支付之方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股本工具之代價(「股本結算之交易」)。

於2002年11月7日之後之與僱員進行股本結算之交易之成本，乃參照授出日期之公平值而計量。公平值乃由外聘估值師採用二項式模型釐定，進一步詳情載於財務報表附註33。

股本結算之交易的成本，連同在表現及/或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，股本結算之交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的股本工具數量的最佳估計。期內於損益扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的股本工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公平值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及/或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公平值內，並將即時支銷回報。

基於未能達成非市場表現及/或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及/或服務條件須已達成。



2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付(續)

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員，須參與由當地市政府籌辦的中央退休金計劃。本集團根據員工總薪金之百分比，每月向該退休金計劃供款，惟受若干上限所規限。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益中扣除。

借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(即必須經過一段相當長的時間方可作擬定用途或出售的資產)的借款成本，將作為該等資產的一部分成本撥充資本。當資產大致上可作擬定用途或出售時，該等借款成本不再撥充資本。合資格資產未支出的專項借款作暫時性投資所賺取的投資收入，從已撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間內支銷。借款成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

財務報表附註(續)



2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

財務報表以人民幣呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣，各實體的財務報表項目均以該功能貨幣計值。本集團各實體錄得的外幣交易初始按交易日彼等各自功能貨幣的匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期間末的功能貨幣匯率重新換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益中確認。

按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公平值列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公平值日期的匯率換算。換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

於釐定初步確認有關資產之匯率、有關預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債終止確認之開支或收益，初步確認之日期為本集團初步確認預付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之日期。如果有多筆提前支付或收取的款項，本集團就每筆支付或收取的預付代價釐定交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外貨幣。於報告期間末，該等實體的資產與負債按報告期間末的匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認，並累計為匯兌波動儲備。出售海外業務時，就該項特定海外業務有關的其他全面收益的部分於損益中確認。

收購海外業務產生的任何商譽及對收購產生的資產及負債賬面值作出的任何公平值調整作海外業務的資產及負債處理，並按收市匯率換算。



2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

就綜合現金流量表而言，非於中國成立的附屬公司的現金流量按現金流量日期的通行匯率換算為人民幣。非於中國成立的附屬公司於年內產生的經常性現金流量則按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

本集團財務報表的編製需要管理層作出會影響所呈報收益、開支、資產及負債的金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致須就日後受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團的會計政策過程中，除作出涉及估計的判斷外，管理層已作出對財務報表內已確認金額構成最大影響的以下判斷。

客戶合約收益

本集團應用以下對釐定客戶合約收益之金額及時間有重大影響之判斷：

(i) 釐定估計可變代價之方法及評估建造服務之限制

本集團尋求向客戶收取付款，作為並未納入原建築合約工作範圍的成本及利潤的補償。這將產生可變代價。鑒於存在多種須與第三方磋商後得出的可能結果，本集團認為預期估值法乃估計建造服務付款要求可變代價的適當方法。

於將可變代價金額計入交易價格前，本集團會考慮可變代價的金額是否受到限制。根據其歷史經驗、目前與客戶的談判情況、客戶主合約的盈利能力以及當前的經濟狀況，本集團釐定可變代價的估計並無受限制。

經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

本集團就旗下的投資物業組合訂立商業物業租賃。本集團認為，根據對有關安排的條款及條件的評估，本集團保留了透過經營租賃出租的該等物業的所有權的所有重大風險和回報。

財務報表附註(續)



3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業和自用物業的劃分

本集團判斷物業是否符合投資物業的條件，並已制定出此類判斷的標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或同時為這兩個目的而持有的物業。因此，本集團考慮一項物業產生的現金流量是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。若干物業的一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分是為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部分可以分開出售或按融資租賃分開出租，則本集團對該等部分分開進行會計處理。如果該等部分不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該物業才是投資物業。本集團對各項物業作判斷，決定配套服務是否重要以使物業並不符合投資物業的資格。

估計的不確定性

具有導致下一財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險的有關未來及報告期間之其他估計不確定性主要來源的主要假設於下文討論。

向客戶申索之可變代價

本集團已就估計預期成功付款請求制定統計模型。該模型使用歷史索賠數據，包括與類似客戶的歷史經驗、客戶主合約的盈利能力及經濟狀況，以估計預期成功付款請求百分比。該等百分比用於確定可變代價之預期價值。與歷史成功付款請求模式相比，任何重大的經驗變化將影響本集團估計的預期成功付款請求百分比。

本集團每年更新對預期付款請求的評估。預期索賠成功索賠的估計對情況的變化敏感，本集團過去關於付款請求談判的經驗可能無法代表未來的實際結果。

完成建築合約工程之百分比

本集團按完成個別建築工程合約的百分比確認收益，而有關百分比須由管理層作出估計。完工之百分比乃經參考實際產生成本佔總預算成本的比例進行估計，而總預算成本乃根據過往經驗、項目的複雜程度及目前所獲得的材料或服務的報價或市場價格計算。由於建築合同進行活動的性質，合約訂立日期和合約完成日期通常屬於不同的會計期間。因此，本集團隨合約進度檢討及修改為每份合約編製的預算中的合約成本估計。倘實際合同成本超過預期，相關項目毛利將發生波動及可能發生預期損失。財務報表附註5及22載有進一步的詳情。

商譽減值

本集團至少按年基準評估商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。本集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2018年12月31日，商譽的賬面值為人民幣3,060,000元(2017年：人民幣8,378,000元)。進一步詳情載於附註16。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

貿易應收款項及合約資產之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似損失模式(即按客戶種類及評級)的多個客戶分部組別之逾期天數計算。

撥備矩陣初步基於本集團歷史可觀察違約率釐定。本集團將以前瞻性資料校正矩陣以調整歷史信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況(如國內生產總值)預期於下一年度惡化，導致建造分部違約事件增加，將會調整歷史違約率。於各報告日期將更新歷史可觀察違約率並分析前瞻性估計變動。

對歷史可觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況之變動相當敏感。本集團之歷史信貸虧損經驗及預測經濟狀況可能亦未必能代表客戶未來實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及合約資產之預期信貸虧損之資料分別披露於財務報表附註23及附註22。

其他應收款項預期信貸虧損撥備

本集團乃經考慮付款期限安排、信貸風險階段及提供的抵押品計算其他應收款項的預期信貸虧損。對信貸風險階段及預期信貸虧損的評估屬重大估計。其他應收款項的估計預期信貸虧損可能無法代表債務人未來的實際違約情況。有關本集團其他應收款項的預期信貸虧損的資料於財務報表附註24中披露。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額及未動用稅項虧損而確認，惟以應課稅利潤可用以扣減虧損為限。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據可能出現未來應課稅利潤的時間及水平連同未來稅項計劃策略作出重大判斷。於2018年12月31日，遞延稅項資產的賬面值為人民幣6,709,000元(2017年：人民幣20,117,000元)(附註30)。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期間末評估是否有任何跡象顯示非金融資產已出現減值。當有跡象顯示賬面值可能無法收回時，非金融資產會進行減值測試。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時則存在減值，有關減值為其公平值減銷售成本及其使用價值的較高者。公平值減銷售成本乃根據來自類似資產或可觀察市價減出售資產的增量成本的公平交易的有約束力銷售交易的可用數據計算。當計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選用合適的貼現率，以計算現金流量的現值。有關進一步詳情載於財務報表附註15、16及17。

財務報表附註(續)



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

購買價分配之應用

於就業務合併中所收購附屬公司進行購買價分配時，本集團於釐定可識別資產及負債之公平值方面會作出數項估計，包括：

- (a) 貼現現金流量預測，根據對自銷售生物資產之可靠估計作出，經考慮外部證據(例如類似生物資產之現時市價)所支持，並使用反映當前市場對現金流量金額及時機之不確定性作出評估之貼現率；及
- (b) 因公平值調整產生的企業所得稅的估計遞延稅項。

業務合併之進一步詳情載於財務報表附註34。

4. 經營分部資料

本集團主要業務為提供園林設計及園藝及相關服務。除附註26所披露之公司債券外，本集團的全部收益及經營利潤來自提供園林服務。概無合併經營分部以形成上述可呈報經營分部。

有關地理區域的資料

由於本集團100%之收益及經營利潤均來自中國大陸，以及本集團100%之可識別資產及負債均位於中國大陸，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列地理資料。



4. 經營分部資料(續)

有關主要客戶的資料

佔本集團總收益10%或以上的各個主要客戶之收益載列如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
客戶A	331,758	382,401
客戶B	88,780	—
客戶C	*	226,917
客戶D	*	134,718
客戶E	*	134,568

* 少於總收益的10%

5. 收益、其他收入及盈利

收益的分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
客戶合約收益	889,548	—
建設	—	1,334,200
提供設計服務	—	2,127
	889,548	1,336,327

客戶合約收益

(i) 分拆收益資料

截至2018年12月31日止年度

銷售貨品或服務類別

建造服務	875,562
設計及保養服務	13,986

總計	889,548
----	---------

確認收益時間

於一段時間內轉讓服務	889,548
------------	---------

財務報表附註(續)



5. 收益、其他收入及盈利(續)

客戶合約收益(續)

(ii) 履行責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

建造服務

履約責任隨著服務的提供逐漸完成，且付款一般於開票後兩個月內到期。客戶保留若干比例的付款直至保留期結束，原因為本集團須待於合約訂明的一段期間內，客戶滿意服務質量後方有權獲得最終付款。

