

## 財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本文件附錄一及附錄一A會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。經審核財務資料乃根據國際財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區（包括美國）的公認會計原則。閣下應細閱本文件附錄一及附錄一A所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本文件「風險因素」及「業務」兩節以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準載述。

### 概覽

我們於2010年成立，根據中國指數研究院的資料，按2016年至2018年累計已訂約總建築面積、2018年新訂約總建築面積及2018年總收入計，我們是中國房地產市場最大的代建公司。尤其，於2018年，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有106個新訂約代建項目，總建築面積約為22.4百萬平方米，佔中國房地產市場的市場份額達41.1%，根據中國指數研究院的資料，規模為同年第二大市場對手的兩倍以上。

作為一間領先代建公司，我們致力於幫助項目擁有人（主要包括私營物業開發商、國有物業開發商及政府單位）主導物業開發程序，並提供涵蓋整個物業管理生命周期的全方位代建服務。憑藉「綠城」品牌、我們於中國物業開發行業的豐富經驗及我們的優質承包商及供應商的網絡，我們認為我們結合了物業開發的最佳慣例，為項目擁有人提供「一站式」、優化的解決方案，並在質量、效率、成本及高端定價方面為我們的物業開發項目創造價值。於2019年9月30日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）於中國25個省、直轄市及自治區的84座城市及位於柬埔寨一座城市擁有262個代建項目，管理總建築面積為68.5百萬平方米。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期間，我們經歷顯著增長。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的收入分別為人民幣1,015.9百萬元、人民幣1,481.2百萬元、人民幣1,127.6百萬元及人民幣1,513.0百萬元。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的年內／期內持續經營業務所得利潤分別為人民幣255.8百萬元、人民幣363.1百萬元、人民幣237.2百萬元及人民幣296.2百萬元。

### 編製基準

本公司於2016年12月12日於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。過往，本集團主要業務的一部分（提供代建服務）由綠城建設管理（舊）經營。綠城建設管理（舊）於2016年完成分拆及重組（作為集團重組的一部分），其後先前由綠城建設管理（舊）承接的代建業務的資產、權利及負債由綠城建設管理接管，而完成分拆前與代建業務相關的累計保留盈利已於2017年1月1日呈列為特別收入。為籌備[編纂]，於整個往績記錄期間內，代建業務及本集團旗下的實體均為綠城中國共同控制下的同系附屬公司，詳情載列於「歷史及重組」一節。重組後，本公司成為現組成本集團的所有公司的控股公司。

本集團於2017年的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包括本集團的代建業務及旗下實體的業績、權益變動及現金流量，猶如集團重組完成後的集團架構於2017年或自各自註冊成立或收購日期起（以較短期間為準）一直存在。

本集團於2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表已編製以呈列代建業務的資產及負債，猶如集團重組完成後的集團架構於該等日期（計及各自註冊成立或收購日期（倘適用））一直存在。

我們截至2019年9月30日止九個月及於2019年9月30日的簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告及上市規則附錄16的適用披露規定編製。

---

## 財務資料

---

我們的財務資料乃根據本文件附錄一會計師報告附註4及附錄一A會計師報告附註1所載的會計原則而編製，符合國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則及基於本公司一直為本集團控股公司的假設並採用合併會計原則。

### 影響經營業績的主要因素

我們的財務狀況及經營業績已經並將持續受多項因素（包括下文及本文件「風險因素」一節所載的有關因素）的影響。

### 業務組合

我們的業務及經營業績受業務組合的影響。我們擁有商業代建、政府代建及其他服務三大業務分部。一方面，我們於任何期間的總收入受各分部收入的影響。我們的收入由2017年的人民幣1,015.9百萬元增加45.8%至2018年的人民幣1,481.2百萬元，及由截至2018年9月30日止九個月的人民幣1,127.6百萬元增加34.2%至2019年同期的人民幣1,513.0百萬元。於往績記錄期間，我們的最大業務分部為商業代建業務，及其收入分別佔我們於2017年及2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月總收入的79.4%、77.3%、79.5%及72.6%。因此，我們收入的持續增長主要由商業代建收入分別於2018年及截至2019年9月30日止九個月增長42.0%及22.5%所帶動。

另一方面，我們的毛利率受業務組合及各業務分部毛利率的影響。例如，我們的商業代建業務於2017年及2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月的毛利率分別為61.4%、55.7%、57.2%及47.6%，整體而言較政府代建的毛利率為高。於往績記錄期間，我們的毛利率因此受我們不同業務分部的業務組合及毛利率影響。

我們自行及透過與業務夥伴合作運營我們的商業代建業務。自2016年第四季度以來，為了以有效及具成本效益的方式迅速擴展我們的業務，我們開始與合營公司夥伴合作成立合營公司及訂立合作安排，以提供代建服務。有關進一步詳情，請參閱「業務－代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。我們透過與業務夥伴合作運營的商業代建項目數量由2017年12月31日的37個增加至2019年9月30日的86個。儘管該等服務主要由業務夥伴提供，根據我們與業務夥伴之間的安排，我們有權將管理費用的全額確認為收入，並向彼等支付一定比例的管理費以作為彼等提供服務的代價（其被我們

---

## 財務資料

---

撥作銷售成本的服務成本)。因此，該業務的毛利率普遍低於我們完全自行運營的商業代建服務。於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，與業務夥伴合作運營的商業代建服務所得收入為人民幣119.9百萬元、人民幣382.8百萬元、人民幣277.1百萬元及人民幣483.9百萬元，分別佔我們來自商業代建業務的收入14.9%、33.4%、30.9%及44.1%。同期，透過與業務夥伴合作運營的商業代建服務毛利率為50.4%、29.8%、28.5%及22.3%，相較於我們自行運營的商業代建服務分別為63.3%、68.7%、70.1%及67.5%。由於我們可能繼續透過與業務夥伴合作營運商業代建業務，未來我們的整體毛利率仍將受該業務的影響。

### 中國房地產行業的整體市況及監管環境

我們維持及發展我們業務的能力有賴我們取得新代建授權的能力。新物業開發項目的數量很大程度依賴於中國整體房地產市場的表現，而有關表現則取決於中國整體經濟、城鎮化進度、上述者導致對中國物業的需求，以及中國政府宏觀經濟政策及措施。舉例而言，我們的業務及經營業績已經且將繼續大幅受中國政府政策及法規影響，尤其是與國家及地區房地產市場有關的政策及法規。過去幾年，中國政府已實施一系列措施對過熱的物業市場進行調控，旨在抑制投機投資並增加價格實惠的住宅物業供應。中央及地方政府不時調整或推出有關土地出讓、物業預售、銀行融資及徵稅、規劃及分區、建築設計及施工的政策及法規，從而對房地產開發商的可獲得融資及其成本造成重大影響。此外，限制性法規可能影響我們潛在物業買方的可獲得融資及其成本，如最低首付要求提高、商業銀行提供的按揭利率提高、對本地居民可購買物業數量的限制及對業權轉讓及物業所有權增稅。詳情請參閱「監管概覽」。

### 綠城品牌及我們的服務品質

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持及提升「綠城」品牌知名度及服務品質的能力所影響。項目擁有人選擇與我們合作主要是因為我們的品牌及通過該品牌提供的優質服務。我們的「綠城管理」品牌亦是中國代建行業的業內領先品牌。我們與我們的項目擁有人及戰略夥伴於「品質、信任、效益、分享」的核心價值達成共識，以打造一個提升營運標準的平台及為終端用戶提供品質生活。我們擬進一步利用我們的品牌擴展我們主要業務分部，我們認為此舉亦將進一步提高我們的品牌價值，使我們在

---

## 財務資料

---

代建行業獲委聘方面獲得先機及具備競爭優勢。誠如我們管理的物業所顯示，我們持續提供優質的服務，因此相較於其他競爭對手，項目擁有人更偏好我們。我們保持優質服務的能力將大幅影響對我們服務的需求。

### 服務費模式

我們以若干方式收取服務費。其中就我們的商業代建業務而言，我們根據：(a)基本人事費用，包括薪資及僱員福利；(b)諮詢及管理費用（其通常根據(i)我們所開發的物業銷售價格的協定百分比、(ii)我們所代建的項目總建築面積規模及每平方米協定的費用、(iii)我們所代建的項目所產生的利潤，或(iv)若干前述模式的組合）；及(c)根據我們表現的獎勵紅利，向項目擁有人收取服務費。就政府代建而言，我們的管理費通常按項目開發預算總額的固定百分比計算。此外，我們亦可能因達到若干預定標準而獲得獎勵。我們的其他服務通常按預先協定的固定金額進行收費。因此，物業的銷售表現、項目的總建築面積、項目實現的溢利、項目複雜程度及我們分配至該項目的人員數量將會影響我們的收入，進而影響我們的盈利能力。不同的服務費模式及其對我們收入的各別貢獻將影響我們的業務及經營業績。

### 管理員工成本的能力

我們的經營業績及財務狀況受管理員工成本的能力所影響。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們銷售成本中的員工成本為人民幣343.1百萬元、人民幣394.0百萬元、人民幣251.5百萬元及人民幣306.4百萬元，分別約佔我們銷售成本的78.1%、53.4%、48.3%及36.7%。此外，員工成本一般亦為我們的銷售及營銷開支以及行政開支的最大組成部分。員工成本主要包括薪金及報酬、社保費、僱員福利及獎勵款項。於往績記錄期，員工成本整體增加乃主要由於我們的業務擴展及根據市況釐定的酬金水平增加導致僱員增加所致。

### 綠城商標潛在許可費用

有鑑於[編纂]售即將進行，為確保我們能夠繼續使用我們過往一直於代建業務中使用的若干「綠城」(Greentown) 或相關商標，本公司與綠城中國訂立許可協議，初始

## 財務資料

期限自其生效日期起至[編纂]後十年止。根據許可協議，於[編纂]時我們應向母集團支付許可費用，具體如下：(i)第1年：人民幣30百萬元；(ii)第2年：人民幣40百萬元；(iii)第3年：人民幣50百萬元；(iv)第4至第10年各年：人民幣60百萬元；及(iv)（如適用）第11至第20年各年：人民幣60百萬元，以不滿一個完整曆年按比例計算。第1年至第10年的許可費用亦須以綠城中國及本公司可能協定的較低金額為準，且第11至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。詳情請參閱「關連交易—持續關連交易」。該商標許可費用於[編纂]前並不存在，並可能於[編纂]後對我們的毛利、財務狀況及經營業績造成不利影響。與此相關的進一步風險請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—「綠城」(Greentown) 或相關商標的任何不當使用及「綠城」(Greentown) 品牌形象的惡化可能對我們的業務造成不利影響」。

### 關鍵會計政策、估計及判斷

我們已識別若干就編製財務報表而言屬重要的會計政策。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註4。部分會計政策涉及主觀假設及估計以及有關會計項目的複雜判斷。於各情況下，該等項目的釐定須由管理層根據可能於未來期間出現變動的資料及財務數據作出判斷。於審閱財務報表時，閣下應考慮(i)我們選定的關鍵會計政策、(ii)影響有關政策應用的判斷及其他不確定因素，及(iii)所呈報業績對狀況及假設變動的敏感度。我們於下文載列我們認為涉及於編製財務報表時所採用最重大估計及判斷的會計政策。

### 收入確認的時間點

我們參照於報告日期完成履約責任的進度在一段時間內確認代建收入。該進度根據我們完成履約責任的付出或投入參考直至報告期末我們於每個項目指派的員工所產生的員工成本佔各項合約的估計總成本的百分比計量。於釐定總估計成本的完整性及於報告日期已完成履約責任的進度的準確性時，須作出重大判斷及估計。我們設有標準的成本預算及估計完工程序，據此管理層審閱履約責任的進程及執行情況。此程序的其中一個環節是我們的管理層會審閱包括但不限於已產生及累計至達成時間表時的成本等資料。未來期間的成本估計變動會影響我們確認的收入。於作出上述估計時，我們依賴過往經驗及承包商及（如適用）測量師的工作。於2017年及2018年，我們在一段時間內確認的代建收入分別為人民幣956.5百萬元及人民幣1,348.4百萬元。

---

## 財務資料

---

### 預期信貸虧損撥備的估計減值

我們其他應收款項及應收關聯方欠款乃單獨評估預期信貸虧損。此外，我們使用撥備矩陣計算單項金額不重大的貿易應收款項及合約資產預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損狀況的不同債務人賬齡組別得出。撥備矩陣乃基於我們的歷史違約率，並考慮合理和有依據的前瞻性資料（而毋須付出過多成本和努力即可取得）。於各報告日期，所觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

