

以下第I-1至I-[●]頁所載乃本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本文件。

**Deloitte.**

**德勤**

致綠城管理控股有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司及德意志證券亞洲有限公司董事有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等謹此就綠城管理控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-[●]頁)，此等歷史財務資料包括 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況表，以及 貴集團截至2019年12月31日止三個年度各年(「往績記錄期間」)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，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-[●]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司於[日期]就 貴公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為必要的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤引致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執行情序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部監控是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評價 貴公司董事所採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分適當，為發表意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實及公平地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況、 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

## 對聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

### 調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-[●]頁所述的相關財務報表作出任何調整。

### 股息

吾等提述歷史財務資料附註14，該附註陳述 貴公司就往績記錄期間並未支付股息。

[德勤•關黃陳方會計師行]

執業會計師

香港

[日期]

## 貴集團的歷史財務資料

### 歷史財務資料的編製

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表乃根據符合國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）的會計政策而編製，並由中國註冊會計師德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核（「相關財務報表」）。

除另有註明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有金額均經四捨五入至最接近的千元（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>持續經營業務</b>				
收入	6	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	7	6,855	10,426	17,928
其他收益及虧損	8	6,452	294	10,962
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	9	(1,123)	(2,227)	(1,761)
預期信貸虧損模式下的減值虧損				
(扣除撥回)	10	–	(11,348)	(7,781)
呆賬撥備減值虧損(扣除撥回)	10	8,763	–	–
投資物業公平值變動的收益(虧損)	19	1,185	(15,399)	(974)
收購一間附屬公司的收益	35	280	–	–
出售一間附屬公司的虧損淨額	36	–	(170)	–
部分出售一間聯營公司的虧損淨額		–	(1,521)	–
分佔聯營公司業績	21	13,983	(1,684)	(6,606)
分佔合營公司業績	22	(8,661)	(27,429)	(15,383)
除稅前利潤	11	349,926	411,764	538,204
所得稅開支	13	(94,175)	(48,672)	(149,282)
持續經營業務的年內利潤		255,751	363,092	388,922
<b>已終止經營業務</b>				
年內已終止經營業務所得利潤	12	6,829	1,855	(18,204)
年內利潤		262,580	364,947	370,718

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他全面收入				
不會重新分類至損益之項目：				
按公平值計入其他全面收入				
（「按公平值計入其他全面收入」				
的股本工具投資的公平值收益				
（扣除稅項）.....		—	17,759	10,996
年內全面收入總額.....		<u>262,580</u>	<u>382,706</u>	<u>381,714</u>
貴公司擁有人應佔年內利潤				
— 持續經營業務.....		243,399	332,675	339,880
— 已終止經營業務.....		<u>3,483</u>	<u>2,225</u>	<u>(15,111)</u>
		<u>246,882</u>	<u>334,900</u>	<u>324,769</u>
非控股權益應佔年內利潤				
— 持續經營業務.....		12,352	30,417	49,042
— 已終止經營業務.....		<u>3,346</u>	<u>(370)</u>	<u>(3,093)</u>
		<u>15,698</u>	<u>30,047</u>	<u>45,949</u>
		<u>262,580</u>	<u>364,947</u>	<u>370,718</u>
下列人士應佔年內全面收入總額：				
貴公司擁有人.....		246,882	352,659	335,765
非控股權益.....		<u>15,698</u>	<u>30,047</u>	<u>45,949</u>
		<u>262,580</u>	<u>382,706</u>	<u>381,714</u>
每股盈利				
持續及已終止經營業務				
— 基本（人民幣）.....	16	<u>0.25</u>	<u>0.23</u>	<u>0.23</u>
持續經營業務				
— 基本（人民幣）.....	16	<u>0.25</u>	<u>0.23</u>	<u>0.24</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	17	82,705	125,588	107,253
使用權資產	18	37,281	44,217	15,934
投資物業	19	25,710	10,311	29,147
商譽	20	769,241	769,241	769,241
於聯營公司的權益	21	63,099	58,562	55,554
於合營公司的權益	22	8,982	8,439	36,183
按公平值計入其他 全面收入的股本工具	23	–	77,503	87,161
可供出售投資	24	30,553	–	–
遞延稅項資產	25	7,588	37,248	16,360
關聯方貸款	41(iii)	–	–	99,912
收購物業、廠房及設備的按金		–	–	21,965
		<u>1,025,159</u>	<u>1,131,109</u>	<u>1,238,710</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		4,537	4,805	–
貿易及其他應收款項	27	180,948	177,803	312,842
合約資產	28	220,343	244,044	311,920
應收關聯方欠款	41(ii)	42,426	355,402	654,618
關聯方貸款	41(ii)	524,542	–	–
已抵押銀行存款	29	3,662	6,428	14,963
銀行結餘及現金	29	294,275	471,563	1,126,771
		<u>1,270,733</u>	<u>1,260,045</u>	<u>2,421,114</u>
分類為持作出售的資產	12	–	–	99,883
		<u>1,270,733</u>	<u>1,260,045</u>	<u>2,520,997</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	30	415,813	707,942	830,489
應付關聯方欠款	41(ii)	1,037,204	374,378	800,753
應付所得稅項		28,712	44,478	84,346
其他應付稅項		21,414	8,980	29,929
合約負債	31	210,634	291,352	239,580
租賃負債	32	6,094	7,382	6,294
銀行及其他借款 – 一年內到期	33	10,000	10,000	–
		<u>1,729,871</u>	<u>1,444,512</u>	<u>1,991,391</u>
與分類為持作出售的 資產相關的負債	12	–	–	62,849
		<u>1,729,871</u>	<u>1,444,512</u>	<u>2,054,240</u>
<b>流動（負債）資產淨額</b>		<u>(459,138)</u>	<u>(184,467)</u>	<u>466,757</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>566,021</u>	<u>946,642</u>	<u>1,705,467</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>股本及儲備</b>				
股本 .....	34	–	11,587	11,587
儲備 .....		490,838	829,439	1,583,172
貴公司擁有人應佔權益 .....		490,838	841,026	1,594,759
非控股權益 .....		45,027	60,764	86,430
<b>總權益 .....</b>		<b>535,865</b>	<b>901,790</b>	<b>1,681,189</b>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債 .....	25	296	11,738	15,400
租賃負債 .....	32	29,860	33,114	8,878
		30,156	44,852	24,278
<b>資產淨額 .....</b>		<b>535,865</b>	<b>901,790</b>	<b>1,681,189</b>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資 .....	26	–	–	–
應收附屬公司欠款 .....	41(ii)	1,432,643	1,421,947	1,824,934
		<u>1,432,643</u>	<u>1,421,947</u>	<u>1,824,934</u>
<b>流動資產</b>				
銀行結餘及現金 .....		13	18	29
應收附屬公司欠款 .....	41(ii)	–	–	540,000
<b>流動負債</b>				
應付關聯方欠款 .....	41(ii)	–	–	540,000
流動資產淨額 .....		<u>13</u>	<u>18</u>	<u>29</u>
總資產減流動負債 .....		<u>1,432,656</u>	<u>1,421,965</u>	<u>1,824,963</u>
資產淨額 .....		<u><u>1,432,656</u></u>	<u><u>1,421,965</u></u>	<u><u>1,824,963</u></u>
<b>股本及儲備</b>				
股本 .....	34	–	11,587	11,587
儲備 .....	42	1,432,656	1,410,378	1,813,376
總權益 .....		<u><u>1,432,656</u></u>	<u><u>1,421,965</u></u>	<u><u>1,824,963</u></u>



附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	賣公司擁有人應佔權益							非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註i)	合併儲備 人民幣千元 (附註ii)	特別儲備 人民幣千元 (附註iii)	按公平值計入其他全面收入的儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元		
於2017年1月1日	-	-	29,638	23,571	79,384	-	181,209	313,802	336,863
年內利潤	-	-	-	-	-	-	246,882	246,882	262,580
轉撥至法定儲備	-	-	21,897	-	-	-	(21,897)	-	-
收購附屬公司 (附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	6,268
股東注資 (附註iv)	-	1,432,660	-	-	-	-	-	1,432,660	1,432,660
視作收購共同控制下的附屬公司對股東作出分派 (附註ii)	-	-	-	(1,502,170)	-	-	-	(1,502,170)	(1,502,170)
視作收購聯營公司對股東作出分派 (附註2(i)、(iii)及(iv))	-	-	-	(336)	-	-	-	(336)	(336)
於2017年12月31日	-	1,432,660	51,535	(1,478,935)	79,384	-	406,194	490,838	535,865
於採納國際財務報告準則第9號時作出的調整 (附註3)	-	-	-	-	-	17,453	(19,924)	(2,471)	(6,527)
於2018年1月1日 (經重列)	-	1,432,660	51,535	(1,478,935)	79,384	17,453	386,270	488,367	529,338
年內利潤	-	-	-	-	-	-	334,900	334,900	364,947
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	17,759	-	17,759	17,759
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	17,759	334,900	352,659	382,706
轉撥至法定儲備	-	-	2,355	-	-	-	(2,355)	-	-
支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,651)
清算一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(603)
資本化發行 (附註34(ii))	11,587	(11,587)	-	-	-	-	-	-	-
於2018年12月31日	11,587	1,421,073	53,890	(1,478,935)	79,384	35,212	718,815	841,026	901,790

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價	法定儲備	合併儲備	特別儲備	按公平價值計入其他全面收入的儲備	保留盈利	貴公司擁有人應佔	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	11,587	1,421,073	53,890	(1,478,935)	79,384	35,212	718,815	841,026	60,764	901,790
年內利潤	-	-	-	-	-	-	324,769	324,769	45,949	370,718
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	10,996	-	10,996	-	10,996
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	10,996	324,769	335,765	45,949	381,714
轉撥至法定儲備	-	-	999	-	-	-	(999)	-	-	-
支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,200)	(5,200)
收購附屬公司 (附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000	3,000
出售附屬公司 (附註36)	-	-	(1,112)	-	-	-	1,112	-	(21,783)	(21,783)
股東注資 (附註v)	-	410,000	-	-	-	-	-	410,000	3,700	413,700
視作就出售聯營公司作出的股東注資 (附註21(v))	-	-	-	7,968	-	-	-	7,968	-	7,968
於2019年12月31日	11,587	1,831,073	53,777	(1,470,967)	79,384	46,208	1,043,697	1,594,759	86,430	1,681,189

附註：

- (i) 根據於中華人民共和國（「中國」）成立的所有附屬公司之組織章程細則，該等附屬公司須將除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備，直至該儲備達到註冊資本之50%為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定儲備可用以彌補過往年度之虧損、擴充現有經營業務或轉換為該等附屬公司之額外資本。
- (ii) 合併儲備主要指
  - (a) 以重組為目的自綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）收購共同控制下的附屬公司所產生的 貴公司擁有人應佔權益變動。該等變動乃根據最終控股股東確認的淨資產賬面值與就共同控制下收購所支付代價的公平值之間的差額計算；
  - (b) 收購非控股權益所產生的 貴公司擁有人應佔權益變動。該等變動乃根據非控股權益經調整的金額與就收購非控股權益所支付代價的公平值之間的差額計算；
  - (c) 以不具商業實質的代價收購聯營公司所產生的視作對股東作出分派。該等變動乃根據於收購日期收購的於聯營公司的權益公平值與就收購有關聯營公司所支付代價的公平值之間的差額計算；
  - (d) 以不具商業實質的代價出售聯營公司所產生的視作股東注資。該等變動乃根據於出售日期出售的於聯營公司的股權公平值與就出售有關聯營公司所收取代價的公平值之間的差額計算。

截至2017年12月31日止年度的變動主要為(a) 貴集團就收購綠城建設管理集團有限公司（「綠城建設管理」）（前稱杭州藍城致信建設管理有限公司）的35.4%股權（原由共同控制下的綠城中國持有）已付的代價人民幣507,160,000元；(b) 貴集團就收購綠城房地產建設管理集團有限公司（「綠城建設管理集團」）（前稱綠城鼎益房地產投資管理有限公司）及共同控制下的綠城時代城市建設發展有限公司（「綠城時代」）的100%股權將支付的代價，分別為人民幣675,450,000元及人民幣319,560,000元及(c)以不具商業實質的代價收購聯營公司所產生的視作向股東分派，有關詳情，請參閱附註21(i)、(iii)及(iv)。

截至2019年12月31日止年度的變動主要為以不具商業實質的代價出售聯營公司所產生的視作股東注資，詳情載於附註21(v)。

- (iii) 於2017年1月1日的特別儲備為集團重組（定義見附註2）前合併實體的當時股東在綠城建設管理中的出資額及保留盈利，有關詳情，請參閱附註2。
- (iv) 作為集團重組的一部分，於2017年6月5日， 貴公司向綠城中國（定義見附註1）發行額外兩股股份，以將綠城中國就收購綠城建設管理的全部權益而代表 貴公司支付的總代價產生的債務（價值人民幣1,432,660,000元）資本化，有關詳情，請參閱附註2。
- (v) 於2019年10月， 貴公司擁有人綠城中國同意向 貴公司注資合共人民幣410百萬元，而不增加已發行股份數目。

於2019年6月， 貴集團自 貴集團一家附屬公司的一名非控股股東收取股份供款人民幣3,700,000元。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			
	附註	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動				
年內利潤.....		262,580	364,947	370,718
調整項目：				
所得稅開支.....		96,147	50,778	149,731
融資成本.....		1,673	2,930	4,282
匯兌收益或虧損.....		6	(4)	(29)
利息收入.....		(6,570)	(8,700)	(16,720)
可供出售投資所得股息.....		(2,980)	—	—
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
物業、廠房及設備折舊.....		12,375	14,322	22,018
使用權資產折舊.....		5,452	10,844	11,424
預期信貸虧損模式下的減值				
虧損（扣除撥回）.....		—	10,896	10,567
呆賬撥備減值虧損（扣除撥回）.....		(8,763)	—	—
出售物業、廠房及設備的				
（收益）虧損.....		(309)	864	515
提前終止租賃虧損（收益）.....		544	—	(426)
投資物業公平值變動的				
（收益）虧損.....		(1,185)	15,399	974
分階段收購合營公司的				
公平值收益.....		(891)	—	—
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	—
部分出售一間聯營公司的				
虧損淨額.....		—	1,521	—
營運資金變動前的經營現金				
流量.....		352,477	493,080	575,043
存貨（增加）減少.....		(198)	(268)	44
貿易及其他應收款項增加.....		(92,368)	(21,738)	(208,470)
合約資產減少（增加）.....		87,003	(39,271)	(79,131)
應收關聯方欠款增加.....		(42,426)	(321,045)	(342,650)
貿易及其他應付款項增加.....		634,233	256,199	227,994
應付關聯方欠款（減少）增加.....		(464,966)	132,184	86,427
合約負債（減少）增加.....		(3,784)	88,659	(50,694)
經營所得現金.....		469,971	587,800	208,563
已繳所得稅.....		(94,354)	(57,259)	(87,447)
經營活動所得現金淨額.....		375,617	530,541	121,116

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動				
已收利息.....		6,570	8,699	16,194
已收股息.....		–	3,980	800
出售物業、廠房及設備所得款項.....		3,183	1,502	2,406
出售一間聯營公司的權益所得款項...		–	3,500	5,000
出售按公平值計入其他全面收入的 股本投資所得款項.....		–	–	550
於聯營公司的投資.....		(41,500)	(1,000)	(350)
於合營公司的投資.....		(5,650)	–	(6,245)
購買可供出售的投資.....		(5,000)	–	–
購買物業、廠房及設備.....		(15,466)	(69,438)	(49,115)
支付使用權資產.....		(412)	–	–
支付租金保證金.....		(691)	(528)	(451)
關聯方還款.....		50,000	–	–
收購附屬公司的現金流入淨額.....	35	2,635	–	2,381
出售附屬公司的現金流出淨額.....	36	–	(610)	(43,320)
提取已抵押銀行存款.....		248	2,014	2,361
存放已抵押銀行存款.....		(1,212)	(4,780)	(10,897)
關聯方償還貸款.....		622,975	666,461	–
向關聯方墊付墊款.....		(1,147,517)	(141,919)	(100,000)
投資活動(所用)所得現金淨額.....		(531,837)	467,881	(180,686)
融資活動				
已付股息.....		–	(9,651)	(5,200)
已付利息.....		(1,626)	(2,636)	(4,240)
收購一間附屬公司的部分權益.....		(815,745)	–	–
過往年度收購共同控制下的 附屬公司的已付代價.....		–	(795,010)	(200,000)
分配至非控股權益的資本.....		–	(603)	–
銀行借款還款.....		–	(10,000)	(16,000)
租賃負債還款.....		(6,039)	(13,238)	(7,120)
借款所得款項.....		5,000	10,000	6,000
股東注資.....		–	–	413,700
關聯方就集團重組的墊款.....		815,745	–	–
關聯方墊款.....		–	–	540,000
自藍城收取的代建業務分拆結算.....		1,559	–	–
融資活動(所用)所得現金淨額.....		(1,106)	(821,138)	727,140
匯率變動的影響.....		(6)	4	29
現金及現金等價物(減少)增加淨額...		(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

\* 於2019年12月31日的現金及現金等價物包括已終止經營業務的現金及現金等價物人民幣12,391,000元，其於2019年12月31日呈列為分類為持作出售的資產。

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於2016年12月12日於開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處及主要營業地點地址載於文件「公司資料」一節。於本報告日期，貴公司的直接及最終控股公司為綠城中國控股有限公司（「綠城中國」），該公司於聯交所主板上市，並於開曼群島註冊成立。

貴公司為一間投資控股公司。貴集團的主要業務為提供代建服務。

貴公司的功能貨幣為人民幣，與歷史務資料的呈列貨幣相同。

由於貴公司註冊成立所在司法權區並無法定審核要求，故貴公司自其註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

### 2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料已根據附註4所載會計政策編製，有關政策符合國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則以及適用於集團重組的共同控制組合及慣例原則（詳情載列如下）。

過往，貴集團主要業務的一部分（提供代建服務（「代建業務」）由藍城房地產建設管理集團有限公司（「藍城」）經營，直至藍城於2016年完成分拆及重組（作為集團重組的一部分），其後先前由藍城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日呈列為特別儲備。

為籌備貴公司股份於聯交所**編纂**，貴集團進行一系列的集團重組（「集團重組」），以下詳列集團重組的主要步驟。

過往，由於綠城房產可藉由任命藍城董事會的過半數成員對藍城行使控制權，在集團重組開始之前，藍城是一間由綠城中國透過全資附屬公司綠城房地產集團有限公司（「綠城房產」）間接持有35.4%股權的附屬公司。於2016年5月12日，藍城董事會通過藍城分離計劃，將藍城分拆為兩間公司，並註冊成立綠城建設管理以自藍城繼承所有代建業務。新成立的公司各自反映藍城的股份架構，因此，綠城中國在分拆後間接持有綠城建設管理35.4%的股權。分離過程至2016年9月底已大致完成。綠城建設管理於2016年9月8日註冊成立。

於2016年6月25日，綠城中國透過全資投資控股公司萬宏（香港）有限公司（「萬宏」）以代價人民幣925,500,000元向分別擁有34.6%、10%、17%、1.7%及1.3%股權的宋衛平先生（綠城中國的個人股東）、杭州翠都投資管理有限公司、寧波合基合夥投資管理合夥企業（有限合夥）、上海易居生源股權投資中心（有限合夥）及上海易居生泉股權投資中心（合夥企業）（統稱「其他投資者」）收購綠城建設管理餘下的64.6%股權。

