

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：09979)

截至2020年12月31日止年度 的全年業績公告

綠城管理控股有限公司（「綠城管理」或「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）根據國際財務報告準則編製的截至2020年12月31日止年度（「本報告期」或「本期」）的經審核綜合全年業績連同上個財政年度比較數字。該等經審核綜合全年業績經由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並獲董事會批准。

董事會建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.17元。合計約為人民幣332,856,000元，惟須待股東於應屆股東大會上批准。

業務摘要

	2020年 (經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元	變動率
收入	1,812,975	1,993,892	-9.1%
淨利潤	412,254	370,718	11.2%
歸母淨利潤	439,325	324,769	35.3%
剔除上市費用後歸母淨利潤	469,004	336,448	39.4%
經營活動現金淨流入	903,329	121,116	645.9%
持續經營業務及已終止經營業務 每股收益			
— 基本及攤薄 (2019年：基本) (人民幣元)	0.26	0.23	13.0%
	2020年 百萬平方米	2019年 百萬平方米	變動率
合約項目總建築面積	76.1	67.5	12.7%
新拓代建項目合約總建築面積	18.7	16.0	16.8%
	2020年 人民幣億元	2019年 人民幣億元	變動率
新拓代建項目代建費	58.1	47.5	22.3%

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2020年年報所載的經審核年度綜合財務報表：

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	3	1,812,975	1,993,892
服務成本		(947,146)	(1,112,321)
毛利		865,829	881,571
其他收入	4	48,614	17,928
其他收益及虧損	5	(27,011)	10,962
銷售及營銷開支		(48,302)	(21,965)
行政開支		(330,611)	(302,215)
上市費用		(33,960)	(15,572)
融資成本	6	(1,465)	(1,761)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)		(1,378)	(7,781)
投資物業公平值變動的虧損		(2,952)	(974)
分佔聯營公司業績		3,403	(6,606)
分佔合營公司業績		52,767	(15,383)
除稅前利潤	7	524,934	538,204
所得稅開支	8	(117,414)	(149,282)
持續經營業務的年內利潤		407,520	388,922
已終止經營業務			
年內已終止經營業務所得收益(虧損)	9	4,734	(18,204)
年內利潤		412,254	370,718
其他全面收入			
不會重新分類至損益的項目：			
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)			
		4,674	10,996
年內全面收入總額		416,928	381,714

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內利潤(虧損)			
— 持續經營業務		428,547	339,880
— 已終止經營業務		10,778	(15,111)
		<u>439,325</u>	<u>324,769</u>
非控股權益應佔年內利潤(虧損)			
— 持續經營業務		(21,027)	49,042
— 已終止經營業務		(6,044)	(3,093)
		<u>(27,071)</u>	<u>45,949</u>
		<u><u>412,254</u></u>	<u><u>370,718</u></u>
下列人士應佔年內全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		443,999	335,765
非控股權益		(27,071)	45,949
		<u>416,928</u>	<u>381,714</u>
每股盈利			
持續及已終止經營業務			
— 基本(人民幣元)	11	<u>0.26</u>	<u>0.23</u>
— 攤薄(人民幣元)	11	<u>0.26</u>	<u>不適用</u>
持續經營業務			
— 基本(人民幣元)	11	<u>0.26</u>	<u>0.24</u>
— 攤薄(人民幣元)	11	<u>0.25</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		97,922	107,253
使用權資產		17,803	15,934
投資物業		53,361	29,147
商譽		769,241	769,241
於聯營公司的權益		67,042	55,554
於合營公司的權益		93,742	36,183
按公平值計入其他全面收入的股本工具		93,393	87,161
其他長期應收款		210,000	99,912
遞延稅項資產		16,975	16,360
收購物業的按金		7,080	21,965
		1,426,559	1,238,710
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	388,303	312,842
合約資產		316,795	311,920
應收關聯方欠款		202,720	654,618
已抵押銀行存款		15,832	14,963
銀行結餘及現金		2,397,335	1,126,771
		3,320,985	2,421,114
分類為持作出售的資產		-	99,883
		3,320,985	2,520,997
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	818,670	830,489
應付關聯方欠款		199,496	800,753
應付所得稅項		145,798	84,346
其他應付稅項		50,841	29,929
合約負債		396,182	239,580
租賃負債		8,504	6,294
		1,619,491	1,991,391
與分類為持作出售的資產相關的負債		-	62,849
		1,619,491	2,054,240
流動資產淨值		1,701,494	466,757
總資產減流動負債		3,128,053	1,705,467