### 商譽減值

釐定商譽是否減值需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。使用價值計算需要我們的董事估計預期現金產生單位所產生的未來現金流量及合適貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或倘事實或情況發生變化導致未來現金流量向下調整，則可能出現重大減值虧損。於2017年及2018年12月31日我們的商譽賬面值分別為人民幣769.2百萬元（扣除累計減值虧損零）及人民幣769.2百萬元（扣除累計減值虧損零）。請參閱本文件附錄一會計師報告附註20。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業。投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。初始確認後，投資物業即按公平值計量，經調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。投資物業公平值變動產生的收益或虧損於其產生期間計入損益。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用並預期其出售不會帶來未來經濟利益時取消確認。倘我們作為中介出租人將分租分類為融資租賃，則於應用國際財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業將取消確認。物業取消確認時產生的任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算），乃計入該物業取消確認期間內的損益。

我們投資物業的估值乃由獨立第三方估值師提供。

## 財務資料

### 節選損益表項目的說明

下表載列於所示期間摘錄自綜合損益及其他全面收益表的財務資料：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
<b>持續經營業務</b>				
收入 .....	1,015,880	1,481,187	1,127,594	1,513,048
銷售成本.....	(439,358)	(737,404)	(520,657)	(834,389)
毛利 .....	576,522	743,783	606,937	678,659
其他收入.....	6,855	10,426	7,575	11,610
其他收益及虧損.....	6,452	294	2,592	7,031
銷售及營銷開支.....	(13,041)	(34,696)	(24,983)	(18,246)
行政開支.....	(241,289)	(248,265)	(214,038)	(241,504)
[編纂] .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資成本.....	(1,123)	(2,227)	(1,551)	(1,624)
預期信貸虧損模式下的				
減值虧損(扣除撥回).....	-	(11,348)	(7,154)	(5,812)
呆賬撥備減值虧損(扣除撥回)...	8,763	-	-	-
投資物業公平值變動的				
收益(虧損).....	1,185	(15,399)	(15,520)	(880)
收購一間附屬公司的收益.....	280	-	-	-
出售一間附屬公司的虧損淨額....	-	(170)	(170)	-
出售一間聯營公司的虧損淨額.....	-	(1,521)	(1,521)	-
分佔聯營公司業績.....	13,983	(1,684)	(1,893)	(3,880)
分佔合營公司業績.....	(8,661)	(27,429)	(12,472)	(7,298)
除稅前利潤.....	349,926	441,764	337,802	410,315
所得稅開支.....	(94,175)	(48,672)	(100,644)	(114,136)
持續經營業務的年內/期內利潤 .	<u>255,751</u>	<u>363,092</u>	<u>237,158</u>	<u>296,179</u>
<b>已終止經營業務</b>				
年內/期內已終止經營業務				
所得利潤/虧損.....	6,829	1,855	5,588	(17,896)
年內/期內利潤.....	<u>262,580</u>	<u>364,947</u>	<u>242,746</u>	<u>278,283</u>

## 財務資料

### 收入

下表載列於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)
	(人民幣千元；百分比除外)				(未經審核)			
商業代建.....	806,666	79.4	1,145,542	77.3	896,515	79.5	1,098,034	72.6
歸屬於：								
自行營運.....	686,776	67.6	762,764	51.5	619,446	54.9	614,087	40.6
與業務夥伴合作.....	119,890	11.8	382,778	25.8	277,069	24.6	483,947	32.0
政府代建.....	149,803	14.8	202,889	13.7	135,560	12.0	261,781	17.3
歸屬於：								
自行營運.....	149,484	14.7	193,806	13.1	129,013	11.4	254,009	16.8
與業務夥伴合作.....	319	0.1	9,083	0.6	6,547	0.6	7,772	0.5
其他服務.....	59,411	5.8	132,756	9.0	95,519	8.5	153,233	10.1
<b>總計</b>	<b>1,015,880</b>	<b>100.0</b>	<b>1,481,187</b>	<b>100.0</b>	<b>1,127,594</b>	<b>100.0</b>	<b>1,513,048</b>	<b>100.0</b>

下表載列我們於所示日期按業務分部劃分自行及透過與業務夥伴合作的代建項目的細分情況：

	我們所代建 的項目數量	代建的總建築面積			
		已建成	在建	待建	總計
		(千平方米)			
<b>於2017年12月31日</b>					
<b>代建</b>					
商業代建.....	80	3,704.4	8,710.1	13,906.9	26,321.4
歸屬於：					
自行營運.....	43	2,780.4	5,400.3	5,185.3	13,366.0
與業務夥伴合作.....	37	924.0	3,309.8	8,721.6	12,955.5
政府代建.....	49	375.7	8,207.0	945.6	9,528.4
歸屬於：					
自行營運.....	40	–	6,677.2	724.4	7,401.6
與業務夥伴合作.....	9	375.7	1,529.8	221.2	2,126.7
<b>總計</b>	<b>129</b>	<b>4,080.1</b>	<b>16,917.1</b>	<b>14,852.5</b>	<b>35,849.6</b>

## 財務資料

	我們所代建 的項目數量	代建的總建築面積			
		已建成	在建	待建	總計
		(千平方米)			
<b>於2018年12月31日</b>					
<b>代建</b>					
商業代建.....	114	3,318.1	10,670.5	17,988.3	31,976.9
歸屬於：					
自行營運.....	47	2,050.1	5,244.7	4,324.9	11,619.7
與業務夥伴合作.....	67	1,268.0	5,425.8	13,663.4	20,357.2
政府代建.....	99	382.8	13,405.6	8,675.5	22,463.9
歸屬於：					
自行營運.....	79	8.6	10,817.1	6,854.2	17,679.9
與業務夥伴合作.....	20	374.2	2,588.5	1,821.3	4,784.0
<b>總計 .....</b>	<b>213</b>	<b>3,700.9</b>	<b>24,076.1</b>	<b>26,663.8</b>	<b>54,440.8</b>
<b>於2019年9月30日</b>					
<b>代建</b>					
商業代建.....	141	4,043.2	14,272.1	19,836.3	38,151.7
歸屬於：					
自行營運.....	55	2,138.6	6,654.2	4,839.4	13,632.3
與業務夥伴合作.....	86	1,904.6	7,617.9	14,996.9	24,519.4
政府代建.....	121	637.7	19,533.9	10,139.6	30,311.3
歸屬於：					
自行營運.....	103	129.7	16,272.6	8,271.9	24,674.3
與業務夥伴合作.....	18	508.0	3,261.3	1,867.7	5,637.0
<b>總計 .....</b>	<b>262</b>	<b>4,681.0</b>	<b>33,806.0</b>	<b>29,976.0</b>	<b>68,463.0</b>

**附註：**

1. 上表披露我們所代建的項目數量及其各自的總建築面積不包括相關項目擁有人於所示日期尚未獲得土地使用權的在建項目。
2. 上表披露我們所代建的項目數量及其各自的總建築面積僅包括於所示日期仍由我們代建的項目。
3. 上表所披露我們的代建項目數量及其各自的總建築面積僅包括於所示日期我們的併表附屬公司及透過與業務夥伴合作代建的項目。

---

## 財務資料

---

我們於往績記錄期間的收入來自三個業務分部：

- *商業代建業務*。我們於物業開發的整個過程中提供此項業務的各類服務，包括前期管理、規劃設計、工程管理服務、成本控制、營銷、銷售服務、交付管理及售後服務。於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月我們來自商業代建業務的收入分別為人民幣806.7百萬元、人民幣1,145.5百萬元、人民幣896.5百萬元及人民幣1,098.0百萬元，約佔我們各有關期間收入的79.4%、77.3%、79.5%及72.6%。
- *政府代建業務*。我們於物業開發的整個過程中提供此項業務的各類服務，包括規劃設計、項目提案管理、工程管理服務、成本控制、竣工驗收及交付管理。我們於該業務分部中承接的絕大部分項目為公共住房物業開發。於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月來自政府代建業務的收入分別為人民幣149.8百萬元、人民幣202.9百萬元、人民幣135.6百萬元及人民幣261.8百萬元，約佔我們各有關期間收入的14.8%、13.7%、12.0%及17.3%。
- *其他服務*。我們的其他服務包括代建諮詢服務、設計及開發諮詢服務及其他服務。我們於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月來自其他服務業務的收入分別為人民幣59.4百萬元、人民幣132.8百萬元、人民幣95.5百萬元及人民幣153.2百萬元，約佔我們各有關期間收入的5.8%、9.0%、8.5%及10.1%。於2019年9月，我們旗下從事規劃及建築設計業務的兩間主要附屬公司成為我們的合營公司。請參閱「業務－代建業務－其他服務」。我們預期我們來自其他服務的收入及銷售成本將因為2019年9月後的業務變化而大幅減少。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括服務成本、員工成本、辦公室成本及其他。我們的服務成本主要指與我們合作開發商業代建業務的業務夥伴所收取的管理費。有關詳情，請參閱「業務－代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。我們的服務成本亦包括業務程序外包安排所產生的成本、我們因採用優質供應商於經擴大政府代建服務的外包成本以及我們的設計服務的外包成本。我們的員工成本主要指我們向經營代建業務的僱員支付的薪金及酬金、社保費用、僱員福利及獎勵款項。下表載列於所示期間我們按性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)
	(人民幣千元；百分比除外)				(未經審核)			
服務成本 .....	75,437	7.4	312,239	21.1	248,625	22.0	500,468	33.1
員工成本 .....	343,082	33.8	393,969	26.6	251,536	22.3	306,394	20.3
辦公室成本 .....	6,491	0.6	8,492	0.6	3,963	0.4	9,227	0.6
其他 <sup>(1)</sup> .....	14,348	1.4	22,704	1.5	16,533	1.5	18,300	1.1
<b>總計 .....</b>	<b>439,358</b>	<b>43.2</b>	<b>737,404</b>	<b>49.8</b>	<b>520,657</b>	<b>46.2</b>	<b>834,389</b>	<b>55.1</b>

附註：

1. 其他包括會議、通訊、公共費用、培訓成本、諮詢成本及其他開支。

於往績記錄期間，我們的銷售成本持續增加，於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月分別為人民幣439.4百萬元、人民幣737.4百萬元、人民幣520.7百萬元及人民幣834.4百萬元，於該等期間內分別佔我們總收入的43.2%、49.8%、46.2%及55.1%。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
	(人民幣千元，百分比除外)							
	(未經審核)							
商業代建 .....	495,124	61.4	637,682	55.7	513,133	57.2	522,337	47.6
歸屬於：								
自行營運 .....	434,747	63.3	523,715	68.7	434,042	70.1	414,597	67.5
與業務夥伴合作 .....	60,377	50.4	113,967	29.8	79,091	28.5	107,740	22.3
政府代建 .....	56,874	38.0	61,149	30.1	49,655	36.6	107,163	40.9
其他服務 .....	24,524	41.3	44,952	33.9	44,149	46.2	49,159	32.1
總計	<u>576,522</u>	56.8	<u>743,783</u>	50.2	<u>606,937</u>	53.8	<u>678,659</u>	44.9

於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的毛利分別為人民幣576.5百萬元、人民幣743.8百萬元、人民幣606.9百萬元及人民幣678.7百萬元，且同期我們的毛利率分別為56.8%、50.2%、53.8%及44.9%。

於往績記錄期間，我們自行營運的商業代建服務的毛利率高於我們與業務夥伴合作的商業代建服務的毛利率。主要由於收取有關代建費用的預先協定百分比後，我們須向我們的業務夥伴支付餘下的結餘並將其入賬作為我們銷售成本的服務成本。此外，我們與業務夥伴合作的商業代建於2017年的毛利率高於2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月的毛利率。此乃主要由於在2017年之前若干情況下，我們的業務夥伴直接與商業項目擁有人訂立委聘函，並由彼等悉數確認管理費為收入，並向我們支付預先協定的管理費。我們從業務夥伴收取的款項淨額導致利潤率增加。

