

## 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，按2017年至2019年累計已訂約總建築面積、2019年新訂約總建築面積及2019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2019年，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有72個新訂約代建項目，總建築面積約為16.0百萬平方米，佔中國房地產市場的市場份額達23.7%，根據中國指數研究院，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12月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）於中國26個省、直轄市及自治區的85座城市及位於柬埔寨一座城市擁有260個代建項目，管理總建築面積為67.5百萬平方米。

## 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2019年，我們的收入分別為人民幣1,015.9百萬元、人民幣1,481.2百萬元及人民幣1,993.9百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們的年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363.1百萬元及人民幣388.9百萬元。

### 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。

本集團於截至2017年12月31日止年度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已計及本集團旗下實體，猶如集團重組完成後的集團架構於截至2017年12月31日止年度內，或自其註冊成立或收購日期（以較短期間為準）一直存在。

我們的財務資料乃根據本文件附錄一會計師報告附註4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。

### 採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號

國際會計準則理事會頒佈的新會計準則包括：

- (i) 國際財務報告準則第9號「金融工具」取代國際會計準則第39號「金融工具」，其於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。我們已於截至2017年12月31日止年度應用國際會計準則第39號，並根據過渡條款於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號；
- (ii) 國際財務報告準則第15號「源自客戶合約之收益」取代國際會計準則第18號「收入」，其於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。於編製本集團財務報表時，我們已於往績記錄期間一直應用國際財務報告準則第15號；及

---

## 財務資料

---

- (iii) 國際財務報告準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」，其於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。於編製本集團財務報表時，我們已於往績記錄期間選擇一直應用國際財務報告準則第16號。

我們已對採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號進行評估，評估之概要如下：

### 採納國際財務報告準則第9號

#### *由可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收入*

我們選擇於其他全面收入呈列我們所持有過往分類為可供出售的所有股權投資的公平值變動。於往績記錄期間，我們指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資的公平值變動並不重大。

#### *應用國際財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模式*

於往績記錄期間，相較於國際會計準則第39號項下的已產生虧損模式，應用國際財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模式不會對我們按攤銷成本計量的金融資產的減值虧損撥備造成重大影響。

有關於2018年1月1日首次應用日期採納國際財務報告準則第9號對我們財務狀況的財務影響詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註3。

董事認為，與採納國際會計準則第39號相比，採納國際財務報告準則第9號對我們的財務狀況及表現並無任何重大影響。

### 採納國際財務報告準則第15號

#### *合約資產及負債的呈列*

我們已評估採納國際財務報告準則第15號對我們財務報表的影響，並認為相較國際會計準則第18號的規定，採納新準則對本集團財務狀況及表現並無重大影響，惟合約資產乃就我們已提供服務而有權收取代價的權利確認，而合約負債則是就我們根據國際財務報告準則第15號已向客戶收取代價而須向客戶提供服務的責任確認。來自確認合約資產及合約負債的財務影響並不重大。

---

## 財務資料

---

### 採納國際財務報告準則第16號

#### 使用權資產及租賃負債的呈列

作為承租人，國際財務報告準則第16號規定承租人須確認財務狀況表中所有租賃的使用權資產及有關租賃負債，惟短期租賃及低價值資產除外。使用權資產其後按成本計量，減去任何累計減值虧損；租賃負債其後按實際利率法計量。根據國際財務報告準則第16號，我們於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表確認的使用權資產分別為人民幣37.2百萬元、人民幣44.2百萬元及人民幣15.9百萬元，以及租賃負債分別為人民幣35.9百萬元、人民幣40.4百萬元及人民幣15.1百萬元。因此，使用權資產折舊費用及租賃負債利息開支於綜合全面收入表中確認。倘於往績紀錄期間已應用國際會計準則第17號，則該等租賃不符合確認為資產或負債的資格。我們評估採納國際財務報告準則第16號關於確認使用權資產及租賃負債以及確認使用權資產折舊費用及租賃負債利息開支的影響金額並不重大。

作為出租人，我們評估採納國際財務報告準則第16號對我們財務報表的影響，並認為相較國際會計準則第17號的規定，採納新準則對本集團財務狀況及表現並無重大影響。

#### 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2018年的人民幣1,481.2百萬元增加34.6%至2019年的人民幣1,933.9百萬元。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、2018年及2019年總收入的79.4%、77.3%及73.8%。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2019年增長42.0%及28.4%所帶動。

---

## 財務資料

---

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、2018年及2019年的毛利率分別為61.4%、55.7%及46.2%，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營運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營運的商業代建項目數量由2017年12月31日的37個增加至2019年12月31日的89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營運的商業代建服務。於2017年、2018年及2019年，與業務夥伴合作營運的商業代建服務所得收入為人民幣119.9百萬元、人民幣382.8百萬元及人民幣675.6百萬元，分別佔我們來自商業代建業務的收入14.9%、33.4%及45.9%。同期，透過與業務夥伴合作營運的商業代建服務毛利率為50.4%、29.8%及24.7%，相較於我們自行營運的商業代建服務分別為63.3%、68.7%及64.5%。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

---

## 財務資料

---

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)根據我們服務表現的酌情獎勵紅利（按個別基準磋商），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總預算的固定百分比計算。於往績記錄期間，我們未獲授予任何酌情獎勵花紅。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。

---

## 財務資料

---

### 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2019年，我們銷售成本中的員工成本為人民幣343.1百萬元、人民幣394.0百萬元及人民幣381.8百萬元，分別約佔我們銷售成本的78.1%、53.4%及34.3%。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。於往績記錄期間，我們銷售成本及行政開支的員工成本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。於2019年，我們銷售成本的員工成本減少主要由於我們自2019年7月起採納業務程序外包安排造成員工減少所致。

### 綠城商標潛在許可費用

有鑑於[編纂]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商標許可協議，初始期限自其生效日期起至[編纂]後十年止。根據商標許可協議，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年至第10年各年：人民幣60百萬元；及(iv) (如適用) 第11年至第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年的許可費用須以綠城中國及本公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。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」。

### COVID-19爆發的影響

於2019年12月，首宗COVID-19病例於中國武漢出現，並迅速蔓延至中國全境及全球各地。COVID-19爆發已導致(i)我們在建或待建的代建項目暫停及人力及原材料短缺；(ii)我們代建項目的建設、出售及交付延遲；(iii)營運成本開支以及若干項目擁有的現金流量狀況壓力日益增加；及(iv)對我們2020年上半年財務表現造成潛在影

---

## 財務資料

---

響。中國COVID-19爆發預期導致我們代建項目的時間表於2020年上半年發生延遲且其對中國房地產市場整體的影響仍未明朗。倘COVID-19爆發持續，其將對我們的財務狀況及經營業績造成影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－COVID-19或爆發其他流行病可能對中國的全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響」、「行業概覽－中國代建行業展望－COVID-19爆發的潛在影響」及「業務－COVID-19爆發對我們業務的影響」。

### 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。

#### 為在一段時間內確認收入而釐定完工百分比

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。我們於釐定往績記錄期間各項合約的總估計成本時所採用的主要判斷及假設包括我們或我們的分包商委派參與各項目的員工估計年薪比例及項目預期年期。於往績記錄期間，上述相關判斷及假設概無出現重大變動。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的工作。於2017年、2018年及2019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、人民幣1,348.4百萬元及人民幣1,829.2百萬元。

---

## 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

於2015年收購綠城時代及綠城建設管理集團（舊）產生的商譽乃因收購已支付的代價切實包括綠城時代及綠城建設管理集團（舊）預期的協同效應、收入增長及未來市場發展的裨益。由於該等裨益不符合可識別無形資產的確認標準，故並未獨立於商譽個別確認。

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（「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、2018年及2019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）、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）。根據適用的會計準則，我們至少每年或更頻繁地（倘事件或情況變化出現潛在減值）進行減值審查。就減值測試而言，我們將商譽分配至個別現金產生單位，其反映商譽用於內部管理監察的最低水平且不得大於經營分部。我們將包含商譽的現金產生單位的賬面金額與可收回金額進行比較，此乃現金產生單位使用價值與公平值減出售成本之較高者。現金產生單位的估計可收回金額被釐定為較其分別於2017年、2018年及2019年12月31日的人民幣301.8百萬元、人民幣315.8百萬元及人民幣462.4百萬元賬面值高。因此，董事認為，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，包含商譽的現金產生單位概無發生減值。