設計及保養服務

履約責任於提供服務時完成，而於提供服務之前通常需要短期墊款。設計及保養服務合約的期限為一年或更短，或根據產生的時間計費。

於2018年12月31日，分配至未履行(或部分未履行)履約責任的交易價格如下：

	人民幣千元
一年內	433,374
超過一年	891,318
	1,324,692

餘下預期將於一年後確認的履約責任與將於3年內完成之建造服務有關。所有其他餘下履約責任預期將於一年內確認。上文披露之金額不包括受限制可變代價。



5. 收益、其他收入及盈利(續)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	1,536	836
合約收益產生之其他利息收入*	44,958	3,401
租賃收入	627	95
其他	(990)	36
	46,131	4,368
收益		
出售附屬公司收益	6,829	—
政府補助*	2,712	2,846
公平值收益/(虧損)淨額		
以公平值計入損益的非上市非股權投資	(4)	—
生物資產	676	(1,584)
出售投資物業虧損	(4,822)	—
匯兌虧損淨值	(453)	(3,696)
	4,938	(2,434)
	51,069	1,934

* 其他利息收入來自客戶合約，該客戶合約就轉讓予客戶的建築合約為客戶提供重大裨益。建造服務的承諾代價金額乃以反映客戶信貸特徵的貼現率作調整。

** 已收到中國內地的地方財政局為成長性企業發展而作財務支持發放的政府補助。

財務報表附註(續)

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
建設合約成本		658,340	979,189
提供服務的成本		8,338	1,486
僱員福利開支(包括附註8載列的董事及主要行政人員的薪酬)			
工資及薪金		15,212	20,511
退休金計劃供款		9,720	9,514
減：註銷以股權支付的購股權安排		(3,434)	(404)
		21,498	29,621
折舊	13,14	6,229	4,252
其他無形資產攤銷*	17	3,663	2,657
預付土地租賃款項攤銷	15	12	12
銀行利息收入	5	(1,536)	(836)
合約收益利息收入	5	(44,958)	(3,401)
出售附屬公司收益	5, 35	(6,829)	—
出售投資物業虧損		4,822	—
金融及合約資產減值：			
貿易應收款項減值	23	44,635	33,315
合約資產減值	22	526	—
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產減值	24	15,822	3,400
諮詢服務費		8,770	7,970
核數師酬金		2,200	2,400
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)		3	(59)
經營租賃項下最低租賃款項		6,782	5,574

* 於本年度的許可證及軟件攤銷計入綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項下。



7. 財務成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行貸款、透支及其他借款的利息	41,181	19,855
公司債券的利息	26,576	24,682
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	67,757	44,537

8. 董事及主要行政人員薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部，董事及主要行政人員於本年度的薪酬披露如下：

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
袍金	224	240
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,479	3,697
以權益結算的購股權開支	—	1,337
退休金計劃供款	450	540
	4,153	5,814

財務報表附註(續)



8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

各執行董事及非執行董事之薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年				
執行董事				
吳正平先生(a)	—	960	90	1,050
肖莉女士(a)	—	960	90	1,050
陳敏女士(b)	—	359	90	449
朱雯女士(a)	—	600	90	690
非執行董事				
戴國強先生(c)	80	—	—	80
陳榮斌博士(d)	64	—	—	64
金荷仙博士(e)	80	—	—	80
總計	224	2,879	360	3,463

年內概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排。

吳正平先生為本集團的主要行政人員。



8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

各執行董事及非執行董事之薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以權益結算 的購股權 開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年					
執行董事					
吳正平先生(a)	—	960	90	642	1,692
肖莉女士(a)	—	960	90	481	1,531
王磊先生(g)	—	200	90	107	397
陳敏女士(b)	—	359	90	—	449
朱雯女士(a)	—	600	90	107	797
非執行董事					
戴國強先生(c)	80	—	—	—	80
張清先生(h)	80	—	—	—	80
金荷仙博士(e)	80	—	—	—	80
總計	240	3,079	450	1,337	5,106

附註：

- (a) 於2014年1月3日獲委任
- (b) 於2017年4月13日獲委任
- (c) 於2014年6月25日獲委任
- (d) 於2018年3月13日獲委任
- (e) 於2014年8月29日獲委任
- (f) 於2017年9月1日獲委聘
- (g) 於2014年1月3日獲委任及於2017年4月13日辭任
- (h) 於2014年6月25日獲委任及於2017年12月29日辭任
- (i) 於2015年8月31日獲委聘及於2017年9月1日辭任

財務報表附註(續)



9. 五名最高薪酬僱員

於本年度內，五名最高薪酬僱員包括四名執行董事(2017年：四名執行董事)，其酬金詳情載於上文附註8。年內，餘下一名(2017年：一名)最高薪酬僱員(並非本公司董事或主要行政人員)之薪酬詳情如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	600	816
退休金計劃供款	90	90
	690	906

薪酬在以下範疇的非董事亦非主要行政人員的最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2018年	2017年
零至1,000,000港元	1	1

10. 所得稅

由於本集團於本年度並無於香港產生或賺取任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。香港以外的其他應課稅利潤乃根據本集團營運所在司法權區的現行稅率計算稅項。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期－中國		
年內支出	22,733	40,120
遞延(附註30)	(438)	(6,116)
年內稅項支出總額	22,295	34,004

財務報表附註(續)



10. 所得稅(續)

根據開曼群島稅項減免法(1999年修訂版)第6條，本公司已獲得總督會同行政局承諾，不會對本公司或其業務應用開曼群島所頒佈對所得利潤、收入、收益或增值徵稅的法律。

由於在英屬維京群島註冊成立的附屬公司於英屬維京群島並無擁有營業地點(僅擁有註冊辦事處)或經營任何業務，因此附屬公司毋須繳納所得稅。

全國人民代表大會於2007年3月16日根據國家主席令63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，並於2008年1月1日起生效。國務院於2007年12月6日頒佈新企業所得稅法實施條例。根據新企業所得稅法及實施條例，自2008年1月1日起中國境內企業及外商投資企業實施25%的統一所得稅稅率。於2009年4月22日，國家稅務總局就高新技術企業所得稅優惠稅率頒佈國稅函203號。該函件載明向高新技術企業徵收15%的所得稅稅率。博大綠澤生態已申請高新技術企業認定，並於2017年11月23日獲有關當局批准，並於2017年至2019年三年期間生效。因此，博大綠澤生態於2017年至2019年採用15%的優惠所得稅稅率。

使用本公司大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前利潤的適用稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的調節如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤	64,385	178,248
按法定稅率(25%)計算的稅項	16,096	44,562
特定省份或地方當局制定的較低稅率	(9,054)	(23,731)
稅率下降對期初遞延稅項的影響	—	1,069
就過往期間即期稅項的調整	(347)	(66)
合資企業應佔利潤及虧損	(3,283)	390
毋須繳納所得稅之收入	(1,707)	—
不可扣稅開支	12,838	1,178
使用過往期間的稅項虧損	(1,120)	—
未確認稅項虧損	8,872	10,602
按本集團實際利率計算的稅項支出	22,295	34,004

財務報表附註(續)

11. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度並無就每股普通股建議末期股息 (2017年：1.4港仙)	—	38,500

董事會不建議就截至2018年12月31日止年度派付任何股息(2017年：每股股份0.014港元)。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股加權平均數3,342,536,957股(2017年：3,338,009,932股)計算。

每股攤薄盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔年內利潤計算，並就反映以權益結算的購股權開支進行調整(如適用)。普通股的加權平均數按照用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目和假設具有潛在攤薄影響的普通股全數視作行使為普通股時的零代價已發行普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄盈利乃按下列各項計算：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通股權益持有人應佔利潤	59,243	155,619

	股份數目	
	2018年	2017年
股份		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	3,342,536,957	3,338,009,932
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	13,349,402
	3,342,536,957	3,351,359,334
每股基本盈利(人民幣元)	0.02	0.05
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.02	0.05

財務報表附註(續)



13. 物業、廠房及設備

2018年12月31日

	傢俱及		汽車	機器	租賃物業		總計
	樓宇	固定裝置			裝修	在建工程	
	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
於2017年12月31日及 2018年1月1日：							
成本	15,845	6,035	14,835	630	4,073	990	42,408
累計折舊及減值	(1,989)	(3,627)	(3,557)	(205)	(1,096)	—	(10,474)
賬面淨值	13,856	2,408	11,278	425	2,977	990	31,934
於2018年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	13,856	2,408	11,278	425	2,977	990	31,934
添置	122,586	608	1,486	—	5,267	—	129,947
收購附屬公司(附註34)	30	25	63	—	—	—	118
出售	—	(258)	(2,038)	—	(2,219)	—	(4,515)
出售附屬公司(附註35)	(6,292)	(207)	(453)	(25)	—	—	(6,977)
年內折舊撥備(附註6)	(1,493)	(1,049)	(528)	(4)	(2,642)	—	(5,716)
轉讓	—	—	—	—	990	(990)	—
於2018年12月31日，							
扣除累計折舊及減值	128,687	1,527	9,808	396	4,373	—	144,791
於2018年12月31日：							
成本	131,851	6,179	13,849	597	8,111	—	160,587
累計折舊及減值	(3,164)	(4,652)	(4,041)	(201)	(3,738)	—	(15,796)
賬面淨值	128,687	1,527	9,808	396	4,373	—	144,791

於2018年12月31日，本集團賬面淨值為約人民幣128,657,000元(2017年：人民幣7,480,000元)的若干樓宇已予抵押，作為本集團獲批銀行貸款的擔保。