於2016年12月12日，綠城中國獲發行及配發貴公司一股股份。

於2016年12月20日，貴公司以1港元的代價向綠城中國收購萬宏的全部股權。

於2017年3月23日，萬宏簽署一項協議，按代價人民幣507,160,000元向綠城房產收購綠城建設管理35.4%的股權。收購後，綠城建設管理成為萬宏的全資附屬公司。收購綠城建設管理全部股權的總代價為人民幣1,432,660,000元，其中，由綠城中國的全資附屬公司才智控股有限公司（「才智」）墊付的人民幣28,650,000元及人民幣815,745,000元已分別於2016年及2017年支付，餘下代價人民幣588,265,000元已於2017年由才智代萬宏支付。

於2017年6月5日，綠城中國、貴公司、才智及萬宏訂立一項契據，(i)綠城中國及才智同意支付總代價人民幣1,432,660,000元，代表萬宏收購綠城建設管理公司全部股權（「債務」）；(ii)萬宏轉移所有負債以向貴公司償還債務；(iii)萬宏將其債務權利轉讓予綠城中國；(iv)貴公司以配股方式將債務資本化，並向綠城中國發行兩股股份。

於2017年6月13日及14日，綠城建設管理簽署協議，分別按代價人民幣675,450,000元及人民幣319,560,000元向綠城房產收購綠城建設管理集團及綠城時代100%的權益，其中人民幣795,010,000元已於2018年由綠城建設管理支付，餘下的人民幣200,000,000元已於2019年11月支付。其後，貴集團的重組已完成。

貴集團於截至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貴集團旗下實體，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。

### 3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

為編製及呈列往績記錄期間的歷史財務資料，貴集團於整個往績記錄期間一直應用符合國際財務報告準則的會計準則，其於貴集團自2019年1月1日開始的會計期間有效，包括國際財務報告準則第15號源自客戶合約之收益及國際財務報告準則第16號租賃，惟貴集團已於2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號金融工具及於2018年1月1日之前採納國際會計準則（「國際會計準則」）第39號金融工具：確認及計量。

#### 國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號引入有關金融資產及金融負債分類及計量、一般對沖會計以及金融資產及其他項目（例如，合約資產）（受減值撥備規限）的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的新規定。

國際財務報告準則第9號與貴集團有關的主要規定為：

- 在國際財務報告準則第9號範圍內的所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於以收合同約現金流為目的的業務模式下持有，且僅為支付本金及尚未償還本金的利息的合約現金流的債務投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資於其後會計期間末按其公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷的選擇，以於其他全面收入中呈列（非持作買賣）股權投資公平值的後續變動，僅股息收入一般於損益中確認。
- 就金融資產減值而言，國際財務報告準則第9號規定使用預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式，而非國際會計準則第39號的已產生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式規定實體計入預期信貸虧損及於各報告日期的預期信貸虧損變動，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。換言之，確認信貸虧損前毋須發生信貸事件。

應用國際財務報告準則第9號產生的會計政策於附註4披露。

附錄一

會計師報告

首次應用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

下表闡述於首次應用日期2018年1月1日根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號涉及預期信貸虧損的金融資產以及其他項目的分類及計量。

附註	可供	按公平值	攤銷成本	合約資產	遞延稅項	按公平值	保留盈利	非控股權益
	出售投資	計入其他 全面收入的 股本工具	(過往分類 為貸款及 應收款項)		資產/ 負債	計入其他 全面收入 計量儲備		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日的								
期末結餘－國際會計準則 第39號.....	30,553	-	1,043,586	220,343	7,292	-	406,194	45,027
首次應用國際財務報告準則 第9號產生的影響								
重新分類：								
自可供出售投資..... (a)	(30,553)	30,553	-	-	-	-	-	-
重新計量：								
根據預期信貸虧損模式減值.. (b)	-	-	(17,981)	(13,539)	7,540	-	(19,924)	(4,056)
自成本轉為公平值..... (a)	-	23,271	-	-	(5,818)	17,453	-	-
於2018年1月1日的期初結餘..	-	53,824	1,025,605	206,804	9,014	17,453	386,270	40,971

貴集團已根據國際財務報告準則第9號的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括根據預期信貸虧損模式減值），而尚未對已於2018年1月1日終止確認的工具應用該等規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，而往績記錄期間無須重列比較資料。

(a) 可供出售（「可供出售」）投資

自可供出售股本投資轉為按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）

貴集團選擇於其他全面收入呈列其過往分類為可供出售的所有股權投資的公平值變動。該等投資並非持作買賣且預期於不久將來不會出售。於首次應用國際財務報告準則第9號日期，先前根據國際會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股權投資人民幣30,553,000元由可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收入的股本工具。於2018年1月1日，與先前按成本扣除減值列賬的該等無報價股權投資有關的公平值收益人民幣23,271,000元已調整為按公平值計入其他全面收入的股本工具，而人民幣17,453,000元（扣除稅務影響人民幣5,818,000元）已調整為按公平值計入其他全面收入的儲備。貴集團先前未根據國際會計準則第39號計提減值撥備。

(b) 根據預期信貸虧損模式減值

國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式於2018年1月1日的應用導致較早撥備的信貸虧損尚未就貴集團的金融資產產生，而該金融資產按攤銷成本及其他項目（例如，合約資產）計量，並受減值撥備規限。

貴集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，此方法就所有合約資產、貿易應收款項及交易相關的應收關聯方欠款採用全期預期信貸虧損計量。為計量預期信貸虧損，合約資產、貿易應收款項及交易相關的應收關聯方欠款已按共同信貸風險特徵及應收賬款賬齡進行分組。合約資產與未開單在建工程有關，並與同類合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，貴集團認為，貿易應收款項的預期虧損率與合約資產的虧損率合理相若。



按攤銷成本列賬的其他金融資產虧損撥備主要包括已抵押銀行存款、銀行結餘、其他應收款項及非交易相關的應收關聯方欠款，按12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）基準計量，且自首次確認以來信貸風險概無大幅增加，惟若干其他應收款項及非交易相關的應收關聯方欠款因其信貸風險自首次確認以來已大幅增加而按全期預期信貸虧損基準計量。

於2018年1月1日，額外信貸虧損撥備已於保留盈利確認，並已調整相應稅項影響。額外虧損撥備自相應的資產中扣除。

於2017年12月31日金融資產（包括貿易應收款項及按攤銷成本列賬的其他金融資產及合約資產）的所有虧損撥備與於2018年1月1日的期初虧損撥備對賬如下：

	合約資產	貿易應收款項	交易相關的 應收關聯方欠款	按攤銷成本列賬 的其他金融資產
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日－				
國際會計準則第39號...	-	2,671	-	-
重新計量計入期初				
保留盈利的金額.....	13,539	13,564	1,300	3,117
於2018年1月1日.....	13,539	16,235	1,300	3,117

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

貴集團未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號的修訂	Covid-19相關的租金優惠條件 <sup>6</sup>
國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的提述 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注入 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號的修訂	將債務分類為流動或非流動 <sup>5</sup>
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號的修訂	重大的定義 <sup>4</sup>
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：達到預定用途前所得款項 <sup>5</sup>
國際會計準則第37號的修訂	虧損性合約－履行合約的成本 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革 <sup>4</sup>
國際財務報告準則的修訂	2018年至2020年國際財務報告準則年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 就收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間期初或之後的業務合併及資產收購生效。

<sup>3</sup> 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>6</sup> 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效。

除上述新訂及經修訂國際財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架於2018年發佈。其後續修訂國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

貴公司董事預期，應用上述新訂及經修訂國際財務報告準則將不會於未來對 貴集團的綜合財務報表造成重大影響。

#### 4. 重要會計政策

歷史財務資料已根據符合國際財務報告準則的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料乃按照歷史成本基準編製，惟若干按公平值計量的金融工具及投資物業除外（見下列會計政策解釋）。歷史成本一般基於換取商品及服務的代價的公平值釐定。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時， 貴集團考慮了市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債的特徵。在綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上釐定，惟國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款範圍內界定的以股份為基礎的付款交易、根據國際財務報告準則第16號列賬的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量（例如國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者通過最大限度利用資產以達到最佳用途或將其出售予將最大限度利用資產以達到最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

就以公平值進行交易的金融工具及投資物業以及於往後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值方法而言，估值方法會經校準，以使初始確認時估值方法的結果與交易價格相同。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第1級、第2級或第3級，載述如下：

- 第1級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第1級內包括的報價除外）；及
- 第3級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

歷史財務資料包括 貴公司及由 貴公司（其附屬公司）所控制的實體的財務報表。 貴公司在以下情況下取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 就來自參與被投資方的可變回報承擔風險或享有權利；及
- 可行使權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上述控制權三個因素中的一個或以上發生變化， 貴集團會重新評估其是否擁有被投資方的控制權。

當 貴集團取得附屬公司控制權時，開始對附屬公司綜合入賬，並於 貴集團失去對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司的收入及開支由 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再對該附屬公司擁有控制權之日止計入綜合損益及其他全面收入表。

損益及其他全面收入的各项目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收入總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使因此導致非控股權益出現虧絀結餘。

如必要，附屬公司的財務報表會作出調整，以令其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

貴集團公司成員之間交易所產生的所有集團內資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均在綜合入賬時全數對銷。

附屬公司的非控股權益乃與 貴集團的權益分別呈列，其代表現有所有權權益，有關權益賦予其持有人權力，於清盤時按比例取得相關附屬公司的資產淨額。

#### 貴集團於現有附屬公司的所有權權益變動

貴集團於附屬公司的權益變動如未導致 貴集團失去對附屬公司的控制權，則作為權益交易入賬。 貴集團相關權益組成部分及非控股權益的賬面值會被調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動，包括根據 貴集團及非控股權益的權益比例重新歸屬 貴集團及非控股權益之間的相關儲備。

非控股權益的調整額與已付或已收代價公平值之間的差額直接於權益中確認，並歸屬於 貴公司擁有人。

當 貴集團喪失對附屬公司的控制權時，將終止確認該附屬公司及非控股權益（如有）的資產及負債。該收益或虧損於損益中確認且其計算為(i)所收到的代價的公平值和任何保留權益的公平值總額與(ii)歸屬於 貴公司擁有人之該附屬公司資產（包括商譽）和負債的賬面值之間的差額。此前於其他全面收益中確認的與附屬公司相關的全部金額應視同 貴集團已直接處置該附屬公司的相關資產或負債進行核算，即重分類到損益或結轉到適用的國際財務報告準則規定／允許的其他權益類別。在前附屬公司中保留的投資在喪失控制權之日的公平值應作為按照國際會計準則第39號／國際財務報告準則第9號進行初始確認的公平值，或者作為在聯營公司或合營公司中的投資的初始確認成本（如適當）。

#### 企業合併

收購業務（共同控制下的企業合併除外）採用收購法入賬。在企業合併中轉讓的代價按公平值計量（即按下列各項於收購日的公平值之和來計算： 貴集團轉讓的資產、 貴集團對被收購方的前所有者發生的負債、以及 貴集團為換取被收購方的控制權而發行的股權）。與收購相關的成本通常在發生時於損益中確認。

於收購日，所取得的可辨認資產和所承擔的負債應按公平值予以確認，但以下各項除外：

- 遞延所得稅資產或負債及僱員福利安排的相關資產或負債應分別遵循國際會計準則第12號所得稅和國際會計準則第19號僱員福利予以確認和計量；

- 與被收購方以股份為基礎的支付安排、或為替換被收購方以股份為基礎的支付安排所簽訂的 貴集團以股份為基礎的支付安排相關的負債或股本工具應於收購日遵循國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款予以計量（參見附註）；
- 按照國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產和終止經營業務歸為持作出售的資產（或處置組）應遵循該準則予以計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款（定義見國際財務報告準則第16號）的現值確認及計量，猶如所收購租約於收購日為新租約，惟以下租約除外：(a)租賃期於收購日期後12個月內結束的租約；或(b)相關資產的價值較低的租約。使用權資產確認及計量的金額與相關租賃負債的金額相同，並作出相應調整以反映與市場條件相比該租賃的有利或不利條件。

商譽應按所轉讓的代價、在被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前在被收購方持有的權益（如有）的公平值的總額超過所取得的可辨認資產和所承擔的負債相抵後的淨額的差額進行計量。如果在重新評估後，收購日所取得的可辨認資產及所承擔的負債相抵後的淨額超過了所轉讓的代價、在被收購方的任何非控制性權益金額以及收購方先前在被收購方持有的權益（如有）的總額，超出的差額立即作為議價購買收益於損益中確認。

代表當前所有權權益並使其持有者有權在清算時享有主體淨資產之比例份額的非控股權益，可按其公平值或非控股權益享有被收購方可辨認淨資產已確認金額的份額進行初始計量，並應在逐筆交易基礎上選擇所採用的計量基礎。

如果企業合併是分階段進行的，則應按其在收購日（即 貴集團獲得控制權之日）的公平值重新計量 貴集團先前在被收購方中持有的權益，且相關的利得或損失（如有）應於損益中確認。收購日前在被收購方持有的權益產生的已於其他全面收益中確認及根據國際財務報告準則第9號計量的金額將按 貴集團直接出售其過往持有的權益時所要求的相同基準列賬。

如果在發生企業合併的報告期末，企業合併的初始會計處理尚未完成，則 貴集團對那些尚未完成會計處理的項目報告臨時金額。在計量期間（參見上文）， 貴集團應調整臨時金額或確認額外的資產或負債，以反映所獲取的關於收購日存在的事實和情況的新信息（即如果已知這些新信息將對收購日已確認的金額產生影響）。

#### 涉及共同受控企業的業務合併的合併會計法

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起合併。

合併業務的淨資產按控制方的現有賬面值進行合併。於共同控制合併時並無就商譽或議價購買收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包含各合併業務自最早呈列日期起或自合併業務首次受共同控制當日起（以較短期間為準）的業績。

#### 商譽

因業務收購產生的商譽乃按於業務收購日期確定的成本（見上文會計政策）減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，將商譽分配至預期將從合併的協同效應中受益的 貴集團的現金產生單位（或現金產生單位組），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。

已獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）每年進行減值測試，倘有跡象表明該單位可能出現減值，則進行更為頻密的減值測試。就報告期間的收購產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）則於該報告期間結束前進行減值測試。倘可收回金額少於賬面值，則減值虧損首先獲分配以減少任何商譽的賬面值，其後以該單位（或現金產生單位組別）各資產的賬面值為基準按比例分配至其他資產。

出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，釐定出售損益金額時會計入商譽應佔金額。當 貴集團出售現金產生單位（或現金產生單位組別內的現金產生單位）內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務（或現金產生單位）與所保留現金產生單位（或現金產生單位組別）部分的相代價值計量。

#### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司是指 貴集團對其實施重大影響。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力、但不是控制或共同控制該等政策。

合營公司是指共同控制一項安排的參與方對該項安排的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按合約約定分享對一項安排的控制權，並且僅在對相關活動的決策要求分享控制權的參與方一致同意時才存在。

對聯營公司和合營公司的資產及負債按權益法會計納入歷史財務資料。對採用權益法計量的聯營公司和合營公司的財務狀況，將對相似情形下的交易及事項採取與 貴集團相同的會計政策。根據權益法，聯營公司或合營公司中的投資在合併財務狀況表中按成本進行初始確認，並在其後進行調整，以確認 貴集團在該聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益中所佔的份額。如果 貴集團在聯營公司或合營公司的虧損中所佔的份額超過 貴集團在該聯營公司或合營公司中的權益（包括任何實質上構成 貴集團對該聯營公司或合營公司的淨投資的長期權益）， 貴集團應終止確認其在進一步虧損中所佔的份額。額外虧損僅在 貴集團發生的法定或推定義務或代表聯營公司或合營公司進行的支付範圍內進行確認。

聯營公司或合營公司中的投資應自被投資者成為聯營公司或合營公司之日起採用權益法進行核算。取得聯營公司或合營公司中的投資時，投資成本超過 貴集團在被投資者的可辨認資產及負債的公平值淨額中所佔份額的部分確認為商譽（商譽會納入投資的賬面金額內）。如果 貴集團在此類可辨認資產及負債的公平值淨額中所佔的份額超過投資成本，而且在重新評估後亦是如此，則超出的金額會在取得該項投資的當期立即於損益中確認。

貴集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合營公司之權益可能出現減值。如存在任何客觀證據，該項投資之全部賬面值（包括商譽）會根據國際會計準則第36號作為單一資產透過比較其可收回金額（使用價值與公平值減出售成本之較高者）與賬面值作減值測試。任何已確認之減值虧損均不分配至構成該項投資賬面值一部分的任何資產（包括商譽）。根據國際會計準則第36號任何該減值虧損之撥回於投資之可收回金額其後增加時確認。

當 貴集團對聯營公司或合營公司不再具有重大影響力或對合營公司擁共同控制權，則入賬為出售該被投資方所有權益，所產生的收益或虧損於損益中確認。倘根據國際財務報告準則第9號之範圍 貴集團保留在前聯營公司或合營公司中的權益且保留權益為金融資產，則 貴集團按當日的公平值計量保留權益，且該公平值被視為於初始確認時的公平值。在確定處置聯營公司或合營公司所產生的收益或虧損時，應將聯營公司或合營公司的賬面金額與任何保留權益及處置聯營公司或合營公司中的部分權益的任何所得款項的公平值之間的差額納入其中。此外， 貴集團採用如同聯營公司或合營公司已直接處置相關資產或負債所適用的基礎核算此前於其他全面收益中確認的與該聯營公司或合營公司相關的全部金額。因此，如果此前被該聯營公司或合營公司於其他全面收益中確認的收益或虧損應在處置相關資產或負債時被重分類至損益，則 貴集團會在處置或部分處置相關聯營或合營公司時將此項收益或虧損從權益重分類至損益（作為一項重分類調整）。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資，或於合營公司的投資變為於聯營公司的投資，則 貴集團續用權益法。擁有權益如此變更時，無須重計公平值。

當 貴集團減少其在聯營公司或合營公司中的所有權益但 貴集團繼續採用權益法時， 貴集團將此前於其他全面收益中確認的與此次減少所有權益相關的利得或損失部分重分類至損益（如果此項利得或損失在處置相關資產或負債時將被重分類至損益）。

當某集團實體與 貴集團的聯營公司或合營公司進行交易時，此類與聯營公司或合營公司進行的交易所產生的損益將僅按聯營公司或合營公司中的權益與 貴集團無關的份額，在 貴集團的綜合財務報表中予以確認。

#### 持作出售的非流動資產

倘非流動資產及出售組別的賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則有關非流動資產及出售組別分類為持作出售。只有當資產（或出售組別）在其當前狀態下可立即出售，且僅受出售有關資產（或出售組別）的一般及慣常條款的約束，且有關資產（或出售組別）極有可能出售時，才視為滿足該條件。管理層必須致力於出售，預計出售將在分類之日起一年內被確認為已完成出售。

當 貴集團進行涉及喪失對附屬公司控制權的銷售計劃時，倘符合上述條件，該附屬公司的所有資產及負債均分類為持作出售，無論 貴集團在出售後是否保留對相關附屬公司的非控股權益。

當 貴集團進行涉及出售於聯營公司或合營公司之投資或部分投資之出售計劃時，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資分類為持作出售，而 貴集團將由投資（或其部分）分類為持作出售之時起，終止就該分類為持作出售之部分使用權益法。

分類為持作出售的非流動資產（及出售組別）按其過往賬面值及公平值減去出售成本後的較低值計量，惟於國際財務報告準則第9號範圍內的金融資產除外，其將繼續按照相關章節列出的會計政策計量。

#### 來自客戶合約的收入

貴集團於履行履約責任時（或就此）確認收益，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收益。

履約責任指一個明確或服務（或一批明確貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權在一段時間內逐步轉移，而收入則參考完全履行相關履約責任的進度而在一段時間內確認：