	於12月31日	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
股本及儲備		
股本	16,324	11,587
儲備	<u>3,058,875</u>	<u>1,583,172</u>
本公司擁有人應佔權益	3,075,199	1,594,759
非控股權益	<u>27,010</u>	<u>86,430</u>
總權益	<u>3,102,209</u>	<u>1,681,189</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	16,958	15,400
租賃負債	<u>8,886</u>	<u>8,878</u>
	<u>25,844</u>	<u>24,278</u>
資產淨值	<u>3,102,209</u>	<u>1,681,189</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於2016年12月12日於開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。本公司股份自2020年7月10日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司的直接及最終控股公司為綠城中國，該公司於聯交所主板上市，並於開曼群島註冊成立。

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為提供代建服務。

本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），與綜合財務報表的呈列貨幣相同。

2. 國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）修訂本的應用

本年度強制生效的國際財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用國際財務報告準則內提述概念框架的修訂及以下由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈且自2020年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的國際財務報告準則的修訂：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大的定義
國際財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
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號修訂本	利率基準改革

本年度應用國際財務報告準則內提述概念框架的修訂及國際財務報告準則的修訂對本集團本期及過往年度的財務狀況及業績及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團尚未提早採納以下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	保險合約及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第16號修訂本	Covid-19相關的租金優惠條件 ⁴
國際財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的提述 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 – 第二階段 ⁵
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注入 ³
國際會計準則第1號修訂本	將債務分類為流動或非流動 ¹
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露 ¹
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備： 未作擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第37號修訂本	虧損性合約 – 履行合約的成本 ²
國際財務報告準則修訂本	2018年至2020年國際財務報告準則年度改進 ²

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期應用所有新訂及經修訂國際財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
隨時間確認收入：		
商業代建	1,312,454	1,470,763
政府代建	309,845	358,438
其他	190,676	164,691
	<u>1,812,975</u>	<u>1,993,892</u>

(ii) 分部資料

本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**」)。經營分部乃根據本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。此亦為本集團組織及管理的基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國(居住國)市場，且本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。

本集團根據國際財務報告準則第8號經營分部的報告分部如下：

- 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、融資成本、匯兌虧損、上市費用及品牌使用費)評估經營分部的表現。

有關景觀工程業務的經營分部已於本年度終止。於下文呈報的分部資料並不包含該等已終止經營業務的任何金額。

本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2020年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入						
外部收入	1,312,454	309,845	190,676	1,812,975	-	1,812,975
分部間收入	37,661	168,739	2,150	208,550	(208,550)	-
總計	<u>1,350,115</u>	<u>478,584</u>	<u>192,826</u>	<u>2,021,525</u>	<u>(208,550)</u>	<u>1,812,975</u>
分部業績	<u>382,290</u>	<u>42,296</u>	<u>89,876</u>	<u>514,462</u>	<u>438</u>	<u>514,900</u>
未分配其他收入						135
未分配行政開支						(20,430)
未分配上市費用						(33,960)
未分配融資成本						(92)
未分配匯兌虧損						(38,649)
未分配品牌使用費						(14,384)
年內利潤						<u>407,520</u>

截至2019年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入						
外部收入	1,470,763	358,438	164,691	1,993,892	-	1,993,892
分部間收入	-	179,173	20,464	199,637	(199,637)	-
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)
未分配上市費用						(15,572)
未分配融資成本						(127)
年內利潤						<u>388,922</u>