## 財務資料

現金產生單位可收回金額已根據使用價值計算釐定。該計算乃使用根據管理層所批准涵蓋五年期間的現金流量及於2017年、2018年及2019年12月31日的稅前折現率分別為17.9%預測。使用價值計算的其他關鍵假設與包括預算銷售額及毛利率的現金流入／流出估計有關，該估計乃根據單位的過往表現及董事對市場發展的期望。董事相信，任何該等假設的任何合理可能的變動將不會使現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。下表載列(i)於計算2017年、2018年及2019年12月31日的現金產生單位使用價值所用的關鍵假設；及(ii)各董事就上述現金產生單位的使用價值計算釐定的各個關鍵假設的合理可能變動的影響（所有其他變數維持不變）：

### 於2017年12月31日

關鍵假設	基本數值	關鍵假設的變動	現金產生單位之 可收回金額超過其 賬面值的超額 (人民幣千元)
首五年年度增量			
銷售合約率.....	5%	減少1%	217,844
		減少2%	135,059
毛利率.....	20%-50%	減少5%	236,933
		減少10%	172,060
稅前折現率.....	17.86%	增加1%	228,195
		增加2%	162,495
長期增長率.....	1%	減少0.25%	285,649
		減少0.5%	270,109

### 於2018年12月31日

關鍵假設	基本數值	關鍵假設的變動	現金產生單位之 可收回金額超過其 賬面值的超額 (人民幣千元)
首五年年度增量			
銷售合約率.....	5%	減少1%	183,023
		減少2%	51,987
毛利率.....	20%-50%	減少5%	233,795
		減少10%	151,769
稅前折現率.....	17.86%	增加1%	233,252
		增加2%	159,572
長期增長率.....	1%	減少0.25%	299,020
		減少0.5%	282,860

## 財務資料

於2019年12月31日

關鍵假設.....	基本數值	關鍵假設的變動	現金產生單位 之可收回金額 超過其賬面值 的超額  (人民幣千元)
首五年年度增量			
銷售合約率.....	5%	減少1%	300,785
		減少2%	141,442
毛利率 .....	20%-50%	減少5%	347,516
		減少10%	232,599
稅前折現率.....	17.87%	增加1%	372,027
		增加2%	291,437
長期增長率.....	1%	減少0.25%	443,630
		減少0.5%	425,567

有關現金產生單位可收回金額的基準及我們就減值測試作出的重大相關假設的詳情，請參閱本文件附錄一其中的會計師報告附註20。

### 按公平值計量金融資產的公平值

我們按公平值計入其他全面收益的金融資產於各報告期末計量，且公平值根據有關國際財務報告準則（財務申報目的）分類為第3級。董事經參考一名獨立合資格專業估值師進行之估值對該等金融資產作出估值，該估值師在類似金融資產的估值方面具有適當資格及近期經驗。該等金融資產的公平值乃按本文件附錄一所載會計師報告附註38(c)所披露之估值技術確立。在實施估值之前，估值技術由估值師認證，並經校準以確保輸出數據反映市況。估值師建立的估值模型最大限度地利用市場輸入數據並盡可能少地依賴本集團的具體數據。董事定期檢討按公平值計入其他全面收益的金融資產之估計及假設，並於必要時進行調整。倘任何估計及假設發生變動，可能導致按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值發生變動。

我們為確定估值師編製的估值報告之準確性已進行了以下獨立工作：(i)提供必要的財務及非財務資料，使估值師得以進行估值程序，並與估值師討論相關假設；(ii)仔細考慮所有資料，特別是該等不可觀察輸入數據；及(iii)審閱估值師編製的估值工作文件及報告。基於上述，董事認為彼等於釐定估值時已履行彼等謹慎、技能及勤勉之責任。

---

## 財務資料

---

就按公平值計量金融資產的估值而言，聯席保薦人已(i)進行盡職調查以確保估值師的背景、資格及能力；(ii)與估值師進行面談，以瞭解估值師的工作範疇、方法、估值的關鍵基準及假設以及是否獨立於本公司；(iii)審核文件附錄一所載會計師報告中的相關說明及估值師提供的估值報告；及(iv)與本公司及申報會計師討論按公平值計量的金融資產的估值之關鍵基準及假設。經考慮董事及申報會計師已完成的工作以及如上述達成的相關盡職調查後，聯席保薦人並未注意到任何將導致聯席保薦人對估值師就按公平值計量的金融資產之估值產生疑問的事宜。

於編製我們於往績記錄期間歷史財務資料的整體意見時，申報會計師根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則，對我們歷史財務資料所依據的載於本文件附錄一的相關財務報表進行審核，並於必要時根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」進行有關於往績記錄期間歷史財務資料的程序。應對相關財務報表重大錯誤陳述的風險及為獲取充足適當的審核證據作為意見基礎而設計及執行的審核程序，包括但不限於我們管理層按公平值計量作出會計估計的恰當性以及不可觀察重大輸入數據的使用。

## 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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
<b>持續經營業務</b>			
收入 .....	1,015,880	1,481,187	1,993,892
銷售成本.....	(439,358)	(737,404)	(1,112,321)
毛利 .....	576,522	743,783	881,571
其他收入.....	6,855	10,426	17,928
其他收益及虧損.....	6,452	294	10,926
銷售及營銷開支.....	(13,041)	(34,696)	(21,965)
行政開支.....	(241,289)	(248,265)	(302,215)
[編纂] .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資成本.....	(1,123)	(2,227)	(1,761)
預期信貸虧損模式下的			
減值虧損 (扣除撥回) .....	–	(11,348)	(7,781)
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)	(974)
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)	–
部份出售一間聯營公司的虧損淨額 ..	–	(1,521)	–
分佔聯營公司業績 .....	13,983	(1,684)	(6,606)
分佔合營公司業績 .....	(8,661)	(27,429)	(15,383)
除稅前利潤.....	349,926	441,764	538,204
所得稅開支.....	(94,175)	(48,672)	(149,282)
持續經營業務的年內利潤.....	<u>255,751</u>	<u>363,092</u>	<u>388,922</u>
<b>已終止經營業務</b>			
年內已終止經營業務			
所得利潤／虧損.....	<u>6,829</u>	<u>1,855</u>	<u>(18,204)</u>
年內利潤.....	<u>262,580</u>	<u>364,947</u>	<u>370,718</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					
	2017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(%)
	(人民幣千元，百分比除外)					
商業代建.....	806,666	79.4	1,145,542	77.3	1,470,763	73.8
歸屬於：						
自行營運.....	686,776	67.6	762,764	51.5	795,201	39.9
與業務夥伴合作.....	119,890	11.8	382,778	25.8	675,562	33.9
政府代建.....	149,803	14.8	202,889	13.7	358,438	18.0
歸屬於：						
自行營運.....	149,484	14.7	193,806	13.1	348,735	17.5
與業務夥伴合作.....	319	0.1	9,083	0.6	9,703	0.5
其他服務.....	59,411	5.8	132,756	9.0	164,691	8.2
<b>總計 .....</b>	<b>1,015,880</b>	<b>100.0</b>	<b>1,481,187</b>	<b>100.0</b>	<b>1,993,892</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	管理總建築面積			總計
		已建成	在建	待建	
		(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	12,955.4
政府代建.....	49	375.7	8,207.0	945.6	9,528.3
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	管理總建築面積			
		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12月31日</b>					
<b>代建</b>					
商業代建.....	145	4,741.9	15,673.6	17,787.6	38,203.1
歸屬於：					
自行營運.....	56	3,057.9	5,779.9	5,804.3	14,642.1
與業務夥伴合作.....	89	1,684.0	9,893.7	11,983.3	23,561.0
政府代建.....	115	769.7	21,849.5	6,701.8	29,321.0
歸屬於：					
自行營運.....	98	229.4	17,922.5	5,601.8	23,753.7
與業務夥伴合作.....	17	540.3	3,927.0	1,100.0	5,567.3
<b>總計 .....</b>	<b>260</b>	<b>5,511.6</b>	<b>37,523.1</b>	<b>24,489.4</b>	<b>67,524.1</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年及2019年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1,145.5百萬元及人民幣1,470.8百萬元，約佔我們各有關期間收入的79.4%、77.3%及73.8%。
- *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年及2019年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202.9百萬元及人民幣358.4百萬元，約佔我們各有關期間收入的14.8%、13.7%及18.0%。
- *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年及2019年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132.8百萬元及人民幣164.7百萬元，約佔我們各有關期間收入的5.8%、9.0%及8.2%。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」。