財務報表附註(續)

13. 物業、廠房及設備(續)

2017年12月31日

	傢俱及		汽車	機器	租賃物業		總計
	樓宇	固定裝置			裝修	在建工程	
	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
於2016年12月31日及2017年1月1日：							
成本	12,811	2,843	9,903	200	967	884	27,608
累計折舊及減值	(1,543)	(2,127)	(3,202)	(193)	(100)	—	(7,165)
賬面淨值	11,268	716	6,701	7	867	884	20,443
於2017年1月1日：							
扣除累計折舊及減值	11,268	716	6,701	7	867	884	20,443
添置	—	3,064	4,435	397	3,106	106	11,108
收購附屬公司	6,610	128	497	33	—	—	7,268
出售	(3,293)	—	—	—	—	—	(3,293)
年內折舊撥備(附註6)	(729)	(1,500)	(355)	(12)	(996)	—	(3,592)
於2017年12月31日：							
扣除累計折舊及減值	13,856	2,408	11,278	425	2,977	990	31,934
於2017年12月31日：							
成本	15,845	6,035	14,835	630	4,073	990	42,408
累計折舊及減值	(1,989)	(3,627)	(3,557)	(205)	(1,096)	—	(10,474)
賬面淨值	13,856	2,408	11,278	425	2,977	990	31,934

財務報表附註(續)



14. 投資物業

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	19,079	—
因收購而添置	—	19,739
出售	(18,566)	—
年內折舊撥備(附註6)	(513)	(660)
於12月31日的賬面值	—	19,079

於2018年12月31日，本集團概無任何投資物業(2017年：人民幣19,079,000元)。

15. 預付土地租賃款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	594	—
收購一間附屬公司	—	606
出售附屬公司(附註35)	(582)	—
年內攤銷撥備(附註6)	(12)	(12)
於12月31日的賬面值	—	594

於2018年12月31日，因出售一間附屬公司，本集團並無任何預付土地租賃款項(2017年：人民幣594,000元)。

財務報表附註(續)



16. 商譽

人民幣千元

於2017年1月1日	
成本	1,916
累計減值	—
<hr/>	
賬面淨值	1,916
<hr/>	
於2017年1月1日之成本，扣除累計減值	1,916
收購一間附屬公司	6,462
年內減值	—
<hr/>	
於2017年12月31日	8,378
<hr/>	
於2017年12月31日	
成本	8,378
累計減值	—
<hr/>	
賬面淨值	8,378
<hr/>	
於2018年1月1日之成本，扣除累計減值	8,378
收購一間附屬公司(附註34)	1,144
出售附屬公司(附註35)	(6,462)
<hr/>	
於2018年12月31日之成本及賬面淨值	3,060
<hr/>	
於2018年12月31日	
成本	3,060
累計減值	—
<hr/>	
賬面淨值	3,060

商譽減值測試

透過業務合併取得的商譽已分配予涉及園林綠化服務的現金產生單位(「單位」)。

單位的可收回金額按使用價值釐定，使用價值乃基於管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測計算。現金流量預測所應用的貼現率為16%(2017年：16%)，於五年期以後的現金流量使用3%(2017年：5%)的增長率預測，該增長率與行業長期平均增長率相同。



16. 商譽(續)

於2018年12月31日及2017年12月31日，單位在計算使用價值時使用有關假設。下文描述管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

預算毛利率 — 用以釐定預算毛利率價值的基準為緊接預算年度前一年所達致的平均毛利率，因預期的效率提高及預期的市場發展而增加。

貼現率 — 所採用的貼現率為除稅前並反映相關單位的特定風險。

原料價格通脹 — 用以釐定原料價格通脹價值的基準為預算年度內原料來源地的預測價格指數。

用於園林景觀服務的市場發展、預算毛利率、貼現率及原料價格通脹的主要假設的數值與外部資料來源一致。

17. 其他無形資產

許可證及軟件
人民幣千元

2018年12月31日

於2018年1月1日的成本(扣除累計攤銷)	64,544
添置	210
年內攤銷撥備(附註6)	(3,663)

於2018年12月31日 61,091

於2018年12月31日：

成本	70,302
累計攤銷	(9,211)

賬面淨值 61,091

2017年12月31日

於2017年1月1日的成本(扣除累計攤銷)	24,646
添置	42,555
年內攤銷撥備	(2,657)

於2017年12月31日 64,544

於2017年12月31日：

成本	70,092
累計攤銷	(5,548)

賬面淨值 64,544

財務報表附註(續)



17. 其他無形資產(續)

許可證指由中國住房和城鄉建設部頒發的房屋建築工程施工總承包特級資質證書、中國住房和城鄉建設部頒發的城市園林綠化企業一級資質證書、中國住房和城鄉建設部頒發的風景園林設計專項甲級資質證書及由中國住房和城鄉建設部頒發的建築行業建築工程設計甲級資質等，所有證書令本集團得以承攬要求具有若干資質的項目。

18. 於合資企業的投資

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分佔資產淨值	248,415	108,397

本集團應收合資企業的貿易應收款項結餘及合約資產於財務報表附註22及附註23披露。

本集團合資企業的詳情如下：

名稱	持有之註冊 資本詳情	註冊及經營地點	應佔以下百分比			
			擁有權 權益	投票權	應佔利潤	主要業務活動
泉州海西植物園開發 有限公司(「泉州海西」)	人民幣 105,000,000元	中國/中國內地	79.50%	40.00%	79.50%	項目管理
岐山縣太平塔文化旅遊開發 有限公司(「岐山太平」)	人民幣 87,900,000元	中國/中國內地	80.00%	57.14%	80.00%	項目管理
肇慶市高新區將軍山體育 公園投資發展有限公司 (「肇慶公園」)	人民幣 10,000,000元	中國/中國內地	78.32%	40.00%	78.32%	項目管理
固始綠地博大綠澤南湖文化 有限公司(「固始南湖」)	人民幣 320,000,000元	中國/中國內地	63.75%	40.00%	63.75%	項目管理

財務報表附註(續)



18. 於合資企業的投資(續)

- (a) 泉州海西投資乃由本公司的兩家全資附屬公司上海嘉轉實業有限公司及博大綠澤生態直接持有。

泉州海西被視為本集團於中國內地的重要合資企業之一，以權益法入賬。

下表列示泉州海西的財務資料概要，有關資料已就會計政策的任何差異作出調整，並已與財務報表內的賬面金額調節：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及銀行結餘	109,358	17,964
其他流動資產	57,138	3,143
流動資產	166,496	21,107
非流動資產	286,534	227,420
流動負債	(204,813)	(149,936)
非流動資產負債	(140,000)	—
資產淨值	108,217	98,591
與本集團所持合資企業權益的對賬：		
本集團所有權所佔比例	79.5%	79.5%
本集團分佔合資企業的資產淨值(不包括商譽)	86,033	78,380
投資的賬面金額	86,033	78,380
折舊及攤銷	(97)	(28)
利息收入	7,163	—
稅項	(1,542)	—
年度利潤/(虧損)及年度全面收益總額	4,627	(1,409)

財務報表附註(續)



18. 於合資企業的投資(續)

- (b) 岐山太平投資乃由上海慶府、博大綠澤生態、中博建設及上海東江直接持有。博大綠澤生態及上海東江均為本公司的全資附屬公司，而上海慶府及中博建設乃部分持有之附屬公司。

岐山太平被視為本集團於中國內地的重要合資企業之一，以權益法入賬。

下表列示岐山太平的財務資料概要，有關資料已就會計政策的任何差異作出調整，並已與財務報表內的賬面金額調節：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及銀行結餘	5	5,002
流動資產	5	5,002
非流動資產	286,597	162,166
流動負債	(142,786)	(135,918)
資產淨值	143,816	31,250
與本集團所持合資企業權益的對賬：		
本集團所有權所佔比例	80%	80%
本集團分佔合資企業的資產淨值(不包括商譽)	115,053	25,000
投資的賬面金額	115,053	25,000
利息收入	15,954	—
所得稅	(3,988)	—
年度利潤及年度全面收益總額	11,966	—



18. 於合資企業的投資(續)

- (c) 肇慶公園乃由本公司的一間部分持有之附屬公司中博建設工程集團有限公司直接持有。

肇慶公園被視為本集團於中國內地的重要合資企業之一，以權益法入賬。

下表列示肇慶公園的財務資料概要，有關資料已就會計政策的任何差異作出調整，並已與財務報表內的賬面金額調節：

	2018年 人民幣千元
現金及銀行結餘	6,190
其他流動資產	16
流動資產	6,206
非流動資產	53,956
流動負債	(12,498)
資產淨值	47,664
與本集團所持合資企業權益的對賬：	
本集團所有權所佔比例	78.32%
本集團分佔合資企業的資產淨值(不包括商譽)	37,330
投資的賬面金額	37,330
年度利潤及年度全面收益總額	—

財務報表附註(續)



18. 於合資企業的投資(續)

- (d) 固始南湖乃由本公司的一間全資附屬公司博大綠澤生態直接持有。

固始南湖被視為本集團於中國內地的重要合資企業之一，以權益法入賬。

下表列示固始南湖的財務資料概要，有關資料已就會計政策的任何差異作出調整，並已與財務報表內的賬面金額調節：

	2018年 人民幣千元
現金及銀行結餘	294
其他流動資產	51
流動資產	345
非流動資產	9,861
流動負債	(206)
資產淨值	10,000
與本集團所持合資企業權益的對賬：	
現時本集團所有權所佔比例	100%
本集團分佔合資企業的資產淨值(不包括商譽)	10,000
投資的賬面金額	10,000
年度利潤及年度全面收益總額	—