其他分部資料

截至2020年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
計量分部損益包括的金額：						
預期信貸虧損模式下的減值虧損 (扣除撥回)	(5,970)	1,323	3,269	(1,378)	-	(1,378)
投資物業公平值變動的虧損	-	-	(2,952)	(2,952)	-	(2,952)
分佔聯營公司業績	5,195	-	(1,792)	3,403	-	3,403
分佔合營公司業績	891	5,516	46,360	52,767	-	52,767
物業、廠房及設備折舊	(7,747)	(5,954)	(345)	(14,046)	(222)	(14,268)
使用權資產折舊	(7,655)	(144)	(798)	(8,597)	(698)	(9,295)

截至2019年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
計量分部損益包括的金額：						
預期信貸虧損模式下的減值虧損 (扣除撥回)	(4,757)	(2,189)	(835)	(7,781)	-	(7,781)
投資物業公平值變動的虧損	-	-	(974)	(974)	-	(974)
分佔聯營公司業績	(5,843)	-	(763)	(6,606)	-	(6,606)
分佔合營公司業績	(14,392)	(1,563)	572	(15,383)	-	(15,383)
物業、廠房及設備折舊	(13,817)	(3,429)	(3,828)	(21,074)	-	(21,074)
使用權資產折舊	(7,403)	(410)	(3,060)	(10,873)	-	(10,873)

4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務		
來自以下各項的利息收入：		
－ 銀行結餘	38,245	16,140
－ 向關聯方提供貸款	5,441	526
－ 向第三方提供貸款	3,949	—
	<u>47,635</u>	<u>16,666</u>
投資物業總租金收入	490	1,149
其他	489	113
	<u>48,614</u>	<u>17,928</u>

5. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度	
	2020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)	8,552	11,109
按公平值計入損益的金融資產產生的收益	3,362	—
提前終止租賃收益	386	426
匯兌虧損	(38,649)	(111)
撇銷／出售物業、廠房及設備的虧損	(618)	(453)
其他	(44)	(9)
	<u>(27,011)</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。

6. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務		
租賃負債的利息	(1,065)	(1,743)
託管貸款的安排費用	(69)	—
關聯方貸款的利息開支	(331)	—
其他	—	(18)
	<u>(1,465)</u>	<u>(1,761)</u>

7. 除稅前利潤

年內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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
董事薪酬	19,814	9,090
薪酬及其他福利	584,930	571,650
退休福利計劃供款(附註)	4,739	25,276
員工成本(包括董事薪酬)	<u>609,483</u>	<u>606,016</u>
物業、廠房及設備折舊	14,268	21,074
使用權資產折舊	9,295	10,873
核數師薪酬	<u>3,491</u>	<u>1,124</u>

附註：政府已經就紓緩有關新型冠狀病毒(「COVID-19」)的社會保險實施援助。根據社會保障部發出的(2020)第11號通知，為盡量減少COVID-19對社會及經濟發展的影響，政府已下調中型企業自2020年2月至6月的社會保障費用。根據社會保障部之後發出的(2020)第49號通知，寬免期已延長至2020年12月。

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務		
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	119,723	129,421
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
— 企業所得稅	(1,694)	1,075
遞延稅項：		
— 本年度	(615)	18,786
	<u>117,414</u>	<u>149,282</u>

本公司乃註冊為一間獲豁免公司，因此無須繳納開曼群島稅項。

由於本集團概無任何受香港利得稅規限的應課稅收入，故並無對香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅乃基於管理層對整個財政年度預測的年度所得稅率的最佳估計確認。根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%，惟綠城建設管理集團有限公司(「綠城建設管理」)除外。

綠城建設管理於2019年12月4日獲認定為「高新技術企業」，其可能有權自2019年起的三年期間享有15%的優惠稅率，惟須達成若干條件。因此，截至2020年12月31日止年度，綠城建設管理的適用企業所得稅稅率為15%(2019年：25%)。