於往績記錄期間，我們商業代建業務的毛利率高於我們政府代建業務的毛利率。此乃因為我們通常自我們的政府代建項目收取項目開發總預算的固定百分比率作為我們的服務費，而對於我們的商業代建項目，我們的服務費則取決於各別安排，基於物業的銷售表現、項目的總建築面積、項目實現的利潤及我們分配予項目的人員數量之不同模式收取，而這通常帶來較高的毛利率。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的毛利率主要受商業代建業務的毛利率影響，並略受我們其他兩項業務的影響。於往績記錄期間，我們的商業代建業務毛利率減少，此乃主要由於透過與業務夥伴合作快速發展，而於其下我們須支付該等合作業務夥伴若干比例的管理費。於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的服務成本（其中大部分為我們支付合作業務夥伴的商業代建費用）分別為人民幣75.4百萬元、人民幣312.2百萬元、人民幣248.6百萬元及人民幣500.5百萬元，於該等期間內分別佔我們來自商業代建收入的9.4%、27.3%、27.7%及45.6%。

於往績記錄期間，我們的政府代建業務毛利率的變動主要反映項目於各期間的不同階段，據此，我們通常在有較多項目進入後期階段時，擁有較高的毛利率。

於往績記錄期間，我們其他服務的毛利率波動主要反映我們業務組合的不同毛利率，代建諮詢服務相較於設計諮詢服務擁有較高的毛利率。

### 其他收入

我們的其他收入包括(i)銀行結餘的利息收入；(ii)關聯方（包括綠城房產及綠城景道園林及市政園林）貸款的利息收入；(iii)投資物業總租金收入及(iv)其他。我們於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的其他收入分別為人民幣6.9百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣11.6百萬元。下表載列於所示期間其他收入的明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
<b>持續經營業務</b>				
銀行結餘的利息收入 .....	2,169	8,274	6,337	10,437
關聯方的貸款利息收入 .....	4,387	1,111	753	-
投資物業總租金收入 .....	299	602	468	1,077
其他 .....	-	439	17	96
<b>總計 .....</b>	<b>6,855</b>	<b>10,426</b>	<b>7,575</b>	<b>11,610</b>

## 財務資料

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括(i)於中國的私人實體所發行的若干非上市股本證券所得的可供出售投資所得股息；(ii)分階段收購合營公司的公平值收益，主要指我們先前擁有的可供出售投資（在我們作出進一步投資後轉為合營公司）的公平值變動；(iii)出售物業、廠房及設備的收益或虧損；(iv)匯兌虧損；(v)預扣僱員所得稅的退稅及獎勵我們支付超逾若干金額稅項的補助；(vi)我們的提前終止租賃收益或虧損主要反映租賃的使用權資產金額與租賃負債金額之間的差額；及(vii)其他。我們於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的其他收益及虧損分別為收益人民幣6.5百萬元、收益人民幣0.3百萬元、收益人民幣2.6百萬元及收益人民幣7.0百萬元。下表載列於所示期間其他收益及虧損的明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
<b>持續經營業務</b>				
可供出售投資所得股息 .....	2,980	-	-	-
分階段收購合營公司的				
公平值收益 .....	891	-	-	-
出售物業、廠房及設備的				
收益(虧損) .....	298	(864)	1,606	41
匯兌虧損 .....	(1)	(46)	(27)	(94)
政府補助 .....	2,478	998	832	6,646
提前終止租賃收益(虧損) .....	(544)	-	-	426
其他 .....	350	206	181	12
<b>總計 .....</b>	<b>6,452</b>	<b>294</b>	<b>2,592</b>	<b>7,031</b>

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括(i)銷售及營銷團隊的員工成本、(ii)廣告及營銷活動開支、(iii)差旅開支及(iv)其他。於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣13.0百萬元、人民幣34.7百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣18.2百萬元，於該等期間分別佔我們總收入的1.3%、2.3%、2.2%及1.2%。下表載列於所示期間我們銷售及營銷開支的明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	估收入		估收入		估收入		估收入	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
	(人民幣千元，百分比除外)							
	(未經審核)							
員工成本.....	5,030	0.5	11,518	0.8	7,824	0.7	8,281	0.5
廣告及營銷活動開支.....	4,731	0.5	18,584	1.3	14,872	1.3	6,690	0.4
差旅開支.....	1,180	0.1	955	0.1	673	0.1	1,149	0.1
其他 <sup>(1)</sup> .....	2,100	0.2	3,639	0.1	1,615	0.1	2,125	0.2
總計.....	<u>13,041</u>	<u>1.3</u>	<u>34,696</u>	<u>2.3</u>	<u>24,983</u>	<u>2.2</u>	<u>18,246</u>	<u>1.2</u>

附註：

1. 其他主要包括佣金及會議開支。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支包括(i)行政及後勤員工的員工成本；(ii)折舊及攤銷；(iii)專業費用；(iv)差旅開支；(v)租金開支及(vi)其他。於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的行政開支分別為人民幣241.3百萬元、人民幣248.3百萬元、人民幣214.0百萬元及人民幣241.5百萬元，於該等期間內分別佔我們總收入的23.7%、16.8%、19.1%及16.0%。下表載列於所示期間我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	估收入		估收入		估收入		估收入	
	金額	百分比 (%)						
	(人民幣千元，百分比除外)							
	(未經審核)							
員工成本.....	158,958	15.6	182,373	12.3	171,426	15.2	179,768	11.9
折舊及攤銷.....	15,049	1.5	23,187	1.6	15,377	1.4	22,958	1.5
專業費用.....	31,622	3.1	11,376	0.8	3,444	0.3	15,548	1.0
差旅開支.....	3,417	0.3	5,032	0.3	2,983	0.3	5,494	0.4
租金開支.....	1,609	0.2	2,301	0.2	1,549	0.1	2,632	0.2
其他 <sup>(1)</sup> .....	30,635	3.0	23,996	1.6	19,259	1.8	15,104	1.0
總計.....	<u>241,289</u>	<u>23.7</u>	<u>248,265</u>	<u>16.8</u>	<u>214,038</u>	<u>19.1</u>	<u>241,504</u>	<u>16.0</u>

附註：

1. 其他主要包括會議開支及娛樂開支。

### [編纂]費用

我們的[編纂]費用主要為我們建議[編纂]所產生的費用。於2017及2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的[編纂]費用分別為[編纂]。

## 財務資料

### 融資成本

我們的融資成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息；(ii)來自我們經營租賃的租賃負債的利息；及(iii)其他。於2017年及2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的融資成本分別為人民幣1.1百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.6百萬元。下表載列於所示期間我們的融資成本明細。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
<b>持續經營業務</b>				
銀行及其他借款的利息.....	11	-	-	-
租賃負債的利息.....	1,091	2,063	1,538	1,518
其他.....	21	164	13	106
<b>總計.....</b>	<b>1,123</b>	<b>2,227</b>	<b>1,551</b>	<b>1,624</b>

### 預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）／呆賬撥備減值虧損（扣除撥回）

我們的信貸風險主要來自我們的貿易應收款項、合約資產、其他應收款項及應收關聯方欠款。我們自2018年1月1日起採用預期信貸虧損模式。於2017年，我們的呆賬撥備減值虧損（扣除撥回）為收益人民幣8.8百萬元。於2017年及2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）分別為虧損人民幣11.3百萬元、虧損人民幣7.2百萬元及虧損人民幣5.8百萬元。下表載列於所示期間我們的預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）／呆賬撥備減值虧損（扣除撥回）。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
<b>持續經營業務</b>				
已（確認）／撥回減值虧損：				
－ 貿易應收款項.....	(2,671)	(4,388)	(4,357)	(2,783)
－ 合約資產.....	11,434	(2,031)	(1,075)	(1,491)
－ 其他應收款項.....	-	(154)	(404)	561
－ 應收關聯方欠款.....	-	(4,775)	(1,318)	(2,099)
<b>總計.....</b>	<b>8,763</b>	<b>(11,348)</b>	<b>(7,154)</b>	<b>(5,812)</b>

---

## 財務資料

---

### 投資物業公平值變動的收益（虧損）

於往績記錄期間，我們根據經營租賃於若干商業物業持有物業權益，以賺取租金或作資本增值用途。我們向提供該等投資物業以向我們結清應付款項的兩位違約項目擁有人收購該等投資物業。我們已評估該等投資物業於2017年及2018年12月31日及2019年9月30日的公平值，並錄得各別期間公平值變動的收益或虧損。於2017年及2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們來自投資物業公平值變動的收益或虧損分別為收益人民幣1.2百萬元、虧損人民幣15.4百萬元、虧損人民幣15.5百萬元及虧損人民幣0.9百萬元。

### 收購一間附屬公司的收益

於2017年，我們獲得綠城利普51%股權以拓展我們的設計及諮詢業務。因此，於2017年，我們確認收購一間附屬公司的收益人民幣0.3百萬元。

### 出售一間附屬公司的虧損淨額

於往績記錄期間，我們出售一間營運我們政府代建業務的附屬公司。於2018年3月，我們以零代價向獨立第三方出售我們於杭州濱峰的49%股權（因為我們並未於出售前向該實體提供任何實繳注資）。

因前述原因，於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們出售一間附屬公司的虧損淨額分別為零、人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元及零。

### 出售一間聯營公司的虧損淨額

我們於2018年按代價人民幣3.5百萬元向一名獨立第三方出售浙江綠城園林工程有限公司（「綠城園林工程」）的30%股權。出售股權的賬面值與代價之間的差額人民幣1.5百萬元於2018年確認為出售聯營公司的虧損淨額。

因前述原因，我們於2017年及2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月出售聯營公司的虧損淨額分別為零、人民幣1.5百萬元、人民幣1.5百萬元及零。

### 分佔聯營公司業績

於往績記錄期間，我們的聯營公司主要於中國從事代建、園林工程及諮詢以及維護服務，而我們於綜合損益表確認我們於該等聯營公司分佔的收益或虧損。

## 財務資料

我們於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的分佔聯營公司業績分別為收益人民幣14.0百萬元、虧損人民幣1.7百萬元、虧損人民幣1.9百萬元及虧損人民幣3.9百萬元。

### 分佔合營公司業績

於往績記錄期間，我們的合營公司主要於中國與我們合作從事代建業務，且於我們的綜合損益表確認我們於合營公司分佔的收益或虧損。於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們分佔合營公司業績分別為虧損人民幣8.7百萬元、虧損人民幣27.4百萬元、虧損人民幣12.5百萬元及虧損人民幣7.3百萬元。於往績記錄期間，我們的合營公司錄得虧損淨額主要因為彼等當時處於擴大其業務的階段。此外，我們的合營公司一般需要相對較長的時間取得利潤，因彼等通常僅收取若干比例的管理費，但同時承擔項目的絕大多數成本（主要為員工成本）。

### 所得稅開支

本公司註冊為一間獲豁免公司，因此無須在開曼群島繳納稅項。我們的香港附屬公司的香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。我們並未就我們於香港註冊成立的集團實體的所得稅作出撥備，由於該實體並無源自香港的應課稅溢利。根據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%。下表列出所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
即期稅項：				
中國企業所得稅.....	94,135	70,890	101,373	95,787
過往年度超額撥備：				
中國企業所得稅.....	(374)	348	348	1,075
遞延稅項：				
本年度.....	414	(22,566)	(1,077)	17,274
總計.....	<u>94,175</u>	<u>48,672</u>	<u>100,644</u>	<u>114,136</u>

## 財務資料

我們於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的實際稅率分別為26.9%、11.8%、29.8%及27.8%。我們於2018年的實際稅率為11.8%，主要由於合併抵銷可抵扣稅開支影響當期所得稅72.5百萬元所致。我們於2017年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的實際稅率通常符合25%的企業所得稅率。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已支付所有適用到期稅項，且與任何稅務機構均無爭議或未決事宜。

### 已終止經營業務

於2019年9月，我們的董事決定出售我們全部的景觀建設業務。其後我們已開始與有意向方進行磋商。預計出售所得款項淨額將超過相關資產及負債的賬面淨額，因此，並無確認減值虧損。

下表載列於所示期間已終止經營業務的利潤或虧損。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
收入 .....	110,560	203,423	162,561	153,451
銷售成本.....	(92,569)	(187,623)	(146,003)	(160,690)
毛利(損) .....	17,991	15,800	16,558	(7,239)
其他收入.....	14	56	38	42
其他收益及虧損 .....	12	-	-	(55)
銷售及營銷開支.....	(139)	(105)	(105)	-
行政開支.....	(8,527)	(10,798)	(7,022)	(6,881)
融資成本.....	(550)	(1,444)	(932)	(370)
預期信貸虧損模式下的 減值虧損(扣除撥回).....	-	(452)	399	(2,944)
除稅前利潤.....	8,801	3,961	8,936	(17,447)
所得稅開支.....	(1,972)	(1,493)	(3,348)	(449)
年/期內利潤(虧損).....	<u>6,829</u>	<u>1,855</u>	<u>5,588</u>	<u>(17,896)</u>