## 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					
	2017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(%)
	(人民幣千元，百分比除外)					
服務成本.....	75,437	7.4	312,239	21.1	690,433	34.6
員工成本.....	343,082	33.8	393,969	26.6	381,753	19.1
辦公室成本.....	6,491	0.6	8,492	0.6	9,656	0.5
其他 <sup>(1)</sup> .....	14,348	1.4	22,704	1.5	30,479	1.5
<b>總計 .....</b>	<b>439,358</b>	<b>43.2</b>	<b>737,404</b>	<b>49.8</b>	<b>1,112,321</b>	<b>55.8</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、2018年及2019年分別為人民幣439.4百萬元、人民幣737.4百萬元及人民幣1,112.3百萬元，於該等期間內分別佔我們總收入的43.2%、49.8%及55.8%。

## 財務資料

### 毛利率及毛利率

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					
	2017年		2018年		2019年	
	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)					
商業代建.....	495,124	61.4	637,682	55.7	679,547	46.2
歸屬於：						
自行營運.....	434,747	63.3	523,715	68.7	512,628	64.5
與業務夥伴合作.....	60,377	50.4	113,967	29.8	166,919	24.7
政府代建.....	56,874	38.0	61,149	30.1	155,343	43.3
歸屬於：						
自行營運.....	56,555	37.8	52,066	26.9	145,640	41.8
與業務夥伴合作 <sup>(1)</sup> .....	319	100.0	9,083	100.0	9,703	100.0
其他服務.....	24,524	41.3	44,952	33.9	46,681	28.3
<b>總計</b> .....	<b>576,522</b>	<b>56.8</b>	<b>743,783</b>	<b>50.2</b>	<b>881,571</b>	<b>44.2</b>

附註：

- (1) 於往績記錄期間，所有有關透過與業務夥伴合作進行政府代建項目的授權乃由我們的業務夥伴訂立。因此，該等業務的毛利率為100%，原因為我們將業務夥伴提供的服務費確認為收入，其中並無引致任何相應的銷售成本。

於2017年、2018年及2019年，我們的毛利分別為人民幣576.5百萬元、人民幣743.8百萬元及人民幣881.6百萬元，且同期我們的毛利率分別為56.8%、50.2%及44.2%。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們於與業務夥伴的合作下由不同簽署實體訂立的商業項目擁有人授權的項目數量、收入、銷售成本、毛利及毛利率：

	截至2017年12月31日止年度				
	項目數量 <sup>(1)</sup>	收入	銷售成本	毛利	毛利率(%)
	(人民幣千元，百分比除外)				
本集團訂立的授權 .....	13	82,503	59,514	22,989	27.9
業務夥伴訂立的授權 .....	18	37,388	–	37,388	100.0
總計 .....	<u>31</u>	<u>119,890</u>	<u>59,514</u>	<u>60,377</u>	50.4
	截至2018年12月31日止年度				
	項目數量 <sup>(1)</sup>	收入	銷售成本	毛利	毛利率(%)
	(人民幣千元，百分比除外)				
本集團訂立的授權 .....	54	345,952	268,810	77,141	22.3
業務夥伴訂立的授權 .....	17	36,826	–	36,826	100.0
總計 .....	<u>71</u>	<u>382,778</u>	<u>268,810</u>	<u>113,967</u>	29.8
	截至2019年12月31日止年度				
	項目數量 <sup>(1)</sup>	收入	銷售成本	毛利	毛利率(%)
	(人民幣千元，百分比除外)				
本集團訂立的授權 .....	81	650,677	508,643	142,034	21.8
業務夥伴訂立的授權 .....	16	24,885	–	24,885	100.0
總計 .....	<u>97</u>	<u>675,562</u>	<u>508,643</u>	<u>166,919</u>	24.7

附註：

(1) 項目數量僅包括我們於所示期間確認收入的項目。

---

## 財務資料

---

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作為我們銷售成本的服務成本入賬。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2019年的毛利率。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，並由彼等於相關代建項目期間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。我們自有關款項淨額所得的收入佔透過與業務夥伴合作的商業代建所得的收入百分比持續減少，分別自2017年的31.2%減少至2018年及2019年的9.6%及3.7%。

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。

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、2018年及2019年，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312.2百萬元及人民幣690.4百萬元，於該等期間內分別佔我們來自商業代建收入的9.4%、27.3%及46.9%。

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。

## 財務資料

下表載列於所示期間按地點劃分商業代建項目的收入、毛利及毛利率的明細。於往績記錄期間，我們僅為住宅物業及其附加的商業物業提供商業代建服務。

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入	毛利	毛利率(%)	收入	毛利	毛利率(%)	收入	毛利	毛利率(%)
	(人民幣百萬元，百分比除外)								
中國									
一線及二線城市 .....	388.1	256.3	66.0	502.3	307.7	61.3	512.3	242.6	47.4
三線及四線城市 .....	411.6	232.9	56.6	643.4	330.1	51.3	956.5	436.5	45.6
海外 .....	7.2	6.1	84.7	-	-	-	1.9	0.4	21.1

於往績記錄期間，我們於三線及四線城市的商業代建項目所得的收入絕對金額及百分佔比均持續增加，主要原因為該等區域具有豐富資源，使我們透過與業務夥伴合作的商業代建的收入增加。一線及二線城市的商業代建業務毛利率整體較三線及四線城市較高，主要原因為我們在一線及二線城市商業代建項目的自行營運比例較三線及四線城市者為高，其相較於透過與業務夥伴合作經營的項目能帶來更高的毛利率。

## 財務資料

### 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、2018年及2019年的其他收入分別為人民幣6.9百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣17.9百萬元。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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
<b>持續經營業務</b>			
銀行結餘的利息收入 .....	2,169	8,274	16,140
關聯方的貸款利息收入 .....	4,387	1,111	526
投資物業總租金收入 .....	299	602	1,149
其他 .....	—	439	113
<b>總計 .....</b>	<b>6,855</b>	<b>10,426</b>	<b>17,928</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)政府補助，主要為預扣僱員所得稅的退稅及支持企業發展的補助；(vi)我們的提前終止租賃收益或虧損主要反映於終止確認日期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、2018年及2019年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0.3百萬元及收益人民幣11.0百萬元。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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
<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)	(453)
匯兌虧損 .....	(1)	(46)	(111)
政府補助 .....	2,478	998	11,109
提前終止租賃收益（虧損） .....	(544)	–	426
其他 .....	350	206	(9)
<b>總計 .....</b>	<b>6,452</b>	<b>294</b>	<b>10,962</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、2018年及2019年，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣13.0百萬元、人民幣34.7百萬元及人民幣22.0百萬元，於該等期間分別佔我們總收入的1.3%、2.3%及1.1%。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					
	2017年		2018年		2019年	
	佔收入		佔收入		佔收入	
	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)					
員工成本.....	5,030	0.5	11,518	0.8	10,343	0.5
廣告及營銷活動開支.....	4,731	0.5	18,584	1.3	7,720	0.4
差旅開支.....	1,180	0.1	955	0.1	1,368	0.1
其他 <sup>(1)</sup> .....	2,100	0.2	3,639	0.1	2,534	0.1
<b>總計</b> .....	<b>13,041</b>	<b>1.3</b>	<b>34,696</b>	<b>2.3</b>	<b>21,965</b>	<b>1.1</b>