- (e) 上海城投從事園林綠化業務，被視為本集團於中國內地的重要合營企業之一，自1994年3月10日本集團投資上海城投15%股權(金額為人民幣5,400,000元)後，已採用權益法入賬。於2018年4月4日，本集團以人民幣20,386,000元收購上海城投60%的股本，並且上海城投成為本集團的附屬公司。詳情載於附註34。



19. 按公平值計入損益的金融資產／可供出售投資

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
按公平值計入損益的非上市非股權投資		
非上市非股權投資，以公平值計量		
西安綠地灤河濕地公園開發有限公司(「西安綠地」)	7,614	—
太原龍城綠地植物園有限公司(「太原龍城」)	4,796	—
	12,410	—
可供出售投資		
非上市非股權投資，以成本計量	—	7,296

上述於2018年12月31日之非上市非股權投資乃分類為按公平值計入損益的金融資產。

20. 生物資產

A. 業務性質

本集團擁有的植物苗木乃用作未來園林綠化。

B. 植物苗木價值

於2018年12月31日的植物苗木價值為：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
植物苗木	31,017	40,413

本集團之植物苗木乃由具備適當資格及擁有近期為生物資產估值的經驗且與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行獨立估值。公平值減銷售植物苗木成本乃根據各報告期間末的市價經參考品種、年齡、樹徑及所產生的成本進行調整後釐定。

計量植物苗木公平值時所採用的主要估值假設為估值日期的實際庫存及於中國內地的實際市場價格。

生物資產公平值的估值已計及運輸成本。本集團董事認為銷售植物苗木的運輸成本並不重大。

財務報表附註(續)

20. 生物資產(續)

C. 公平值層級

本集團運用以下層級釐定及披露生物資產的公平值：

第一級： 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計量的公平值。

第二級： 基於對入賬價值而言屬重大的所有可觀察(直接或間接)輸入數據的估值方法計量的公平值。

第三級： 基於對入賬價值而言屬重大且並非根據可觀察市場數據得出之任何輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值方法計量的公平值。

按公平值計量的資產：

於2018年12月31日

	使用下列方法計量公平值			總計 人民幣千元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
生物資產	31,017	—	—	31,017
	31,017	—	—	31,017

於2017年12月31日

	使用下列方法計量公平值			總計 人民幣千元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
生物資產	40,413	—	—	40,413
	40,413	—	—	40,413

於本年度，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無金融資產及金融負債轉入或轉出第三級的情況。



21. 建設合約

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收合約客戶的總金額		
即期	—	667,134
非即期	—	537,618
	—	1,204,752
至今已產生合約成本加上已確認利潤		
再減去已確認虧損	—	2,322,353
減：進度款項	—	(1,117,601)
	—	1,204,752

22. 合約資產

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
下列項目產生之合約資產：			
建設服務	1,113,570	1,215,044	—
減值	(6,868)	(6,342)	—
	1,106,702	1,208,702	—

合約資產初步就建設服務撥備所得收益確認，原因為代價須待建設完成後方可收取。應收保留金計入建設服務的合約資產內。就本集團承建的建設工程保留金應收款項而言，有關到期日一般為有關建設工程完工後一至三年。於2018年12月31日，客戶持有計入合約資產的保留金約為人民幣10,292,000元(2017年：人民幣10,292,000元)，其中人民幣10,292,000元(2017年：人民幣10,292,000元)，預期將於超過十二個月後收回。

於建設完成及客戶驗收後，已確認為合約資產的金額重新分類至貿易應收款項。2018年末的合約資產期末餘額相較2017年末而言為穩定。

於截至2018年12月31日止年度，人民幣526,000元確認為合約資產預期信貸虧損的撥備。本集團與客戶的貿易條款及信貸政策披露於財務報表附註23。

財務報表附註(續)



22. 合約資產

於2018年12月31日，合約資產的估計可收回或結算時間載列如下：

	人民幣千元
一年內	593,131
超過一年	513,571
合約資產總值	1,106,702

合約資產減值虧損撥備變動如下：

	2018年 人民幣千元
於年初	—
採納香港財務報告準則第9號的影響	6,342
於年初(經重列)	6,342
減值虧損	526
於年末	6,868

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於該等貿易應收款項，原因為合約資產及貿易應收款項均來自同一客戶群。合約資產的撥備率乃基於未逾期貿易應收款項的估計虧損率釐定。該計算反映或概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。



22. 合約資產(續)

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的本集團合約資產面臨的信貸風險資料：

於2018年12月31日

預期信貸虧損率	0.62%
	人民幣千元

賬面總值	1,113,570
預期信貸虧損	6,868

計入本集團的合約資產為應收本集團合資企業款項人民幣122,380,000元，須按提供予本集團主要客戶的類似信貸條款償還。

本集團已抵押合約資產約人民幣441,372,000元以為銀行貸款作擔保。

23. 貿易應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項	1,181,949	1,686,753
減值	(35,603)	(46,196)
	1,146,346	1,640,557

本集團與其客戶的貿易條款以信貸為主。信貸期通常為兩個月。本集團致力維持對其未償還應收款項的嚴格控制，並設有信貸控制部門，以將信貸風險降至最低。逾期結餘由高級管理層定期檢討。本集團貿易應收款項主要為應收政府機構款項，剩餘為應收房地產公司款項。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增強。

計入本集團的貿易應收款項為應收本集團合資企業款項人民幣120,767,000元(2017年：人民幣233,918,000元)，須按提供予本集團主要客戶的類似信貸條款償還。

本集團已質押貿易應收款項約人民幣58,229,000元(2017年：無)，以就獲授之銀行貸款提供擔保。

財務報表附註(續)



23. 貿易應收款項(續)

於報告期間末，根據交易日期計算的扣除撥備後貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	1,012,579	1,194,100
超過一年但不到兩年	108,733	393,926
超過兩年	25,034	52,531
	1,146,346	1,640,557

貿易應收款項的減值撥備變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	46,196	12,881
採納香港財務報告準則第9號之影響	4,560	—
於年初(經重列)	50,756	12,881
已確認減值虧損(附註6)	44,635	37,771
已撥回減值虧損(附註6)	—	(4,456)
出售附屬公司	(59,788)	—
於年末	35,603	46,196

截至2018年12月31日止年度根據香港財務報告準則第9號之減值

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定(即客戶類別及評級)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。



23. 貿易應收款項(續)

截至2018年12月31日止年度根據香港財務報告準則第9號之減值(續)

以下載列就本集團貿易應收款項使用撥備矩陣之信貸風險資料：

於2018年12月31日(人民幣千元)：

	即期	逾期			總計
		一年內	一至兩年	超過兩年	
預期信貸虧損率	0.62%	4.79%	7.04%	32.15%	3.01%
賬面總值	808,580	219,507	116,966	36,896	1,181,949
逾期信貸虧損	(4,993)	(10,515)	(8,233)	(11,862)	(35,603)

截至2017年12月31日止年度根據香港會計準則第39號之減值

貿易應收款項中並無被視為個別地或共同地減值的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元
無逾期亦無減值	901,758

無逾期亦無減值的應收款項與近期無拖欠記錄的多個客戶有關。

已逾期但並未減值的應收款項與本集團有良好還款記錄的眾多獨立客戶有關。基於過往經驗，本公司董事認為，由於該等結餘的信貸質素並無重大變動，故無必要就該等結餘作出香港會計準則第39號項下減值且該等結餘仍視為可悉數收回。

財務報表附註(續)

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動		
預付款項	57,632	8,899
按金及其他應收款項	133,551	211,821
減值	(1,439)	—
	189,744	220,720
非流動		
其他應收款項	20,000	—
預付款項	—	51,052
減值	(20,000)	(3,436)
	—	47,616
	189,744	268,336

就預付款項、其他應收款項及其他資產作出的減值撥備變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	3,436	36
已確認減值虧損	37,822	3,400
已撥回減值虧損	(2,000)	—
已撇銷減值虧損	(13,200)	—
出售附屬公司	(4,619)	—
	21,439	3,436

計入預付款項、其他應收款項以及其他資產的減值撥備為個別已減值應收款項撥備人民幣21,439,000元(2017年：人民幣3,436,000元)，其撥備前賬面值為人民幣43,439,000元(2017年：人民幣3,436,000元)。個別已減值應收款項與預期不可收回之部分應收款項有關。

按金及其他應收款項主要指出售一間附屬公司產生的供應商按金及應收款項(附註35)。預期信貸虧損乃經考慮信貸風險階段、付款期限安排及提供的抵押品估計。

出售一間附屬公司產生的應收款項為人民幣40,000,000元，乃按成本計量。人民幣20,000,000元乃以本公司35,920,957股股份進行抵押，由債務人持有，而其他人民幣20,000,000元乃初步減值。



25. 現金及銀行結餘及已抵押存款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及銀行結餘	431,093	511,292
定期存款	13,950	90,021
	445,043	601,313
減：已抵押定期存款		
建設合約抵押	13,950	79,018
現金及銀行結餘	431,093	522,295