- 於 貴集團履約時，客戶同時取得並耗用 貴集團履約所提供的利益；
- 客戶能夠控制 貴集團履約過程中生產或改良的資產；或
- 貴集團履約過程中所生產的資產具有不可替代用途，且 貴集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

否則，收入於客戶獲得該可明確區分的貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指 貴集團就 貴集團已向客戶轉讓的貨品或服務而收取交換代價的權利（尚未成為無條件）。其根據國際財務報告準則第9號評估減值。而應收款項指 貴集團收取代價的無條件權利，即僅需時間推移代價即可到期支付。

合約負債指 貴集團就已向客戶收取代價（或已到期代價金額）而須向該客戶轉讓貨品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債作為淨額基準入賬並呈列。

就付款至轉移相關產品或服務時的期間少於一年的合約而言， 貴集團採用權宜方法不對任何重大融資部分的交易價格作出調整。

#### **在一段時間內確認收入：完全履行履約責任進度的計量**

##### **輸入法**

完全履行履約責任的進度乃按輸入法計量，即根據 貴集團履行履約責任的工作或輸入相對履行有關履約責任的預期輸入總額而確認收入，其最能說明 貴集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

##### **可變代價**

就包含基於項目未來預售金額的可變代價的代建合約而言， 貴集團可使用(a)預期估值法或(b)最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測 貴集團有權收取的代價金額。

可變代價的估計金額將計入交易價格，以當與可變代價相關的不確定因素隨後獲解除時，有關入賬將不會導致重大收入撥回為限。

於各報告期末， 貴集團更新估計交易價格（包括更新評估可變代價的估計是否受限）以如實反映報告期末的情況及於報告期間的情況變化。

### 委託人與代理人之比較

在向客戶提供商品或服務的過程中涉及另一方時，貴集團確定其承諾的性質是否為其自身提供指定的商品或服務（即貴集團為委託人）或安排由另一方提供該等商品或服務（即貴集團為代理人）。

倘於將指定商品或服務轉交予客戶之前，貴集團控制該等指定商品或服務，則貴集團為委託人。

倘貴集團的履約義務為安排另一方提供指定的商品或服務，則貴集團為代理人。在此情況下，貴集團於指定商品或服務轉交予客戶之前無法控制另一方提供的該等商品或服務。當本集團作為代理人時，會就安排另一方提供指定商品或服務而預期有權獲得的費用或佣金確認收入。

### 租賃

#### 租賃的定義

倘合約賦予權利可於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂的合約而言，貴集團會於開始、修訂日期或收購日期根據國際財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃（如適用）。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

#### 貴集團作為承租人

##### 將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，貴集團按租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

作為一項可行權宜方法，貴集團合理預期組合中個別租賃對財務報表的影響與組合的影響無重大差異時，類似特徵的租賃按組合基準入賬。

貴集團亦採用權宜方法，不將非租賃組成部分與租賃組成部分拆開，反而將租賃組成部分及任何有關的非租賃組成部分作為一項單獨租賃組成部分入賬。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期為自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃，貴集團對短期租賃應用豁免確認條款。貴集團亦對低價值資產租賃應用豁免確認條款。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 貴集團產生的任何初始直接成本；及



- 貴集團在拆除及移除相關資產、復原其所在地或將相關資產復原至租賃的條款及條件所要求的狀況而產生的估計成本。

除分類為投資物業並於公平值模式下計量者外，使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內计提折舊。

貴集團於綜合財務狀況表中將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義的使用權資產呈列為「投資物業」。

#### 可退還租賃按金

已付的可退還租賃按金根據國際會計準則第39號／國際財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。對初始確認的公平值作出的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團按當日尚未支付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則貴集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款（包括實質性的固定付款）減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債根據利息增量及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，貴集團會重新計量租賃負債（並對有關使用權資產作出相應調整），即租期有變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

貴集團於綜合財務狀況表中將使用權負債呈列為單獨項目。

#### 租賃修訂

倘存在下列情形，則貴集團將租賃修訂單獨入賬：

- 該項修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的獨立價格，並按照特定合約的實際情況對獨立價格進行的任何適當調整。

對於不作為單獨租賃入賬的租賃修訂，貴集團使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，以根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

貴集團通過對相關使用權資產進行相應調整，計入重新計量租賃負債。就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，貴集團按租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

## 貴集團作為出租人

### 租賃的分類及計量

貴集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險及報酬的租賃為融資租賃。融資租賃以外的其他租賃為經營租賃。

融資租賃項下應收承租人款項按 貴集團於租賃的淨投資額確認為開始日期的應收款項。初步直接成本（製造商或證券經紀出租人產生者除外）於初步計量租賃淨投資額時計算在內。利息收益會分配予會計期間，以反映 貴集團有關租賃未付淨投資額的定期回報率。

來自經營租賃的租金收入以直線法於有關租賃期內於損益確認。磋商安排經營租賃的初步直接成本計入租賃資產賬面值，以直線法於租賃期內確認為開支，惟投資物業按公平值模式計值除外。

### 將代價分配至合約組成部分

當合約包括租賃及非租賃組成部分， 貴集團應用國際財務報告準則第15號，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

### 可退還租賃按金

已收到的可退還租賃按金根據國際會計準則第39號／國際財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。對初始確認的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

### 租賃修訂

貴集團於修訂生效日期起將經營租賃的修訂列為新租賃，並將任何與原租賃有關的預付或累計租賃付款視作新租賃的租賃付款。

## 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣（即實體經營所在主要經濟環境的貨幣）以外的貨幣（外幣）進行的交易按交易日當時匯率以相關功能貨幣入賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日期當時匯率重新換算。以歷史成本按外幣計量的非貨幣項目並未進行換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間確認為損益。

## 借款成本

可直接歸屬於合資格資產（指需花費大量時間籌備作擬定用途或出售的資產）的購買、建造或生產的借款成本均計入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。

所有其他借款成本於產生年度確認為損益。

## 退休福利成本

貴集團加入國家管理的退休福利計劃，即定額供款計劃，根據該計劃， 貴集團須按照合資格員工工資固定比例向該計劃供款。在僱員提供令其有權獲得供款的服務時，則向有關退休福利計劃作出的付款列為開支。

### 短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一國際財務報告準則要求或允許將福利納入資產成本。

與工資及薪金及年假相關的僱員應計福利於提供有關服務的期間按預期交換有關服務需支付福利金額的未貼現金額確認為負債。

就短期僱員福利確認的負債乃按預期交換有關服務需支付福利的未貼現金額計量。

### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於除稅前利潤，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入或開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不可扣減的項目。貴集團的當期稅項負債採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用有關稅基的暫時性差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差異確認，但限於該等可扣減暫時性差異可用於抵扣應課稅利潤的情況。倘因首次確認一項交易（業務合併除外）的資產及負債而產生並無影響應課稅利潤或會計利潤的暫時性差異，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異是產生自商譽的首次確認，則不予確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益有關的應課稅暫時性差異確認，惟倘貴集團可控制有關暫時性差異的撥回，以及暫時性差異在可見將來不能撥回者除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時性差異利益且預期可於可見將來撥回時確認。

於各報告期末時均會複核遞延稅項資產賬面值，並於不再可能獲得足夠應課稅利潤以允許利用全部或部分遞延稅項資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於報告期末時預期收回或結算其資產及負債賬面值的方式會帶來的稅務影響。

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，有關物業賬面值乃假設可通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊且其相關商業模式的目標為隨時間的推移透過使用而非出售消耗投資物業所包含的全部經濟利益，則假設被推翻。

就計量貴集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，貴集團首先釐定稅項抵免乃歸因於使用權資產或租賃負債。

對於稅項抵免可歸因於租賃負債的租賃交易，貴集團分別對使用權資產及租賃負債應用國際會計準則第12號*所得稅*規定。由於採用初始確認豁免，於初始確認有關使用權資產及租賃負債時產生的暫時性差異將不予確認。由於重新計量租賃負債及租賃修訂而產生其後修改使用權資產及租賃負債賬面值（不受初始確認豁免所規限）的暫時性差異於重新計量或修訂日期確認。

當有法定行使權可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅，則遞延稅項資產與負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關則除外，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因對業務合併進行初步會計處理而產生，稅務影響計入業務合併的會計處理內。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為生產或供應貨品或服務或行政用途而持有的租賃土地及樓宇按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表入賬。

折舊乃使用直線法確認，以撇銷估計可使用年期內物業、廠房及設備項目成本（在建工程除外）減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

### 租賃土地及樓宇所有權權益

貴集團就同時包括租賃土地及樓宇成分的物業之所有權權益作出付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分間按首次確認的相對公平值比例進行分配。

在相關付款可作可靠分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」，惟按公平值模式分類及作為投資物業入賬者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

### 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。首次確認後，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或預期不再從其出售獲取未來經濟利益時終止確認。在採用國際財務報告準則第16號時被確認為使用權資產的租賃財產，如果貴集團作為中間出租人將轉租歸類為融資租賃，則不予確認。終止確認資產所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間的差額計算），於項目終止確認的年度內計入損益。

### 物業、廠房及設備以及使用權資產（商譽除外）的減值

於報告期末，貴集團審閱其物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度（如有）。

物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額乃獨立估算。如不可能估計個別資產的可收回金額，則貴集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於對現金產生單位進行減值測試時，倘能建立合理一致的分配基準，公司資產獲分配至相關現金產生單位，否則會按能建立的合理一致分配基準分配至最小的現金產生單位組別。可收回款項由公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別確定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值，稅前貼現率反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產或現金產生單位的特定風險（未來現金流量估計並無就此類風險作出調整）。

倘資產（或現金產生單位）的估計可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值會被調低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，貴集團會將現金產生單位組別的賬面值（包括分配至該現金產生單位組別的公司資產或部分公司資產的賬面值）與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽（如適用）的賬面值，隨後按比例根據該單位或現金產生單位組別各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本（如可計量）、其使用價值（如可釐定）及零之最高者。本應另行分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損乃即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產（或現金產生單位或現金產生單位組別）的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘資產（或現金產生單位或現金產生單位組別）於過往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為損益。

### 存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨的成本值按加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及作出銷售的所需成本。

### 撥備

倘貴集團須就過往事件而承擔現有責任（法律或推定）及貴集團有可能須結付該項責任，而該項責任的金額能可靠地計量，即會確認撥備。

撥備根據報告期末結付現有責任所須代價的最佳估計釐定，並已計及履行責任的風險及不確定因素。倘撥備按結付現有責任估計所需的現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量的現值（如貨幣時間價值影響重大）。

## 金融工具

當集團實體成為金融工具合約條款之訂約方時，則確認金融資產及金融負債。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按交易日基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指金融資產的購入或出售須於市場規定或慣例所訂時限內交付。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟按照國際財務報告準則第15號初步計量的客戶合約所產生的貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債（不包括按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產及金融負債）直接應佔之交易成本於首次確認時計入或扣自金融資產或金融負債之公平值（如適用）。因取得按公平值計入損益之金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本，以及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率指按金融資產或金融負債之預期年期或較短期間內（如適用）準確貼現估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）至首次確認時賬面淨值之利率。

## 金融資產

*金融資產分類及後續計量（根據附註3過渡條文應用國際財務報告準則第9號後）*

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產以收取合約現金流量為目的的業務模式持有；及
- 該合約條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金的利息。

符合下列條件的金融資產其後以按公平值計入其他全面收入的方式計量：

- 該金融資產以通過同時出售及收取合約現金流量達成目的的業務模式持有；及
- 該合約條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後以按公平值計入損益的方式計量金融資產，惟於首次應用國際財務報告準則第9號首次確認一項金融資產的日期，貴集團可不可撤銷地選擇呈報一項於其他全面收入入賬的權益投資的公平值其後變動（倘該權益投資並非持作買賣，亦非取得方所確認的於國際財務報告準則第3號業務合併適用的業務合併中的或然代價）則除外。

於以下情況，金融資產為持作買賣：

- 主要為於不久將來內出售而購入；或
- 於首次確認時為貴集團進行集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期存在實際短期獲利模式；或
- 為並非指定且為有效套期工具的衍生工具。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，貴集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量的金融資產為按公平值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公平值計入其他全面收入的債務工具／應收款項的利息收入使用實際利率法確認。利息收入按金融資產賬面值總額應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。自下一個報告期起，對於其後出現信貸減值的金融資產，利息收入按金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘自報告期期初起，信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再信貸減值，則在確定金融資產不再信貸減值後，利息收入按金融資產賬面值總額應用實際利率確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收入的權益工具

透過按公平值計入其他全面收入的權益工具投資其後按公平值計量，而公平值變動產生的收益及虧損則於其他全面收入確認並累計計入按公平值計入其他全面收入儲備，且毋須進行減值評估。累計收益或虧損將不會在出售股本投資時重新分類至損益，而將轉撥至保留盈利。

該等權益工具投資的股息在貴集團收取股息的權利確認時於損益確認，除非該等股息明確代表投資成本的部分收回則作別論。股息乃計入損益內的「其他收益及虧損」。

*根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及其他項目減值（根據附註3過渡條文應用國際財務報告準則第9號後）*

貴集團就根據國際財務報告準則第9號須予減值的金融資產（包括貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯方欠款、關聯方貸款、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金）以及合約資產根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型進行減值虧損評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計全期內所有可能違約事件引致的預期信貸虧損。而12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）為全期預期信貸虧損的一部分，指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件引致的預期信貸虧損。評估乃根據貴集團過往信貸虧損經驗作出，並就應收賬款特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的現時狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

貴集團經常就貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款確認全期預期信貸虧損。該等資產以具有重大結餘或信貸減值的應收賬款個別評估預期信貸虧損，並使用具有類似虧損狀況的不同應收賬款賬齡組別的撥備矩陣共同評估單項金額不重大的資產的預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，貴集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已顯著增加，則貴集團會確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損乃基於自初始確認以來出現違約的可能性或風險是否顯著增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險初始次確認以來有否大幅增加時，貴集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。於作出此評估時，貴集團會考慮合理有據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期嚴重惡化；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重惡化，如信貸利差、債務人信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期出現嚴重惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所處的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，倘合約付款已逾期超過30日，則貴集團推定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非貴集團有合理有據的資料證明可予收回則作別論。

儘管如此，倘債務工具於報告日期被釐定為信貸風險較低，則貴集團假設該債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。在下列情況下，債務工具被釐定為具有較低信貸風險：i)其違約風險較低；ii)借款人近期具充分履行合約現金流量責任的能力；及iii)較長時期內經濟及商業狀況的不利變動未必會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。貴集團認為已抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險低，因交易方為由國際信貸評級機構指定為信貸評級良好或聲譽良好的銀行。

貴集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，並於適用情況下作出修訂以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，貴集團認為，違約事件在內部制定或自外界來源取得的資料顯示債務人向債權人（包括貴集團）作出全額（未計及貴集團所持任何抵押品）還款的可能性不大。

不論上述情況如何，貴集團認為，當金融資產已逾期超過90日，則已發生違約，除非貴集團有合理有據的資料證明較為寬鬆的違約標準更為合適則作別論。



(iii) 信貸減值的金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產出現信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人遇到嚴重財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人不予考慮的優惠條件；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且並無實際收回可能之時（例如交易對手已清算或進入破產程序時），貴集團會撤銷相關金融資產。在適當情況下考慮法律意見後，已撤銷的金融資產仍可根據貴集團的收回程序實施強制執行。該撤銷構成相關金融資產的終止確認。其後收回的任何金額會於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約虧損率（即發生違約時的虧損程度）及違約風險。評估違約概率及違約虧損率根據歷史數據進行，並根據前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權金額，其以發生違約風險的金額作為加權數值而釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃估計為根據合約到期應付貴集團的所有合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為應對信貸虧損證據於個別工具層面可能無法識別的情況而計量，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具性質（即貴集團貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯方欠款各自評為獨立組別）；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（如適用）。

管理層定期檢討分組，以確保各組別的組成部分繼續共有類似信貸風險特徵。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非金融資產已信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

貴集團就所有金融工具調整賬面值，於損益中確認金融工具的減值收益或虧損，惟貿易及其他應收款項及合約資產除外，其相應調整透過虧損撥備賬確認。

金融資產的分類及後續計量 (於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)

貴集團金融資產分類為以下特定類別：貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初始確認時釐定。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收關聯方欠款、關聯方貸款、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（見下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定或並非分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

貴集團持有分類為可供出售及於活躍市場買賣的權益於各報告期末以公平值計量（惟其公平值未能可靠計量的未報價股本投資除外）。

當 貴集團確立收取股息的權利時，可供出售權益工具的股息於損益確認。

就可供出售股本投資而言，倘於活躍市場並無市場報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

(iii) 金融資產減值

金融資產於報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初始確認後因發生一項或多項事件而導致金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

就可供出售股本投資而言，有關投資公平值大幅或持續下跌至低於成本被視為減值客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就若干金融資產類別（如貿易及其他應收款項）而言，評定為不會個別減值的資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合中逾期的延遲付款數目增加國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額確認。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率折現的估計未來現金流量的現值兩者間的差額計量。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撤銷。倘先前被核銷的款項於其後收回，則計入損益。

當可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收益內確認的累計收益或虧損於期內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超出如並無確認減值而應有的攤銷成本。

#### 終止確認金融資產

貴集團僅於從資產得到現金流量的合約權利屆滿時終止確認金融資產。

在終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額於損益確認。

在終止確認 貴集團於應用國際財務報告準則第9號後於初始確認時選擇按公平值計入其他全面收入計量的股本工具投資時，先前在按公平值計入其他全面收入的儲備中的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留盈利。

在終止確認可供出售投資時，先前在可供出售重估儲備中的累計收益或虧損重新分類至損益。

#### 金融負債及權益

##### 分類為債務或權益

由集團實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排內容以及金融負債及權益工具的定义分類為金融負債或權益。

##### 權益工具

權益工具為證明於 貴集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）的任何合約。由 貴集團發行的權益工具按所收取的所得款項扣除直接發行成本後確認。

確認購回 貴公司自身權益工具並於權益中直接扣除。並無就購回、出售、發行或註銷 貴公司自身權益工具確認任何收益或虧損。

##### 金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應付關聯方欠款其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 終止確認金融負債

當且僅當 貴集團的責任獲解除、取消或屆滿時， 貴集團方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

## 5. 估計不明朗因素的主要來源

在應用附註4所述的 貴集團會計政策時， 貴公司董事須就不可輕易自其他來源得悉的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃按過往經驗及被視為相關的其他因素得出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂期間，則於修訂有關估計期間確認該等修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認該等修訂。

以下為有關未來的主要假設及於報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源（其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險）。

### 釐定在一段時間內確認的收入完成的比例

貴集團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 貴集團完成履約責任的付出或投入參考直至各報告期末 貴集團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。 貴集團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 貴集團確認的收入。於作出上述估計時， 貴集團依賴過往經驗及承包商的工作。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度， 貴集團在一段時間內確認的代建收入分別為人民幣1,015,880,000元、人民幣1,481,187,000元及人民幣1,993,892,000元。

### 預期信貸虧損撥備

貿易應收款項、合約資產及其他金融資產（包括其他應收款項、應收關聯方欠款以及具有重大結餘及已出現信貸減值的關聯方貸款）乃單獨評估預期信貸虧損。此外， 貴集團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 貴集團的歷史違約率，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。

預期信貸虧損撥備對估計變動較為敏感。有關預期信貸虧損及 貴集團金融資產及合約資產的資料於附註38披露。

### 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、2018年及2019年12月31日的商譽賬面值分別為人民幣769,241,000元（扣除累計減值虧損人民幣零元）、人民幣769,241,000元（扣除累計減值虧損人民幣零元）及人民幣769,241,000元（扣除累計減值虧損人民幣零元）。有關減值虧損計算的詳情載於附註20。