---

## 財務資料

---

### 經營業績

#### 截至2019年9月30日止九個月與截至2018年9月30日止九個月的比較

##### 收入

我們的收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣1,127.6百萬元增加34.2%至2019年同期的人民幣1,513.0百萬元。該增加主要由於商業代建業務的收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣896.5百萬元增加22.5%至2019年同期的人民幣1,098.0百萬。例如，我們在建商業項目的總建築面積由2018年12月31日的10.7百萬平方米增加至2019年9月30日的14.3百萬平方米。該增長主要由於我們通過與業務夥伴的合作獲得快速業務發展（有關收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣277.1百萬元增至2019年同期的人民幣483.9百萬元）。我們自行營運的商業代建業務的收入自截至2018年9月30日止九個月的人民幣619.4百萬元減少至2019年同期的人民幣614.1百萬元。主要是由於我們根據有利於我們的裁決於2018年7月自一名違約項目擁有人收取付款人民幣53.5百萬元。倘不計及該一次性付款，我們自行營運的商業代建業務的收入將自截至2018年9月30日止九個月的人民幣565.9百萬元增加8.5%至2019年同期的人民幣614.1百萬元。

我們政府代建業務的收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣135.6百萬元增加93.1%至2019年同期的人民幣261.8百萬元。該增長主要是由於自2018年第三季度起，為符合若干政府項目擁有人的要求，我們採用優質供應商而擴大政府代建服務。此外，我們在建政府項目的總建築面積由2018年12月31日的13.4百萬平方米增加至2019年9月30日的19.5百萬平方米。

我們其他服務的收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣95.5百萬而大幅增加至2019年同期的人民幣153.2百萬元，主要由於我們於2017年對綠城利普進行投資，以進一步加強及提升我們的設計諮詢及開發服務，以及我們於2019年2月對綠城青和進行投資，以拓展我們於華北的設計及諮詢業務所致後，我們的其他服務持續增長後。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2018年9月30日止九個月的人民幣520.7百萬元增加60.3%至2019年同期的人民幣834.4百萬元。銷售成本的增加主要由於我們的服務成本由截至2018年9月30日止九個月的人民幣248.6百萬元增加至2019年同期的人民幣500.5百萬元（主要由於我們支付予合作業務夥伴的管理費增加所致）。例如，我們與業務夥伴合作的項目數量由2018年12月31日的67個增加至2019年9月30日的86個。服務成本的增加亦可部分歸因於我們業務程序外包安排的成本、我們因採用優質供應商於經擴大政府代建服務的外包成本以及我們設計服務的外包成本。此外，銷售成本的增加亦由於我們的員工成本由截至2018年9月30日止九個月的人民幣251.5百萬元增加至2019年同期的人民幣306.4百萬元，主要由於我們提供代建服務的僱員數量及酬金水平提升所致。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣606.9百萬元增加11.8%至2019年同期的人民幣678.7百萬元。我們的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的53.8%減少至2019年同期的44.9%，主要由於我們支付予合作業務夥伴的服務成本增加所致，且該業務在我們的商業代建業務中所佔比例較大，及部分是由於我們利用優質供應商而擴大政府代建服務的成本，以及我們設計服務的外包成本增加所致。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣7.6百萬元增加53.3%至2019年同期的人民幣11.6百萬元。該增加主要由於銀行結餘的利息收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣6.3百萬元大幅增至2019年同期的人民幣10.4百萬元，主要由於我們於2019年同期的平均銀行結餘增加（主要是因為我們業務營運所產生的現金淨額）。

### 其他收益及虧損

我們的其他收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣2.6百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣7.0百萬元，主要由於我們支付超逾若干金額稅項的政府補助導致退稅由截至2018年9月30日止九個月的人民幣0.8百萬元增加至2019年同期的人民幣6.6百萬元。

---

## 財務資料

---

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2018年9月30日止九個月的人民幣25.0百萬元減少27.0%至2019年同期的人民幣18.2百萬元。該減少主要由於廣告及營銷活動開支由截至2018年9月30日止九個月的人民幣14.9百萬元減少至2019年同期的人民幣6.7百萬元（主要由於2018年我們執行的一項針對潛在項目擁有人大型營銷計劃並無於2019年再推出所致）。我們的銷售及營銷開支佔總收入的百分比由截至2018年9月30日止九個月的2.2%減少至2019年同期的1.2%。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2018年9月30日止九個月的人民幣214.0百萬元增加12.8%至2019年同期的人民幣241.5百萬元。該增加主要由於(i)我們的員工成本由截至2018年9月30日止九個月的人民幣171.4百萬元增加至2019年同期的人民幣179.8百萬元，主要由於隨著我們擴展業務，我們負責行政職責的僱員數量及酬金水平有所提升所致；(ii)我們自有及租賃物業的折舊及攤銷由截至2018年9月30日止九個月的人民幣15.4百萬元增加至2019年同期的人民幣23.0百萬元，以及(iii)專業費用由截至2018年9月30日止九個月的人民幣3.4百萬元增加至2019年同期的人民幣15.5百萬元，主要由於我們的建議[編纂]所致。我們的行政開支佔總收入的百分比由截至2018年9月30日止九個月的19.1%減少至2019年同期的15.9%。

### [編纂]費用

我們截至2018年9月30日止九個月的[編纂]費用為[編纂]，而於2019年同期因建議[編纂]而產生人民幣[編纂]百萬元的[編纂]費用。

### 融資成本

我們的融資成本於截至2018年及2019年9月30日止九個月均為人民幣1.6百萬元。

### 預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）

我們的預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）由截至2018年9月30日止九個月的虧損人民幣7.2百萬元減少至2019年同期的虧損人民幣5.8百萬元。該減少主要由於就貿易應收款項確認的減值虧損由截至2018年9月30日止九個月的虧損人民幣4.4百萬元減少至2019年同期的虧損人民幣2.8百萬元所致。該減少由就應收關聯方欠款確認的減值虧損由截至2018年9月30日止九個月的虧損人民幣1.3百萬元增加至2019年同期的

---

## 財務資料

---

虧損人民幣2.1百萬元，以及就合約資產確認的減值虧損由截至2018年9月30日止九個月的虧損人民幣1.1百萬元增加至2019年同期的虧損人民幣1.5百萬元所部分抵銷。

### **投資物業公平值變動的收益（虧損）**

我們根據一名獨立物業估值師於2019年9月30日進行的一項估值，確認截至2019年9月30日止九個月的投資物業公平值變動的虧損人民幣0.9百萬元，而2018年同期的為虧損為人民幣15.5百萬元。

### **出售附屬公司的虧損淨額**

我們於截至2019年9月30日止九個月出售附屬公司的虧損淨額為零，而於2018年同期為人民幣0.2百萬元。

### **出售聯營公司的淨虧損**

我們出售聯營公司的虧損淨額由截至2018年9月30日止九個月的人民幣1.5百萬元減少至2019年同期的零，主要由於我們於2018年以代價人民幣3.5百萬元將綠城園林工程的35%股權出售予一名獨立第三方。

### **分佔聯營公司業績**

我們分佔聯營公司業績由截至2018年9月30日止九個月的虧損人民幣1.9百萬元增加105.3%至2019年同期的虧損人民幣3.9百萬元。截至2019年9月30日止九個月，我們分佔聯營公司的虧損乃主要由於綠城坤業經營代建業務（主要因其於初步發展狀態同步擴展業務而產生的虧損淨額）所致。我們於綠城坤業的所有權權益由2018年12月31日的40%增加至2019年9月30日的51%。自2019年3月起，我們已將綠城坤業重新分類為我們的合營公司之一。

### **分佔合營公司業績**

我們分佔合營公司的業績由截至2018年9月30日止九個月的虧損人民幣12.5百萬元減少41.6%至虧損人民幣7.3百萬元，主要由於合營公司的財務表現於業務擴展後逐漸改善。

### **除稅前利潤**

由於上述因素，我們的除稅前利潤由截至2018年9月30日止九個月的人民幣337.8百萬元增加21.5%至2019年同期的人民幣410.3百萬元。

---

## 財務資料

---

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年9月30日止九個月的人民幣100.6百萬元增加13.4%至2019年同期的人民幣114.1百萬元，主要由於我們的業務增長導致我們的應課稅收入增加所致。截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們按所得稅開支除以除稅前利潤計算所得的實際稅率分別為29.8%及27.8%。

### 持續經營業務的期內利潤

由於上述因素，我們持續經營業務的期內利潤由截至2018年9月30日止九個月的人民幣237.2百萬元增加24.9%至2019年同期的人民幣296.2百萬元。我們持續經營業務的淨利率由截至2018年9月30日止九個月的21.0%減少至2019年同期的19.6%。

### 截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入由2017年的人民幣1,015.9百萬元增加45.8%至2018年的1,481.2百萬元。該增加主要由於我們的商業代建業務的收入由2017年的人民幣806.7百萬元增加42.0%至2018年的人民幣1,145.5百萬元所致。例如，我們在建商業項目的總建築面積由2017年12月31日的8.7百萬平方米增加至2018年同日的10.7百萬平方米。該增長主要由於我們自2016年第四季度起透過與業務夥伴合作致使業務快速發展，其收入從2017年的人民幣119.9百萬元增至2018年的人民幣382.8百萬元，其次是由於我們自身的業務發展，其收入由2017年的人民幣686.8百萬元增至2018年同期的人民幣762.8百萬元。

政府代建業務收入由2017年的人民幣149.8百萬元增加35.4%至2018年的人民幣202.9百萬元。例如，我們在建政府項目的總建築面積由2017年12月31日的8.2百萬平方米增加至2018年同日的13.4百萬平方米。

隨著我們於2017年對綠城利普進行投資以進一步加強及提升我們的設計諮詢及開發服務後，我們其他服務的收入由2017年的人民幣59.4百萬元大幅增加至2018年的人人民幣132.8百萬元。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣439.4百萬元增加67.8%至2018年的人民幣737.4百萬元。我們的銷售成本增加主要由於服務成本由2017年的人民幣75.4百萬元增加至2018年的312.2百萬元所致，主要由於我們支付予合作業務夥伴的管理費增加。例如，我們與業務夥伴合作的項目數量由2017年12月31日的37個增加至2018年9月30日的67個。此外，銷售成本的增加亦由於我們員工成本由2017年的人民幣343.1百萬元增加至2018年的人民幣394.0百萬元，主要由於我們提供代建服務的僱員數量及酬金水平提升。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年的人民幣576.5百萬元增加29.0%至2018年的人民幣743.8百萬元。我們的毛利率由2017年的56.8%減少至2018年的50.2%，主要由於我們支付予合作業務夥伴的服務成本增加所致。

### 其他收入

我們的其他收入由2017年的人民幣6.9百萬元增加50.7%至2018年的人民幣10.4百萬元，主要由於我們業務營運產生現金淨額而導致平均銀行結餘於2018年有關期間增加，銀行結餘的利息收入由2017年的人民幣2.2百萬元大幅增加致2018年的人民幣8.3百萬元所致。該增加由於關聯方（即綠城房產）的銀行結餘利息收入由2017年的人民幣4.4百萬元減少至2018年的人民幣1.1百萬元所部分抵銷，主要由於我們逐步終止綠城房產以託管商身份持有我們資本的集團內公司間資金集中政策所致。

### 其他收益及虧損

我們的其他收益由2017年的人民幣6.5百萬元減少95.4%至2018年的人民幣0.3百萬元。2018年的減少主要由於2017年可供出售投資所得一次性股息人民幣3.0百萬元及分階段收購一間合營公司公平值的一次性收益人民幣0.9百萬元（並未於2018年再次發生）、我們的政府補助由2017年的人民幣2.5百萬元減少至2018年的人民幣1.0百萬元，以及2018年我們出售物業、廠房及設備的虧損人民幣0.9百萬元。

---

## 財務資料

---

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2017年的人民幣13.0百萬元增加166.1%至2018年的人民幣34.7百萬元。該增加主要由於(i)我們於2018年執行的一項針對潛在項目擁有人大型營銷計劃導致致使我們的廣告及營銷開支由2017年的人民幣4.7百萬元增加至2018年的人民幣18.6百萬元及(ii)成立我們的政府代建營銷部門以支持我們的業務增長而產生的開支導致致使我們的銷售及營銷員工的員工成本由2017年的人民幣5.0百萬元增加至2018年的人民幣11.5百萬元所致。我們的銷售及營銷開支佔總收入的百分比由2017年的1.3%增加至2018年的2.3%。