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、2018年及2019年，我們的行政開支分別為人民幣241.3百萬元、人民幣248.3百萬元及人民幣302.2百萬元，於該等期間內分別佔我們總收入的23.7%、16.8%及15.2%。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					
	2017年		2018年		2019年	
	估收入		估收入		估收入	
	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)					
員工成本 .....	158,958	15.6	182,373	12.3	213,919	10.7
折舊及攤銷 .....	15,049	1.5	23,187	1.6	31,508	1.6
專業費用 .....	31,622	3.1	11,376	0.8	16,126	0.8
差旅開支 .....	3,417	0.3	5,032	0.3	7,267	0.4
租金開支 .....	1,609	0.2	2,301	0.2	1,320	0.1
其他 <sup>(1)</sup> .....	30,634	3.0	23,996	1.6	32,075	1.6
<b>總計 .....</b>	<b>241,289</b>	<b>23.7</b>	<b>248,265</b>	<b>16.8</b>	<b>302,215</b>	<b>15.2</b>

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、2018年及2019年，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、2018年及2019年，我們的融資成本分別為人民幣1.1百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.8百萬元。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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
<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	1,743
其他 .....	21	164	18
<b>總計 .....</b>	<b>1,123</b>	<b>2,227</b>	<b>1,761</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、應收關聯方欠款及關聯方貸款。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2018年及2019年，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11.3百萬元及虧損人民幣7.8百萬元。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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
<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)	(4,713)
－ 合約資產 .....	11,434	(2,031)	(2,448)
－ 其他應收款項 .....	-	(154)	332
－ 應收關聯方欠款 .....	-	(4,775)	(338)
－ 關聯方貸款 .....	-	-	(614)
<b>總計 .....</b>	<b>8,763</b>	<b>(11,348)</b>	<b>(7,781)</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三名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、2018年及2019年12月31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、2018年及2019年，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15.4百萬元及虧損人民幣1.0百萬元。

### 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（其營運我們的政府代建業務）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、2018年及2019年，我們出售一間附屬公司的虧損淨額分別為零、人民幣0.2百萬元及零。

### 部分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35%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年確認為部分出售聯營公司的虧損淨額。

因前述原因，我們於2017年、2018年及2019年出售一間聯營公司的虧損淨額分別為零、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、設計及諮詢以及維護服務業務，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、2018年及2019年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1.7百萬元及虧損人民幣6.6百萬元。

### 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、2018年及2019年，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27.4百萬元及虧損人民幣15.4百萬元。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%。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
即期稅項：			
中國企業所得稅.....	94,135	70,890	129,421
過往年度超額撥備：			
中國企業所得稅.....	(374)	348	1,075
遞延稅項：			
本年度.....	414	(22,566)	18,786
<b>總計.....</b>	<b>94,175</b>	<b>48,672</b>	<b>149,282</b>

---

## 財務資料

---

我們於2017年、2018年及2019年的實際稅率分別為26.9%、11.8%及27.7%。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人民幣72.5百萬元所致。有關影響乃主要由於我們的兩間附屬公司（即綠城時代及綠城北方房產建設有限公司）於2018年清盤所引致的虧損，有關虧損乃因集團合併而已經抵銷，惟彼等的直接控股公司綠城建設管理於同年將有關虧損確認為可扣減稅項開支。我們於2017年及2019年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，原因為有關營運涉及建設原材料及樹木和幼苗的鉅額成本，且其並非以服務為主的業務，與我們採取輕資產代建業務模式的戰略方向並不一致，且建議出售事項將使我們能集中資源於我們的核心代建業務。於2019年，我們於景觀建設業務錄得虧損淨額，此乃主要由於銷售成本增加所致，主要因(i)我們未能因應業務需求減縮而及時調整員工人數；(ii)我們於不適合植物成長的季節進行栽種而產生較高原材料及播種以及植物的銷售成本及(iii)我們因管理層變動而與前一年相比擁有較少新項目。其後我們已開始與有意向方進行磋商。於最後可行日期，我們並未就建議出售事項與第三方訂立任何最終協議。該業務的資產及負債（包括綠城景道園林及市政園林的資產及負債）已分類為持作出售組別，且其預期將於十二個月內出售。預計出售[編纂]淨額將超過相關資產及負債的賬面淨值，因此，並無確認減值虧損。

## 財務資料

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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收入 .....	110,560	203,423	228,536
銷售成本.....	(92,569)	(187,623)	(232,472)
毛利(損) .....	17,991	15,800	(3,936)
其他收入.....	14	56	54
其他收益及虧損 .....	12	-	(54)
銷售及營銷開支 .....	(139)	(105)	-
行政開支.....	(8,527)	(10,798)	(8,512)
融資成本.....	(550)	(1,444)	(2,521)
預期信貸虧損模式下的 減值虧損(扣除撥回).....	-	452	(2,786)
除稅前利潤.....	8,801	3,961	(17,755)
所得稅開支.....	(1,972)	(2,106)	(449)
年內利潤(虧損) .....	<u>6,829</u>	<u>1,855</u>	<u>(18,204)</u>

### 經營業績

#### 截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

##### 收入

我們的收入由2018年的人民幣1,481.2百萬元增加34.6%至2019年的人民幣1,993.9百萬元。該增加主要由於商業代建業務的收入由2018年的人民幣1,145.5百萬元增加28.4%至2019年的人民幣1,470.8百萬元。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12月31日的15.7百萬平方米。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2018年的人民幣382.8百萬元增加至2019年的人民幣675.6百萬元)。我們自行營運商業代建業務的收入亦自2018年的人民幣762.8百萬元增加至2019年的人民幣795.2百萬元。我們根據一項對我們有利的裁決於我們自行營運的商業代建業務中就於2018年7月自一名違約項目擁有人收取的人民幣53.5百萬元款項確認收入。倘不計及該一次性款項，我們自行營運商業代建業務的收入將由2018年的人民幣709.2百萬元增加12.1%至2019年的人民幣795.2百萬元。

---

## 財務資料

---

我們政府代建業務的收入由2018年的人民幣202.9百萬元增加76.7%至2019年的人民幣358.4百萬元。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12月31日的21.8百萬平方米。

我們其他服務的收入由2018年的人民幣132.8百萬元增加至2019年的人民幣164.7百萬元，主要由於來自綠城利普的設計諮詢及開發服務項目數量增加，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，我們的其他服務持續增長。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣737.4百萬元增加50.8%至2019年的人民幣1,112.3百萬元。銷售成本的增加主要由於我們的服務成本由2018年的人民幣312.2百萬元增加至2019年的人民幣690.4百萬元（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商業代建項目數量由2018年12月31日的67個增加至2019年12月31日的89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。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018年的人民幣743.8百萬元增加18.5%至2019年的人民幣881.6百萬元。我們的毛利率由2018年的50.2%減少至2019年的44.2%，主要由於我們支付予合作業務夥伴的服務成本增加所致，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於經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2018年的人民幣10.4百萬元增加72.0%至2019年的人民幣17.9百萬元。該增加主要由於銀行結餘的利息收入由2018年的人民幣8.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣16.1百萬元，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）。

---

## 財務資料

---

### 其他收益及虧損

我們的其他收益由2018年的人民幣0.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣11.0百萬元，主要由於支持企業發展的政府補助由2018年的人民幣1.0百萬元增加至2019年的人民幣11.1百萬元。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2018年的人民幣34.7百萬元減少36.7%至2019年的人民幣22.0百萬元。該減少主要由於廣告及營銷活動開支由2018年的人民幣18.6百萬元減少至2019年的人民幣7.7百萬元（主要由於2018年我們執行的一項針對潛在項目擁有人的大型營銷計劃並無於2019年再推出所致）。我們的員工成本亦由2018年的人民幣11.5百萬元減少至2019年的人民幣10.3百萬元，主要由於我們銷售及營銷職責中若干中高層管理僱員離任所致。我們的銷售及營銷開支佔總收入的百分比由2018年的2.3%減少至2019年的1.1%。