附錄一

會計師報告

6. 收入及分部資料

(i) 客戶合約收入分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>隨時間確認收入：</b>			
商業代建.....	806,666	1,145,542	1,470,763
政府代建.....	149,803	202,889	358,438
其他 .....	59,411	132,756	164,691
	<u>1,015,880</u>	<u>1,481,187</u>	<u>1,993,892</u>

(ii) 客戶合約履行責任

商業及政府代建服務

貴集團向商業及政府客戶提供代建服務。該等服務乃於客戶同時收取及耗用由 貴集團提供的代建服務時，於一段時間內確認為已達成履約責任。該等代建服務的收入按投入法基於迄今完成的工程所產生的合約成本，相對估計合約成本總額的比例在一段時間內確認。

商業及政府代建服務費用按客戶與 貴集團商定的付款時間表及／或里程碑定期向客戶出具發票。 貴集團於履行商業及政府代建服務的期間確認合約資產，即代表 貴集團有權就已履行服務收取代價，原因為該等權利取決於 貴集團未來就達成所指定里程碑的表現。當該等權利成為無條件時，合約資產轉撥至貿易應收款項。於履行相關服務前收取的付款作為合約負債列入綜合財務狀況表。

就包含基於項目未來預售金額的可變代價的商業及政府代建合約而言， 貴集團可使用(a)預期估值法或(b)最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測 貴集團有權收取的代價金額。

貴集團認為有關商業及政府代建服務的預付款並無包含重大融資部分。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2017年、2018年及2019年12月分配至餘下履約責任（未達成或部分未達成）的交易價格及確認收入的預計時間如下：

於2017年12月31日

	商業代建	政府代建	其他
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	782,514	168,944	79,873
一年以上	3,244,421	203,484	14,592
	<u>4,026,935</u>	<u>372,428</u>	<u>94,465</u>

附錄一

會計師報告

於2018年12月31日

	商業代建	政府代建	其他
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,113,181	338,002	110,136
一年以上	5,447,574	868,602	36,298
	<u>6,560,755</u>	<u>1,206,604</u>	<u>146,434</u>

於2019年12月31日

	商業代建	政府代建	其他
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,430,141	503,772	50,980
一年以上	5,790,219	1,046,505	52,586
	<u>7,220,360</u>	<u>1,550,277</u>	<u>103,566</u>

上文披露的該等金額並不包括分配至已達成，但由於可變代價限制，該價格尚未確認的履約責任的交易價格。

(iv) 分部資料

貴集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員（統稱為「主要經營決策者」）。經營分部乃根據貴集團交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告釐定。此亦為貴集團組織及管理的基準。

貴集團的綜合收入及業績均源自中國（居住國）市場，且貴集團的所有綜合資產均位於中國。

由於無須定期向主要經營決策者就資源分配及表現評估提供分布資產及負債的資料，故並無呈列分部資產及負債。

貴集團根據國際財務報告準則第8號的報告分部如下：

- 1 商業代建 — 向項目擁有人提供物業開發管理服務
- 2 政府代建 — 向政府提供有關徙置住房物業開發項目及公共基礎設施的物業開發管理服務
- 3 其他（包括諮詢服務及建築設計服務等）。

就商業代建服務而言，主要經營決策者審閱各項商業代建服務項目的財務資料，故各項商業代建服務項目構成獨立經營分部。然而，商業代建服務項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有商業代建服務項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就政府代建服務而言，主要經營決策者審閱各項政府代建服務項目的財務資料，故各項政府代建服務項目構成獨立經營分部。然而，政府代建服務項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有政府代建服務項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤（包括分佔聯營公司及合營公司業績，但不包括若干其他收入、行政開支及融資成本）評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供的財務資料乃以與附註4所述編製綜合財務報表所採納的會計政策一致的方式計量。

附錄一

會計師報告

貴集團按報告分部劃分來自持續經營業務的收入及業績分析如下：

截至2017年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建	政府代建	其他	分部總計	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年12月31日止年度						
分部收入						
外部收入.....	806,666	149,803	59,411	1,015,880	-	1,015,880
分部間收入.....	-	2,645	-	2,645	(2,645)	-
總計.....	806,666	152,448	59,411	1,018,525	(2,645)	1,015,880
分部業績.....	244,091	26,077	487	270,655	(2,645)	268,010
未分配其他收入.....						9
未分配行政開支.....						(12,258)
未分配融資成本.....						(10)
年內利潤.....						255,751

截至2018年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建	政府代建	其他	分部總計	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年12月31日止年度						
分部收入						
外部收入.....	1,145,542	202,889	132,756	1,481,187	-	1,481,187
分部間收入.....	-	39,604	7,440	47,044	(47,044)	-
總計.....	1,145,542	242,493	140,196	1,528,231	(47,044)	1,481,187
分部業績.....	355,637	21,562	10,801	388,000	(4,991)	383,009
未分配其他收入.....						1
未分配行政開支.....						(19,872)
未分配融資成本.....						(46)
年內利潤.....						363,092

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建	政府代建	其他	分部總計	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
分部收入						
外部收入.....	1,470,763	358,438	164,691	1,993,892	-	1,993,892
分部間收入.....	-	179,173	20,464	199,637	(199,637)	-
	<u>1,470,763</u>	<u>537,611</u>	<u>185,155</u>	<u>2,193,529</u>	<u>(199,637)</u>	<u>1,993,892</u>
總計.....	<u>1,470,763</u>	<u>537,611</u>	<u>185,155</u>	<u>2,193,529</u>	<u>(199,637)</u>	<u>1,993,892</u>
分部業績.....	<u>342,684</u>	<u>57,495</u>	<u>19,542</u>	<u>419,721</u>	<u>438</u>	<u>420,159</u>
未分配其他收入.....						22
未分配行政開支.....						(15,560)
未分配[編纂]費用.....						[編纂]
未分配融資成本.....						(127)
年內利潤.....						<u>388,922</u>

有關主要客戶的資料

概無客戶於往績記錄期間的持續經營業務貢獻的收入逾 貴集團總收入10%。

7. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
銀行結餘的利息收入.....	2,169	8,274	16,140
向關聯方提供貸款的利息收入			
(附註41(i)(c)).....	4,387	1,111	526
投資物業總租金收入.....	299	602	1,149
其他.....	-	439	113
	<u>6,855</u>	<u>10,426</u>	<u>17,928</u>



8. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
政府補助 (附註) .....	2,478	998	11,109
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)
提前終止租賃 (虧損) 收益 .....	(544)	–	426
匯兌收益或虧損 .....	(1)	(46)	(111)
其他 .....	350	206	(9)
	<u>6,452</u>	<u>294</u>	<u>10,962</u>

附註：該金額為就支持企業發展自中國政府部門收取的政府補助，其並無施加任何條件。

9. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
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)
	<u>(1,123)</u>	<u>(2,227)</u>	<u>(1,761)</u>

10. 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 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
(確認) 撥回的減值虧損：			
– 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)
	<u>8,763</u>	<u>(11,348)</u>	<u>(7,781)</u>

有關減值評估的詳情載於附註38。

附錄一

會計師報告

11. 除稅前利潤

本年度持續經營業務的除稅前利潤經扣除（計入）：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤經扣除（計入）：			
董事薪酬.....	5,071	7,963	9,090
其他員工成本：			
－ 薪酬及其他福利.....	486,087	563,157	571,650
－ 退休福利計劃供款.....	15,956	23,054	25,276
員工成本總額.....	507,114	594,174	606,016
物業、廠房及設備折舊.....	11,736	13,655	21,074
使用權資產折舊.....	5,337	10,127	10,873
核數師薪酬.....	1,706	263	1,124

12. 已終止經營業務

於2019年9月30日，貴集團董事決議出售貴集團全部的景觀設計業務。其後已開始與有意向方進行磋商。該業務的資產及負債（其預期將於十二個月內出售）已分類為持作出售組別，並於綜合財務狀況表中單獨呈列（請參閱下文）。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。

以下載列截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的已終止景觀設計業務利潤（虧損）。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	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（虧損）.....	8,801	3,961	(17,755)
所得稅開支.....	(1,972)	(2,106)	(449)
年內利潤（虧損）.....	6,829	1,855	(18,204)

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內已終止經營業務所得利潤（虧損）			
包括以下：			
出售物業、廠房及設備的收益（虧損）.....	11	-	(62)
物業、廠房及設備折舊及攤銷.....	639	667	944
使用權資產折舊.....	115	717	551
租賃負債的利息.....	32	49	24
核數師薪酬.....	6	10	77
確認為開支的存貨成本.....	32,525	51,669	52,977

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，景觀設計業務分別為 貴集團經營現金流出貢獻人民幣945,000元及人民幣5,173,000元及為 貴集團經營現金流入貢獻人民幣12,940,000元，就投資活動分別支付人民幣827,000元、人民幣438,000元及人民幣148,000元，並自融資活動分別收到人民幣4,376,000元、人民幣12,765,000元及支付人民幣12,880,000元。

於2019年12月31日，已於綜合財務狀況表內單獨呈列的景觀設計業務的主要資產及負債類別如下：

物業、廠房及設備.....	4,340
使用權資產.....	401
存貨.....	4,761
貿易及其他應收款項.....	27,310
應收關聯方欠款.....	42,807
合約資產.....	7,873
銀行結餘及現金.....	12,391
分類為持作出售的總資產.....	<u>99,883</u>
貿易及其他應付款項.....	61,563
合約負債.....	864
應付關聯方欠款.....	52
租賃負債.....	370
分類為持作出售的總負債.....	<u>62,849</u>

附錄一

會計師報告

13. 所得稅開支

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

由於 貴集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度內概無任何受香港利得稅規限的應課稅收入，故無對香港利得稅計提撥備。

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%。

貴公司乃註冊為一間獲豁免公司，因此無須繳納開曼群島稅項。

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤.....	349,926	411,764	538,204
按25%稅率計算的所得稅開支.....	87,482	102,941	134,551
分佔聯營公司業績之稅務影響.....	(3,496)	421	1,651
分佔合營公司業績之稅務影響.....	2,165	6,857	3,846
毋須課稅收入之影響.....	(1,038)	—	—
不可抵扣開支之影響.....	719	2,511	2,118
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項			
虧損之影響.....	8,717	541	5,296
未確認為遞延稅項資產的可扣稅暫時性			
差異之影響.....	—	7,546	854
因合併抵銷可扣稅開支的影響.....	—	(72,488)	—
過往年度撥備（超額）不足.....	(374)	348	1,075
其他.....	—	(5)	(109)
於損益確認的所得稅開支.....	<u>94,175</u>	<u>48,672</u>	<u>149,282</u>

14. 股息

貴公司並無於往績記錄期間議決及派付任何股息。

15. 董事、行政總裁及僱員酬金

於往績記錄期間，已付或應付 貴公司董事及行政總裁的酬金（包括彼於成為 貴公司董事前於集團實體作為管理層級僱員提供服務的酬金）詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
行政總裁兼執行董事：			
李軍先生			
－ 董事袍金.....	－	－	－
－ 薪金及其他福利.....	3,500	3,500	2,450
－ 績效獎金.....	1,500	4,382	6,552
－ 退休福利計劃供款.....	71	81	88
	<u>5,071</u>	<u>7,963</u>	<u>9,090</u>

附註：績效獎金乃由 貴集團管理層按 貴集團的財務業績及董事表現酌情釐定。

五位最高薪酬人士

貴集團五位最高薪酬人士中，包括分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度之一名、一名及一名 貴集團董事。該等人士之薪酬已於上文披露。其餘最高薪酬人士分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度之薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
員工			
－ 薪酬及其他福利.....	5,189	4,348	4,060
－ 績效獎金.....	4,837	6,747	5,985
－ 退休福利計劃供款.....	219	159	265
	<u>10,245</u>	<u>11,254</u>	<u>10,310</u>

五位最高薪酬人士（包括一名董事）之薪酬介乎下列範圍：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3,000,001港元至3,500,000港元	-	-	2
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-	1
4,000,001港元至4,500,000港元	3	-	-
5,000,001港元至5,500,000港元	-	2	1
5,500,001港元至6,000,000港元	1	-	-
6,500,001港元至7,000,000港元	-	1	-
7,500,001港元至8,000,000港元	-	1	-
9,000,001港元至9,500,000港元	-	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團概無向任何董事或五位最高薪酬人士支付薪酬作為其加入貴集團或加入貴集團時的獎勵，或作為離職的補償。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，概無董事或高級行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

## 16. 每股盈利

就持續經營業務而言

貴公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

盈利數據計算如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司擁有人應佔年內利潤	246,882	334,900	324,769
減：			
貴公司擁有人應佔已終止經營業務的 年內利潤（虧損）	<u>3,483</u>	<u>2,225</u>	<u>(15,111)</u>
用以計算持續經營業務的每股基本盈利的 盈利	<u>243,399</u>	<u>332,675</u>	<u>339,880</u>

股份數目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千股	千股	千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數...	<u>969,499</u>	<u>1,432,660</u>	<u>1,432,660</u>

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數已於2018年2月13日就股份資本化調整。

來自持續及已終止經營業務

貴公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務的每股基本盈利乃根據以下數據計算：

盈利

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
用以計算每股基本盈利的盈利 (貴公司擁有人應佔年內利潤).....	<u>246,882</u>	<u>334,900</u>	<u>324,769</u>

所用分母與上文每股基本盈利所詳述者相同。

來自已終止經營業務

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的已終止經營業務的每股基本盈利(虧損)分別為每股人民幣0.36分、每股人民幣0.16分及每股人民幣(1.05)分，乃根據截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的已終止經營業務的利潤(虧損)分別為人民幣3.48百萬元、人民幣2.23百萬元及人民幣(15.11)百萬元以及上文每股基本盈利所詳述者相同的分母得出。

由於相關年度內並無潛在已發行普通股，故截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度並無呈列每股攤薄盈利。

附錄一

會計師報告

17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃改良 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
於2017年1月1日	62,873	6,905	12,003	33,434	115,215
添置	1,925	2,664	3,296	5,751	13,636
出售	-	-	(311)	(8,886)	(9,197)
收購一間附屬公司 (附註35)	-	190	562	14	766
於2017年12月31日	64,798	9,759	15,550	30,313	120,420
添置	32,119	14,126	5,675	8,097	60,017
出售	-	-	(2,011)	(11,517)	(13,528)
出售一間附屬公司 (附註36)	-	-	(186)	(306)	(492)
於2018年12月31日	96,917	23,885	19,028	26,587	166,417
添置	121	12,055	6,093	2,736	21,005
出售	-	-	(3,526)	(6,840)	(10,366)
出售附屬公司 (附註36)	-	(7,628)	(7,376)	(780)	(15,784)
轉撥至分類為持作出售的資產 (附註12)	(4,912)	(1,165)	(581)	(20)	(6,678)
於2019年12月31日	92,126	27,147	13,638	21,683	154,594
<b>折舊及減值</b>					
於2017年1月1日	(1,398)	(5,916)	(6,397)	(17,952)	(31,663)
年內撥備	(3,760)	(1,338)	(2,052)	(5,225)	(12,375)
於出售時抵銷	-	-	225	6,098	6,323
於2017年12月31日	(5,158)	(7,254)	(8,224)	(17,079)	(37,715)
年內撥備	(3,266)	(3,481)	(2,935)	(4,640)	(14,322)
於出售時抵銷	-	-	1,643	9,517	11,160
出售一間附屬公司 (附註36)	-	-	9	39	48
於2018年12月31日	(8,424)	(10,735)	(9,507)	(12,163)	(40,829)
年內撥備	(5,189)	(7,513)	(5,391)	(3,925)	(22,018)
於出售時抵銷	-	-	2,419	5,026	7,445
出售附屬公司 (附註36)	-	1,402	3,823	498	5,723
轉撥至分類為持作出售的資產 (附註12)	747	1,096	480	15	2,338
於2019年12月31日	(12,866)	(15,750)	(8,176)	(10,549)	(47,341)
<b>賬面值</b>					
於2017年12月31日	59,640	2,505	7,326	13,234	82,705
於2018年12月31日	88,493	13,150	9,521	14,424	125,588
於2019年12月31日	79,260	11,397	5,462	11,134	107,253

上述物業、廠房及設備的項目經考慮殘值後，每年按下列費率以直線基準折舊：

土地及樓宇	4.75%
租賃改良	租賃物業租賃期或可使用年期較短者
傢俬、裝置及設備	19% 至 31.67%
運輸設備	19%



附錄一

會計師報告

18. 使用權資產

	辦公室物業	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>			
於2017年1月1日	20,016	400	20,416
添置	23,259	-	23,259
提前終止租賃產生的減少	(1,204)	-	(1,204)
於2017年12月31日	<u>42,071</u>	<u>400</u>	<u>42,471</u>
添置	17,780	-	17,780
因租賃完成而終止確認	-	(400)	(400)
於2018年12月31日	<u>59,851</u>	<u>-</u>	<u>59,851</u>
添置	5,641	-	5,641
因租賃完成而終止確認	(2,255)	-	(2,255)
收購一間附屬公司 (附註35)	1,107	-	1,107
出售附屬公司 (附註36)	(21,241)	-	(21,241)
提前終止租賃的減少	(13,916)	-	(13,916)
轉撥至分類為持作出售的資產 (附註12)	(1,784)	-	(1,784)
於2019年12月31日	<u>27,403</u>	<u>-</u>	<u>27,403</u>
<b>折舊</b>			
於2017年1月1日	-	-	-
年內撥備	(5,152)	(300)	(5,452)
提前終止租賃產生的減少	262	-	262
於2017年12月31日	<u>(4,890)</u>	<u>(300)</u>	<u>(5,190)</u>
年內撥備	(10,744)	(100)	(10,844)
因租賃完成而終止確認	-	400	400
於2018年12月31日	<u>(15,634)</u>	<u>-</u>	<u>(15,634)</u>
年內撥備	(11,424)	-	(11,424)
因租賃完成而終止確認	2,255	-	2,255
出售附屬公司 (附註36)	5,409	-	5,409
提前終止租賃的減少	6,542	-	6,542
轉撥至分類為持作出售的資產 (附註12)	1,383	-	1,383
於2019年12月31日	<u>(11,469)</u>	<u>-</u>	<u>(11,469)</u>
<b>賬面值</b>			
於2017年12月31日	<u>37,181</u>	<u>100</u>	<u>37,281</u>
於2018年12月31日	<u>44,217</u>	<u>-</u>	<u>44,217</u>
於2019年12月31日	<u>15,934</u>	<u>-</u>	<u>15,934</u>

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關租期於12個月內結束的短期租賃的開支			
－ 持續經營業務 .....	2,283	3,976	1,983
－ 已終止經營業務 .....	538	1,647	3,879
	<u>2,821</u>	<u>5,623</u>	<u>5,862</u>
租賃現金流出總額			
－ 持續經營業務 .....	9,314	18,355	10,484
－ 已終止經營業務 .....	669	2,618	4,264
	<u>9,983</u>	<u>20,973</u>	<u>14,748</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團為其營運出租各類辦公室及汽車。租賃合約以16個月至8年的固定租期訂立，無延期及終止選項。租期以個別基準磋商，包括各種不同的條款及條件。釐定租期及評估不可撤銷期間時，貴集團採用合約的定義及釐定合約可執行的期間。

貴集團定期就已終止經營業務所用的辦公室物業及機器設備訂立短期租賃。於2017年、2018年及2019年12月31日，短期租賃組合類似。

此外，於2017年、2018年及2019年12月31日，所有租賃負債餘額於相關使用權資產確認。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契諾。租賃資產不得用於借款擔保。