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤	524,934	538,204
按25% (2019年：25%) 稅率計算的所得稅開支	131,234	134,551
分佔聯營公司業績的稅務影響	(851)	1,651
分佔合營公司業績的稅務影響	(13,192)	3,846
不可抵扣開支的影響	17,614	2,118
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損的影響	2,007	5,296
未確認為遞延稅項資產的可扣稅暫時性差異之影響	200	854
動用先前未確認的未動用稅項虧損	(169)	–
動用先前未確認的可扣稅暫時性差異	(859)	(109)
應用於遞延稅項及即期稅項的優惠企業所得稅率的影響	(16,876)	–
過往年度撥備(超額)不足	(1,694)	1,075
	<u>117,414</u>	<u>149,282</u>
於損益確認的所得稅開支	<u>117,414</u>	<u>149,282</u>

9. 已終止經營業務

於2019年9月30日，本公司董事決議通過出售本集團的全部景觀工程業務。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12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)。該出售事項已於2020年9月完成。

年內，已終止景觀工程業務產生的利潤(虧損)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期內/ 年內虧損	(20,876)	(18,204)
出售景觀工程業務的收益	25,610	–
	<u>4,734</u>	<u>(18,204)</u>

已終止景觀工程業務於截至2020年9月30日止九個月（2019年：2019年全年）所產生的虧損載列如下：

	截至2020年 9月30日止九個月 人民幣千元	截至2019年 12月31日止年度 人民幣千元
收入	103,065	228,536
銷售成本	<u>(107,542)</u>	<u>(232,472)</u>
毛損	(4,477)	(3,936)
其他收入	16	54
其他收益及虧損	39	(54)
行政開支	(1,750)	(8,512)
融資成本	(2,961)	(2,521)
預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）	<u>(11,743)</u>	<u>(2,786)</u>
除稅前虧損	(20,876)	(17,755)
所得稅開支	<u>-</u>	<u>(449)</u>
期內／年內虧損	<u>(20,876)</u>	<u>(18,204)</u>
	截至2020年 9月30日止九個月 人民幣千元	截至2019年 12月31日止年度 人民幣千元

期內／年內已終止經營業務產生的虧損包括以下各項：

確認為開支的存貨成本	12,101	52,977
租賃負債的利息	11	24
出售物業、廠房及設備的收益	-	(62)
物業、廠房及設備折舊及攤銷	-	944
使用權資產折舊	-	551
核數師薪酬	<u>-</u>	<u>77</u>

截至2020年9月30日止九個月，景觀工程業務就經營活動支付人民幣10,893,000元（2019年：收到人民幣12,940,000元），就投資活動支付人民幣141,000元（2019年：支付人民幣148,000元），並就融資活動支付人民幣69,000元（2019年：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工程業務的主要資產及負債類別如下：

	人民幣千元
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	<u>12,391</u>
分類為持作出售的總資產	<u><u>99,883</u></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	<u>370</u>
分類為持作出售的總負債	<u><u>62,849</u></u>

10. 股息

於本年度結束後，本公司董事建議就截至2020年12月31日止年度宣派末期股息每股普通股人民幣0.17元（2019年：人民幣零元），合計約人民幣332,856,000元（2019年：人民幣零元），惟須待股東於應屆股東大會上批准。

11. 每股盈利

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(2019年：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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔年內利潤	439,325	324,769
減：		
本公司擁有人應佔已終止經營業務的年內利潤(虧損)	<u>10,778</u>	<u>(15,111)</u>
用以計算持續經營業務的每股基本及攤薄盈利 (2019年：每股基本盈利)的盈利	<u>428,547</u>	<u>339,880</u>
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,679,767	1,432,660
潛在攤薄普通股之影響：		
超額配股權	1,121	不適用
股份獎勵	<u>512</u>	<u>不適用</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,681,400</u>	<u>不適用</u>

由於2019年並無潛在已發行普通股，故並無就2019年呈列每股攤薄盈利。

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (2019年：每股基本盈利)	<u>439,325</u>	<u>324,769</u>