### 行政開支

行政開支由2017年的人民幣241.3百萬元增加2.9%至2018年的人民幣248.3百萬元。該增長主要由於我們的員工成本由2017年的人民幣159.0百萬元增加至2018年的人民幣182.4百萬元，此乃主要由於因我們擴展業務而增加負責行政職責的僱員人數及酬金水平，以及我們自有及租賃物業的折舊與攤銷由2017年的人民幣15.0百萬元增加至2018年的人民幣23.2百萬元所致。該增加由專業費用由2017年的人民幣31.6百萬元減少至2018年的人民幣11.4百萬元（主要反映我們建議[編纂]計劃產生較少的開支）所部分抵銷。我們的行政開支佔總收入的百分比由2017年的23.7%減少至2018年的16.8%。

### 融資成本

我們的融資成本由2017年的人民幣1.1百萬元大幅增加至2018年的人民幣2.2百萬元。該增長主要由於我們的經營租賃增加導致租賃負債的利息由2017年的人民幣1.1百萬元增加至2018年的人民幣2.1百萬元。

### 預期信貸虧損模式下的呆賬撥備（扣除撥回）/ 減值虧損（扣除撥回）

我們的預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）於2018年為虧損人民幣11.3百萬元，而於2017年則為呆賬撥備（扣除撥回）收益人民幣8.8百萬元。該變動主要由於於2017年收取合約資產人民幣11.4百萬元及於2018年1月1日起採納預期信貸虧損模式。

### 投資物業公平值變動的收益（虧損）

我們根據一名獨立物業估值師於2017年及2018年12月31日進行的一項估值於2018年確認投資物業公平值變動的虧損人民幣15.4百萬元，而於2017年則確認投資物業公平值變動的收益人民幣1.2百萬元。

---

## 財務資料

---

### 收購附屬公司的收益

我們收購附屬公司的收益於2018年為零，而於2017年則為人民幣0.3百萬元，即收購綠城利普51%股權的收益。

### 出售附屬公司的虧損淨額

我們於2018年出售附屬公司的虧損淨額為人民幣0.2百萬元，該虧損主要由於我們出售杭州濱峰的49.0%股權。

### 出售聯營公司的虧損淨額

我們於2018年出售聯營公司的虧損淨額為人民幣1.5百萬元，該虧損主要由於我們出售綠城園林工程的35%股權。

### 分佔聯營公司業績

我們於2018年的分佔聯營公司業績為虧損人民幣1.7百萬元，而於2017年為收益人民幣14.0百萬元。我們於2018年的分佔聯營公司虧損主要由於經營住宅維護及維修業務的綠城理想家產生的虧損淨額。我們已於2019年1月出售我們於此聯營公司的所有股權。

### 分佔合營公司業績

我們的分佔合營公司業績由2017年的虧損人民幣8.7百萬元大幅增加至2018年的虧損人民幣27.4百萬元，主要由於彼等擴展業務的發展階段。

### 除稅前利潤

由於上述因素，我們的除稅前利潤由2017年的人民幣349.9百萬元增加17.7%至2018年的人民幣411.8百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣94.2百萬元減少48.3%至2018年的人民幣48.7百萬元，此乃合併抵銷可抵扣稅開支影響當期所得稅72.5百萬元，致使目前的中國企業所得稅由2017年的人民幣94.1百萬元減少至2018年的人民幣70.9百萬元所致。因此，於2017年及2018年，我們按所得稅開支除以稅前利潤計算所得的實際稅率分別為26.9%及11.8%。

## 財務資料

### 年內持續經營業務所得利潤

由於上述因素，我們的年內持續經營業務所得利潤由2017年的人民幣255.8百萬元增加41.9%至2018年的人民幣363.1百萬元。我們的持續經營業務淨利率於2017年為25.2%，於2018年為24.5%。

### 節選財務狀況表項目的說明

#### 存貨

我們的存貨主要包括園林景觀設計及景觀建設業務所用的樹木和幼苗。

於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的存貨分別為人民幣4.5百萬元、人民幣4.8百萬元及零。於2019年9月30日，我們的存貨減少至零主要因為我們於2019年9月決定出售全部景觀建設，故景觀建設的存貨入賬計作分類為持作出售的資產。

#### 貿易及其他應收款項

我們的貿易及其他應收款項主要指來自我們項目擁有人及我們諮詢服務的客戶的貿易應收款項、主要指我們存放於政府項目擁有人的投標按金的其他應收款項、我們的景觀建設營運為購買存貨而支付的預付款項及購買物業、廠房及設備而支付的預付款項以及遞延[編纂]費用。於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的貿易及其他應收款項分別為人民幣180.9百萬元、人民幣177.8百萬元及人民幣213.9百萬元。

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應收款項的明細：

	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	9月30日
	(人民幣千元)		(未經審核)
貿易應收款項 .....	105,119	97,707	119,348
減：信貸虧損撥備 .....	(2,671)	(19,474)	(15,452)
貿易應收款項， 扣除信貸虧損撥備 .....	<u>102,448</u>	<u>78,223</u>	<u>103,896</u>

## 財務資料

	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	9月30日
		(人民幣千元)	(未經審核)
其他應收款項 .....	76,233	95,771	108,967
減：信貸虧損撥備 .....	-	(2,974)	(2,413)
其他應收款項，			
扣除信貸虧損撥備 .....	76,233	92,797	106,554
預付款項 .....	2,267	6,773	1,302
遞延[編纂]費用 .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計 .....	180,948	177,803	213,876

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要來自項目擁有人及我們諮詢服務的客戶應付的代建諮詢費用，我們通常不授出信貸期。於2017年及2018年12月31日以及於2019年9月30日，我們的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）分別為人民幣102.4百萬元、人民幣78.2百萬元及人民幣103.9百萬元。於2019年12月31日，我們結付了於2019年9月30日約人民幣38.2百萬元或34.3%的貿易應收款項未償還結餘。

我們的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）由2017年12月31日的人民幣102.4百萬元減少至2018年同日的人民幣78.2百萬元，主要由於本集團基於預期信貸虧損模式初步採用會計政策確認金融資產的預期信貸虧損的虧損撥備致使我們的信貸虧損撥備由2017年12月31日的人民幣2.7百萬元增加至2018年同日的人民幣19.5百萬元。我們的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）由2018年12月31日的人民幣78.2百萬元增加至2019年9月30日的人民幣103.9百萬元，主要因為我們的商業代建及政府代建業務增長。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項的週轉天數：

	截至12月31日止年度		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
			止九個月
貿易應收款項的週轉天數 <sup>(1)</sup> . . . . .	24	25	19

附註：

(1) 按有關期間期初及期末的貿易應收款項的平均結餘除以該有關期間的收入，再乘以有關期間的天數（即全年365天或九個月期間270天）計算。

我們的貿易應收款項的週轉天數分別為2017年的24天、2018年的25天及截至2019年9月30日止九個月的19天。我們截至2019年9月30日止九個月的貿易應收款項週轉天數減少主要由於我們與從事規劃及建築設計業務的其中一間主要附屬公司成為我們的合營公司，而其貿易應收款項不計入我們於2019年9月30日的財務報表。

下表載列於各報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項（包括應收票據）（經扣除信貸虧損撥備）的賬齡分析：

	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	9月30日
	(人民幣千元)		(未經審核)
180天內 . . . . .	86,750	67,641	93,875
180天至365天 . . . . .	12,697	10,286	4,576
365天以上 . . . . .	3,001	306	5,445
總計 . . . . .	102,448	78,223	103,896

我們就監督及跟進賬齡超出我們一般接受水平的貿易應收款項制定了政策。我們通常不允許向客戶授出信貸期。於接近到期日時，我們將向項目擁有人發出有關提醒信息。倘於30天後仍未收到付款，我們的經理將跟進項目擁有人的付款事宜。我們的管理層將不時檢討及（若合適）修訂及更新我們收回貿易應收款項的政策及內部控制程序。我們評估及評價項目擁有人的財務背景及信用可靠度，以釐定各自的信貸質素。

---

## 財務資料

---

於釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自初步授出信貸日期起至報告日期期間貿易應收款項的信貸質素是否有任何變動。我們已並將繼續按照我們的會計政策作出減值撥備。當有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量已受到影響時，貿易應收款項將被視為出現減值。被評估為非個別減值的貿易應收款項乃按綜合基準進行評估，且我們會相應作出減值撥備。我們採用國際財務報告準則第9號簡化方法來計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損使用全期預期信貸虧損作為貿易應收款項。為衡量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據債務人的賬齡進行分組。

### 其他應收款項

我們的其他應收款項主要指於往績記錄期間我們存放於政府項目擁有人的投標按金。於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的其他應收款項（扣除信貸虧損撥備）分別為人民幣76.2百萬元、人民幣92.8百萬元及人民幣106.6百萬元。

### 預付款項

我們的預付款項主要指我們的景觀建設業務就購買存貨而支付的預付款項及就購買物業、廠房及設備而支付的預付款項。於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的預付款項分別為人民幣2.3百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣1.3百萬元。2017年底至2018年底的預付款項大幅增加主要反映於2018年我們的景觀建設業務就購買存貨而支付的預付款項。

### 遞延[編纂]費用

我們的遞延[編纂]費用主要為若干[編纂]費用的資本化。於2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，我們的遞延[編纂]費用為[編纂]及[編纂]。

### 應收關聯方欠款

我們應收關聯方欠款主要包括(i)綠城房產應付的管理費，在若干項目中，綠城房產直接與項目擁有人訂立代建授權，據此我們提供代建服務，並有權獲得綠城房產向項目擁有人收取的費用，(ii)於相關項目完成前我們自商業項目擁有人收取並向合作營公司支付的按金及預付款項，以及(iii)我們的關聯方作為我們其他服務的客戶應支付的服務費用。此外，其亦包括應收關聯方的非貿易融資。

## 財務資料

我們的應收關聯方欠款由2017年12月31日的人民幣42.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣355.4百萬元，主要由於(i)我們就我們為媒體村代建提供的代建服務應收綠城房產的間接全資附屬公司綠城楊柳郡房地產有限公司款項由2017年12月31日的零增加至2018年同日的人民幣125.3百萬元（見「與控股股東的關係—母集團與本集團之間的業務劃分—母集團於代建項目中擁有的剩餘權益」），(ii)我們的應收山東藍城款項主因於相關項目完成前我們自商業項目擁有人收取並向合作合營公司（即山東藍城）支付的預付款項而由2017年12月31日的零增加至2018年12月31日的人民幣44.6百萬元，(iii)我們的應收浙江時代款項主因於相關項目完成前我們自商業項目擁有人收取並向合作合營公司（即浙江時代）支付的按金而由2017年12月31日的人民幣2.2百萬元增加至2018年12月31日的人民幣29.0百萬元及(iv)我們的應收綠城田園款項主因於相關項目完成前我們自商業項目擁有人收取並向合作合營公司（即綠城田園）支付的按金而由2017年12月31日的零增加至2018年12月31日的人民幣26.4百萬元所致。

我們的應收關聯方欠款由2018年12月31日的人民幣355.4百萬元增加至2019年9月30日的人民幣743.2百萬元，主要由於我們的應收綠城楊柳郡房地產有限公司款項主因就媒體村代建應收的代建服務費用而由2018年12月31日的人民幣125.3百萬元大幅增加至2019年9月30日的人民幣513.1百萬元所致。

我們預計屬於非交易性質的應收關聯方欠款將於[編纂]前清償。

### 合約資產

我們的合約資產主要指我們就已竣工但未開具賬單的工程享有代價的權利，未開具賬單乃因該權利有待我們達成於相關代建合約所規定的特定里程碑的未來表現後方可作實。合約資產將於該權利成為無條件時轉移至貿易應收款項。

於2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，我們的合約資產為人民幣220.3百萬元、人民幣244.0百萬元及人民幣298.6百萬元。於往績記錄期間的合約資產變動主要反映我們的收費狀態、我們擁有的項目發展階段及業務的持續擴展。

### 已抵押銀行存款

我們的已抵押銀行存款指我們存入銀行的受限制現金，而該等銀行將簽發擔保函件。於2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，我們的已抵押銀行存款分別為人民幣3.7百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣5.2百萬元。