### 行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣248.3百萬元增加21.7%至2019年的人民幣302.2百萬元。該增加主要由於(i)我們的員工成本由2018年的人民幣182.4百萬元增加至2019年的人民幣214.0百萬元，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2018年的人民幣23.2百萬元增加至2019年的人民幣31.5百萬元，以及(iii)專業費用由2018年的人民幣11.4百萬元增加至2019年的人民幣16.1百萬元，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2018年的16.8%減少至2019年的15.2%。

### [編纂]費用

我們2018年的[編纂]費用為[編纂]，而於2019年因建議[編纂]而產生[編纂]的[編纂]費用。

### 融資成本

我們的融資成本由2018年的人民幣2.2百萬元減少20.9%至2019年的人民幣1.8百萬元，主要由於租賃負債利息由2018年的人民幣2.1百萬元減少至2019年的人民幣1.7百萬元。該減少乃主要由於租賃負債已攤銷利息因於2019年9月出售我們的附屬公司綠城利普及綠城青和而減少所致。我們後續已停止確認該等公司租賃負債的相關利息。

---

## 財務資料

---

### 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2018年的虧損人民幣11.3百萬元減少至2019年的虧損人民幣7.8百萬元。該減少主要由於就應收關聯方欠款確認的減值虧損由2018年的虧損人民幣4.8百萬元增加至2019年的虧損人民幣0.3百萬元，主要由於交易相關的應收關聯方欠款總額由2018年12月31日的人民幣75.9百萬元減少至2019年同日的人民幣33.4百萬元。

### 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12月31日進行的一項估值，確認2019年的投資物業公平值變動的虧損人民幣1.0百萬元，而2018年為虧損人民幣15.4百萬元。

### 出售一間附屬公司的虧損淨額

我們於2019年出售一間附屬公司的虧損淨額為零，而於2018年為人民幣0.2百萬元。

### 部分出售一間聯營公司的虧損淨額

我們部分出售一間聯營公司的虧損淨額由2018年的人民幣1.5百萬元減少至2019年的零。此乃主要由於我們於2018年以代價人民幣3.5百萬元將綠城園林工程的35%股權部分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2018年的虧損人民幣1.7百萬元增加至2019年的虧損人民幣6.6百萬元。2019年，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2月的51%。自此，我們已將綠城坤業作為我們的合營公司之一入賬。

### 分佔合營公司業績

我們分佔合營公司業績由2018年的虧損人民幣27.4百萬元減少43.9%至虧損人民幣15.4百萬元，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2018年的人民幣411.8百萬元增加30.7%至2019年的人民幣538.2百萬元。

---

## 財務資料

---

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣48.7百萬元增加至2019年的人民幣149.3百萬元，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。2018年及2019年，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11.8%及27.7%。

### 持續經營業務的年內利潤

因前述因素，我們持續經營業務的年內利潤由2018年的人民幣363.1百萬元增加7.1%至2019年的人民幣388.9百萬元。我們持續經營業務的淨利率由2018年的24.5%減少至2019年的19.5%。

### 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，其收入由2017年的人民幣119.9百萬元增加至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686.8百萬元增加至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商業代建項目數量由2017年12月31日的37個增加至2018年12月31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至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及攤銷由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

---

### 收購一間附屬公司的收益

我們收購一間附屬公司的收益於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。

### 出售一間附屬公司的虧損淨額

我們於2018年出售一間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。

### 部分出售一間聯營公司的虧損淨額

我們於2018年部分出售一間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，此乃合併抵銷可扣稅開支影響當期所得稅人民幣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。有關影響乃主要由於我們的兩間附屬公司（即綠城時代及綠城北方房產建設有限公司）於2018年清盤所引致的虧損，有關虧損乃因集團合併而已經抵銷，惟彼等的直接控股公司綠城建設管理於同年將有關虧損確認為可扣減稅項開支。因此，於2017年及2018年，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26.9%及11.8%。

## 財務資料

### 年內持續經營業務所得利潤

因前述因素，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

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表主要財務數據：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動資產總額	1,025,159	1,131,109	1,238,710
流動資產總額	1,270,733	1,260,045	2,520,997
總資產	2,295,892	2,391,154	3,759,707
流動負債總額	1,729,871	1,444,512	2,054,240
淨流動資產／(負債)	(459,138)	(184,467)	466,757
總資產減流動負債	566,021	946,642	1,705,467
淨資產	535,865	901,790	1,681,189

### 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、2018年及2019年12月31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12月31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，故該景觀建設的存貨作為分類為持作出售的資產入賬。

### 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、2018年及2019年12月31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312.8百萬元。

## 財務資料

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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
貿易應收款項 . . . . .	105,119	97,707	155,095
減：信貸虧損撥備 . . . . .	(2,671)	(19,474)	(17,383)
貿易應收款項， 扣除信貸虧損撥備 . . . . .	<u>102,448</u>	<u>78,233</u>	<u>137,712</u>
其他應收款項 . . . . .	76,233	95,771	135,627
減：信貸虧損撥備 . . . . .	—	(2,974)	(2,642)
其他應收款項， 扣除信貸虧損撥備 . . . . .	<u>76,233</u>	<u>92,797</u>	<u>132,985</u>
預付款項 . . . . .	2,267	6,773	2,337
遞延[編纂]成本 . . . . .	[編纂]	[編纂]	[編纂]
進項增值稅 . . . . .	—	—	35,582
總計 . . . . .	<u>180,948</u>	<u>177,803</u>	<u>312,842</u>

### 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、2018年及2019年12月31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137.7百萬元。於最後可行日期，我們結付了於2019年12月31日約人民幣100.8百萬元或73.2%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12月31日的人民幣137.7百萬元，主要因為我們的商業代建及政府代建業務增長。

## 財務資料

下表分別載列於所示期間我們的貿易應收款項以及貿易應收款項及合約資產的週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項的週轉天數 <sup>(1)</sup> . . . . .	24	25	23
貿易應收款項及合約資產 的週轉天數 <sup>(2)</sup> . . . . .	117	84	77

附註：

- (1) 按有關期間期初及期末的貿易應收款項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）計算。
- (2) 按有關期間期初及期末的貿易應收款項及合約資產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）計算。

於2017年、2018年及2019年，我們的貿易應收款項週轉天數分別為24天、25天及23天。我們於往績記錄期間貿易應收款項週轉天數相對穩定。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的貿易應收款項及合約資產週轉天數分別為117天、84天及77天。於往績記錄期間，我們的貿易應收款項及合約資產週轉天數減少主要由於收費管理程序有所改善，其中我們改善與客戶的溝通，以及時結清收費事宜。

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）及信貸虧損撥備的賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
180天內			
— 其中			
0天至90天內 . . . . .	83,240	55,876	113,950
90天至180天 . . . . .	3,510	20,602	14,978
180天至365天 . . . . .	12,697	11,681	16,078
365天以上 . . . . .	5,672	9,548	10,089
貿易應收款項 . . . . .	105,119	97,709	155,095
減：信貸虧損撥備 . . . . .	(2,671)	(19,474)	(17,383)
貿易應收款項，扣除信貸 虧損撥備 . . . . .	<u>102,448</u>	<u>78,233</u>	<u>137,712</u>

## 財務資料

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。於2017年、2018年、2019年12月31日，我們貿易應收款項及應收票據總額的81.3%、71.4%及82.7%已於90天內收取。儘管我們大部分客戶因與我們討論賬單、處理付款等實際理由而需要直至90天的期間，我們認為並無必要修訂我們的信貸期政策。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。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（其預期於項目完工後收取）。於2017年、2018年及2019年12月31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133.0百萬元。於2020年3月31日，我們結付了約人民幣13.0百萬元或9.6%於2019年12月31日的其他應收款項未償還結餘。我們預期於2021年12月31日前結付於2019年12月31日約人民幣79.0百萬元或58.0%的其他應收款項未償還結餘，並於2023年12月31日前結付餘下其他應收款項未償還結餘。

### 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、2018年及2019年12月31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2.3百萬元。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。我們於2019年底的預付款項相較2018年底大幅減少主要由於我們於2019年9月決定出售我們全部的景觀建設業務，而使就有關景觀建設業務的預付款項作為持作出售資產入賬所致。

---

## 財務資料

---

### 遞延[編纂]成本

我們的遞延[編纂]成本主要為若干[編纂]費用的資本化。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的遞延[編纂]成本為[編纂]。