於報告期間末，本集團以美元計值的現金及銀行結餘為人民幣1,723,000元(2017年：人民幣2,186,000元)及以港元計值的現金及銀行結餘為人民幣798,000元(2017年：人民幣244,000元)。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行的現金按每日銀行存款利率的浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存於並無近期拖欠記錄而具信譽的銀行。現金及銀行結餘的賬面金額與其公平值相若。

財務報表附註(續)



26. 公司債券

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期公司債券	289,752	261,609

於2015年10月15日，本公司向綠地金融海外投資集團有限公司(「綠地金融」)(非控股股東關連方)發行面值為40,000,000美元的公司債券。債券由本公司直接及間接持有的100,000股綠澤時代國際有限公司股份提供擔保。於2016年10月11日，本公司將債券之到期日由2016年10月15日延後一個曆年至2017年10月15日。於2017年11月10日，本公司與綠地金融簽訂協議，同意按將於2018年訂立之新文據所載對債券條件加以修訂及重列。此外，於2017年10月15日至發行新文據日期期間，本公司應免息。於2018年1月15日，本公司宣佈其決定自2017年11月15日建議向綠地金融發行本金額為40,000,000美元按年利率9.00厘計息之可贖回固定票息承兌票據，由綠澤時代國際有限公司50,000股普通股及綠澤國際有限公司5,000股普通股提供擔保。於2019年1月15日，本公司將債券之到期日延後至2020年1月15日。條款及條件均維持不變。

27. 貿易應付款項及應付票據

於報告期間末，根據交易日期計算的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	421,755	1,589,999
超過一年但不到兩年	549,296	92,162
超過兩年	32,017	54,225
	1,003,068	1,736,386

貿易應付款項不計息，且一般於六個月內結算。

財務報表附註(續)



28. 其他應付款項及應計款項

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他應付款項	(a)	104,864	121,732
其他應付稅項		98,387	104,657
應付關聯方款項		66,157	—
合約負債	(b)	37,010	—
來自分包商的按金		19,679	37,938
收購附屬公司股權的應付款項		8,573	—
應付員工工資及福利		1,788	1,856
應付利息		3,598	3,704
		340,056	269,887

(a) 其他應付款項不計息，通常按要求結算。

(b) 合約負債於2018年12月31日及2018年1月1日的詳情如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元
收取客戶之短期墊款		
建造服務	37,010	—
合約負債總額	37,010	—

合約負債包括就交付生物產品及提供建造服務收取的短期墊款。合約負債於2018年增加乃主要由於年末就提供建造服務而收取客戶之短期墊款增加。

財務報表附註(續)



29. 計息銀行及其他借款

附註	2018年			2017年			
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	
流動							
銀行貸款－有抵押及擔保	(a)	5.8	2019年	127,300	3.24-7.2	2018年	210,069
銀行貸款－有抵押	(b)i	5.0	2019年	20,000	3.24-7.2	2018年	15,000
銀行長期貸款					—	—	—
流動部分－有抵押	(b)ii	6.1	按要求	62,480	—	—	—
其他貸款－有抵押	(b)iii	7.2	2019年	57,600	—	—	—
其他貸款－無抵押	(c)	5.2	按要求	118,170	8.5	2018年	28,000
				385,550			253,069
非流動							
銀行貸款－有抵押及擔保	(a)	5.4	2028年	270,000	5.74	2028年	300,000
其他貸款－有抵押	(b)iii	6.8	2020年	57,600	6.8	2020年	115,200
				327,600			415,200
				713,150			668,269

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分析為：		
償還銀行貸款：		
一年內或按要求	209,780	225,069
第二年	20,000	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	85,000	—
超過五年	165,000	300,000
	479,780	525,069
償還其他借款：		
一年內或按要求	175,770	28,000
第二年	57,600	57,600
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	57,600
	233,370	143,200
	713,150	668,269



29. 計息銀行及其他借款(續)

附註：

(a) 本集團若干銀行借款以下列各項作為抵押及擔保：

- i. 上海銀行(香港)提供擔保金額為人民幣220,000,000元之信用證，以作為本集團金額為人民幣75,300,000元之若干銀行借貸之抵押。博大國際持有之350,161,440股本公司股份為該信用證之抵押。於2018年12月31日，本集團之未動用擔保金額為人民幣144,700,000元。
- ii. 本集團金額為人民幣22,000,000元之若干銀行借款以博大國際持有之90,850,000股本公司股份作為抵押，並由吳正平先生及肖莉女士提供擔保。
- iii. 本集團金額為人民幣10,000,000元之銀行借款以本集團金額為人民幣6,832,000元之樓宇按揭作為抵押，並由綠澤商業、吳正平先生及肖莉女士提供擔保。
- iv. 本集團金額為人民幣290,000,000元之銀行借款以貿易應收款項(附註23)及合約資產(附註22)以及向一名客戶收取款項之權利作為抵押，並由一間附屬公司之一名非控股股東提供擔保。金額為人民幣20,000,000元之借款將於一年內到期。

(b) 本集團若干銀行借款及其他借款以下列各項作為抵押：

- i. 本集團金額為人民幣20,000,000元之銀行借款以吳正平先生之按揭公寓作為抵押。
- ii. 本集團金額為人民幣62,480,000元之銀行借款以本集團於2018年12月31日之賬面值為人民幣121,825,000元之按揭樓宇作為抵押。
- iii. 金額為人民幣115,200,000元之其他借款以本集團於本集團附屬公司上海必府投資中心之股權之按揭作為抵押。金額為人民幣57,600,000元之借款將於一年內到期。

(c) 其他借款為無抵押、加權平均利率為5.21%並將於一年內或按要求償還。

財務報表附註(續)



30. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產：

	金融及合約 資產之減值 人民幣千元	生物資產 之公平值 變動 人民幣千元	用於對銷 未來應課稅 利潤之虧損 人民幣千元	其他暫時性 差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年					
於2018年1月1日	16,937	396	1,526	1,258	20,117
採納香港財務報告準則第9號之影響	1,656	—	—	—	1,656
於2018年1月1日	18,593	396	1,526	1,258	21,773
出售附屬公司(附註35)	(14,266)	(396)	—	(874)	(15,536)
收購附屬公司(附註34)	—	384	—	—	384
年度於損益內計入/(扣除)的遞延稅項(附註10)	1,849	(169)	(1,526)	(66)	88
於2018年12月31日	6,176	215	—	318	6,709
2017年					
於2017年1月1日	2,672	—	4,211	65	6,948
由收購產生的遞延稅項	7,553	—	—	—	7,553
年度於損益內計入/(扣除)的遞延稅項(附註10)	6,712	396	(2,685)	1,193	5,616
於2017年12月31日	16,937	396	1,526	1,258	20,117

財務報表附註(續)



30. 遞延稅項(續)

於本年度，遞延稅項資產及負債的變動如下：(續)

遞延稅項負債：

	由收購一家 附屬公司產生 的公平值調整 人民幣千元	其他 暫時性差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年			
於2018年1月1日	9,615	719	10,334
出售附屬公司(附註35)	(1,044)	(719)	(1,763)
出售投資物業	(2,756)	—	(2,756)
年度於損益內計入的遞延稅項(附註10)	(350)	—	(350)
於2018年12月31日	5,465	—	5,465
2017年			
於2017年1月1日	6,145	—	6,145
由收購產生的遞延稅項	3,970	719	4,689
年度於損益內計入的遞延稅項(附註10)	(500)	—	(500)
於2017年12月31日	9,615	719	10,334

並無就於2018年12月31日之人民幣79,343,000元(2017年：人民幣43,855,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產，乃由於該等虧損由近期一直處於虧損狀態的附屬公司產生，並認為不大可能有可動用應課稅利潤用於抵銷稅項虧損。

於2018年12月31日，並無就本集團於中國內地成立的附屬公司及合資企業應付的未匯出盈利所產生的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司及合資企業於可見未來不大可能分派有關盈利。與中國內地附屬公司及合資企業的投資有關，且並未確認遞延稅項負債之暫時性差額總額合共約為人民幣854,244,000元(2017年：人民幣764,002,000元)。

財務報表附註(續)



31. 股本

股份

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
發行及繳足： 3,342,536,957股(2017年：3,342,536,957股)每股面值0.025港元之普通股	66,396	66,396

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日及2017年1月1日	3,306,616,000	65,602	180,536	246,138
發行股份(a)	35,920,957	794	44,604	45,398
已宣派股息	—	—	(35,031)	(35,031)
於2017年12月31日 及2018年1月1日	3,342,536,957	66,396	190,109	256,505
已宣派股息	—	—	(38,500)	(38,500)
於2018年12月31日	3,342,536,957	66,396	151,609	218,005

附註：

(a) 於截至2017年12月31日止年度以每股認購價1.43港元發行35,920,957股股份以收購一間附屬公司。

32. 儲備

於本年度及過往年度本集團儲備及其變動金額呈列於財務報表第74頁綜合權益變動表內。



33. 購股權計劃

本公司設有購股權計劃，以向為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。

就購股權計劃系列一(「系列一」)而言，系列一之合資格參與者包括本公司之董事及本集團之其他僱員。系列一於2015年9月1日生效，及除非另行取消或修訂，將自該日期起持續生效6年。就購股權計劃系列二(「系列二」)而言，系列二之合資格參與者包括本公司之關連人士及其他僱員。系列二於2018年6月12日生效，及除非另行取消或修訂，將自該日期起持續生效6年。