19. 投資物業

人民幣千元

公平值	
於2017年1月1日 .....	—
添置 .....	24,525
計入損益的物業重估未實現收益 .....	1,185
	<hr/>
於2017年12月31日 .....	25,710
計入損益的物業重估未實現虧損 .....	(15,399)
	<hr/>
於2018年12月31日 .....	10,311
添置 .....	19,810
計入損益的物業重估未實現虧損 .....	(974)
	<hr/>
於2019年12月31日 .....	29,147
	<hr/> <hr/>

貴集團於經營租賃下出租零售店舖，並每月收取租金。租賃首期通常為1至5年，並僅由承租人單方面持有權利將租賃延長至超過首期。零售店舖的租約於租賃期間將維持不變。

由於所有租賃均以集團實體的個別功能貨幣計值，貴集團概無因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約不包括承租人於租賃期滿時購買物業的選擇權。

貴集團為賺取租金或資本增值目的而持有的所有物業權益使用公平值模型計量，並以投資物業分類及入賬。

貴集團委聘該三方合資格估值師進行估值。貴公司管理層與該等合資格外部估值師緊密合作，以就該模型確立適當的估值方法以及輸入數據。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的投資物業公平值已按與貴集團概無關連的獨立合資格專業估值師天源資產評估有限公司（註冊地址為中國浙江省杭州市江干區新業路8號華聯UDC時代大廈A座1202室）於該日期所作估值的基準達致。

於估計物業公平值時，物業的最高及最佳使用為其目前的使用。

附錄一

會計師報告

下表提供如何釐定該等投資物業公平值的資料（特別是估值技術及輸入數據），以及公平值計量根據公平值輸入數據的可觀察程度而獲分類（第3級）的公平值等級。

貴集團 於綜合財務狀況表 持有的投資物業 賬面值	公平值 等級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	公平值 不可觀察 輸入數據 關係
<p>嵊州的商業店舖單位及 停車場單位：</p> <p>2017年12月31日： 人民幣25,710,000元</p> <p>2018年12月31日： 人民幣10,311,000元</p> <p>2019年12月31日： 人民幣10,692,000元</p>	第3級	<p>市場法一 根據類似 物業的市場 可觀察交易 並經調整 已反映出 目標物業的 地點及狀況。</p>	<p>店舖單位： 每平方米價格 （採用市場直接 可資比較數據並 考慮到地點、屋齡 及其他單獨因素） 於2017年、2018年及 2019年12月31日 分別為每平方米 人民幣20,500元、 人民幣8,100元及 人民幣8,500元</p> <p>停車場單位： 於2017年、2018年及 2019年12月 每單位價格 分別為每單位 人民幣118,400元、 人民幣108,900元及 人民幣108,100元</p>	<p>每平方米 價格愈高， 公平值愈 高。</p>
<p>臨安的商業店舖單位： 2019年12月31日： 人民幣17,298,000元</p>	第3級	<p>市場法一 根據類似物業的 市場可觀察 交易並經調整 以反映出目標 物業的地點 及狀況。</p>	<p>每平方米價格 （採用市場直接 可資比較數據並 考慮到地點、屋齡 及其他個別因素） 於2019年12月31日 為每平方米 人民幣21,400元</p>	<p>每平方米 價格越高， 公平值 越高。</p>
<p>長興的商業店舖單位： 2019年12月31日： 人民幣1,157,000元</p>	第3級	<p>市場法一 根據類似物業的 市場可觀察 交易並經調整 以反映出目標 物業的地點 及狀況。</p>	<p>每平方米價格 （採用市場直接 可資比較數據並 考慮到地點、屋齡 及其他個別因素） 於2019年12月31日 為每平方米 人民幣9,800元</p>	<p>每平方米 價格越高， 公平值 越高。</p>

20. 商譽

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日及12月31日 .....	769,241	769,241	769,241

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團持有商譽產生自2015年收購附屬公司綠城建設管理集團及綠城時代。

收購綠城時代及綠城建設管理集團產生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預期的協同效應、收入增長及未來市場發展的裨益。該等裨益並未獨立於商譽個別確認，因為其不符合可識別無形資產的確認標準。

就減值測試的目的而言，上文所載商譽已分配至一個現金產生單位（「現金產生單位」）。現金產生單位之預期可收回金額被釐定為較其分別於2017年、2018年及2019年12月31日之人民幣301,805,000元、人民幣315,820,000元及人民幣462,432,000元賬面值高。因此，董事認為，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，包括商譽的現金產生單位概無發生減值。

現金產生單位可收回金額的基準及其重大相關假設於下文概述：

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財務預算，及分別於2017年、2018年及2019年12月31日的稅前折現率17.86%、17.86%及17.87%之現金流量預測。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

附錄一

會計師報告

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%至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

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

21. 於聯營公司的權益

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本.....	49,421	44,930	40,280
應佔收購後溢利，扣除已收取股息 .....	13,678	13,632	15,274
	<u>63,099</u>	<u>58,562</u>	<u>55,554</u>

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團於下列在中國成立及營運的主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	已註冊資本	貴集團所持有的 所有權益/ 投票權比例			主要活動
		於12月31日			
		2017年	2018年	2019年	
浙江綠城園林工程有限公司 (「綠城園林工程」) .....	人民幣 20,000,000元	45% (i)	10% (ii)	10%	景觀設計及 諮詢
浙江綠城佳園建設工程 管理有限公司(「綠城佳園」) .....	人民幣 100,000,000元	25% (iii)	25%	25%	代建服務
西南綠城房地產開發有限公司 (「西南綠城」) .....	人民幣 100,000,000元	25% (iv)	25%	25%	代建服務
*綠城理想家房屋科技服務 有限公司(「綠城理想家」) .....	人民幣 50,000,000元	30%	30%	不適用 (v)	保養及服務
*浙江綠城坤業房產建設管理 有限公司(前稱綠城華南(深圳) 建設管理有限公司 (「浙江坤業」)) .....	人民幣 50,000,000元	40% (vi)	40%	不適用 (vi)	代建服務
**浙江綠城繁星管理諮詢 有限公司(「綠城繁星」) .....	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	20%	管理及諮詢
**杭州蕭山浙企綠城資產 管理有限公司(「杭州浙企」) .....	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	35%	控股投資及 諮詢

附註：

- (i) 於2017年，綠城建設管理集團以代價人民幣4,500,000元向綠城房產收購綠城園林工程45%的股權。收購綠城園林工程乃因重組目的，向綠城房產支付的代價並無商業實質。綠城建設管理集團按於收購日期 貴集團獲得的股份公平值人民幣7,060,000元確認綠城園林工程權益的初始成本，初始成本及代價之間的差額人民幣2,560,000元所產生的利益以視作向 貴集團注資呈列。

- (ii) 於2018年，綠城建設管理集團以代價人民幣3,500,000元向一名第三方出售綠城園林工程35%的股權。出售股權賬面值為人民幣5,021,000元。出售股權賬面值及代價之間的差額於部份出售綠城建設管理集團聯營公司虧損淨額確認。出售后，綠城園林工程的三名董事中仍有一名為綠城建設管理集團所委任。因此，餘下權益仍以於一間聯營公司的權益呈列。
- (iii) 於2017年，綠城建設管理集團以人民幣25,000,000元向綠城房產收購綠城佳園25%的股權。收購綠城佳園乃因重組目的，向綠城房產支付的代價並無商業實質。綠城建設管理集團按於收購日期 貴集團獲得的股份公平值人民幣27,632,000元確認綠城佳園權益的初始成本，初始成本及代價之間的差額人民幣2,632,000元所產生的利益以視作向 貴集團注資呈列。
- (iv) 綠城建設管理集團擁有西南綠城過往價值人民幣8,257,000元的17%可供出售股權。於2017年，綠城建設管理集團以代價人民幣8,000,000元向綠城房產收購西南綠城額外8%的股權。於收購後，綠城建設管理集團於西南綠城持有25%的股權並將投資作為於一間聯營公司的權益入賬。收購西南綠城額外權益乃因重組目的，向綠城房產支付的代價並無商業實質。綠城建設管理集團按於收購日期合共25%權益的公平值確認西南綠城25%股權的總成本，金額為人民幣10,729,000元，而成本與於收購日期的過往可供出售公平值人民幣8,257,000元之間的差額以及額外現金代價人民幣8,000,000元所產生的虧損人民幣5,528,000元以視作向 貴集團分派呈列。
- (v) 於2019年，綠城建設管理集團以無商業實質的代價人民幣5,000,000元向一間 貴集團同系附屬公司出售其於綠城理想家的全部30%股權。於出售日期，出售股權賬面值為人民幣零元，而 貴集團已就 貴集團有責任承擔分佔虧損（以由 貴集團註冊的綠城理想家未能履行的注資額為限）確認分佔綠城理想家虧損撥備人民幣2,968,000元。出售股權賬面值及確認撥備以及所收取代價之間的差額人民幣7,968,000元呈列為視作向 貴集團注資。
- (vi) 於2017年，綠城建設管理集團與長興元合投資管理合夥企業（有限合夥）及深圳鑫勝投資諮詢有限公司（「深圳鑫勝」）共同創立浙江坤業，三者分別持有40%、30%及30%的股權。由於尚未支付出資額，綠城建設管理集團以人民幣零元確認浙江坤業權益的初始成本。於2019年，由於於收購日期各方均未支付出資額，綠城建設管理集團其後自深圳鑫勝收購浙江坤業額外11%的股權，無收取代價。 貴集團其後將投資轉讓至於合營公司的權益。於收購後，浙江坤業三名董事中的兩名由 貴集團委任，而有關浙江坤業相關業務的決策須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，於收購後，浙江坤業作為 貴集團的合營公司入賬。
- \* 該等聯營公司於2017年成立。
- \*\* 該等聯營公司於2019年成立。



附錄一

會計師報告

重大聯營公司的財務資料概要

有關 貴集團重大聯營公司綠城佳園的財務資料概要載列如下。下文的財務資料概要指聯營公司根據國際財務報告準則編製的財務報表所列示的金額。

聯營公司於該等綜合財務報表中使用權益法列賬。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	666,829	772,944	782,027
非流動資產.....	28,091	23,647	16,250
流動負債.....	208,750	641,774	659,635
非流動負債.....	341,500	-	-
非控股權益.....	9,103	8,110	2,245

以上資產及負債的金額包括下列：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物.....	67,596	66,600	62,442

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	98,945	135,358	143,395
綠城佳園擁有人應佔年內利潤（虧損）.....	25,039	11,142	(10,312)

以上年內利潤（虧損）包括下列：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊及攤銷.....	826	1,578	1,870
利息收入.....	21,154	304	604
所得稅開支.....	7,375	10,406	10,403

以上財務資料概要及綜合財務報表確認的於聯營公司的權益賬面值的對賬：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綠城佳園淨資產 .....	135,567	146,707	136,397
貴集團於綠城佳園的所有權權益比例 .....	25%	25%	25%
貴集團於綠城佳園的權益賬面值 .....	<u>33,892</u>	<u>36,677</u>	<u>34,099</u>

各別並不重大的聯營公司匯總資料：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團年內分佔利潤(虧損)總額 .....	7,416	(3,859)	(2,811)
貴集團於該等聯營公司權益的賬面值總額 ...	<u>29,207</u>	<u>21,885</u>	<u>21,455</u>

附註：貴集團年內分佔利潤總額包括若干聯營公司應佔撥備，乃因其於該等聯營公司應佔虧損超過其於該等聯營公司的權益。於2018年12月31日，貴集團尚未對該等聯營公司履行認購資本出資的付款義務，且貴集團有義務承擔分佔虧損(限於貴集團對該等聯營公司已註冊但未履行的出資)。除上述撥備外，於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團概無於該等聯營公司擁有任何未確認應佔虧損。

## 22. 於合營公司的權益

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合營公司的非上市投資成本 .....	11,411	11,588	40,500
應佔收購後虧損，扣除已收取股息 .....	<u>(2,429)</u>	<u>(3,149)</u>	<u>(4,317)</u>
	<u>8,982</u>	<u>8,439</u>	<u>36,183</u>

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團於下列在中國成立及營運的主要合營公司中擁有權益：

合營公司名稱	已註冊資本	貴集團所持有的 所有權權益 / 投票權比例			主要活動
		於12月31日			
		2017年	2018年	2019年	
上海輔秦建設工程管理有限公司 (前稱新疆綠城維格投資管理 有限公司) (「上海輔秦」) . . . . .	人民幣 5,000,000元	51% (i)	51%	51%	代建服務
山東藍城建設管理有限公司 (「山東藍城」) . . . . .	人民幣 10,000,000元	51% (ii)	51%	51%	代建服務
新疆綠城創景建設管理有限公司 (前稱新疆藍城房地產開發 有限公司) (「新疆藍城」) . . . . .	人民幣 20,000,000元	51% (ii)	51%	51%	代建服務
綠城景豐房地產建設管理有限公司 (前稱山東綠城景豐房地產 建設管理有限公司) . . . . .	人民幣 50,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
浙江綠城時代建設管理有限公司 . . . . .	人民幣 10,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
綠城長裕建設管理有限公司 . . . . .	人民幣 50,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
綠城綠明建設管理有限公司 . . . . .	人民幣 50,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
山東綠城萬合房地產建設管理有限公司 . . . . .	人民幣 10,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
浙江綠城匠信建設管理有限公司 . . . . .	人民幣 10,000,000元	51% (iv)	51%	51%	代建服務
浙江綠城商地建設管理有限公司 . . . . .	人民幣 10,000,000元	58.65% (vii)	58.65%	58.65%	代建服務
浙江綠城華贏建設管理有限公司 . . . . .	人民幣 10,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
綠城創新建設管理有限公司 (前稱綠城創新建設管理(北京) 有限公司) . . . . .	人民幣 50,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
綠城北方建設管理有限公司 . . . . .	人民幣 50,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
綠城正弘(北京)建設管理有限公司 . . . . .	人民幣 10,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務

合營公司名稱	已註冊資本	貴集團所持有的 所有權權益/ 投票權比例			主要活動
		於12月31日			
		2017年	2018年	2019年	
杭州綠城濱峰建設管理有限公司 .....	人民幣 20,000,000元	100%	51% (v)	51%	代建服務
綠城田園城市建設發展有限公司 .....	人民幣 50,000,000元	不適用	51% (viii)	51%	代建服務
杭州綠城鼎力建設管理有限公司 .....	人民幣 20,000,000元	不適用	51% (vi)	51%	代建服務
浙江坤業 .....	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	51% (附註21 (vi))	代建服務
杭州綠城都會建築設計有限公司 .....	人民幣 12,244,900元	不適用	不適用	51% (ix)	建築及設計
浙江綠城利普建築設計有限公司 (「綠城利普」) .....	人民幣 12,245,000元	不適用	不適用	51% (x)	建築設計 及諮詢
山東綠城青和建築設計有限公司 (「綠城青和」) .....	人民幣 6,120,000元	不適用	不適用	50.98% (xi)	建築設計 及諮詢

附註：

- (i) 於2017年，綠城建設管理收購上海輔秦的11%額外股權。上海輔秦先前為綠城建設管理擁有40%權益的聯營公司。於收購後，上海輔秦三名董事中的兩名由綠城建設管理委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，上海輔秦作為綠城建設管理的合營公司入賬。
- (ii) 於2017年，綠城建設管理收購山東藍城及新疆藍城的各31%額外股權。山東藍城及新疆藍城先前為綠城建設管理擁有20%權益的可供出售公司。於收購後，山東藍城及新疆藍城三名董事中的兩名由綠城建設管理委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，山東藍城及新疆藍城均作為綠城建設管理集團的合營公司入賬。
- (iii) 該等公司三名董事中的兩名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，該等公司作為 貴集團的合營公司入賬。
- (iv) 該合營公司於2017年註冊成立。該公司五名董事中的三名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲三分之二董事投票權通過。因此，該公司作為 貴集團的合營公司入賬。
- (v) 於2018年，綠城房地產建設管理集團有限公司出售其於杭州綠城濱峰建設管理有限公司(「杭州濱峰」)的49%股權，而杭州濱峰作為 貴集團的合營公司入賬。有關出售事項的詳情載於附註36。
- (vi) 該合營公司於2018年成立。該公司三名董事中的兩名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，該公司作為 貴集團的合營公司入賬。
- (vii) 該公司七名董事中的三名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲全體董事一致批准。因此，該公司作為 貴集團的合營公司入賬。

- (viii) 該合營公司於2018年成立。該公司五名董事中的三名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，該公司作為 貴集團的合營公司入賬。
- (ix) 該合營公司於2019年成立。該公司五名董事中的三名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，該公司作為 貴集團的合營公司入賬。
- (x) 於2019年9月18日， 貴集團與綠城利普的其他股東就修訂綠城利普組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城利普相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。綠城利普的五名董事中的三名乃由 貴集團委任。因此，綠城利普其後作為合營公司入賬。出售事項詳情載於附註36。
- (xi) 於2019年9月19日， 貴集團與綠城青和的另一名股東就修訂綠城青和組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城青和相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。綠城青和的五名董事中的三名乃由 貴集團委任。因此，綠城青和其後作為合營公司入賬。出售事項詳情載於附註36。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，概無合營公司對 貴集團屬個別重大。

貴集團分佔年度虧損總額包括分佔若干合營公司虧損的撥備，因 貴集團分佔該等合營公司的虧損多於其於該等合營公司的權益。於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團尚未對該等合營公司履行認購資本出資的付款義務，且 貴集團有義務承擔分佔虧損（限於 貴集團對該等合營公司已註冊但未履行的出資）。除上述撥備外，於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團概無於該等合營公司擁有任何未確認應佔虧損。

### 23. 按公平值計入其他全面收入的股本工具

為按公平值計入其他全面收入的股本工具包括：

	於12月31日	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
未上市股本證券	77,503	87,161
		總計
		人民幣千元
於2018年1月1日		53,824
未實現公平值收益		23,679
於2018年12月31日		77,503
出售		(5,000)
未實現公平值收益		14,658
於2019年12月31日		87,161

上述未上市股本投資指 貴集團於中國設立之私營實體的股權。 貴公司董事已選擇將該等股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收入，因其目的是為強化業務關係而長期持有。

附錄一

會計師報告

24. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	於12月31日
	2017年
	人民幣千元
未上市股本證券，按成本計量	30,553

25. 遞延稅項

下列為於當前及之前年度確認的主要遞延稅項資產（負債）及變動：

	減值虧損	稅項虧損	公平值調整 － 投資物業	公平值調整 － 按公平值 計入其他 全面收入	應計開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	2,858	4,848	-	-	-	7,706
於損益（扣除）計入 .....	(2,191)	(3,199)	(296)	-	5,272	(414)
於2017年12月31日 .....	667	1,649	(296)	-	5,272	7,292
採納國際財務報告準則第9號後 調整 .....	7,540	-	-	(5,818)	-	1,722
於2018年1月1日（經重列）....	8,207	1,649	(296)	(5,818)	5,272	9,014
於損益（扣除）計入 .....	2,958	20,880	3,850	-	(5,272)	22,416
於其他全面收入扣除 .....	-	-	-	(5,920)	-	(5,920)
於2018年12月31日 .....	11,165	22,529	3,554	(11,738)	-	25,510
於損益（扣除）計入 .....	202	(22,489)	243	-	2,362	(19,682)
於其他全面收入扣除 .....	-	-	-	(3,662)	-	(3,662)
出售附屬公司（附註36）	(1,206)	-	-	-	-	(1,206)
於2019年12月31日 .....	10,161	40	3,797	(15,400)	2,362	960

就綜合財務狀況表呈列而言，遞延稅項資產及負債在有合法可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債以及當遞延稅項與同一法律實體及財政機關有關時，方可互相抵銷。就財務報告而言，遞延稅項結餘的分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產 .....	7,588	37,248	16,360
遞延稅項負債 .....	(296)	(11,738)	(15,400)
	7,292	25,510	960