### 進項增值稅

我們的進項增值稅指因我們向媒體村代建中的供應商支付的款項較出具賬單的金額多，造成進項稅超逾銷項稅的金額，並導致增值稅的扣減。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的進項增值稅為零、零及人民幣35.6百萬元。

### 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)於相關項目完成前向關聯方支付的履約保證金及向合作合營公司事先支付的基金，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。

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）支付的事先支付的基金而由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）支付的履約保證金而由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）支付的履約保證金而由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。

## 財務資料

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12月31日的人民幣654.6百萬元，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我們代綠城楊柳郡房地產有限公司向供應商付款而由2018年12月31日的人民幣125.3百萬元大幅增加至2019年12月31日的人民幣413.4百萬元所致。

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、2018年及2019年12月31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311.9百萬元。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。於2020年3月31日，我們已就於2019年12月31日的合約資產未償還結餘的人民幣89.2百萬元或27.0%開具賬單。於最後可行日期，我們已收回人民幣89.1百萬元或99.9%的貿易應收款項，此乃移轉自我們於2020年3月31日開具賬單的合約資產。

下表載列於所示日期按收入確認日期呈列的合約資產及信貸虧損撥備的賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
1年內 .....	193,427	240,539	310,862
1至2年 .....	26,914	6,000	–
2至3年 .....	–	13,074	6,000
3年以上 .....	–	–	13,074
合約資產.....	220,343	259,614	329,937
減：信貸虧損撥備 .....	–	(15,570)	(18,017)
合約資產，扣除信貸虧損撥備....	<u>220,343</u>	<u>244,044</u>	<u>311,920</u>

## 財務資料

下表載列於所示日期的合約資產明細。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
由以下各方承接項目			
應佔的合約資產			
合營公司業務夥伴 .....	16,971	44,064	68,831
第三方業務夥伴 .....	6,108	4,368	20,908
我們 .....	197,264	195,612	222,181
<b>總計 .....</b>	<b>220,343</b>	<b>244,044</b>	<b>311,920</b>

### 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、2018年及2019年12月31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15.0百萬元。

### 銀行結餘及現金

於2017年、2018年及2019年12月31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1,126.8百萬元。

### 關聯方貸款的流動部分

於2017年，我們的關聯方貸款的流動部分（即我們向綠城房產提供的貸款）以人民幣計值，固定年利率為1.7%。於2017年12月31日，我們的關聯方貸款的流動部分為人民幣524.5百萬元。有關關聯方貸款的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註41。

### 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12月31日，我們分類為持作出售的資產分別為人民幣99.9百萬元。

## 財務資料

### 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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
貿易應付款項.....	27,510	41,021	23,741
其他應付款項.....	241,731	448,703	565,147
應付工資.....	140,340	182,309	191,197
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	50,404
總計.....	<u>415,813</u>	<u>707,942</u>	<u>830,489</u>

### 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、2018年及2019年12月31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23.7百萬元。於2020年3月31日，我們結付了於2019年12月31日約人民幣1.5百萬元或6.0%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		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項的週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	134	36	16

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）計算。

## 財務資料

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2019年的16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。

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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
1年內 .....	24,989	38,999	21,646
1至2年 .....	1,063	1,844	970
2至3年 .....	1,404	124	1,071
3年以上 .....	54	54	54
總計 .....	<u>27,510</u>	<u>41,021</u>	<u>23,741</u>

### 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應付款項。於2017年、2018年及2019年12月31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565.1百萬元。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、2018年及2019年12月31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191.2百萬元。自2017年12月31日至2019年同日，我們應付工資增加與我們員工成本增長基本一致。

### 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，我們並未履行向一間聯營公司注入認購資本的付款義務，因為根據該聯營公司的組織章程細則，作出有關注資的期限尚未屆滿。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12月31日，該聯營公司已成為我們的合營公司。

## 財務資料

### 就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備

於2019年12月31日，我們並未履行向若干合營公司注入認購資本的付款義務，原因為根據該等合營公司的組織章程細則，作出有關注資的期限尚未屆滿。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

我們的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應付的費用。我們的應付關聯方欠款亦包括(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的供應商及建築商支付款項有關的非貿易款項。

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。

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12月31日的人民幣800.8百萬元，主要由於(i)應付綠城中國的款項由2018年12月31日的人民幣2.4百萬元增加至2019年同日的人民幣546.9百萬元（主要反映來自綠城中國的墊款），以及(ii)因我們及綠城房產就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訂立經營委託安排致使應付上述公司的款項由2018年12月31日的零增加至2019年12月31日的人民幣81.5百萬元。有關我們就上述公司訂立的委託安排詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於綠城中國－經營獨立性－母集團向本集團分派的政府代建項目－安排(i)－(2)模式2」一節。該增加乃由應付綠城房產款項因我們結付與我們收購綠城時代及綠城鼎益有關的應付關聯方款項而由2018年12月31日的人民幣200.0百萬元減少至2019年同日的零所部分抵銷。

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。

## 財務資料

於往績記錄期間後及於最後可行日期，本公司欠付綠城中國人民幣540.0百萬元，其屬非交易性質並預期將於[編纂]使用[編纂][編纂]結清。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]用途」一節。

### 應付所得稅項

我們的應付所得稅項由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12月31日的人民幣84.3百萬元，主要由於我們的業務增長。

### 其他應付稅項

我們的其他應付稅項主要指應付增值稅及預扣僱員所得稅。

我們的其他應付稅項由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。其他應付稅項由2018年12月31日的人民幣9.0百萬元增加至2019年12月31日的人民幣29.9百萬元，主要由於我們的應付增值稅增加。

### 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。

於2017年、2018年及2019年12月31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239.6百萬元。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		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
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	239,580
總計 .....	<u>210,634</u>	<u>291,352</u>	<u>239,580</u>

## 財務資料

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
由以下各方承接項目			
應佔的合約負債			
合營公司業務夥伴 .....	28,619	76,398	20,164
第三方業務夥伴 .....	—	5,167	—
我們 .....	182,015	209,787	219,416
總計 .....	<u>210,634</u>	<u>291,352</u>	<u>239,580</u>

### 流動租賃負債

於2017年、2018年及2019年12月31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6.3百萬元。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、2018年及2019年12月31日，我們於一年內到期的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、應付關聯方欠款以及銀行及其他借款。於2019年12月31日，我們的與分類為持作出售的資產相關的負債為人民幣62.8百萬元。

## 財務資料

### 營運資金

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2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30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	312,842	340,476
合約資產 .....	220,343	244,044	311,920	282,853
應收關聯方欠款 .....	42,426	355,402	654,618	690,624
關聯方貸款 .....	524,542	–	–	–
按公平值計入損益的金融資產 .....	–	–	–	217,000
已抵押銀行存款 .....	3,662	6,428	14,963	15,966
銀行結餘及現金 .....	294,275	471,563	1,126,771	1,031,503
分類為持作出售的資產 .....	–	–	99,883	110,076
<b>流動資產總額 .....</b>	<b>1,270,733</b>	<b>1,260,045</b>	<b>2,520,997</b>	<b>2,688,498</b>
<b>流動負債 .....</b>				
貿易及其他應付款項 .....	415,813	707,942	830,489	755,686
應付關聯方欠款 .....	1,037,204	374,378	800,753	880,083
應付所得稅項 .....	28,712	44,478	84,346	74,417
其他應付稅項 .....	21,414	8,980	29,929	16,992
合約負債 .....	210,634	291,352	239,580	270,955
租賃負債 .....	6,094	7,382	6,294	5,853
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 .....	–	–	62,849	74,260
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>1,729,871</b>	<b>1,444,512</b>	<b>2,054,240</b>	<b>2,078,246</b>
<b>流動（負債）／資產淨額 .....</b>	<b>(459,138)</b>	<b>(184,467)</b>	<b>466,757</b>	<b>610,252</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12月31日及2020年4月30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466.8百萬元及人民幣610.3百萬元。