## 財務資料

### 銀行結餘及現金

於2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，我們的銀行結餘及現金為人民幣294.3百萬元、人民幣471.6百萬元及人民幣853.2百萬元。

### 關聯方貸款

於2017年，我們的關聯方貸款（即我們存放於綠城房產的按金）以人民幣計值，固定存款年利率為1.7%。於2017年12月31日，我們的關聯方貸款為人民幣524.5百萬元。

### 分類為持作出售的資產

於2019年9月，董事決定出售我們全部的景觀建設業務，原因為該項業務是資本密集型業務，與我們的輕資產模式不符。其後已開始與有意向方磋商。有關業務應佔的資產及負債（其預期將於十二個月內出售）已分類為持作出售組別。我們的分類為持作出售的資產主要包括(i)物業、廠房及設備、(ii)存貨、(iii)貿易及其他應收款項及(iv)銀行結餘及現金。於2019年9月30日，我們分類為持作出售的資產分別為人民幣109.5百萬元。

### 貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括(i)就耗材及存貨而應付我們供應商的貿易應付款項以及應付合作業務夥伴的服務成本、(ii)就項目擁有人存放於我們的按金應付項目擁有人的其他應付款項、(iii)應付工資、(iv)就超過投資權益的分佔聯營公司虧損計提的撥備，及(v)就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提的撥備。

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項的明細：

	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	9月30日
		(人民幣千元)	(未經審核)
貿易應付款項.....	27,510	41,021	16,147
其他應付款項.....	241,731	448,703	545,926
應付工資.....	140,340	182,309	160,295
就超過投資權益的分佔 聯營公司虧損計提撥備.....	—	2,968	—
就超過投資權益的分佔 合營公司虧損計提撥備.....	6,232	32,941	46,119
總計.....	<u>415,813</u>	<u>707,942</u>	<u>768,487</u>

## 財務資料

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們就耗材及存貨應付供應商的應付款項以及應付合作業務夥伴的服務成本。於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，貿易應付款項分別為人民幣27.5百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣16.1百萬元。於2019年12月31日，我們並無結付任何於2019年9月30日的貿易應付款項。貿易應付款項的變動主要反映我們的業務狀況及我們於有關時間結算該等應付款項。

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項：

	截至12月31日止年度		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日 止九個月
貿易應付款項的週轉天數 <sup>(1)</sup> . . . . .	134	36	15

附註：

- 按有關期間期初及期末貿易應付款項的平均結餘除以該有關期間的銷售成本（不包括員工成本），再乘以有關期間的天數（即全年365天或九個月期間270天）計算。

貿易應付款項的週轉天數由2017年的134天減少至2018年的36天，並進一步減少至截至2019年9月30日止九個月的15天，乃主要由於我們透過與業務夥伴合作擴大業務且與合作業務夥伴的貿易應付款項週轉天數相對較短，及部分由於我們從事規劃及建築設計業務的兩間主要附屬公司成為我們的合營公司，以及我們計劃自2019年9月出售景觀建設業務所致。

下表載列於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	9月30日
	(人民幣千元)		(未經審核)
1年內 . . . . .	24,989	38,999	15,022
1至2年 . . . . .	1,063	1,844	1,071
2至3年 . . . . .	1,404	124	–
3年以上 . . . . .	54	54	54
總計 . . . . .	<u>27,510</u>	<u>41,021</u>	<u>16,147</u>

---

## 財務資料

---

### **其他應付款項**

我們的其他應付款項主要指就商業項目擁有人存放於我們的按金應付商業項目擁有人的應付款項。於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，其他應付款項分別為人民幣241.7百萬元、人民幣448.7百萬元及人民幣545.9百萬元。其他應付款項的持續增加主要反映我們商業代建業務的持續增長以及我們擁有項目的數量增加。

### **應付工資**

我們的應付工資主要指應付僱員的僱員補償及其他應付僱員福利。於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的應付工資分別為人民幣140.3百萬元、人民幣182.3百萬元及人民幣160.3百萬元。自2017年12月31日至2018年同日，我們應付工資增加與我們員工成本增長基本一致。自2018年12月31日至2019年9月30日，我們應付工資減少主要由於我們於2019年僅累計九個月的激勵付款所致。

### **就超過投資權益的分佔聯營公司虧損計提撥備**

於2018年12月31日，我們並未履行向一家聯營公司注入註冊資本的責任，而我們有責任承擔分佔虧損（以由我們註冊的該等聯營公司未能履行的注資額為限）。於2019年9月30日，該聯營公司已成為我們的合營公司。

### **就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備**

於2019年9月30日，我們並未履行向若干合營公司注入註冊資本的責任，而我們有責任承擔分佔虧損（以由我們註冊的該等合營公司未能履行的注資額為限）。

我們的董事已確認，直至最後可行日期，於往績記錄期間，於支付貿易及非貿易應付款項及借款方面概無重大延遲及／或違反契諾。

### **應付關聯方欠款**

應付關聯方欠款主要指有關由我們的合作業務夥伴提供代建服務所應付的費用。我們應付關聯方的款項亦包括應付(i)綠城房產與我們於2017年收購綠城時代及綠城鼎益的未付代價有關的非貿易款項及(ii)綠城房產代表我們向媒體村代建中的供應商和建築商支付款項有關的非貿易款項。

---

## 財務資料

---

應付關聯方欠款由2017年12月31日的人民幣1,037.2百萬元大幅降低至2018年12月31日的人民幣374.4百萬元，其主要由於應付綠城房產款項（主因我們結付與我們收購綠城時代和綠城鼎益有關的應付關聯方款項）由2017年12月31日的人民幣995.0百萬元減少至2018年同日的人民幣200.0百萬元所致。有關減少乃由應付浙江綠城房地產投資有限公司款項由2017年12月31日的零增加至2018年同日的人民幣96.2百萬元所部分抵銷，該增加乃主要由於其代表我們向媒體村代建的供應商及建築商支付的款項增加所致。

應付關聯方欠款由2018年12月31日的人民幣374.4百萬元增加至2019年9月30日的人民幣951.7百萬元，其主要由於(i)浙江綠城房地產投資有限公司代付媒體村代建項目工程款使應付浙江綠城房地產投資有限公司的款項由2018年12月31日的人民幣96.2百萬元增至2019年9月30日的人民幣506.7百萬元，以及(ii)主要由於我們根據我們與綠城房產訂立的有關杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司、溫州綠城樂居企業管理有限公司及溫州綠城樂居項目管理有限公司經營委託安排所致，應付杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司、溫州綠城樂居企業管理有限公司及溫州綠城樂居項目管理有限公司款項由2018年12月31日的零增加至2019年9月30日的人民幣71.7百萬元。

我們預計屬於非交易性質的應付關聯方欠款將於[編纂]前清償。

### 應付所得稅項

應付所得稅項由2017年12月31日的人民幣28.7百萬元增加至2018年12月31日的人民幣44.5百萬元並進一步增加至2019年9月30日的人民幣68.6百萬元，主要由於我們的業務增長。

### 其他應付稅項

其他應付稅項主要指應付增值稅及預扣僱員所得稅。

其他應付稅項由2017年12月31日的人民幣21.4百萬元減少至2018年12月31日的人民幣9.0百萬元，主要由於我們的應付增值稅減少。其他應付稅項為人民幣10.4百萬元。

### 合約負債

我們的流動負債下的合約負債主要包括(i)自我們其他服務的關聯方客戶收取的預付款項及(ii)自我們商業代建服務的第三方客戶收取的預付款項。

## 財務資料

於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的合約負債分別為人民幣210.6百萬元、人民幣291.4百萬元及人民幣288.6百萬元。合約負債的變動主要反映我們項目生命週期的不同階段，而我們通常在項目的前期產生較多的合約負債。

下表載列於各報告期末的合約負債明細：

	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	9月30日
		(人民幣千元)	(未經審核)
對關聯方的合約負債 .....	1,356	1,794	–
對第三方的合約負債 .....	209,278	289,558	288,575
總計 .....	<u>210,634</u>	<u>291,352</u>	<u>288,575</u>

### 流動租賃負債

於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的流動租賃負債為人民幣6.1百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣6.4百萬元。我們的租賃負債變動主要反映我們的經營租賃變動。

### 一年內到期的銀行及其他借款

於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的一年內到期銀行及其他借款分別為人民幣10.0百萬元、人民幣10.0百萬元及零。該等銀行及其他借款乃由我們的景觀建設業務借入，其乃無抵押，並分別按當天的平均實際年利率4.835%、5.329%及零計息。

### 與分類為持作出售的資產相關的負債

我們的與分類為持作出售的資產相關的負債主要指我們決定於2019年9月起12個月內出售的景觀建設業務的應佔負債。我們與分類為持作出售的資產有關的負債主要包括貿易及其他應付款項、應付關聯方欠款及銀行及其他借款。於2019年9月30日，我們的與分類為持作出售的資產相關的負債為人民幣77.9百萬元。

## 財務資料

### 運營資金

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債：

	於12月31日		於2019年	於2019年
	2017年	2018年	9月30日	12月31日
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	4,537	4,805	–	–
貿易及其他應收款項 .....	180,948	177,803	213,876	272,399
合約資產 .....	220,343	244,044	298,635	362,940
應收關聯方欠款 .....	42,426	355,402	743,203	797,866
關聯方貸款 .....	524,542	–	–	–
已抵押銀行存款 .....	3,662	6,428	5,197	14,963
銀行結餘及現金 .....	294,275	471,563	853,159	1,126,771
分類為持作出售的資產 .....	–	–	109,486	127,509
<b>流動資產總額 .....</b>	<b>1,270,733</b>	<b>1,260,045</b>	<b>2,223,556</b>	<b>2,702,448</b>
<b>流動負債 .....</b>				
貿易及其他應付款項 .....	415,813	707,942	768,487	885,213
應付關聯方欠款 .....	1,037,204	374,378	951,673	803,723
應付所得稅項 .....	28,712	44,478	68,619	87,000
其他應付稅項 .....	21,414	8,980	10,352	32,344
合約負債 .....	210,634	291,352	288,575	239,580
租賃負債 .....	6,094	7,382	6,372	6,294
銀行及其他借款 –				
一年內到期 .....	10,000	10,000	–	–
與分類為持作出售的 資產相關的負債 .....	–	–	77,880	84,527
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>1,729,871</b>	<b>1,444,512</b>	<b>2,171,958</b>	<b>2,138,681</b>
<b>流動(負債)/資產淨額 .....</b>	<b>(459,138)</b>	<b>(184,467)</b>	<b>51,598</b>	<b>563,767</b>

---

## 財務資料

---

於2017年及2018年12月31日，我們的流動負債淨額分別為人民幣459.1百萬元及人民幣184.5百萬元。於2019年9月30日及2019年12月31日（就流動資金而言的最後可行日期），我們的流動資產淨值分別為人民幣51.6百萬元及人民幣563.8百萬元。

我們的流動負債淨額由2017年12月31日的人民幣459.1百萬元大幅減少至2018年同日的人民幣184.5百萬元，主要由於我們的應付關聯方欠款由2017年12月31日的人民幣1,037.2百萬元大幅減少至2018年同日的人民幣374.4百萬元，主要由於我們結付與我們收購綠城時代和綠城鼎益有關的應付關聯方款項以及銀行結餘及現金由2017年12月31日的人民幣294.3百萬元增加至2018年同日的人民幣471.6百萬元。我們的流動負債淨額減少主要因我們逐漸終止請綠城房產作為託管商持有我們資金的集團內公司間資金集中政策引致於關聯方貸款由2017年12月31日的人民幣524.5百萬元大幅減少至2018年同日的零。

我們於2019年9月30日的流動資產淨值為人民幣51.6百萬元，而於2018年12月31日則為流動負債淨額人民幣184.5百萬元，主要由於我們的銀行結餘及現金由2018年12月31日的人民幣471.6百萬元增加至2019年9月30日的人民幣853.2百萬元，主要由於經營活動產生的現金淨額增加。我們的流動資產淨值增加部分由我們的應付關聯方欠款由2018年12月31日的人民幣374.4百萬元增加至2019年9月30日的人民幣951.7百萬元所致，應付關聯方欠款增加乃由於我們就該等公司根據與綠城房產訂立的經營委託安排所持有該等公司的資金所抵銷。

流動負債淨額狀況可能對我們的營運造成若干風險。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－於往績記錄期間，我們錄得流動負債淨額，且可能需要額外的外部融資為營運資金需求提供資金，而我們可能無法按可接受之條款獲得有關融資，或根本無法獲得有關融資」一節。