根據系列一及系列二，現時容許授出而尚未行使購股權之最多數目乃指當行使時，分別佔本公司任何時候已發行股份的3.41%及3.30%。於任何十二個月期間，根據購股權可發行予該計劃各合資格參與者的股份數目上限為本公司於任何時候已發行股份的1%。進一步授出任何超過此項限制的購股權須獲股東於股東大會上批准。

向本公司的董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授予購股權，須經獨立非執行董事預先批准。此外，於任何12個月期間授予本公司的主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的任何購股權，若超出本公司任何時間已發行股份的0.1%或超出總值(根據本公司於授出日期的股價)5,000,000港元，須於股東大會上獲股東預先批准。

提呈授出的購股權可於授出當日起計一個月內接納，而獲授人須支付合共1港元的象徵式代價。所授出的購股權的行使期由董事釐定，並由1年的歸屬期後開始，而屆滿日期不得遲於提呈購股權日期起計五年或該兩個系列的屆滿日期(以較早者為準)。

董事釐定購股權的行使價，但不可低於下列兩者中的較高者：(i)本公司股份於購股權授出當日於聯交所的收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所的平均收市價。

財務報表附註(續)



33. 購股權計劃(續)

購股權並不授予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

於報告期間末尚未行使購股權之行使價及行使期間如下：

	2018年		2017年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 港元	購股權數目 千份
於1月1日	1.24	63,600	1.24	103,750
年內已授予	1.04	110,268	—	—
年內已註銷	1.19	(26,650)	1.24	(40,150)
於12月31日	1.07	147,218	1.24	63,600

年內概無購股權獲行使。



33. 購股權計劃(續)

於報告期間末尚未行使購股權之行使價及行使期間如下(續)：

2018年

	購股權數目	行使價*	行使期間
	千份	每股港元	
	21,600	1.24	2019年9月1日至2020年8月31日
	21,600	1.24	2020年9月1日至2021年8月31日
	20,804	1.04	2020年6月12日至2021年6月11日
	20,804	1.04	2021年6月12日至2022年6月11日
	31,205	1.04	2022年6月12日至2023年6月11日
	31,205	1.04	2023年6月12日至2024年6月11日
	147,218		

2017年

	購股權數目	行使價*	行使期間
	千份	每股港元	
	15,900	1.24	2018年9月1日至2019年8月31日
	23,850	1.24	2019年9月1日至2020年8月31日
	23,850	1.24	2020年9月1日至2021年8月31日
	63,600		

* 購股權的行使價於本公司配股或派發紅股或在股本發生其他類似變動時可予調整。

年內授出之購股權之公平值為54,676,000港元(每份0.50港元)，其中本集團於截至2018年12月31日止年度已確認購股權開支零港元。管理層評估認為績效條件過往並無達成且亦不會於日後達成。

財務報表附註(續)



33. 購股權計劃(續)

年內授出之以權益結算購股權(除向朱順壽先生授出之額外6,250,000份購股權外)之公平值乃使用二項式模型，經計及所授出購股權之條款及條件於授出日期進行估計。下表載列該模型所用之輸入數據：

	管理層	其他僱員
股息收益率(%)	1.35	1.35
預期波幅(%)	58.70	58.70
無風險利率(%)	2.30	2.30
購股權之預期年期(年)	6.00	6.00
加權平均股價(每股港元)	1.04	1.04
辭職率(%)	4.00	21.30

購股權之預期年期乃基於過往三年之歷史數據，未必反映可能發生之行使情況。預期波幅乃假設歷史波幅可反映未來趨勢，其亦未必代表實際結果。

所授出購股權之其他特徵並無納入至公平值之計量中。

於報告期間末，本公司於系列一及系列二項下有147,217,856份購股權尚未行使。根據本公司現行資本結構，悉數行使尚未行使購股權將會導致本公司發行147,217,856股額外普通股，並產生額外股本3,680,000港元(2017年：1,590,000港元)(扣除發行開支前)。

報告期間末後，合共21,600,000份購股權已於2019年3月27日失效。

於該等財務報表批准之日，本公司於系列一及系列二項下有125,617,856份購股權尚未行使，相當於本公司於該日已發行股份約3.76%。



34. 業務合併

上海城投為本集團於中國內地的合營企業之一，自本集團收購上海城投15%股權後，於2018年前以權益法入賬。上海城投從事園林綠化業務。於2018年4月4日，本集團收購上海城投另外60%股權。

上海城投可識別資產及負債於收購日期之公平值如下：

	於收購時確認 之公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	118
遞延稅項資產(附註30)	384
生物資產	28,233
貿易應收款項	530
預付款項、其他應收款項及其他資產	14
其他流動資產	2
現金及銀行結餘	3,447
其他應付款項及應計款項	(659)
按公平值計量之可識別資產淨值總額	32,069
非控股權益	(8,017)
收購產生之商譽(附註16)	1,144
75%股本購買代價之公平值	25,196
以下列方式支付	
— 15%股本之公平值	4,810
— 預付款項	20,386

財務報表附註(續)



34. 業務合併(續)

有關收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
計入投資活動產生的現金流量的現金及銀行結餘流入淨額	3,447

自收購事項起，上海城投於截至2018年12月31日止年度為本集團貢獻收益人民幣1,551,000元及引致綜合利潤中虧損人民幣2,101,000元。

倘於年初合併，則本年度來自本集團之收益及本集團之虧損將分別為人民幣1,738,000元及人民幣2,735,000元。



35. 出售附屬公司

於截至2018年12月31日止年度，本集團已出售杭州中靈園林景觀設計有限責任公司、杭州蕭山江南園林工程有限公司及同蘭環保有限公司予獨立第三方，總代價為人民幣50,010,000元。

	2018年 人民幣千元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備(附註13)	6,977
預付土地租賃款項(附註15)	582
遞延稅項資產(附註30)	15,536
商譽(附註16)	6,462
現金及銀行結餘	22,943
貿易應收款項	562,337
預付款項及其他應收款項	94,959
合約資產	238,751
生物資產	36,212
計息銀行及其他借款	(57,400)
貿易應付款項	(814,969)
其他應付款項及應計款項	(65,739)
應付稅項	(10,561)
遞延稅項負債	(1,763)
	34,327
以下人士應佔：	
母公司擁有人	23,181
非控股權益	11,146
出售附屬公司收益	6,829
出售附屬公司的代價公平值	30,010
以下列方式支付	
現金	10,010
其他應收款項淨額	20,000
以成本計量	40,000
減值	(20,000)

財務報表附註(續)



35. 出售附屬公司(續)

有關附屬公司之現金及銀行結餘流入淨額分析如下：

	2018年 人民幣千元
現金代價	10,010
已出售之現金及銀行結餘	(22,943)
有關出售附屬公司之現金及銀行結餘流出淨額	(12,933)

36. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	銀行及 其他借款 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	應付關連方 款項 人民幣千元
於2018年1月1日	668,269	261,609	—
融資現金流量變動	102,281	—	66,157
外匯變動	—	1,567	—
利息開支	—	26,576	—
出售附屬公司產生的減少	(57,400)	—	—
於2018年12月31日	713,150	289,752	66,157

	銀行及 其他借款 人民幣千元	公司債券 人民幣千元
於2017年1月1日	127,758	277,422
融資現金流量變動	424,753	(23,944)
外匯變動	(1,642)	(16,551)
利息開支	—	24,682
收購附屬公司產生的增加	117,400	—
於2017年12月31日	668,269	261,609



37. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註14)，於2017年，租期經協商為期五年。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	—	88
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	299
	—	387

於2018年12月31日，並無本集團作為出租人之現有經營租賃協議。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃辦公室物業。物業租期經協商後介乎一年至十四年。

於2018年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃擁有的未來最低租賃款項總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	2,999	5,752
第二年至第五年(包括首尾兩年)	5,585	6,765
五年以後	2,573	5,119
	11,157	17,636

財務報表附註(續)



38. 關連方交易

- (a) 除該等財務報表其他地方所詳述的交易外，本集團於本年度與關連方進行的交易如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
向關連方提供建造服務*	482,382	852,307
向上海愷泰房地產開發有限公司購買一座樓宇	122,586	—
向綠地合肥紫峰置業有限公司租賃辦公室	239	—
向吳正平先生及肖莉女士租賃辦公室	487	800

* 上述建造服務包括為下列各方提供的服務：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
西安綠地(i)	331,758	382,401
泉州海西(ii)	64,378	226,917
岐山太平(iii)	51,034	134,718
肇慶公園(iv)	34,307	—
太原龍城(v)	—	108,271

- (i) 西安綠地為綠地集團的一間合資企業，而本公司為綠地集團的一間聯營公司。
- (ii) 泉州海西為本集團的一間合資企業。
- (iii) 岐山太平為本集團的一間合資企業。
- (iv) 肇慶公園為本集團的一間合資企業。
- (v) 太原龍城為綠地集團的一間合資企業，而本公司為綠地集團的一間聯營公司。
- (vi) 上海愷泰房地產開發有限公司的50%股份由綠地集團(本公司為其聯營公司)間接持有。



38. 關連方交易(續)

(b) 與關連方的其他交易：

- (i) 於本年度，綠澤園藝免費使用位於中國上海金山區金山衛鎮張橋村17號總建築面積為100平方米的辦公室物業(由吳正平先生的近親家屬吳傑先生擁有)。
- (ii) 於2018年1月15日，本公司延長向綠地金融發行之公司債券之期限。(進一步詳情載於財務報表附註26)。截至2018年12月31日止年度，向綠地金融發行之公司債券利息為人民幣26,576,000元(2017年：人民幣24,682,000元)。
- (iii) 若干銀行貸款以本公司控股公司持有的本公司股份作抵押，並由吳正平先生及肖莉女士擔保。進一步詳情載於財務報表附註29。