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及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由關聯方貸款由2017年12月31日的人民幣524.5百萬元大幅減少至2018年同日的零所部分抵銷，主要由於我們逐步終止請綠城房產以託管商身份持有我們資金的集團內公司間資金集中政策所致。

我們於2019年12月31日的流動資產淨值為人民幣466.8百萬元，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12月31日的人民幣1,126.8百萬元，主要由於融資活動產生的現金淨額增加。我們的流動資產淨值增加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12月31日的人民幣800.8百萬元所部分抵銷，應付關聯方欠款增加乃主要反映來自錄城中國的墊款以及因我們與綠城房產就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訂立經營委託安排使應付上述公司的款項增加。有關我們就上述公司訂立的委託安排詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於綠城中國－經營獨立性－母集團向本集團分派的政府代建項目－安排(i)－(2)模式2」。

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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
經營活動所得現金淨額 .....	375,617	530,541	121,116
投資活動所得／(所用) 現金淨額 .....	(531,837)	467,881	(180,686)
融資活動所得／(所用) 現金淨額 .....	(1,106)	(821,138)	727,140
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額 .....	(157,332)	177,288	667,599
年初現金及現金等價物 .....	451,607	294,275	471,563
年末現金及現金等價物 .....	294,275	471,563	1,139,162

### 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。

於2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣121.1百萬元，主要相當於除稅前利潤人民幣370.7百萬元，而貿易及其他應付款項增加人民幣228.0百萬元(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)，由應收關聯方欠款增加人民幣342.7百萬元及貿易及其他應收款項增加人民幣208.5百萬元所部分抵銷。

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256.2百萬元(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)，由應收關聯方欠款增加人民幣321.0百萬元所部分抵銷，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。

---

## 財務資料

---

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634.2百萬元（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87.0百萬元，由應付關聯方欠款減少人民幣465.0百萬元所部分抵銷。

### *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、關聯方還款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。

於2019年，投資活動所用現金淨額為人民幣180.7百萬元，主要相當於向關聯方貸款的墊款人民幣100.0百萬元、出售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49.1百萬元，由已收利息人民幣16.2百萬元所部分抵銷。

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，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收購綠城管理及綠城時代部分股權所支付的代價、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。

於2019年，融資活動所得淨額為人民幣727.1百萬元，主要相當於關聯方墊款人民幣540.0百萬元及股東注資人民幣413.7百萬元，由於過往年度收購共同控制下的附屬公司的已付的代價人民幣200.0百萬元所部分抵銷。

於2018年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣821.1百萬元，主要由於過往年度收購附屬公司的已付代價人民幣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。

## 財務資料

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		
	2017年	2018年	2019年
<b>增長比率</b>			
收入增長(%)	不適用	45.8	34.6
毛利增長(%)	不適用	29.0	18.5
<b>盈利比率</b>			
毛利率(%) <sup>(1)</sup>	56.8	50.2	44.2
持續經營業務淨利率(%) <sup>(2)</sup>	25.2	24.5	19.5
<b>流動資金比率</b>			
流動比率(倍) <sup>(3)</sup>	0.73	0.87	1.23
<b>資本充足率</b>			
股東權益回報率(%) <sup>(4)</sup>	61.4	50.3	26.7
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收入，再乘以100%。
- (2) 持續經營業務淨利率的計算乃基於年內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%。
- (4) 股東權益回報率的計算乃基於本公司擁有人應佔期內利潤除以本公司擁有人期初及期末應佔權益的平均值，再乘以100%。
- (5) 槓桿比率的計算乃基於期末總債務除以同期期末總權益。

有關持續經營業務毛利率及淨利率的討論，請參閱「一 經營業績」。

## 財務資料

### 流動比率

我們的流動比率由2017年12月31日的0.73倍增加至2018年12月31日的0.87倍，此乃主要由於我們的流動負債（主要包括應付關聯方欠款、貿易及其他應付款項及合約負債）減少所致。我們的流動比率由2018年12月31日的0.87倍增加至2019年12月31日的1.23倍，主要由於我們的流動資產（主要包括銀行結餘及現金、應收關聯方欠款及貿易及其他應收款項）增加所致。

### 股東權益回報率

我們的股東權益回報率由2017年的61.4%減少至2018年的50.3%，及減少至2019年的26.7%，此乃主要由於累計保留盈利及股東注資導致股東權益的增長較持續經營業務淨利潤快速所致。

### 槓桿比率

我們的槓桿比率於2017年及2018年12月31日為1.9%及1.1%，此乃主要反映我們的銀行及其他借款人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元於同日所佔我們總權益的百分比。

### 債項

下表載列我們於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的未償還債項：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
		(人民幣千元)		(未經審核)
應付關聯方欠款.....	2,403	2,418	628,363	647,171
租賃負債.....	35,954	40,496	15,542	13,780
銀行貸款.....	10,000	10,000	—	6,000
<b>總計 .....</b>	<b>48,357</b>	<b>52,914</b>	<b>643,905</b>	<b>666,951</b>

#### 附註：

上述未償還債項包括於2019年12月31日的終止經營業務租賃負債人民幣0.4百萬元，以及於2020年4月30日分別為人民幣0.2百萬元的終止經營業務租賃負債及人民幣6.0百萬元的終止經營業務銀行貸款。

## 財務資料

### 應付關聯方欠款

應付關聯方欠款為非交易性質，即為無抵押及無擔保。

### 銀行貸款

下表載列我們於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的銀行貸款平均實際利率：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
				(未經審核)
銀行貸款.....	4.835%	5.329%	不適用	5.210%

於2017年、2018年及2019年12月31日，賬面值分別為人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元及零元的銀行貸款為無抵押。

於2020年4月30日，我們有銀行借款人民幣6.0百萬元，包括終止經營業務銀行貸款人民幣6.0百萬元，其中人民幣3.0百萬元由我們的自有物業抵押並由一名個人擔保，貸款餘額人民幣3.0百萬元則為無抵押及無擔保，而我們未動用銀行融資額度為人民幣1,038.1百萬元。

### 租賃負債

根據國際財務報告準則第16號，我們確認租賃負債人民幣13.8百萬元，包括就財務狀況表中所有租賃（惟短期租賃及低價值資產除外）的終止經營業務租賃負債人民幣0.2百萬元。於2020年4月30日，人民幣13.3百萬元的租賃負債由租金保證金抵押及無擔保。人民幣0.5百萬元的餘下租賃負債則為無抵押及無擔保。

除本節所披露者外，於2020年4月30日，除集團內公司間負債及一般貿易應付款項以外，我們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2020年4月30日起，我們的債項並無重大變動。

### 營運資金

我們以輕資產業務模式營運我們的代建業務。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為營運資金需求提供資金。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營運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2020年4月30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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
應付租賃負債：			
一年內.....	6,094	7,382	6,294
一年以上但不超過兩年.....	6,413	10,564	5,865
兩年以上但不超過五年.....	17,280	19,258	3,013
五年以上.....	6,167	3,292	—
	35,954	40,496	15,172
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)	(6,294)
呈列於非流動負債項下須於 12個月後結清的款項 .....	<u>29,860</u>	<u>33,114</u>	<u>8,878</u>

### [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、2018年及2019年12月31日止年度，計入損益的[編纂]開支分別為[編纂]。於截至2020年止年度內，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進行此類安排。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。

### 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、2018年及2019年12月31日止年度分別增加／減少人民幣406,000元、人民幣308,000元及人民幣571,000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2018年及2019年12月31日止年度分別增加／減少人民幣5.8百萬元及人民幣6.5百萬元。

### 信貸風險及減值評估

於2018年及2019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、關聯方貸款、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：

	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	於12月31日	
				2018年	2019年
				賬面總值 (人民幣千元)	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	附註1	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	86,081	146,222
		虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	11,626	8,873
				<u>97,707</u>	<u>155,095</u>
交易相關的應收 關聯方欠款.....	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	114,106	33,332
		虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	456	21
				<u>114,562</u>	<u>33,353</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	132,847
			全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	1,949	1,395
			全期預期信貸虧損 (信貸減值)	2,842	1,385
				<u>95,771</u>	<u>135,627</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	247,909	626,918
關聯方貸款.....	不適用	履約	12個月預期信貸虧損	-	100,526
已抵押銀行存款.....	AAA至A (附註2)	不適用	12個月預期信貸虧損	6,428	14,963
銀行結餘及現金.....	AAA至A (附註2)	不適用	12個月預期信貸虧損	471,563	1,126,771
合約資產.....	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	259,614	329,937