### 流動資金及資金資源

#### 概覽

於往績記錄期間，我們的流動資金需要主要是為滿足營運資金需要而產生。於往績記錄期間，內部產生的現金流量乃我們的營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。

## 財務資料

### 現金流量分析

下表概述於所示期間的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
經營活動所得現金淨額 .....	375,617	530,541	431,953	484,452
投資活動所得(所用)現金淨額 .....	(531,837)	467,881	458,824	(82,014)
融資活動所用現金淨額 .....	(1,106)	(821,138)	(817,476)	(11,200)
現金及現金等價物				
增加/(減少)淨額 .....	(157,332)	177,288	73,311	391,242
年/期初現金及現金等價物 .....	451,607	294,275	294,275	471,563
年/期末現金及現金等價物 .....	294,275	471,563	367,586	862,805

### 經營活動所得現金淨額

經營活動所得現金流入主要包括我們向客戶收取的代建費用及代建諮詢服務費。經營活動所得現金流出主要包括僱員補償金、我們須向合作業務夥伴支付的服務成本、銷售及營銷開支、行政開支及其他經營開支。經營活動所得現金流量淨額反映我們經調整(i)非現金或非經營收入及開支(如投資物業公平值變動產生的收益、可供出售投資所得股息、分佔聯營公司業績及分佔合營公司業績)；(ii)若干營運資金項目變動(如貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及合約負債)；及(iii)已付所得稅後的除所得稅前利潤。

截至2019年9月30日止九個月，經營活動所得現金淨額為人民幣484.5百萬元，主要相當於除稅前利潤人民幣278.3百萬元，而貿易及其他應付款項增加人民幣737.1百萬元，主要指就項目擁有人存放於我們的按金應付彼等的應付款項增加，由貿易及其他應收款項增加人民幣542.6百萬元所部分抵銷。

於2018年，經營活動所得現金流量淨額為人民幣530.5百萬元，主要相當於持續經營業務所得除稅前利潤人民幣364.9百萬元，而貿易及其他應付款項增加人民幣388.4百萬元(其主要指商業項目擁有人就存放於本公司的按金的應付款項增加)，由貿易及

---

## 財務資料

---

其他應收款項增加人民幣358.4百萬元所部分抵銷，其主要由於本公司存放於政府項目擁有人的投標按金增加所致。

於2017年，經營活動所得現金流量淨額為人民幣375.6百萬元，主要相當於持續經營業務所得除稅前利潤人民幣262.6百萬元，而貿易及其他應付款項增加人民幣169.3百萬元（其主要指商業項目擁有人就存放於本公司的按金的應付款項增加）以及合約資產減少人民幣75.6百萬元，由貿易及其他應收款項增加人民幣123.4百萬元所部分抵銷，其主要由於本公司存放於政府項目擁有人的投標按金增加所致。

### **投資活動所得（所用）現金淨額**

投資活動所得現金流入主要來自向關聯方墊款、已收利息、關聯方的預付款項及出售一間聯營公司的所得款項減少。投資活動所用現金淨額主要反映關聯方貸款、過往年度收購一間附屬公司的已付代價、購買物業、廠房及設備所用現金及於聯營公司的投資增加。

截至2019年9月30日止九個月，投資活動所用現金淨額為人民幣82.0百萬元，主要相當於出售一間附屬公司的現金流出淨額人民幣43.3百萬元及購買物業、廠房及設備人民幣48百萬元，部分由已收利息人民幣10.5百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣467.9百萬元，主要由於關聯方償還貸款增加人民幣666.5百萬元，該增加乃由向關聯方貸款的墊款減少人民幣141.9百萬元及購買物業、廠房及設備人民幣69.4百萬元所部分抵銷。

於2017年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣531.8百萬元，主要由於向關聯方貸款的墊款增加人民幣1,147.5百萬元所致，並由關聯方償還貸款減少人民幣623.0百萬元所部分抵銷。

### **融資活動所得／（所用）現金淨額**

融資活動所得現金流入主要來自關聯方就集團重組的墊款及借款所得款項。融資活動所用現金淨額主要反映支付綠城管理及綠城時代部分股權收購款、銀行及其他借款還款、租賃負債還款以及支付予非控股權益的股息。

截至2019年9月30日止首九個月，融資活動所用現金淨額為人民幣11.2百萬元，主要相當於銀行及其他借款還款人民幣10.0百萬元、租賃負債還款人民幣6.7百萬元以及已付股息人民幣2.3百萬元，部分由借款所得款項人民幣6.0百萬元及附屬公司的一名非控股股東注資人民幣3.7百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2018年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣821.1百萬元，主要由於支付前一年收購附屬公司的代價人民幣795.0百萬元，租賃負債還款人民幣13.2百萬元以及支付股息人民幣9.7百萬元，由借款所得款項人民幣10.0百萬元所部分抵銷。

於2017年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣1.1百萬元，主要由於租賃負債還款人民幣6.0百萬元，由借款所得款項人民幣5.0百萬元所部分抵銷。

### 主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期間的主要財務指標之概要：

	於12月31日及 截至該日止年度		於9月30日及 截至該日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
			(未經審核)	
<b>增長比率</b>				
收入增長(%).....	不適用	45.8	不適用	34.2
毛利增長(%).....	不適用	29.0	不適用	11.8
<b>盈利比率</b>				
毛利率(%) <sup>(1)</sup> .....	56.8	50.2	53.8	44.9
持續經營業務淨利率(%) <sup>(2)</sup> .....	25.2	24.5	21.0	19.6
<b>流動資金比率</b>				
流動比率(倍) <sup>(3)</sup> .....	0.73	0.87	不適用	1.02
<b>資本充足率</b>				
股東權益回報率(%) <sup>(4)</sup> .....	61.4	50.3	不適用	32.4
槓桿比率(%) <sup>(5)</sup> .....	1.9	1.1	不適用	-

附註：

- (1) 毛利率的計算乃基於該期間的毛利除以同期的收入，再乘以100%。
- (2) 持續經營業務淨利率的計算乃基於該期間的持續經營業務利潤除以同期收入，再乘以100%。
- (3) 流動比率的計算乃基於期末流動資產除以同期期末流動負債，再乘以100%。



## 財務資料

下表載列我們於2017年及2018年12月31日、2019年9月30日及2019年12月31日的銀行貸款平均實際利率：

	於12月31日		於2019年	於2019年
	2017年	2018年	9月30日	12月31日
			(未經審核)	
銀行貸款.....	4.835%	5.329%	不適用	不適用

於2017年及2018年12月31日，賬面值分別為人民幣10.0百萬元、人民幣10.0百萬元的銀行貸款為無抵押。

於2019年12月31日，我們並無任何銀行借款及我們可動用銀行融資額度人民幣1,019.4百萬元。

除上文所披露的內容或本文另有披露者外，於2019年12月31日，我們除集團內公司間負債以外，並無任何其他已發行及仍未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自2019年12月31日起，我們的債項並無重大變動。

### 運營資金

我們以輕資產業務模式運營我們的代建業務。作為服務供應商，我們不需要為獲得土地及物業建設投入大量的財務資源。我們主要透過經營所得現金流量撥支運營資金需求。我們的董事認為，基於我們可用的財務資源，包括[編纂]的預計[編纂]淨額及我們內部產生的資金，我們有充足的可供使用運營資金以滿足自本文件日期起計未來最少12個月所需資金。於2019年12月31日，我們並無籌集外部融資（[編纂]除外）的任何正式計劃。

## 財務資料

### 經營租賃承擔

我們根據不可撤銷經營租賃安排租賃若干商業物業。該等租賃通常為期一至五年。下表載列我們於所示日期的應付租賃負債。

	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	9月30日
	(人民幣千元)		(未經審核)
應付租賃負債：			
一年內.....	6,094	7,382	6,372
一年以上但不超過兩年.....	6,413	10,564	5,939
兩年以上但不超過五年.....	17,280	19,258	3,286
五年以上.....	6,167	3,292	—
	35,954	40,496	15,596
減：呈列於流動負債項下須於			
12個月內結清的款項 .....	(6,094)	(7,382)	(6,372)
呈列於非流動負債項下須於			
12個月後結清的款項 .....	29,860	33,114	9,224

### [編纂]開支

假設[編纂]未獲行使並根據指示[編纂]範圍的中位數計算，[編纂]的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）現估計約為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（或經扣除約人民幣[編纂]元的[編纂]佣金後約為人民幣[編纂]元）。

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，計入損益的[編纂]開支分別為[編纂]。於截至2019年及2020年12月31日止年度內，我們預期將於損益內計入估計餘下[編纂]開支人民幣[編纂]元，並將於[編纂]後資本化約人民幣[編纂]元。

---

## 財務資料

---

### 關聯方交易

於往績記錄期間，如本文件附錄一會計師報告附註41及附錄一A會計師報告附註22所載，我們已與關聯方進行交易。我們的關聯方主要包括綠城房產、我們的合營公司及聯營公司及由我們的控股股東控制的其他實體。

我們的關聯方交易主要包括(i)我們向彼等作出或收取的非交易性免息及無抵押現金墊款（無固定期限）及(ii)為交易性質的交易，主要包括我們向關聯方提供或自關聯方獲得的代建及其他服務。就我們向關聯方提供的代建及其他服務而言，於若干情況下，綠城房產乃由項目擁有人聘請並與彼等訂立管理協議，而後其委任我們作為有關項目的項目經理提供服務。根據有關協議，項目擁有人直接向綠城房產支付管理費，其隨後一般於發票日期後30天內與我們結清費用。我們預期於[編纂]後將不再就任何新項目與綠城房產繼續維持此類安排。就我們自關聯方獲得的代建服務及諮詢服務而言，多數有關關聯方為與我們合作發展商業代建業務的合營公司。

董事確認，有關應收及應付關聯方欠款的交易乃按公平原則進行，不會使我們的過往業績失實，或令歷史業績無法反映未來表現。董事亦確認，非交易性質的所有關聯方餘額將於[編纂]前全部結清。有關關聯方餘額及交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註41及附錄一A會計師報告附註22。

### 或然負債

於各報告期末，我們並無重大或然負債。

### 資產負債表外安排

於往績記錄期後及直至本文件日期，我們並無訂立我們相信將會或於合理情況下會於即期或未來對我們的財務狀況、收入或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源造成重大影響的任何資產負債表外交易或安排。

---

## 財務資料

---

### 財務風險管理

我們的主要金融工具包括可供出售投資、貿易及其他應收款項、應收關聯方欠款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方欠款及銀行及其他借款。以下為與該等金融工具有關的風險及如何減低該等風險的方法。我們的管理層將管理及監察該等風險，以確保即時有效實施適當措施。有關詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註38。

### 市場風險

#### 利率風險

我們面臨固定利率已抵押銀行存款的公平值利率風險。我們亦面臨與浮息利率銀行存款及銀行及其他借款相關的現金流量利率風險。我們目前並無利率對沖政策用以緩減利率風險；然而，我們的管理層監察利率風險，並將在必要時考慮對沖重大利率風險。

我們亦面臨與浮息利率銀行及其他借款相關的現金流量利率風險。我們並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。倘利率上升／下跌5個基點而所有其他變數維持不變，我們的除稅前利潤將因此於截至2017年及2018年12月31日止年度分別增加／減少人民幣411,000元及人民幣313,000元。

#### 其他價格風險

我們面臨我們於按公平值計入其他全面收入計量的未上市股本證券投資的股本價格風險。我們已委任一組專門團隊監察價格風險，並將在必要時考慮對沖重大風險。倘股本工具價格上升／下降10%，投資重估儲備將因此於截至2017年及2018年12月31日止年度分別增加／減少零元及人民幣7.8百萬元。

### 信貸風險及減值評估

於2018年12月31日，面對會導致我們蒙受財務損失的最大信貸風險敞口源自綜合財務狀況表中所列的各項已確認金融資產的賬面值。

我們的信貸風險主要來自我們的貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯方欠款、已抵押銀行存款、銀行結餘及合約資產。