(c) 本集團主要管理層人員薪酬

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
袍金	224	240
薪金	3,479	3,697
退休金計劃供款	450	540
以權益結算的購股權開支	—	1,337
	4,153	5,814

財務報表附註(續)



38. 關連方交易(續)

(d) 與關連方的未結算結餘

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(i) 應收關連方款項		
貿易應收款項		
西安綠地	204,054	263,175
泉州海西	99,824	99,335
太原龍城	62,252	101,162
肇慶公園	19,006	—
岐山太平	1,937	134,583
合約資產		
西安綠地	106,355	—
泉州海西	86,647	—
岐山太平	18,549	—
肇慶公園	17,184	—
太原龍城	10,755	—
預付款項、按金及其他應收款項		
固始南湖*	187	—
岐山太平	11	—
(ii) 應付關連方款項		
其他應付款項		
上海千鹿投資管理有限公司	29,927	—
上海祝博企業諮詢管理中心	18,550	—
山東綠地泉生態產業有限公司	17,680	—
合約負債		
肇慶公園	35,540	—

* 固始南湖為本集團的一間合資企業。

財務報表附註(續)



39. 按類別劃分的金融工具

於報告期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的 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	總計 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產	—	12,410	12,410
貿易應收款項	1,146,346	—	1,146,346
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	133,551	—	133,551
現金及銀行結餘	431,093	—	431,093
已抵押存款	13,950	—	13,950
	1,724,940	12,410	1,737,350

金融負債

	按攤銷 成本列賬的 金融負債 人民幣千元
公司債券	289,752
貿易應付款項及應付票據	1,003,068
計入其他應付款項及應計款項的金融負債	239,611
計息銀行及其他借款	713,150
	2,245,581

財務報表附註(續)



39. 按類別劃分的金融工具(續)

2017年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項	1,640,557	—	1,640,557
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	211,821	—	211,821
現金及銀行結餘	522,295	—	522,295
已抵押存款	79,018	—	79,018
可供出售投資	—	7,296	7,296
	2,453,691	7,296	2,460,987

金融負債

	按攤銷成本列 賬的金融負債 人民幣千元
公司債券	261,609
貿易應付款項及應付票據	1,736,386
計入其他應付款項及應計款項的金融負債	163,374
計息銀行及其他借款	668,269
	2,829,638



40. 金融工具公平值及公平值層級

本集團之金融工具的賬面值及公平值如下，惟賬面值與公平值合理相若者除外：

	賬面值		公平值	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融資產				
已抵押存款，非即期部分	450	53,518	450	53,518
按公平值計入損益的金融資產	12,410	7,296	12,410	7,296
	12,860	60,814	12,860	60,814
金融負債				
計息銀行借款	479,780	525,069	486,748	525,069
其他借款	233,370	143,200	235,259	143,200
公司債券	289,752	261,609	310,795	274,229
	1,002,902	929,878	1,032,802	942,498

管理層已評估，現金及銀行結餘、已抵押存款即期部分、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、公司債券、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計款項的計息銀行及其他借款及金融負債的公平值與各自的賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債之公平值乃按當前交易中雙方自願交換工具之金額入賬，強迫或清算出售除外。這些金融工具的公平值乃按現行利率貼現至可預期的未來現金流量而計算。

已抵押存款非即期部分，及計息銀行及其他借款按條款、信貸風險及餘下年期所相若工具之目前適用的利率貼現預計未來現金流量以計算其公平值。經評估，於2018年12月31日，本集團自身的計息銀行及其他借款之違約風險並不重大。公司債券之負債部分之公平值，乃使用等同於相近之公司債券之市場利率（經計入本集團自身的違約風險）將估計未來現金流量折現而估算。

於2018年12月31日，本集團按公平值計入損益的金融資產賬面值約為人民幣12,410,000元（2017年：並無按公平值計量的金融資產或負債）。

於本年度，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無金融資產及金融負債轉入或轉出第三級的情況。

財務報表附註(續)



40. 金融工具公平值及公平值層級(續)

公平值層級：

下表列示本集團金融工具公平值計量層級：

按公平值計量或已披露公平值的資產：

於2018年12月31日

	使用下列方法計量公平值			總計 人民幣千元
	於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
已抵押存款·非即期部分	—	450	—	450
按公平值計入損益的金融資產	—	12,410	—	12,410
	—	12,860	—	12,860

於2017年12月31日

	使用下列方法計量公平值			總計 人民幣千元
	於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
已抵押存款·非即期部分	—	53,518	—	53,518
可供出售投資	—	7,296	—	7,296
	—	60,814	—	60,814

財務報表附註(續)



40. 金融工具公平值及公平值層級(續)

已披露公平值之負債：

於2018年12月31日

	使用下列方法計量公平值			總計 人民幣千元
	於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行借款	—	486,748	—	486,748
其他借款	—	235,259	—	235,259
公司債券	—	310,795	—	310,795
	—	1,032,802	—	1,032,802

於2017年12月31日

	使用下列方法計量公平值			總計 人民幣千元
	於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行借款	—	525,069	—	525,069
其他借款	—	143,200	—	143,200
公司債券	—	274,229	—	274,229
	—	942,498	—	942,498

財務報表附註(續)



41. 承擔

除上文附註37所詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期間末擁有以下資本承擔：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
土地及樓宇	—	235,061
收購一家附屬公司	—	72,000
合資企業注資(i)	194,000	—
	194,000	307,061

(i) 於2018年，本集團承諾於未來幾年投資一間重大合資企業固始南湖，金額為人民幣194,000,000元。

42. 或然負債

於報告期間末，尚未於財務報表撥備之或然負債如下：

		2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
就授予第三方之融資額度向銀行作出之擔保	(i)	34,300	86,193
就授予合資企業之融資額度向銀行作出之擔保	(ii)	140,000	—
		174,300	86,193

(i) 本集團已就授予第三方(杭州蕭山江南園林工程有限公司，附註35所述本集團一間已出售附屬公司)之融資額度人民幣34,300,000元向銀行作出擔保。由於本集團與第三方訂有一項反擔保協議，於2018年12月31日，其預期信貸虧損為零。

(ii) 金融擔保合約系為合資企業泉州海西的貸款向銀行提供的擔保。合資企業的銀行貸款約度為人民幣420,000,000元(2017:無)，其中人民幣140,000,000元(2017:無)已被合資企業使用。由於合資企業的銀行借款已由其合約資產和向其客戶收款的權利擔保，故於2018年12月31日，其預期信貸虧損為零。

除個別情況外，本集團不提供財務擔保。所有擔保均已獲得執行董事批准。

金融擔保合同的信用風險分類為第1階段。本年度風險並未在各階段之間轉移。



43. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及計入其他應付款項及應計款項的金融負債(直接產生自業務營運)。本集團使用現金及銀行結餘、計息銀行及其他借款及公司債券為本集團的業務營運籌集資金。

本集團的金融工具所產生的主要風險為外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會就管理各項該等風險的政策進行審閱及協定，該等政策概述如下。

外匯風險

本集團業務位於中國內地，幾乎所有交易均以人民幣進行。本集團幾乎所有資產及負債均以人民幣計值，故於2018年12月31日，本集團並未有重大外匯風險。於2018年12月31日，主要由本公司及一間於中國內地以外地方註冊成立的附屬公司(其功能貨幣為港元)持有的本集團資產及負債以美元及港元計值。本公司及該於中國內地以外地方註冊成立的附屬公司亦持有以美元計值的公司債券及以人民幣計值的其他應付款項，因此產生外匯風險。

財務報表附註(續)



43. 金融風險管理目標及政策(續)

外匯風險(續)

下表闡述由於美元及港元匯率的合理可能變動，在所有其他變數保持不變的情況下，對本集團於報告期間末的除稅前利潤及本集團權益的敏感度分析。

	匯率 增加/(減少) %	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元	權益 增加/(減少)* 人民幣千元
2018年			
倘港元兌美元貶值	1	(2,759)	—
倘港元兌美元升值	(1)	2,759	—
倘人民幣兌港元貶值	1	(8)	(1,392)
倘人民幣兌港元升值	(1)	8	1,392

* 不包括保留利潤

信貸風險

本集團的貿易應收款項及合約資產主要來自政府部門。計入綜合財務報表內的現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項及合約資產的賬面值即本集團就金融資產面對的最大信貸風險。

倘該等金融資產並無逾期，且概無資料顯示自初步確認後，該等金融資產信貸風險存在重大增加，則計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素可視為「正常」，否則該等金融資產的信貸質素則被視為「呆賬」。

於報告期間末，所有現金及銀行結餘已存入無重大信貸風險的優質金融機構。

流動資金風險

本集團運用循環流動資金規劃工具監察資金短缺的風險。該工具計及本集團金融工具及金融資產(例如貿易應收款項)的到期日及經營業務的預期現金流量。



43. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團的金融負債於報告期間末基於已訂約未貼現付款的到期情況如下：

2018年12月31日

	按要求 人民幣千元	3個月內 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
公司債券	—	—	289,752	—	—	289,752
計息銀行及其他借款	186,100	59,368	169,727	223,041	179,388	817,624
貿易應付款項及應付票據	1,003,068	—	—	—	—	1,003,068
其他應付款項	239,611	—	—	—	—	239,611
	1,428,779	59,368	459,479	223,041	179,388	2,350,055