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團有可扣減暫時性差額分別為人民幣零元、人民幣34,517,000元及人民幣24,697,000元。由於可利用應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差額的可能性不大，並無就該等可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產。

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團分別擁有未動用稅項虧損人民幣41,498,000元、人民幣113,346,000元及人民幣44,518,000元，可供未來利潤抵銷。於2017年、2018年及2019年12月31日，未動用稅項虧損人民幣6,595,000元、人民幣90,116,000元及人民幣159,000元已於遞延稅項資產確認，而人民幣34,903,000元、人民幣23,230,000元及人民幣44,359,000元因未來利潤流的不可預測性而並未確認。就該等未確認稅項虧損而言，根據中國相關法律及法規，該等稅項虧損將遞延於下列年度並屆滿：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (附註)
2019年 .....	5,399	-	-
2020年 .....	13	13	-
2021年 .....	8,544	450	431
2022年 .....	20,947	20,886	21,099
2023年 .....	不適用	1,881	8,691
2024年 .....	不適用	不適用	14,138
	<u>34,903</u>	<u>23,230</u>	<u>44,359</u>

附註：於2019年12月31日尚未於遞延稅項資產中確認的已終止經營業務的未動用稅項，概無於2019年12月31日計入如上所示的貴集團未確認稅項虧損。

26. 於附屬公司的投資

於2016年12月20日，貴公司向綠城中國擁有全部權益的附屬公司柏中有限公司按代價1港元收購萬宏的一股股份（即100%權益）。

於往績記錄期間及於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接及間接股東權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立地點 及日期	註冊股本	貴公司應佔股權/股本權益			於本報告 日期	主要業務	附註
			於12月31日					
			2017年	2018年	2019年			
<i>直接持有：</i>								
萬宏(香港)有限公司 .....	香港， 2016年4月1日	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	
<i>間接持有：</i>								
綠城建設管理集團有限公司 (原名：杭州藍城致信建設 管理有限公司) .....	中國， 2016年9月8日	人民幣 1,050,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
淳安縣千島湖綠城房產建設 管理有限公司 .....	中國， 2011年1月13日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
義烏綠城房產建設管理 有限公司 .....	中國， 2012年12月18日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
義烏綠城投資發展 有限公司 .....	中國， 2013年9月11日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
青島綠城房產建設管理 有限公司 .....	中國， 2012年10月22日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立地點 及日期	註冊股本	貴公司應佔股權/股本權益				於本報告 日期	主要業務	附註
			於12月31日						
			2017年	2018年	2019年				
綠城北方房產建設有限公司.....	中國， 2010年12月6日	人民幣 50,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	代建	(a)	
金華綠城房產建設管理 有限公司.....	中國， 2013年11月4日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
嘉興綠城房地產建設管理 有限公司.....	中國， 2014年2月18日	人民幣 1,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	代建	(b)	
上海綠城聯捷建設管理 有限公司.....	中國， 2013年6月4日	人民幣 10,000,000元	70%	70%	70%	70%	代建		
綠城樂居建設管理集團有限公司 (原名：杭州綠城樂居建設 管理有限公司、綠城樂居 建設管理有限公司).....	中國， 2011年11月30日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
杭州大江東綠城建設管理 有限公司(原名：杭州 大江東藍城建設管理 有限公司).....	中國， 2015年6月26日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
上海藍城聯捷建設管理 有限公司(「藍城聯捷」).....	中國， 2015年11月30日	人民幣 10,000,000元	70%	70%	70%	70%	代建		
上海藍城一方建設管理 有限公司(「藍城一方」).....	中國， 2016年1月29日	人民幣 5,000,000元	35%	35%	35%	35%	代建	(c)	
上海冉盛藍城建設管理 有限公司(「藍城冉盛」).....	中國， 2016年7月18日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	代建	(d)(e)	
上海藍城祥裕建設管理 有限公司(「藍城祥裕」).....	中國， 2016年3月4日	人民幣 10,000,000元	42%	不適用	不適用	不適用	代建	(f)(g)	
上海藍城聯穗建設管理 有限公司(「藍城聯穗」).....	中國， 2014年10月13日	人民幣 6,500,000元	47.6%	不適用	不適用	不適用	代建	(h)(i)	
綠城房地產建設管理集團 有限公司(原名：綠城鼎益 房地產投資管理有限公司、 綠城房地產建設管理 有限公司).....	中國， 2012年3月21日	人民幣 200,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
溫州綠城悅居建設管理 有限公司(原名：溫州綠城鼎悅居 建設管理有限公司).....	中國， 2012年5月15日	人民幣 1,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	代建	(j)	
江西綠城翠森房地產投資管理 有限公司.....	中國， 2014年4月17日	人民幣 2,000,000元	52%	不適用	不適用	不適用	投資控股	(k)	



附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立地點 及日期	註冊股本	貴公司應佔股權/股本權益				於本報告 日期	主要業務	附註
			於12月31日						
			2017年	2018年	2019年				
杭州綠城九略投資管理 有限公司(原名:杭州綠鼎投資 管理有限公司).....	中國, 2015年9月21日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股 及諮詢		
浙江綠星教育科技有限公司(原名: 杭州綠諾投資管理有限公司)....	中國, 2015年9月21日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股 及教育		
淳安綠城工程項目管理有限公司...	中國, 2016年2月26日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
杭州綠城濱峰建設管理有限公司...	中國, 2016年4月29日	人民幣 20,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	代建	(l)	
金華綠城信息經濟產業園建設 管理有限公司.....	中國, 2016年11月10日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
杭州綠城坤一景觀設計諮詢 有限公司(「綠城坤一」).....	中國, 2014年8月13日	人民幣 2,041,000元	51%	51%	51%	51%	建築設計 及諮詢	(m)	
浙江綠城景道園林工程 有限公司(「綠城景道園林」)....	中國, 2012年11月29日	人民幣 19,341,350元	51%	51%	51%	51%	景觀設計 及諮詢	(n)	
綠城鼎益(汕頭)房地產投資 管理有限公司.....	中國, 2014年8月20日	人民幣 10,000,000元	60%	不適用	不適用	不適用	投資控股	(o)	
浙江綠城利普建築設計 有限公司(「綠城利普」).....	中國, 2011年9月30日	人民幣 12,245,000元	51%	51%	不適用	不適用	建築設計 及諮詢	(p)	
台州綠城樂居建設管理 有限公司.....	中國, 2017年9月12日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
浙江綠城市政園林建設 有限公司.....	中國, 2017年9月13日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	景觀設計 及諮詢		
溫州綠城樂居建設管理 有限公司.....	中國, 2017年12月13日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
綠城時代城市建設發展 有限公司.....	中國, 2012年9月17日	人民幣 50,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	代建	(q)	
紹興綠欣投資管理有限公司.....	中國, 2015年4月22日	人民幣 1,000,000元	80%	80%	80%	80%	代建		
杭州江南綠城樂居建設管理 有限公司.....	中國, 2018年2月9日	人民幣 20,000,000元	不適用	100%	100%	100%	代建		
台州黃岩綠城樂居企業管理 有限公司.....	中國, 2018年6月14日	人民幣 1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	代建		

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立地點 及日期	註冊股本	貴公司應佔股權/股本權益				於本報告 日期	主要業務	附註
			於12月31日						
			2017年	2018年	2019年				
麗水綠城樂居建設管理 有限公司.....	中國， 2018年11月26日	人民幣 1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	代建		
山東綠城青和建築設計 有限公司(「綠城青和」).....	中國， 2018年4月20日	人民幣 6,120,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	建築設計 及諮詢	(r)	
綠城全順房地產建設管理 有限公司.....	中國， 2018年6月26日	人民幣 50,000,000元	不適用	51%	51%	51%	代建服務	(s)	
浙江綠城建設管理 有限公司.....	中國， 2018年12月21日	人民幣 10,000,000元	不適用	63%	63%	63%	代建		
綠星資服房地產建設管理 (杭州)有限公司.....	中國， 2018年12月25日	人民幣 100,000元	不適用	100%	100%	100%	代建		
綠星建築設計(杭州) 有限公司.....	中國， 2018年12月25日	人民幣 100,000元	不適用	100%	100%	100%	建築設計 及諮詢		
綠星房產諮詢(杭州) 有限公司.....	中國， 2018年12月25日	人民幣 100,000元	不適用	100%	100%	100%	管理 及諮詢		
三亞鑄就房地產諮詢管理 有限公司.....	中國， 2019年1月28日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	管理 及諮詢		
浙江綠城浙企建設管理 有限公司.....	中國， 2019年5月9日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	65%	65%	代建		
嘉興綠星樂居建設管理 有限公司.....	中國， 2019年5月6日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	代建		
溫州綠欣企業管理 有限公司.....	中國， 2019年12月3日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	代建		
溫州綠興工程項目管理 有限公司.....	中國， 2019年12月3日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	代建		
成都綠城致嘉建設管理 有限公司.....	中國， 2019年12月6日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	代建		
杭州綠欣海河工程項目管理 有限公司.....	中國， 2019年12月12日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	代建		

中國附屬公司的英文翻譯名稱僅供識別。

附註：

- (a) 綠城北方房產建設有限公司已於2018年12月完成其法定清盤程序。
- (b) 嘉興綠城房地產建設管理有限公司已於2018年9月完成其法定清盤程序。
- (c) 由於藍城一方的五名董事中的四名乃由藍城聯捷委任，且相關業務的有效董事會決議案須經三分之二的董事人數投票權通過，故藍城一方為藍城聯捷持有50%權益的附屬公司。因此，藍城聯捷可藉由委任多數董事會成員對藍城一方行使控制權。

## 附錄一

## 會計師報告

- (d) 由於藍城冉盛的五名董事中的四名乃由藍城聯捷委任，且相關業務的有效董事會決議案須經三分之二的董事人數投票權通過，故藍城冉盛為藍城聯捷持有50%權益的附屬公司。因此，藍城聯捷可藉由委任多數董事會成員對藍城冉盛行使控制權。
- (e) 藍城聯捷於2017年出售其於藍城冉盛的50%股權。有關出售事項的詳情載於附註36。
- (f) 藍城祥裕為藍城聯捷持有60%權益的附屬公司。
- (g) 藍城祥裕已於2018年3月完成其法定清盤程序。
- (h) 藍城聯穗為藍城聯捷持有68%權益的附屬公司。
- (i) 藍城聯穗已於2018年7月完成其法定清盤程序。
- (j) 溫州綠城悅居建設管理有限公司已於2018年6月完成其法定清盤程序。
- (k) 江西綠城眾森房地產投資管理有限公司已於2018年12月完成其法定清盤程序。
- (l) 於2018年，綠城房地產建設管理集團有限公司出售其於杭州綠城濱峰建設管理有限公司（「杭州濱峰」）的49%股權，而杭州濱峰作為 貴集團的合營公司入賬。有關出售事項的詳情載於附註36。
- (m) 綠城坤一為綠城建設管理集團持有51%權益的附屬公司。綠城坤一三名董事均由綠城建設管理集團委任。因此，綠城建設管理集團可對綠城坤一行使控制權。
- (n) 綠城景道園林為綠城建設管理集團持有51%權益的附屬公司。綠城景道園林三名董事均由綠城建設管理集團委任。因此，綠城建設管理集團可對綠城景道園林行使控制權。
- (o) 綠城鼎益（汕頭）房地產投資管理有限公司已於2018年3月完成其法定清盤程序。
- (p) 此前，由於綠城利普的五名董事中的三名乃由綠城建設管理集團委任，且綠城利普的有效董事會決議案須經二分之一的董事人數表決贊成，故綠城利普為綠城建設管理集團持有51%權益的附屬公司。因此，綠城建設管理集團此前可藉由委任多數董事會成員對綠城利普行使控制權。於2019年9月18日，綠城建設管理集團與綠城利普的其他股東就修訂綠城利普組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城利普的有效董事會決議案須獲全體董事一致批准。綠城利普的五名董事中的三名乃由綠城建設管理集團委任。因此，綠城利普其後作為合營公司入帳。有關出售事項的詳情載於附註36。
- (q) 綠城時代城市建設發展有限公司已於2018年12月完成其法定清盤程序。
- (r) 綠城建設管理集團於2019年2月1日取得綠城青和的50.98%股權。綠城青和的五名董事中的四名乃由綠城建設管理集團委任，且綠城青和的有效董事會決議案須經二分之一的董事人數表決贊成。因此，綠城建設管理集團此前可藉由委任多數董事會成員對綠城青和行使控制權。於2019年9月19日，綠城建設管理集團與綠城青和的其他股東就修訂綠城青和組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城青和的有效董事會決議案須獲全體董事一致批准。綠城青和的五名董事中的四名乃由綠城建設管理集團委任。因此，綠城青和其後作為合營公司入賬。有關出售事項的詳情載於附註36。
- (s) 綠城全順房地產建設管理集團有限公司為綠城建設管理集團持有51%權益的附屬公司。該公司三名董事中的兩名乃由 貴集團委任，而相關活動的有效董事會決議案須獲三分之二的董事人數投票權通過。因此，綠城建設管理集團可對綠城全順房地產建設管理有限公司行使控制權。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團旗下的所有附屬公司均為有限公司，並已採納12月31日為其財政年結日。

萬宏（香港）有限公司的執業會計師並無出具截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的核數師報告。

於中國註冊的附屬公司的法定財務報表乃根據相關會計原則及於中國成立的企業適用的財務法規編製並由中國執業會計師審核，載列如下：

附屬公司名稱	涵蓋期間	執業會計師
綠城建設管理集團有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
淳安縣千島湖綠城房產建設 管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
義烏綠城房產建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
義烏綠城投資發展有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
青島綠城房產建設管理有限公司	截至2017年及2018年12月31日止年度 截至2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
綠城北方房產建設有限公司	截至2017年12月31日止年度 自2018年1月1日至2018年 12月28日（清盤日期）期間	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
金華綠城房產建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
嘉興綠城房地產建設管理有限公司	截至2017年12月31日止年度 自2018年1月1日至2018年 9月13日（清盤日期）期間	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
上海綠城聯捷建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	上海榮審會計師事務所有限公司
綠城樂居建設管理集團有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
杭州大江東綠城建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
上海藍城聯捷建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	上海榮審會計師事務所有限責任公司
上海藍城一方建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	上海榮審會計師事務所有限責任公司
上海冉盛藍城建設管理有限公司	截至2017年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
上海藍城祥裕建設管理有限公司	自2017年1月1日至2018年 3月20日（清盤日期）期間	並無出具經審核財務報表
上海藍城聯德建設管理有限公司	截至2017年12月31日止年度及 自2018年1月1日至2018年 7月9日（清盤日期）期間	並無出具經審核財務報表

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	涵蓋期間	執業會計師
綠城房地產建設管理集團有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
溫州綠城悅居建設管理有限公司	截至2017年12月31日止年度 自2018年1月1日至2018年 6月7日（清盤日期）期間	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
江西綠城眾森房地產投資管理有限公司	截至2017年12月31日止年度 自2018年1月1日至2018年 12月12日（清盤日期）期間	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
杭州綠城九略投資管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
浙江綠星教育科技有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
淳安綠城工程項目管理有限公司	截至2017年及2018年12月31日止年度 截至2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
杭州綠城濱峰建設管理有限公司	截至2017年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
金華綠城信息經濟產業園建設 管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
杭州綠城坤一景觀設計諮詢有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
浙江綠城景道園林工程有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
綠城鼎益（汕頭）房地產投資 管理有限公司	截至2017年12月31日止年度及 自2018年1月1日至2018年 3月22日（清盤日期）期間	並無出具經審核財務報表
浙江綠城利普建築設計有限公司	截至2017年及2018年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
台州綠城樂居建設管理有限公司	自2017年9月12日（註冊日期） 至2017年12月31日期間及 截至2018年及2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
浙江綠城市政園林建設有限公司	自2017年9月13日（註冊日期） 至2017年12月31日期間	並無出具經審核財務報表
溫州綠城樂居建設管理有限公司	截至2018年及2019年12月31日止年度 自2017年12月13日（註冊日期） 至2017年12月31日止期間及 截至2018年及2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司 浙江耀信會計師事務所有限公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	涵蓋期間	執業會計師
綠城時代城市建設發展有限公司	截至2017年12月31日止年度 自2018年1月1日至2018年12月5日 (清盤日期) 期間	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
紹興綠欣投資管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
杭州江南綠城樂居建設管理有限公司	自2018年2月9日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
台州黃岩綠城樂居企業管理有限公司	自2018年6月14日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
麗水綠城樂居建設管理有限公司	自2018年11月26日(註冊日期) 至2018年12月31日期間 截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表 浙江耀信會計師事務所有限公司
浙江綠城建服建設管理有限公司	自2018年12月21日(註冊日期) 至2018年12月31日期間 及截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
綠星資服房地產建設管理(杭州) 有限公司	自2018年12月25日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
綠星建築設計(杭州)有限公司	自2018年12月25日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
綠星房產諮詢(杭州)有限公司	自2018年12月25日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
綠城全順房地產建設管理集團有限公司	自2018年6月26日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
三亞鑄就房地產諮詢管理有限公司	自2019年1月28日(註冊日期) 至2019年12月31日期間	浙江耀信會計師事務所有限公司
浙江綠城浙企建設管理有限公司	自2019年5月9日(註冊日期) 至2019年12月31日期間	並無出具經審核財務報表
嘉興綠星樂居建設管理有限公司	自2019年5月6日(註冊日期)至 2019年12月31日期間	浙江耀信會計師事務所有限公司

附屬公司名稱	涵蓋期間	執業會計師
溫州綠欣企業管理有限公司	自2019年12月3日（註冊日期）至 2019年12月31日期間	浙江耀信會計師事務所有限公司
溫州綠興工程項目管理有限公司	自2019年12月3日（註冊日期）至 2019年12月31日期間	浙江耀信會計師事務所有限公司
成都綠城致嘉建設管理有限公司	自2019年12月6日（註冊日期）至 2019年12月31日期間	並無出具經審核財務報表
杭州綠欣海河工程項目管理有限公司	自2019年12月12日（註冊日期） 至2019年12月31日期間	浙江耀信會計師事務所有限公司

27. 貿易及其他應收款項

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	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.....	102,448	78,233	137,712
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.....	76,233	92,797	132,985
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
	<u>180,948</u>	<u>177,803</u>	<u>312,842</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應收款項包括應收票據分別為人民幣3,500,000元、人民幣12,706,000元及人民幣10,692,000元。所有 貴集團已收票據的到期日均少於一年。

附錄一

會計師報告

貴集團通常不允許向客戶授出信貸期。下表為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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180天內 .....	86,750	67,641	121,670
180天至365天 .....	12,697	10,286	14,983
365天以上 .....	3,001	306	1,059
	<u>102,448</u>	<u>78,233</u>	<u>137,712</u>

於2017年12月31日，貴集團貿易應收款項結餘包含總賬面值人民幣102,448,000元的應收賬款結餘，有關款項於報告日期已逾期，惟貴集團並未計提減值虧損撥備。貴集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

呆賬撥備變動：

	合約資產	貿易應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	11,434	-	11,434
已確認減值虧損 .....	-	2,671	2,671
已撥回減值虧損 .....	<u>(11,434)</u>	<u>-</u>	<u>(11,434)</u>
於2017年12月31日 .....	<u>-</u>	<u>2,671</u>	<u>2,671</u>

其他應收款項（不包括主要作為潛在項目訂金向第三方墊付的墊款）按要求償還。預付款項及訂金預計在12個月或正常經營週期內收回。

有關於截至2018年及2019年12月31日止年度貿易及其他應收款項的減值評估的詳情載於附註38。

28. 合約資產

	於1月1日		於12月31日	
	2017年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代建服務（附註）				
合約資產 .....	307,346	220,343	259,614	329,937
減：信貸虧損撥備 .....	<u>(11,434)</u>	<u>-</u>	<u>(15,570)</u>	<u>(18,017)</u>
	<u>295,912</u>	<u>220,343</u>	<u>244,044</u>	<u>311,920</u>