## 財務資料

附註：

- 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。
- 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環，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）的減值情況，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進行減值評估，下表分別呈列有關於2018年及2019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交易相關的應收關聯方欠款的信貸風險資料。於2018年及2019年12月31日，具有重大未償還結餘的貿易應收款項總賬面值分別為人民幣11.6百萬元及人民幣8.9百萬元已經個別評估；於2018年及2019年12月31日，賬面總值分別為人民幣456,000元及人民幣21,000元的信貸減值交易相關的應收關聯方欠款已經個別評估。

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	貿易應收款項	平均虧損率	貿易應收款項
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
賬面總值				
180天內 .....	8.25%	76,478	5.63%	128,929
180天至365天.....	15.24%	9,153	6.81%	16,078
365天以上.....	32.22%	450	12.84%	1,215
		86,081		146,222
		86,081		146,222

## 財務資料

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	合約資產	平均虧損率	合約資產
賬面總值.....	6.00%	259,614	5.46%	329,937

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	交易相關的 應收關聯方欠款	平均虧損率	交易相關的 應收關聯方欠款
		(人民幣千元)		(人民幣千元)
賬面總值				
180天內 .....	3.63%	98,567	3.67%	20,183
180天至365天.....	8.98%	15,539	8.43%	13,149
		114,106		33,332

## 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) (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>			
國際會計準則第39號項下.....	-	2,671	2,671
應用國際財務報告準則 第9號後調整.....	<u>23,622</u>	<u>4,781</u>	<u>28,403</u>
<b>於2018年1月1日 -</b>			
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.....	<u>(8,349)</u>	<u>(412)</u>	<u>(8,761)</u>
<b>於2018年12月31日.....</b>	28,388	12,082	40,470
- 轉撥至信貸減值.....	(287)	287	-
- 已確認減值虧損.....	18,170	1,176	19,346
- 已撥回減值虧損.....	(10,905)	(332)	(11,237)
- 出售附屬公司.....	(1,506)	(3,318)	(4,824)
- 轉撥至分類為持作出售的資產.....	<u>(5,484)</u>	<u>(1,001)</u>	<u>(6,485)</u>
<b>於2019年12月31日.....</b>	<u><u>28,376</u></u>	<u><u>8,894</u></u>	<u><u>37,270</u></u>

## 財務資料

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：

	於12月31日		
	2018年		2019年
	全期預期信貸虧損 增加／(減少)		全期預期 信貸虧損 增加／(減少)
	無信貸減值	信貸減值	無信貸減值
	(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	-
於2018年及2019年12月31日若干賬面總值 為人民幣235,991,000元及 人民幣164,871,000元的新貿易應收賬款	12,032	-	13,666
於2018年及2019年12月31日悉數結付 賬面總值為人民幣103,999,000元及 人民幣101,971,000元的貿易應收賬款	(6,425)	-	(6,124)

## 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、非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸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、應收關聯方欠款及關聯方貸款的減值，按12個月預期信貸虧損及全期預期信貸虧損（無信貸減值）根據於2018年及2019年12月31日的撥備矩陣評估的其他應收款項、應收關聯方欠款及關聯方貸款的信貸風險資料如下所述。於2018年及2019年12月31日，賬面總值分別為人民幣779,000元及人民幣779,000元的信貸減值其他應收款項已經個別評估；於2018年及2019年12月31日，具有重大未償還結餘且賬面總值分別為人民幣125.3百萬元及人民幣413.4百萬元的非交易相關的應收關聯方欠款的應收賬款分別已經個別評估；於2018年及2019年12月31日，具有重大未償還結餘且賬面總值分別為零及人民幣100.5百萬元的關聯方貸款的應收賬款分別已經個別評估。

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	其他應收款項	平均虧損率	其他應收款項
	(人民幣千元)			
賬面總值				
履約 .....	0.54%	89,408	0.76%	130,109
低風險 .....	16.86%	1,572	17.79%	2,738
觀察名單.....	20.63%	1,949	21.00%	1,395
存疑 .....	56.71%	2,063	56.77%	606
		94,992		134,848

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	非交易相關的 應收關聯方欠款	平均虧損率	非交易相關的 應收關聯方欠款
	(人民幣千元)			
賬面總值				
履約 .....	0.54%	122,602	0.76%	213,549

## 財務資料

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、非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸款確認的全期預期信貸虧損變動。

	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)			
<b>於2017年12月31日</b>				
國際會計準則第39號項下.....	-	-	-	-
應用國際財務報告準則 第9號後調整.....	1,137	1,259	721	3,117
<b>於2018年1月1日</b>				
— 經重列 .....	1,137	1,259	721	3,117
— 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	47	954	2,731
— 已撥回減值虧損.....	(246)	(837)	(148)	(1,231)
<b>於2018年12月31日 .....</b>				
— 轉撥至信貸減值.....	-	(126)	126	-
— 轉撥至全期預期信貸虧損.....	(187)	187	-	-
— 已確認減值虧損.....	3,816	174	218	4,208
— 已撥回減值虧損.....	(236)	(344)	(1,170)	(1,750)
— 轉撥至分類為持作出售的資產..	(36)	-	-	(36)
<b>於2019年12月31日 .....</b>				
	<b>5,623</b>	<b>293</b>	<b>1,123</b>	<b>7,039</b>

## 財務資料

### 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營運提供資金，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>						
<u>非衍生金融負債</u>						
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
於2017年12月31日 .....		<u>1,324,419</u>	<u>27,325</u>	<u>6,565</u>	<u>1,358,309</u>	<u>1,352,399</u>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>						
<u>非衍生金融負債</u>						
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
於2018年12月31日 .....		<u>883,609</u>	<u>33,077</u>	<u>3,411</u>	<u>920,097</u>	<u>914,598</u>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>						
<u>非衍生金融負債</u>						
貿易及其他應付款項 .....	-	588,888	-	-	588,888	588,888
應付關聯方欠款－免息 .....	-	800,753	-	-	800,753	800,753
租賃負債 .....	5.400%	6,934	9,296	-	16,230	15,172
於2019年12月31日 .....		<u>1,396,575</u>	<u>9,296</u>	<u>-</u>	<u>1,405,871</u>	<u>1,404,813</u>

---

## 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2019年並無派付或建議派付任何股息。本集團目前並無任何特定股息政策或預先釐定的股息分派比率。

## 財務資料

### 可供分派儲備

於2019年12月31日，我們的可供分派儲備（指股份溢價）為人民幣1,813.4百萬元。

### 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		
	2017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)	74,262/(74,262)
倘我們的平均服務費增加／減少10% . . . . .	95,637/(95,637)	121,238/(121,238)	148,525/(148,525)

下表載列對我們員工成本的敏感度分析，以說明我們於往績記錄期間的員工成本增加或減少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		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
	除稅前利潤增加／(減少)		
倘我們的平均員工成本增加／減少5% . . . . .	(25,356)/25,356	(29,709)/29,709	(30,301)/30,301
倘我們的平均員工成本增加／減少10% . . . . .	(50,711)/50,711	(59,417)/59,417	(60,602)/60,602

### 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12月31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12月31日綜合有形資產淨值。其乃根據自本文件附錄一所載簡明綜合財務報表摘錄的2019年12月31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 12月31日		於2019年 12月31日	
		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		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	
於2019年 12月31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	[編纂]	人民幣	港元
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)		(附註3)	(附註4)
	(附註1)		(附註2)		
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算.....	825,518	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算.....	825,518	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 於2019年12月31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825,518,000元，其乃按本文件附錄一所載2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值人民幣1,594,759,000元減2019年12月31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。
- [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]股[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12月31日已計入損益的[編纂]開支約人民幣[編纂]元），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)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12月31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)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12月31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12月31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12月31日起直至最後可行日期，我們的財務、經營或經營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。