2017年12月31日

	按要求 人民幣千元	3個月內 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
公司債券	—	—	279,010	—	—	279,010
計息銀行及其他借款	1,533	71,968	192,893	364,724	92,811	723,929
貿易應付款項及應付票據	1,736,386	—	—	—	—	1,736,386
其他應付款項	163,374	—	—	—	—	163,374
	1,901,293	71,968	471,903	364,724	92,811	2,902,699

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為了保障本集團持續經營能力及保持健康的資本比率以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理資本結構並根據經濟狀況轉變及有關資產的風險特徵作出調整。本集團可以透過調整對股東支付的股息、向股東返還資本或發行新股保持或調整資本結構。本集團不受任何外來資本要求規限。於截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度，本集團管理資本的目標、政策或程序並無出現任何變動。

財務報表附註(續)



43. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團運用資產負債比率(按債務淨額除以資本與債務淨額之和)監察資本。本集團以計息銀行及其他借款、公司債券、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計款項、減現金及銀行結餘來計算債務淨額。資本包括權益總額。於報告期間末的資產負債比率如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	713,150	668,269
公司債券	289,752	261,609
貿易應付款項及應付票據	1,003,068	1,736,386
其他應付款項及應計款項	340,056	269,887
減：現金及銀行結餘	(431,093)	(522,295)
債務淨額	1,914,933	2,413,856
母公司擁有人應佔權益	844,948	842,637
資本及債務淨額	2,759,881	3,256,493
資產負債比率	69%	74%

44. 報告期後事項

本集團於2018年12月31日後未有重大期後事項發生。

財務報表附註(續)



45. 本公司財務狀況表

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2	2
投資附屬公司	608,359	608,359
非流動資產總值	608,361	608,361
流動資產		
現金及銀行結餘	1,736	592
預付款項及其他應收款項及其他資產	533	—
流動資產總值	2,269	592
流動負債		
公司債券	289,752	261,609
計息銀行借款	—	33,529
其他應付款項及應計款項	183,171	102,769
流動負債總額	472,923	397,907
流動負債淨額	(470,654)	(397,315)
總資產減流動負債	137,707	211,046
資產淨值	137,707	211,046
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	66,396	66,396
其他儲備	71,311	144,650
權益總額	137,707	211,046

財務報表附註(續)

45. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價賬 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2017年1月1日	180,536	9,528	3,471	(4,906)	(48,151)	140,478
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	25,938	(30,935)	(4,997)
收購一家附屬公司	44,604	—	—	—	—	44,604
註銷以股權支付的購股權安排	—	(404)	—	—	—	(404)
已宣派股息	(35,031)	—	—	—	—	(35,031)
於2017年12月31日及2018年1月1日	190,109	9,124	3,471	21,032	(79,086)	144,650
年內全面虧損總額	—	—	—	(2,628)	(28,777)	(31,405)
購股權沒收時轉撥購股權儲備	—	(3,434)	—	—	—	(3,434)
已宣派股息	(38,500)	—	—	—	—	(38,500)
於2018年12月31日	151,609	5,690	3,471	18,404	(107,863)	71,311

購股權儲備包括已授出但未行使的購股權公平值(於財務報表附註2.4會計政策之以股份支付中作進一步闡釋)。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或倘相關購股權到期或被註銷，則轉撥至保留利潤。

46. 批准財務報表

本財務報表於2019年3月27日獲董事會批准並授權刊發。

釋義



「賬戶抵押」	指	於2016年5月9日，博大國際與上海銀行(香港)有限公司訂立一項抵押，據此博大國際同意以第一固定抵押方式抵押博大國際之一個銀行賬戶，其於該賬戶的一切現有及將來的權利、擁有權及權益，以及屬於上海銀行(香港)有限公司的所有款項(包括作為2016年融資抵押賬戶的進賬利息)予上海銀行(香港)有限公司
「利潤補償金額」	指	根據離岸購股協議及在岸購股協議計算之利潤補償金額，其詳情於本公司日期為2016年11月30日的公告披露
「組織章程細則」	指	本公司於2014年6月25日有條件採納的組織章程細則，於上市日期無條件生效並經不時修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「博大綠澤生態」	指	博大綠澤生態建設集團有限公司(前稱上海博大園林建設發展有限公司)，一間於1999年7月1日在中國成立的有限公司，為上海千頤的全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司
「博大國際」	指	博大國際有限公司，一間於2013年10月8日於英屬處女群島註冊成立的公司，並由吳正平先生及肖莉女士分別擁有86.92%及13.08%的權益
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「企業管治守則」	指	載於上市規則附錄十四經不時修訂的企業管治守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」、「母公司」或「我們」	指	中國綠地博大綠澤集團有限公司，一間於2013年10月22日於開曼群島註冊成立的公司

釋義 (續)



「公司押記股份」	指	100,000股綠澤時代普通股，相當於由本公司於票據購買協議日期合法及實益持有並根據公司股份押記以綠地金融為受益人押記之綠澤時代全數已發行股本
「公司股份押記」	指	本公司與綠地金融以綠地金融為受益人押記綠澤時代全數已發行股本之所有權利、享有權、權益及利益於2015年10月15日訂立之股份押記
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價調整」	指	根據離岸購股協議及在岸購股協議計算之代價調整，其詳情於本公司日期為2016年11月30日的公告披露
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「契據同意書」	指	本公司與綠地金融就票據重新發行於2017年11月15日訂立契據同意書
「約務更替契據」	指	本公司、綠地租賃及綠地金融於2015年9月11日訂立之約務更替契據，據此，綠地租賃應將其於票據購買協議項下之所有權利、義務及責任轉讓予買方
「董事」	指	本公司董事
「綠澤東方國際」	指	綠澤東方國際有限公司，一間於2013年10月9日在英屬處女群島註冊成立的公司，由朱雯女士及其他人士分別擁有2.81%及97.19%的權益
「綠地」	指	綠地控股集團股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司
「綠地金融」	指	綠地金融海外投資集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為綠地之間接全資附屬公司
「綠澤園藝」	指	上海綠澤園藝有限公司，一間於2004年9月17日在中國成立的有限公司，為上海千頤的全資附屬公司
「綠澤國際」	指	綠澤國際有限公司，一間於2013年11月12日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

釋義(續)



「綠澤商業」	指	上海綠澤商業管理有限公司(前稱上海綠澤景觀置業有限公司)，一間於2004年6月15日在中國成立的有限公司，為上海千頤的全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司
「綠地時代」	指	綠澤時代國際有限公司，一間於2013年10月30日在英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「綠澤時代押記股份」	指	10,000股綠澤國際普通股，相當於綠澤時代於票據購買協議日期合法及實益持有並根據綠澤時代股份押記以綠地金融為受益人押記之綠澤國際全數已發行股本
「綠澤時代股份押記」	指	綠澤時代與綠地金融就以綠地金融為受益人押記綠澤國際全數已發行股本之所有權利、享有權、權益及利益於2015年10月15日訂立之股份押記
「本集團」	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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連(定義見上市規則)的人士或公司
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2014年7月21日，股份於聯交所上市的日期及自該日起股份獲允許在聯交所進行買賣之日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則，載列於上市規則附錄十

釋義 (續)



「新公司股份押記」	指	押記50,000股綠澤時代普通股之所有權利、享有權、權益及利益，相當於由本公司於契據同意書日期合法及實益持有並以綠地金融為受益人押記之綠澤時代全數已發行股本之50%
「新綠澤時代股份押記」	指	押記5,000股綠澤國際普通股之所有權利、享有權、權益及利益，相當於由綠澤時代於契據同意書日期合法及實益持有並以綠地金融為受益人押記之綠澤國際全數已發行股本之50%
「新票據文據」	指	本公司根據契據同意書以綠地金融為受益人就票據重新發行將予發行之文據
「新股份押記」	指	新公司股份押記及新綠澤時代股份押記
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「不競爭契據」	指	控股股東與本公司簽立的日期為2014年6月25日的不競爭契據
「離岸購股協議」	指	本公司、Golden Spring Landscape Limited、浙江雨林控股集團有限公司及凌紀江先生於2016年11月30日訂立的離岸購股協議
「舊票據文據」	指	本公司於2015年10月15日以綠地金融為受益人就創設及發行票據發行之文據
「舊股份押記」	指	公司股份押記及綠澤時代股份押記
「在岸購股協議」	指	綠澤商業及浙江雨林控股集團有限公司於2016年11月30日訂立的在岸購股協議
「招股章程」	指	本公司日期為2014年6月30日的招股章程，為進行首次公開發售及本公司股份於2014年7月21日於聯交所主板上市而刊發
「票據重新發行」	指	本公司按新票據文據所載之條款並在當中所載之條件規限下向綠地金融重新發行票據
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「報告期間」	指	截至2018年12月31日止年度

釋義 (續)



「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或修正
「上海千頤」	指	上海千頤景觀工程有限公司，一間於2013年12月26日在中國成立的外商獨資有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「購股權計劃」	指	本公司於2014年6月25日有條件批准及採納的購股權計劃，於上市日期無條件生效，其主要條款概述於招股章程附錄五「購股權計劃 – 條款概要」分節
「股東」	指	股份不時持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充招股章程」	指	本公司於2014年7月14日刊發的補充招股章程

於本年度報告內，倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。中文或其他語言之公司名稱之英文譯名附有「*」符僅供識別。