附註：於截至2018年及2019年12月31日止年度的大幅增加乃因貴集團代建業務擴展所致。



## 29. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

於各報告期末，貴集團銀行結餘及現金包括貴集團所持有的現金及原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。於2017年、2018年及2019年12月31日，銀行結餘分別按介乎每年0.001%至2.99%、介乎每年0.001%至2.99%及介乎每年0.001%至3.55%的市場利率計息。

已抵押銀行存款作為銀行就有關貴集團購置原材料、廠房及設備發出信用證的質押物。於2017年、2018年及2019年12月31日，已抵押銀行存款分別按介乎每年0.35%至2.75%、介乎每年0.35%至2.75%及介乎每年0.30%至2.75%的固定利率計息。

## 30. 貿易及其他應付款項

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	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 (附註21).....	—	2,968	—
就超過投資權益的分佔合營公司 虧損計提撥備 (附註22).....	6,232	32,941	50,404
	<u>415,813</u>	<u>707,942</u>	<u>830,489</u>

下表為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 人民幣千元	2018年 人民幣千元	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
	<u>27,510</u>	<u>41,021</u>	<u>23,741</u>

## 31. 合約負債

	於1月1日	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債 (附註)				
— 對關聯方 (附註41(ii)).....	2,000	1,356	1,794	—
— 對第三方.....	210,725	209,278	289,558	239,580
	<u>212,725</u>	<u>210,634</u>	<u>291,352</u>	<u>239,580</u>

附註：合約負債主要為於履行相關服務前自代建服務收取的款項。當達成履約責任時，合約負債將被轉入確認為收入。於截至2018年12月31日止年度的大幅增加乃因貴集團代建業務擴展所致。

附錄一

會計師報告

32. 租賃負債

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	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.....	29,860	33,114	8,878
租賃負債受 貴集團庫務職能監控。			

33. 銀行及其他借款

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於一年內償還的無抵押銀行貸款， 基於中國人民銀行基準利率帶有浮動利率..	10,000	10,000	—

平均實際利率如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	5.003%	5.655%	—

34. 股本

貴公司於2016年12月12日於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免公司，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。貴公司註冊成立時，由綠城中國發行一股股份。

該股本代表 貴公司的已發行股本。

於往績記錄期間 貴公司已授權及已發行普通股變動詳情載列如下：

	已授權的股數	港元
每股面值0.01港元的普通股		
於2017年1月1日及2017年12月31日 .....	38,000,000	380,000
增加 .....	99,962,000,000	999,620,000
於2018年及2019年12月31日 .....	<u>100,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>

	已發行及 已繳足的股數	港元	於綜合 財務狀況表 呈列為 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
於2017年1月1日 .....	1	0.01	-
已發行普通股 (附註(i)) .....	<u>2</u>	<u>0.02</u>	<u>-</u>
於2017年12月31日 .....	3	0.03	-
已發行普通股 (附註(ii)) .....	<u>1,432,659,997</u>	<u>14,326,599.97</u>	<u>11,587</u>
於2018年及2019年12月31日 .....	<u>1,432,660,000</u>	<u>14,326,600.00</u>	<u>11,587</u>

附註：

- (i) 於2017年6月5日，貴公司訂立一項契據以向綠城中國發行額外兩股股份，以支付因綠城中國代表 貴公司收購綠城建設管理全部權益而支付之代價總額人民幣1,432,660,000元而產生的資本化債務。額外兩股股份已於2017年6月27日向綠城中國發行。
- (ii) 於2018年2月13日，貴公司透過資本化 貴公司股本溢價中的14,326,599.97港元配發及發行合共1,432,659,997股每股面值0.01港元的普通股予綠城中國入賬列作繳足的股份。

35. 收購附屬公司

於2017年及2019年收購附屬公司的詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價
				人民幣千元
浙江綠城利普建築設計有限公司 (「綠城利普」) (附註(i)) . . . . .	建築設計及諮詢	2017年6月30日	51%	- (附註(i))
山東綠城青和建築設計有限公司 (「綠城青和」) (附註(ii))	建築設計及諮詢	2019年2月1日	50.98%	- (附註(ii))

附註：

- (i) 貴集團全資附屬公司綠城建設管理集團透過注資人民幣6,245,000元取得綠城利普51%股權。貴集團收購綠城利普以持續擴大貴集團的建築設計及諮詢業務。綠城利普已於2019年9月成為貴集團的合營公司，其詳情載於附註22及36。
- (ii) 貴集團全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司透過注資人民幣3,120,000元取得綠城青和50.98%股權。綠城青和的董事會獲授權指導綠城青和的相關業務。綠城青和的五名董事中的四名乃由貴集團委任，且有效的董事會決議案須經過半數董事同意。因此，貴集團可對綠城青和行使控制權。綠城青和已於2019年9月成為貴集團的合營公司，其詳情載於附註22及36。

附錄一

會計師報告

於2018年概無收購附屬公司。

收購附屬公司的影響概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2019年
	綠城利普 於收購日期的 已識別資產及 負債公平值	綠城青和 於收購日期的 已識別資產及 負債公平值
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備 .....	766	-
使用權資產 .....	-	1,107
貿易及其他應收款項 .....	5,851	758
銀行結餘及現金 .....	8,880	5,501
貿易及其他應付款項 .....	(805)	(220)
應付所得稅項 .....	(111)	-
其他應付稅項 .....	(95)	(30)
合約負債 .....	(1,693)	-
租賃負債 .....	-	(996)
	12,793	6,120
非控股權益 .....	(6,268)	(3,000)
	6,525	3,120
減：		
注資 .....	(6,245)	(3,120)
收購一間附屬公司的收益 .....	(280)	-
	-	-
收購產生的現金流量淨額：		
注資 .....	(6,245)	(3,120)
所收購銀行結餘及現金 .....	8,880	5,501
	2,635	2,381

於收購日期就綠城利普收取的公平值為人民幣5,851,000元的應收款項（主要包括貿易及其他應收款項）的合約總金額（預期將全額收回）為人民幣5,851,000元。於收購日期就綠城青和收取的公平值為人民幣758,000元的應收款項（主要包括貿易及其他應收款項）的合約總金額（預期將全額收回）為人民幣758,000元。

收購附屬公司乃採用收購法入賬。截至2017年及2019年12月31日止年度，於收購日期確認的非控股權益乃參考應佔附屬公司淨資產的已確認金額比例計量，分別為人民幣6,268,000元及人民幣3,000,000元。

自收購日期起至2017年12月31日，綠城利普為 貴集團收入貢獻人民幣26,143,000元。自收購日期起至2019年9月19日（其成為合營公司的日期），綠城青和為 貴集團收入貢獻人民幣27,573,000元。

自收購日期起至2017年12月31日，綠城利普應佔利潤人民幣1,144,000元已於 貴集團期內利潤確認。自收購日期起至2019年9月19日（其成為合營公司的日期），綠城青和應佔利潤人民幣5,523,000元已於 貴集團期內利潤確認。

假設收購綠城利普已於截至2017年12月31日止年初生效， 貴集團於截至2017年12月31日止年度來自持續經營業務的總收入及利潤金額應分別為人民幣1,020,215,000元及人民幣256,254,000元。假設收購綠城青和已於截至2019年12月31日止年初生效，則 貴集團於截至2019年12月31日止年度來自持續經營業務的總收入應為人民幣1,994,707,000元，截至2019年12月31日止年度來自持續經營業務的利潤金額應為人民幣388,962,000元。備考資料僅供說明用途，未必能作為在收購事項於年初完成的情況下 貴集團業務實際將達致收入及業績的指標，亦無意用作未來業績的預測。

與收購有關的成本並不重大，並於截至2017年及2019年12月31日止年度在綜合損益及其他全面收益表內的行政開支項目確認為開支。

### 36. 出售附屬公司

於2017年8月23日， 貴集團向第三方出售其於藍城冉盛（不活動公司）的50%股權，代價為人民幣零元。藍城冉盛於出售日期的淨資產為人民幣零元。 貴集團並未於藍城冉盛的出售中確認任何收益或虧損。

於2018年3月20日， 貴集團向第三方出售其於杭州綠城濱峰建設管理有限公司（「杭州濱峰」）的49%股權，代價為人民幣零元。杭州濱峰的三名董事中的兩名乃由 貴集團委任，且相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過，因此，餘下51%股權作為合營公司權益入賬。

於2019年9月18日， 貴集團與綠城利普的其他股東就修訂綠城利普組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城利普相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事同意。綠城利普的五名董事中的三名乃由 貴集團委任。因此，綠城利普其後作為合營公司入賬。

於2019年9月19日， 貴集團與綠城青和的另一名股東就修訂綠城青和組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城青和相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事同意。綠城青和的五名董事中的三名乃由 貴集團委任。因此，綠城青和其後作為合營公司入賬。

出售附屬公司的影響概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	444	10,061
使用權資產	–	15,832
遞延稅項資產	–	1,206
貿易及其他應收款項	6,436	27,017
應收關聯方欠款	1,000	–
銀行結餘及現金	610	43,320
貿易及其他應付款項	–	(31,637)
應付所得稅	(170)	(3,758)
其他應付稅項	(32)	(703)
合約負債	(7,941)	(214)
租賃負債	–	(16,674)
	347	44,450
出售一間附屬公司的淨虧損	(170)	–
非控股權益	–	(21,783)
總代價	<u>177</u>	<u>22,667</u>
按以下方式償付：		
於合營公司權益	<u>177</u>	<u>22,667</u>
出售產生的現金流出淨額：		
出售銀行結餘及現金	<u>(610)</u>	<u>(43,320)</u>

### 37. 資本風險管理

貴集團管理其資金，以確保貴集團旗下實體將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。

貴集團的資本結構包含銀行借款（扣除現金及現金等價物）及貴公司股東應佔權益（包括資本與儲備）。

貴公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。貴集團將以支付股息、新發行股份以及新發行債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

38. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>			
按攤銷成本列賬的金融資產.....	不適用	1,004,423	2,166,961
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）...	1,043,586	不適用	不適用
可供出售投資.....	30,553	不適用	不適用
按公平值計入其他全面收入的股本工具.....	不適用	77,503	87,161
	<u>1,074,139</u>	<u>1,081,926</u>	<u>2,254,122</u>
<b>金融負債</b>			
攤銷成本.....	<u>1,316,445</u>	<u>874,102</u>	<u>1,389,641</u>

(b) 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括權益投資、貿易及其他應收款項、應收關聯方欠款、關聯方貸款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、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。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險及如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

貴集團面對與固定利率的已抵押銀行存款、關聯方貸款及租賃負債有關的公平值利率風險。貴集團亦面臨與浮動利率的銀行存款以及銀行及其他借款有關的現金流量利率風險。貴集團現時並無用以緩減利率風險的利率對沖政策；然而，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。

倘利率上升／下跌5個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的除稅前利潤將增加／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

貴集團面臨透過其按公平值計入其他全面收入計量的未上市股本證券投資面臨股本價格風險。貴集團已委任一組團隊監察價格風險，並將在必要時考慮對沖風險。

於截至2017年12月31日止年度，敏感度分析已按各報告日期的股本價格風險（不包括按成本扣除減值計量的可供出售投資）釐定。倘於截至2018年及2019年12月31日止年度，股本工具價格上升／下降10%，按公平值計入其他全面收入的儲備將增加／減少人民幣5,813,000元及人民幣6,537,000元。

### 信貸風險及減值評估

於2018年及2019年12月31日，貴集團面對將導致其蒙受財務虧損的最高信貸風險源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產的賬面值。

貴集團的信貸風險主要來自其貿易應收款項、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。

#### 源自客戶合約的貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款

為減低信貸風險，貴集團已制定政策確保向擁有適當財務實力及適當首付比例的買家作出銷售。其亦設有其他監督程序確保採取跟進措施以收回逾期債項。此外，貴集團於應用國際財務報告準則第9號後，根據撥備矩陣對貿易結餘進行預期信貸虧損模式下的減值評估（於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前：已產生虧損模式）。

#### 其他應收款項

其他應收款項的信貸風險以內部程序進行管理。貴集團積極監控每名債務人的未償還款項，並使用逾期資料評估信貸風險自首次確認以來是否顯著增加。

#### 非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸款

非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸款的信貸風險以內部程序進行管理。貴集團亦積極監控每名債務人的未償還款項，以評估信貸風險自首次確認以來是否顯著增加。

銀行結餘及現金及已抵押銀行存款

現金存款主要存放於國有金融機構及信譽良好的銀行（均為具有高信用質量的金融機構），因此 貴集團有關流動資金的信貸風險有限。

貴集團貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損的 確認基礎
低風險	交易方違約風險低或交易方通常在逾期日後結算。	全期預期信貸虧損 － 無信貸減值
存疑	透過內部資料或外部消息，信貸風險自初始確認後已大幅增加。	全期預期信貸虧損 － 無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值。	全期預期信貸虧損 － 信貸減值
核銷	有證據顯示債務人正面臨嚴重財政困難且 貴集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

貴集團其他應收款項、關聯方貸款、非交易相關的應收關聯方欠款及銀行結餘及已抵押銀行存款內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損的 確認基礎
履約	交易方違約風險低及並無任何逾期款項。	12個月預期信貸虧損
低風險	交易方於到期日後仍具有履行合約現金流量責任的能力，且 貴集團認為交易方其後可悉數結付。	12個月預期信貸虧損
觀察名單	償還已逾期，且 貴集團認為自初始確認後的信用風險已大幅增加。	全期預期信貸虧損 － 無信貸減值
存疑	償還已逾期，且 貴集團認為違約已發生。	全期預期信貸虧損 － 信貸減值
虧損	有證據顯示該資產悉數出現減值。	全期預期信貸虧損 － 信貸減值
核銷	有證據顯示債務人正面臨嚴重財政困難且 貴集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

下表詳述須進行預期信貸虧損評估的 貴集團金融資產及合約資產信貸風險：

	附註	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	賬面總值
					人民幣千元	人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的</b>						
<b>金融資產</b>						
貿易應收款項.....	27	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	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.....	41(ii)	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	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.....	27	不適用	履約及 低風險 觀察名單	12個月預期 信貸虧損	90,980	132,847
			存疑及虧損	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>

附錄一

會計師報告

	附註	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	賬面總值
					人民幣千元	人民幣千元
非交易相關的應收 關聯方欠款.....	41(ii)	不適用	履約	12個月預期 信貸虧損	247,909	626,918
關聯方貸款.....	41(iii)	不適用	履約	12個月預期 信貸虧損	-	100,526
已抵押銀行存款....	29	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....	29	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.....	28	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	259,614	329,937

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，貴集團根據國際財務報告準則第9號對全期預期信貸虧損按照簡易方法計量虧損撥備。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，貴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。
- 外部信貸評級由大部分位於中國的交易方財務機構及銀行披露。

撥備矩陣 – 應收賬款賬齡

作為貴集團信貸風險管理的一環，貴集團就其代建服務及建築設計服務採用應收賬款賬齡評估其客戶（包括貴集團的關聯方）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。貴集團對該等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該等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，賬面總值分別為人民幣11,626,000元及人民幣8,873,000元的信貸減值貿易應收款項已經個別評估；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。

附錄一

會計師報告

	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
		<u>86,081</u>		<u>146,222</u>

	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%	<u>259,614</u>	5.46%	<u>329,937</u>

	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
		<u>114,106</u>		<u>33,332</u>

估計虧損率乃基於應收賬款預期年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。

附錄一

會計師報告

下表呈列就貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款根據簡化方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
於2017年12月31日國際會計準則第39號項下...	-	2,671	2,671
應用國際財務報告準則第9號後調整.....	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.....	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.....	(5,484)	(1,001)	(6,485)
於2019年12月31日.....	28,376	8,894	37,270

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)	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)	(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	-
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 總賬面值為人民幣103,999,000元及 人民幣101,971,000元的貿易應收賬款	(6,425)	-	(6,124)

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，貴集團進一步對不同經營分部單獨評估其他應收款項、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分別如下所述。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，具有重大未償還餘額且賬面總值分別為人民幣125,307,000元及人民幣413,369,000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2019年12月31日，包括重大未償還餘額且賬面總值為人民幣100,526,000元的關聯方貸款的應收賬款已經個別評估。

	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		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
		<u>94,992</u>		<u>134,848</u>

	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		人民幣千元
賬面總值				
履約 .....	0.54%	<u>122,602</u>	0.76%	<u>213,549</u>

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。

附錄一

會計師報告

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及關聯方貸款。

	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日國際會計準則</b>				
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>				
	<u>5,623</u>	<u>293</u>	<u>1,123</u>	<u>7,039</u>

公司層面

於2018年及2019年12月31日，包括重大未償還結餘總賬面值為人民幣1,432,625,000元及人民幣2,382,579,000元的應收附屬公司欠款的應收賬款分別已經個別評估。有關詳情載於附註41(ii)。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團監督及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平為貴集團的營運提供資金，並緩減現金流流量波動的影響。

下表詳述根據已協定還款條款貴集團的非衍生金融負債的餘下合約期限。該表乃根據貴集團於最早日期可能需支付的金額負債未折現金流量所擬定。該表包括利息及主要現金流量。



附錄一

會計師報告

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	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						
- 浮動利率 . . . . .	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>
	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<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						
- 浮動利率 . . . . .	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>
	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>截至2019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 . . . . .	-	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>

(c) 金融工具的公平值計量

根據經常性基準按公平值計量的 貴集團金融資產公平值

貴集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產及金融負債公平值釐定方法（特別是所用估值技術及輸入數據）的資料。

金融工具	公平值	公平值 等級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可 觀察輸入數據
	人民幣千元			
無報價 權益投資	於2018年及 2019年12月31日 按公平值計入其他 全面收入的股本 工具：分別為11,007及 16,604	第三級	收入法－於此法中，貼現現金流量法用於計算預期股息收入及最終出售所得款項的現值。	於2018年及2019年12月31日貼現率分別為6.4%及6.1%。 (附註1)
	於2018年及 2019年12月31日 按公平值計入其他 全面收入的股本 工具：分別為31,084及 38,441	第三級	市場法－於此法中，一項資產或證券的價值乃基於市價比率發展（市場上之投資者就類似資產或證券支付之價格）釐定。	於2018年及2019年12月31日經調整價格盈利比率（市盈率）分別為8.9及8.9，經參考類似行業中上市實體之市盈率釐定。 (附註2)
				於2018年及2019年12月31日缺乏市場流通性分別貼現29.3%及28.0%，經參考相似行業上市實體之股份價格釐定。 (附註3)

附錄一

會計師報告

金融工具	公平值	公平值 等級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可 觀察輸入數據
	人民幣千元			
無報價 權益投資	於2018年及 2019年12月31日 按公平值計入其他 全面收入的股本 工具：分別為 30,285及32,116	第三級	相關淨資產價值乃基於開發中物業的預期可變現淨值而得出，其透過由該開發中物業之未來銷售產生的貼現未來收入減達成銷售條件將產生之成本，加上相關淨資產的其他可識別資產及負債之調整價值而計算。	於2018年及2019年12月31日用於釐定開發中物業價值的貼現率分別為12.1%及11.4%，計入使用資本資產定價模式釐定的加權平均資本成本。 <i>(附註4)</i>  於2018年及2019年12月31日用於釐定在建物業價值的每平方米預期價格範圍分別為自人民幣10,430元至人民幣28,500元及自人民幣10,400元至人民幣28,500元 <i>(附註5)</i>
	於2018年12月31日 按公平值計入其他 全面收入的股本 工具：為5,127	第三級	相關淨資產價值乃基於停車場單位價值而得出，其透過類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映出地點及狀況，加上相關淨資產的其他可識別資產及負債之調整價值而計算。	於2018年12月31日用於釐定停車場單位價值的每單位預期價格介乎於每單位人民幣32,000元及人民幣61,000之間。 <i>(附註6)</i>