## 財務資料

下表詳述本集團金融資產及合約資產面臨的信貸風險，其須進行預期信貸虧損評估：

<u>2018年12月31日</u>	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總值 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的 金融資產</b>				
貿易應收款項.....	不適用	<i>附註1</i>	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	86,081
		虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	<u>11,626</u>
				<u>97,707</u>
交易相關的應收 關聯方欠款.....	不適用	<i>附註1</i>	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	119,321
		虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	<u>456</u>
				<u>119,777</u>
其他應收款項.....	不適用	履約及 低風險 觀察名單 及存疑 虧損	12個月預期 信貸虧損	90,980
			全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	4,012
			全期預期信貸虧損 (信貸減值)	<u>779</u>
				<u>95,771</u>
非交易相關的應收 關聯方欠款.....	不適用	履約及 低風險	12個月預期 信貸虧損	242,694
已抵押銀行存款.....	AAA至A ( <i>附註2</i> )	不適用	12個月預期 信貸虧損	6,428
銀行結餘及現金.....	AAA至A ( <i>附註2</i> )	不適用	12個月預期 信貸虧損	471,563
合約資產.....	不適用	<i>附註1</i>	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	259,614

## 財務資料

附註：

- 1 就貿易應收款項、交易相關的應收關聯方欠款及合約資產而言，本集團根據國際財務報告準則第9號按照簡易方法以全期預期信貸虧損計量虧損撥備。惟具有重大未償還結餘或已出現信貸減值的應收賬款除外，本集團就該等項目基於賬齡採用撥備矩陣釐定預期信貸虧損。
- 2 由大部分位於中國的交易方財務機構及銀行披露的外部信貸評級。

### 撥備矩陣 – 應收賬款賬齡

作為我們的信貸風險管理的一部分，我們就代建服務、景觀設計服務及建築設計服務使用應收賬款賬齡評估客戶（包括我們的關聯方）減值情況，原因為該等經營分部包括大量具有共同風險特徵的小型客戶，該等特徵代表客戶根據合約條款支付全部到期款項的能力。我們對各經營分部的客戶單獨評估減值，下表提供有關於2018年12月31日按全期預期信貸虧損（無信貸減值）根據撥備矩陣評估的貿易應收款項及應收關聯方貿易相關款項的信貸風險資料。於2018年12月31日，具有重大未償還結餘的貿易應收款項及應收關聯方貿易相關款項總賬面值分別為人民幣11,626,000元及人民幣456,000元並已經個別評估。

	平均虧損率	貿易應收款項 及合約資產 (人民幣千元)
<b>2018年12月31日</b>		
<b>總賬面值</b>		
180天內 .....	8.25%	76,478
180天至365天 .....	15.24%	9,153
365天以上 .....	32.22%	450
		86,081
<b>於2018年12月31日</b>		
	平均虧損率	交易相關的應收 關聯方欠款 人民幣千元
<b>賬面總值 .....</b>		
180天內 .....	3.56%	100,352
180天至365天 .....	7.36%	18,969
		119,321

## 財務資料

估計虧損率乃基於應收賬款預計年期內的過往觀察所得違約率估計得出，且會根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。

下表呈列就貿易應收款項及合約資產以及交易相關的應收關聯方欠款根據簡化法確認的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2017年12月31日國際會計</b>			
準則第39號項下 .....	-	2,671	2,671
應用國際財務報告準則			
第9號後調整 .....	23,622	4,781	28,403
於2018年1月1日 — 經重列 ..	23,622	7,452	31,074
— 轉撥至信貸減值 .....	(396)	396	-
— 已確認減值虧損 .....	13,511	4,646	18,157
— 已撥回減值虧損 .....	(8,349)	(412)	(8,761)
於2018年12月31日 .....	<u>28,388</u>	<u>12,082</u>	<u>40,470</u>

貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款變動主要由於：

	<b>於2018年12月31日</b>	
	<b>全期預期信貸虧損增加／(減少)</b>	
	無信貸減值	信貸減值
	人民幣千元	人民幣千元
賬面總值人民幣4,500,000元 (已違約)		
並於2018年12月31日轉撥至信貸減值的		
一項貿易應收賬款	(396)	4,500
賬面總值為人民幣235,991,000元		
的若干新貿易應收賬款	<u>12,032</u>	<u>-</u>

## 財務資料

### 撥備矩陣—內部信貸評級

下表提供有關其他應收款項及非相關交易的應收關聯方欠款的信貸風險及預期信貸虧損的資料，該等款項已經共同評估。除上述內部信貸評級外，我們進一步對不同經營分部單獨評估其他應收款項及應收關聯方欠款的減值，於2018年12月31日按12個月預期信貸虧損及全期預期信貸虧損（無信貸減值）根據撥備矩陣共同評估的其他應收款項及應收關聯方欠款的信貸風險資料如下所述。於2018年12月31日，包括重大未償還結餘且總賬面值為人民幣125,307,000元的非交易相關的應收關聯方欠款，以及有信貸減值且總賬面值為人民幣779,000元的其他應收款項的應收賬款分別已經個別評估。

於2018年12月31日	平均虧損率	其他應收款項 人民幣千元	非交易相關的 應收關聯方欠款 人民幣千元
<b>賬面總值</b>			
履約 .....	0.56%	89,408	117,387
低風險 .....	16.86%	1,572	—
觀察名單 .....	20.63%	1,949	—
存疑 .....	56.71%	2,063	—
		94,992	117,387

估計虧損率乃基於應收賬款預期年期內的過往觀察所得違約率估計得出，且根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。管理層定期檢討分組，以確保有關具體應收賬款的相關資料已更新。

下表呈列就其他應收款項及非交易相關的應收關聯方欠款確認的全期預期信貸虧損變動。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2017年12月31日</b>				
<b>國際會計準則</b>				
第39號項下 .....	—	—	—	—
<b>應用國際財務報告準則</b>				
第9號後調整 .....	1,137	1,259	721	3,117
	1,137	1,259	721	3,117

## 財務資料

	12個月預期 信貸虧損	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2018年1月1日 – 經重列</b>				
– 轉撥至信貸減值...	–	(422)	422	–
– 轉撥至全期預期 信貸虧損.....	(355)	355	–	–
– 已確認減值虧損...	1,730	796	954	2,731
– 已撥回減值虧損...	(246)	(837)	(148)	(1,231)
<b>於2018年12月31日.....</b>	<b>2,266</b>	<b>402</b>	<b>1,949</b>	<b>4,617</b>

### 流動資金風險

於流動資金風險管理方面，我們監督及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平為我們的運營提供資金，並減低現金流量波動的影響。

下表詳述根據已協定還款條款我們的非衍生金融負債的餘下合約期限。該表乃根據我們可能需支付的最早日期的金融負債未折現現金流量所擬定。該表包括利息及主要現金流量。

	加權 平均利率	按要求或 少於一年	一至五年	多於五年	未折現現金 流量總額	賬面值
		(人民幣千元)				
<b>截至2017年12月31日止年度</b>						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項.....	–	269,241	–	–	269,241	269,241
銀行及其他借款 – 浮息.....	5.003%	10,132	–	–	10,132	10,000
應付關聯方欠款 – 免息.....	–	1,037,204	–	–	1,037,204	1,037,204
租賃負債.....	5.400%	7,842	27,325	6,565	41,732	35,954
<b>於2017年12月31日.....</b>		<b>1,324,419</b>	<b>27,325</b>	<b>6,565</b>	<b>1,358,309</b>	<b>1,352,399</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項.....	–	489,724	–	–	489,724	489,724
銀行及其他借款 – 浮息.....	5.655%	10,173	–	–	10,173	10,000
應付關聯方欠款 – 免息.....	–	374,378	–	–	374,378	374,378
租賃負債.....	5.400%	9,334	33,077	3,411	45,822	40,496
<b>於2018年12月31日.....</b>		<b>883,609</b>	<b>33,077</b>	<b>3,411</b>	<b>920,097</b>	<b>914,598</b>

---

## 財務資料

---

### 股息政策及可供分派儲備

#### 股息政策

股息（如有）之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。

股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，年內宣派任何末期股息將須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

此外，派付任何股息亦須遵守開曼群島公司法及受限於我們的組織章程文件，即可自己實現或未實現利潤或自利潤撥出且我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據相關法律自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

未來的股息派付亦將取決於我們能否自中國附屬公司收取股息。根據中國法律，股息僅可從根據中國會計準則計算所得的除稅後利潤派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計準則（包括國際財務報告準則）於眾多方面均存在差異。我們的中國營運附屬公司僅可於按其年度淨利潤最少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達其註冊資本的50%後，向我們派付除稅後利潤。該轉移至法定儲備及向基金股東分派乃通過董事會決議案或相關中國附屬公司股東會根據各公司按中國法律編製的組織章程細則而進行。法定儲備不可作現金股息分派。此外，倘我們的附屬公司產生債務或虧損，或由於銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們附屬公司可能於未來訂立的其他協議中包含任何限制契約，則我們來自附屬公司的分派或會受到限制。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

本公司於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月並無派付或建議派付任何股息。

## 財務資料

### 可供分派儲備

於2019年9月30日，我們的可供分派儲備（指股份溢價）為人民幣1,069.2百萬元。

### 歷史業績的敏感度分析

下表載列對我們平均服務費的敏感度分析，以說明我們於往績記錄期間的平均服務費增加或減少5%及10%時對除所得稅前利潤的影響（假設所有其他變數維持不變）：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	除稅前利潤增加／(減少)			
倘我們的平均服務費				
增加／減少5% . . . . .	47,818/(47,818)	60,619/(60,619)	46,481/(46,481)	56,842/(56,842)
倘我們的平均服務費				
增加／減少10% . . . . .	95,637/(95,637)	121,238/(121,238)	92,962/(92,962)	113,684/(113,684)

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下載列根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明[編纂]對2019年9月30日本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

## 財務資料

編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，由於其假設性質使然，可能未必真實反映[編纂]後或任何其後日期本集團於2019年9月30日綜合有形資產淨值。其乃根據自本文件附錄一A所載簡明綜合財務報表摘錄的2019年9月30日本集團未經審核綜合有形資產淨值編製，並已作出下述調整。

	於2019年 9月30日		於2019年 9月30日		
	本公司擁有人 應佔本集團 綜合有形 資產淨值	[編纂] 估計[編纂] 淨額	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	於2019年9月30日 本公司擁有人 應佔本集團未經審核 備考經調整每股綜合 有形資產淨值	
	(人民幣千元) (附註1)	(人民幣千元) (附註2)	(人民幣千元)	人民幣 (附註3)	港元 (附註4)
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算.....	311,545	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算.....	311,545	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2019年9月30日，本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值約為人民幣311,545,000元，其乃按本文件附錄一A所載2019年9月30日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值人民幣1,080,786,000元減2019年9月30日本公司擁有人應佔本集團商譽人民幣769,241,000元計算得出。
- (2) [編纂]估計[編纂]淨額乃分別按每股[編纂][編纂]港元（相當於人民幣[編纂]元）及[編纂]港元（相當於人民幣[編纂]元）指示性[編纂]發行的[編纂]計算得出，並扣除本公司已付／應付[編纂]費用、佣金及其他與[編纂]相關的費用（不包括直至2019年9月30日已計入損益的[編纂][編纂]約[編纂]），且不計及(i)[編纂]獲行使後可能配發及發行的任何股份；或(ii)根據[編纂]前購股權計劃可能發行的任何股份；或(iii)本公司根據本公司董事獲授予的配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。就計算[編纂]估計[編纂]淨額而言，以港元計值的金額乃參照聯邦儲備系統公佈的匯率按1港元兌人民幣0.9022元的匯率（於2020年2月21日的通行匯率）由港元換算成人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率換算成人民幣，甚至根本無法換算，反之亦然。

---

## 財務資料

---

- (3) 本集團未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按[編纂]股已發行股份計算得出，並假設[編纂]已於2019年9月30日完成，且不計及(i)[編纂]獲行使後可能配股及發行的任何股份；或(ii)根據[編纂]可能發行的任何股份；或(iii)本公司根據本公司董事獲授予的配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- (4) 就計算本集團未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值而言，以人民幣列賬的金額乃參照聯邦儲備系統公佈的匯率按1港元兌人民幣0.9022元的匯率（於2020年2月21日的通行匯率）由人民幣換算成港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率換算成港元，甚至根本無法換算，反之亦然。
- (5) 並無就2019年9月30日本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2019年9月30日後的任何交易業績或訂立的其他交易。

有關我們未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的進一步詳情，請參閱本文件附錄二。

### 概無重大不利變動

董事已確認，自2019年9月30日起直至最後可行日期，我們的財務、經營或貿易狀況概無重大不利變動。

### 根據上市規則須作出的披露

除本文件他處所披露者外，我們確認，於最後可行日期，我們並無任何須根據上市規則第13.13條至第13.19條規定作出披露的情況。