附註1：貼現率增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年及2019年12月31日分別減少人民幣80,000元及人民幣140,000元，或導致無報價權益投資的公平值計量增加人民幣120,000元及人民幣140,000元。

附註2：市盈率增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年及2019年12月31日分別增加／減少人民幣3,064,000元及人民幣3,813,000元。

附註3：缺乏市場流通性的貼現增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年及2019年12月31日分別減少／增加人民幣1,270,000元及人民幣1,483,000元。

附註4：貼現率增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年及2019年12月31日分別減少人民幣217,500元及人民幣62,000元，或導致無報價權益投資的公平值計量增加人民幣217,600元及人民幣63,700元。

附註5：每平方米預期價格增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年及2019年12月31日分別增加人民幣3,961,000元及人民幣3,123,100元，或導致無報價權益投資的公平值計量減少人民幣3,960,700元及人民幣3,276,900元。

附註6：每單位預期價格增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年12月31日增加／減少人民幣180,000元。

**並非根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值（但須披露公平值）**

董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與公平值相若。

**39. 退休福利計劃**

貴集團在中國的附屬公司僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，以為該等福利提供資金。貴集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出所規定供款。

**40. 或然負債**

於各報告期末，貴集團並無重大或然負債。

41. 關聯方披露

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，貴集團與關聯方訂立以下交易：

(a) 向關聯方提供代建服務

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
山東高速綠城置業投資有限公司（「山東高速」） . . . .	(5)	29,191	31,201	35,641
綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產集團」） . . . .	(1)	55,112	48,115	31,199
山東藍城建設管理有限公司（「山東藍城」） . . . . .	(3)	9,523	30,227	12,290
杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司 （「杭州錢江」） . . . . .	(1)	—	—	8,842
溫州綠城樂居企業管理有限公司 （「溫州樂居企業管理」） . . . . .	(1)	—	—	8,632
杭州綠城濱峰建設管理有限公司 （「杭州濱峰」） . . . . .	(3)	—	1,791	4,716
溫州綠城樂居項目管理有限公司 （「溫州樂居項目管理」） . . . . .	(1)	—	—	4,501
杭州綠城鼎力建設管理有限公司 （「綠城鼎力」） . . . . .	(3)	—	6,138	4,470
綠城景豐房地產建設管理有限公司 （原名：山東綠城景豐房地產建設管理 有限公司）（「綠城景豐」） . . . . .	(3)	—	158	4,468
綠城楊柳郡房地產有限公司（「綠城楊柳郡」） . . . . .	(1)	—	—	4,388
綠城長裕建設管理有限公司（「綠城長裕」） . . . . .	(3)	—	377	1,742
其他 . . . . .		3,545	2,668	2,608
		<u>97,371</u>	<u>120,675</u>	<u>123,497</u>

附錄一

會計師報告

(b) 向關聯方提供建築設計及教育諮詢服務

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
溫州樂居企業管理 .....	(1)	-	-	15,025
溫州樂居項目管理 .....	(1)	-	-	9,543
綠城房地產集團 .....	(1)	597	3,065	701
其他 .....		811	3,118	5,709
		<u>1,408</u>	<u>6,183</u>	<u>30,978</u>

(c) 關聯方貸款產生的利息收入

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
瀋陽全運村建設有限公司 （「瀋陽全運村」） .....	(5)	-	-	526
綠城房地產集團 .....	(1)	4,387	370	-
其他 .....		-	741	-
		<u>4,387</u>	<u>1,111</u>	<u>526</u>

(d) 自關聯方收取諮詢及其他服務

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綠城綠明建設管理有限公司（「綠城綠明」） .....	(3)	4,993	47,107	75,582
浙江綠城坤業房產建設管理有限公司 （「浙江坤業」） .....	(3)	-	28,500	72,202
綠城繁星 .....	(3)	-	-	70,773
綠城北方建設管理有限公司（「綠城北方」） .....	(3)	3,650	33,658	66,537
山東藍城建設管理有限公司（「山東藍城」） .....	(3)	4,105	7,006	63,159
綠城創新建設管理有限公司（「綠城創新」） .....	(3)	-	21,668	61,057
浙江綠城時代建設管理有限公司 （「浙江時代」） .....	(3)	4,173	16,077	54,316

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綠城田園城市建設發展有限公司				
(「綠城田園」) .....	(3)	–	5,578	36,520
綠城景豐房地產建設管理有限公司				
(「綠城景豐」) .....	(3)	23,347	24,853	27,735
綠城正弘(北京)建設管理有限公司				
(「綠城正弘」) .....	(3)	3,566	5,218	18,730
上海輔秦建設工程管理有限公司				
(「上海輔秦」) .....	(3)	–	9,970	9,913
山東綠城萬合房地產建設管理有限公司				
(「山東萬合」) .....	(3)	–	1,359	2,083
綠城長裕建設管理有限公司(「綠城長裕」) .....	(3)	1,321	–	1,987
浙江綠城華贏建設管理有限公司				
(「浙江華贏」) .....	(3)	–	2,156	–
其他 .....		(2,372)	11,525	1,067
		<u>42,783</u>	<u>214,675</u>	<u>561,661</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 於報告期末，貴集團與關聯方的結餘（均為無抵押及免息）如下：

集團層面

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>應收關聯方欠款</b>				
<b>交易相關</b>				
綠城房地產集團	(1)	2,300	15,817	16,304
溫州樂居企業管理	(1)	–	–	8,632
溫州樂居項目管理	(1)	–	–	4,501
綠城長裕	(3)	–	2,700	3,895
山東藍城	(3)	–	44,619	–
瀋陽全運村建設有限公司（「瀋陽全運村」）	(5)	–	14,678	–
綠城北方	(3)	8,182	13,000	–
濟南海爾綠城置業有限公司（「濟南海爾」）	(5)	–	6,962	–
嘉興綠城塘匯房地產開發有限公司	(1)	–	5,832	–
大連九龍倉綠城置業有限公司（「大連九龍倉」）	(5)	5,089	5,643	–
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司（「安徽玫瑰園」）	(1)	260	1,658	–
其他		5,154	3,653	21
		<u>20,985</u>	<u>114,562</u>	<u>33,353</u>
<b>非交易相關</b>				
綠城楊柳郡	(1)	–	125,307	413,369
浙江時代	(3)	2,232	28,950	41,413
綠城北方	(3)	–	–	35,181
浙江坤業	(3)	5,582	21,542	33,982
綠城田園	(3)	–	26,400	18,264
綠城房地產集團	(1)	–	–	10,603
上海輔秦	(3)	–	5,215	10,458
杭州錢江	(1)	–	–	8,842
綠城創新	(3)	–	10,700	8,555
綠城正弘	(3)	–	4,000	7,201
北京雲溪綠城房地產開發有限公司	(1)	–	–	6,893
綠城綠明	(3)	3,045	8,000	6,452
山東萬合	(3)	–	8,430	6,300
新疆藍城	(3)	3,500	3,500	6,180
綠城繁星	(3)	–	–	5,745
浙江匠信	(3)	–	2,400	4,589
浙江綠城聯合建設有限公司	(1)	4,282	–	–
綠城長裕	(3)	2,800	–	–
其他		–	3,465	2,891
		<u>21,441</u>	<u>247,909</u>	<u>626,918</u>
		<u>42,426</u>	<u>362,471</u>	<u>660,271</u>

除了預期將由本集團於[編纂]或之前結清之屬於非交易性質之應收綠城楊柳郡、綠城房地產集團及杭州錢江欠款外，其他非交易相關的應收上述關聯方欠款乃主要為有關向關聯方支付的履約保證金及向關聯方就代建業務事先支付的基金，有關金額均預期將於正常經營週期內變現。因此，於2017年、2018年及2019年12月31日，非交易相關的應收關聯方欠款呈列為流動資產。



附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日，上述應收關聯方欠款乃以減去累計減值虧損分別為人民幣零元、人民幣7,069,000元及人民幣5,653,000元前的金額呈列。

下表為按發票日期呈列的交易相關的應收關聯方欠款總額的賬齡分析。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180天內	20,265	98,567	20,183
180天至365天	–	15,539	13,149
365天以上	720	456	21
	<u>20,985</u>	<u>114,562</u>	<u>33,353</u>

集團層面

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付關聯方欠款</b>				
<b>交易相關</b>				
綠城綠明	(3)	–	16,464	32,474
綠城繁星	(3)	–	–	26,777
綠城景豐	(3)	10,117	19,738	22,174
綠城北方	(3)	–	227	17,135
浙江坤業	(3)	–	3,176	12,100
浙江時代	(3)	–	1,912	11,085
綠城田園	(3)	–	–	6,280
綠城創新	(3)	–	858	4,784
綠城正弘	(3)	–	136	2,222
山東萬合	(3)	–	1,441	1,441
新疆藍城	(3)	–	6,196	–
其他		1,473	530	902
		<u>11,590</u>	<u>50,678</u>	<u>137,374</u>
<b>非交易相關</b>				
綠城中國	(4)	2,403	2,418	546,903
杭州錢江	(1)	–	–	37,000
溫州樂居企業管理	(1)	–	–	27,140
海南島三亞日出觀光有限公司	(1)	20,000	20,000	20,000
溫州樂居項目管理	(1)	–	–	17,320
山東藍城	(3)	400	400	6,544
山東高速	(5)	5,000	–	3,000
綠城景豐	(3)	–	–	2,320
新疆藍城	(3)	2,000	2,000	1,946
杭州方氏織造有限公司				
（「杭州方氏」）	(1)	–	1,000	1,000
綠城房地產集團	(1)	995,010	200,000	–
浙江綠城房地產投資有限公司	(1)	–	96,229	–
其他		801	1,653	206
		<u>1,025,614</u>	<u>323,700</u>	<u>663,379</u>
		<u>1,037,204</u>	<u>374,378</u>	<u>800,753</u>

附錄一

會計師報告

除了預期將由本集團於[編纂]或之前結清之屬於非交易性質之應付綠城中國、杭州錢江、溫州樂居企業管理及溫州樂居項目管理欠款外，其他非交易相關的應付上述關聯方欠款乃主要為有關自關聯方收取的誠意金及按金，有關金額均預期將於其正常經營週期內結清。因此，於2017年、2018年及2019年12月31日，非交易相關的應付關聯方欠款呈列為流動負債。

下表為根據發票日期呈列的交易相關的應收關聯方欠款的賬齡分析。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	11,590	50,203	101,832
1至2年 .....	–	475	35,067
2至3年 .....	–	–	475
	<u>11,590</u>	<u>50,678</u>	<u>137,374</u>

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>關聯方合約資產</b>				
交易相關				
綠城房地產集團 .....	(1)	26,084	34,724	27,280
山東高速 .....	(5)	13,394	23,062	27,259
綠城北方 .....	(3)	483	–	–
		<u>39,961</u>	<u>57,786</u>	<u>54,539</u>

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>關聯方合約負債</b>				
交易相關				
綠城房地產集團 .....	(1)	1,356	1,774	–
浙江綠城房地產投資有限公司 .....	(1)	–	20	–
		<u>1,356</u>	<u>1,794</u>	<u>–</u>

與關聯方的所有上述結餘為無抵押、免息及按要求償還。

公司層面

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收附屬公司欠款</b>				
非交易相關				
萬宏 .....	(2)	1,432,643	1,432,625	2,382,579
		<u>1,432,643</u>	<u>1,432,625</u>	<u>2,382,579</u>

貴集團並無預期於截至2017年、2018年及2019年12月31日止各報告期末後十二個月內分別變現人民幣1,432,643,000元、人民幣1,432,625,000元及人民幣1,842,579,000元等金額，因此，該等結餘分類為非流動資產。除此之外，於2017年、2018年及2019年12月31日，應收萬宏的欠款餘額人民幣零元、人民幣零元及人民幣540,000,000元的為按要求償還。上述應收附屬公司欠款餘額為無抵押及免息。

於2017年、2018年及2019年12月31日，上述應收附屬公司欠款乃以減去累計減值虧損分別為人民幣零元、人民幣10,678,000元及人民幣17,645,000元前的金額呈列。

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付關聯方欠款</b>				
<b>非交易相關</b>				
綠城中國.....	(4)	—	—	540,000

上述應付關聯方欠款餘額為無抵押、免息及按要求償還。

附註：

- (1) 貴集團的同系附屬公司。
- (2) 貴集團附屬公司。
- (3) 貴集團聯營公司或合營公司。
- (4) 母公司。
- (5) 貴集團控股股東的聯營公司或合營公司。

**(iii) 關聯方貸款**

呈列為 貴集團流動資產的關聯方貸款為來自綠城建設管理、綠城建設管理集團及綠城時代， 貴公司向綠城房地產集團擁有100%權益的附屬公司、綠城中國附屬公司的100%權益。其以人民幣計值並按要求償還，固定年利率為1.7%。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，關聯方貸款餘額分別為人民幣524,542,000元、人民幣零元及人民幣零元。

於2019年12月31日，呈列為 貴集團非流動資產的關聯方貸款人民幣99,912,000元乃為 貴集團提供予綠城中國合營公司瀋陽全運村的貸款。有關貸款的本金為人民幣100,000,000元，期限為兩年，須於2021年12月19日悉數償還，固定利率為每年16%。貸款利息須於到期時連同本金一併償還。於2019年12月31日，於扣除累計減值虧損人民幣614,000元前，貸款本金及其應收利息共為人民幣100,526,000元。

於2020年4月， 貴集團與瀋陽全運村訂立終止協議，以終止上述貸款安排。瀋陽全運村其後於2020年4月30日向 貴集團償還直至2020年4月30日所產生之本金及利息人民幣105,419,000元。

截至2018年及2019年12月31日止年度關聯方貸款減值評估的詳情載於附註38。

附錄一

會計師報告

(iv) 主要管理人員補償

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的 貴公司董事及 貴集團其他主要管理層成員薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪資及其他福利.....	21,711	21,583	10,558
績效獎金.....	12,539	21,878	16,307
退休福利計劃供款.....	765	800	594
	<u>35,015</u>	<u>44,261</u>	<u>27,459</u>

主要管理層的薪酬乃參考個別表現及市場趨勢釐定。

42. 貴公司之儲備變動

貴公司之儲備變動如下：

	股份溢價	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日.....	-	-	-
年內虧損.....	-	(4)	(4)
股東注資.....	<u>1,432,660</u>	<u>-</u>	<u>1,432,660</u>
於2017年12月31日.....	1,432,660	(4)	1,432,656
採納國際財務報告準則第9號後調整.....	<u>-</u>	<u>(10,233)</u>	<u>(10,233)</u>
於2018年1月1日（經重列）.....	<u>1,432,660</u>	<u>(10,237)</u>	<u>1,422,423</u>
年內虧損.....	-	(458)	(458)
自股份溢價分配的資本化發行.....	<u>(11,587)</u>	<u>-</u>	<u>(11,587)</u>
於2018年12月31日.....	1,421,073	(10,695)	1,410,378
年內虧損.....	-	(7,002)	(7,002)
股東注資.....	<u>410,000</u>	<u>-</u>	<u>410,000</u>
於2019年12月31日.....	<u>1,831,073</u>	<u>(17,697)</u>	<u>1,813,376</u>

#### 43. 融資活動產生之負債對賬

下表詳述 貴集團來自融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量將於 貴集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量。

	借款	租賃負債	應付股息	應付 關聯方欠款
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	5,000	19,544	-	-
融資現金流量	4,497	(7,162)	-	-
新融資租賃	-	22,847	-	-
利息開支	503	1,123	-	-
提前終止租賃	-	(398)	-	-
視作就收購共同控制下的 附屬公司對股東作出分派	-	-	-	995,010
於2017年12月31日	<u>10,000</u>	<u>35,954</u>	<u>-</u>	<u>995,010</u>
融資現金流量	(524)	(15,350)	(9,651)	(795,010)
新融資租賃	-	17,780	-	-
利息開支	524	2,112	-	-
向非控股權益派付股息	-	-	9,651	-
於2018年12月31日	<u>10,000</u>	<u>40,496</u>	<u>-</u>	<u>200,000</u>
融資現金流量	(10,402)	(8,886)	(5,200)	340,000
新融資租賃	-	5,641	-	-
利息開支	402	1,766	-	-
收購附屬公司	-	996	-	-
出售附屬公司	-	(16,674)	-	-
提前終止租賃	-	(7,799)	-	-
向非控股權益派付股息	-	-	5,200	-
於2019年12月31日	<u>-</u>	<u>15,540</u>	<u>-</u>	<u>540,000</u>

#### 44. 重大非現金交易

截至2017年12月31日止年度， 貴公司將應付關聯方綠城中國的款項人民幣1,432,660,000元撥充資本，方法為以價值為應付關聯方的金額的代價向綠城中國配發及發行兩股股份。有關詳情載於附註34。

截至2017年及2019年12月31日止年度， 貴公司向 貴集團項目擁有人以金額分別為人民幣24,525,000元及人民幣19,810,000元之代價購買投資物業。該代價分別以來自項目擁有人的貿易應收款項結算。

#### 45. 期後事件

於2019年12月，首宗新型冠狀病毒（「COVID-19」）病例於中國武漢出現後，由於 貴集團營運位於中國，疫情爆發後對 貴集團的業務和營運造成影響。自COVID-19爆發以來， 貴集團營運所在的各省及各城市地方政府採取一系列措施以防控疫情，包括但不限於暫停現場工作、限制企業復工及嚴格控制衛生措施。自2020年2月17日起， 貴集團已正式復工。於報告日期， 貴集團大多數的在建代建項目已自地方政府獲取復工許可，得以於2020年3月前逐步恢復現場工作，並已恢復現場工作。就少數尚未獲取許可恢復現場工作的代建項目而言， 貴集團正積極協助相關項目擁有人及承包商申請該許可。

COVID-19爆發已導致(i)在建或待建的代建項目暫停以及人力及原材料短缺；(ii)項目的建設、出售及交付延遲；(iii)成本及營運開支，以及若干項目的現金流量狀況壓力日益增加；及(iv)對中國房地產行業造成潛在不利影響， 貴集團2020年上半年的業務營運及財務表現因此受到影響。根據現時可得的資料，而 貴集團管理層假設COVID-19於中國的疫情將不會顯著延長，COVID-19爆發預期導致項目的時間表延遲。

貴集團將持續密切監控COVID-19疫情的發展，評估及積極因應其對 貴集團財務狀況、經營業績及其他層面的影響。於報告日期，有關評估仍在進行當中。由於情勢仍持續變化且日後可能取得進一步資料，實際影響可能與有關估計出現落差。

於2020年2月24日， 貴公司與綠城中國就若干「綠城」（「Greentown」）或相關商標訂立許可協議，初始期限自其生效日期起至[編纂]後十年止。根據許可協議，於[編纂]時由綠城中國向 貴公司收取許可費用，具體如下：(i)第1年：人民幣30,000,000元；(ii)第2年：人民幣40,000,000元；(iii)第3年：人民幣50,000,000元；(iv)第4至第10年各年：人民幣60,000,000元；及(v)第11年至第20年各年：人民幣60,000,000元（如適用），以不滿一個完整曆年按比例計算。第1年至第10年的許可費用亦須以綠城中國及 貴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 貴公司的協定進行調整。

#### 46. 結算日後財務報表

貴集團、 貴公司或其任何附屬公司並無就2019年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。