所用分母與上文每股基本及攤薄盈利(2019年：每股基本盈利)詳述者相同。

由於2019年無潛在已發行普通股，故並無就2019年呈列每股攤薄盈利。

來自己終止經營業務

已終止經營業務的每股基本盈利為每股人民幣0.64分(2019年：每股虧損人民幣1.05分)及每股攤薄盈利為每股人民幣0.64分(2019年：不適用)，乃根據已終止經營業務的年內利潤約人民幣10.78百萬元(2019年：年內虧損人民幣15.11百萬元)以及上文計算每股基本及攤薄盈利所詳述的分母得出(2019年：每股基本虧損)。

12. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	159,035	155,095
減：信貸虧損撥備	(17,437)	(17,383)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>141,598</u>	<u>137,712</u>
其他應收款項	156,736	135,627
減：信貸虧損撥備	(2,562)	(2,642)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>154,174</u>	<u>132,985</u>
預付款項	43,829	2,337
遞延發行成本	–	4,226
進項增值稅	<u>48,702</u>	<u>35,582</u>
	<u><u>388,303</u></u>	<u><u>312,842</u></u>

貿易應收款項包括應收票據為人民幣29,806,000元(2019年：人民幣10,692,000元)。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

本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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
180天內	126,968	121,670
180天至365天	14,583	14,983
365天以上	47	1,059
	<u><u>141,598</u></u>	<u><u>137,712</u></u>

13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	25,220	23,741
其他應付款項	626,873	565,147
應付工資	117,505	191,197
應付股息	3,966	–
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	45,106	50,404
	<u>818,670</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	5,311	21,646
1至2年	18,385	970
2至3年	970	1,071
3年以上	554	54
	<u>25,220</u>	<u>23,741</u>

管理層討論與分析

董事會欣然公佈本集團2020年之經審核年度業績連同比較數字。本年度業績已由審核委員會審閱。

末期股息

董事會建議向股東派付2020年之末期股息每股人民幣0.17元(相當於0.20港元,按2021年3月22日中國人民銀行的現行匯率1.00港元兌人民幣0.84元計算),須待股東於即將於2021年6月21日召開的股東周年大會批准。應向股東派付的股息將以人民幣宣派並以港元支付,匯率將按股東周年大會前5個營業日中國人民銀行公佈之平均匯率計算。

建議末期股息預期將於2021年7月28日或之前派付予股東。

業務回顧

概覽

2020年初，因受新冠疫情影響公司損失了近兩個月的服務收入，但在政府及管理層的正確領導下，本公司主營代建業務快速追趕工程進度及銷售節點，較好的完成了各項經營目標，同時，基於本公司戰略佈局中對投資類公司及產業鏈上下游孵化業務的收益實現，2020年度剔除上市費用後歸屬於本公司股東的淨利潤較上年同期增長39.4%。同時，本公司新拓代建項目預估代建費規模較去年同期增長22.3%；客戶結構比例均衡，在建面積中國有企業委託方及政府委託方佔比超70%。另外借助中國代建第一股的先發優勢和規模效應，本公司產業鏈上下游公司的孵化已逐漸成效，其投資收益已成為本公司的第二業務增長曲線。

作為輸出品牌、輸出管理、輸出資源的專業服務商，本公司能為不同客戶提供按需定制的房地產開發服務，是亞洲資本市場稀缺的房地產輕資產標的。於2020年12月31日，本公司管理項目數量由去年同期的260個增加至296個，合約項目總建築面積76.1百萬平方米，較去年同期的67.5百萬平方米增長12.7%。根據公司區域佈局，主要經濟區域總建築面積達64.9百萬平方米，超整體面積的85%；其中長三角經濟圈41.8百萬平方米，超合約總建築面積的55.0%，環渤海經濟圈、京津冀城市群15.6百萬平方米超20.5%，珠三角經濟圈6.3百萬平方米超8.3%，成渝城市群1.2百萬平方米超1.5%。

本報告期內公司持續經營收入達到人民幣1,813.0百萬元，較上年同期人民幣1,993.9百萬元減少9.1%；毛利達人民幣865.8百萬元，較上年同期人民幣881.6百萬元減少1.8%。但隨着公司組織架構優化及項目管理水平的不斷提升，期內綜合毛利率達到47.8%，較上年同期44.2%提升3.6個百分比；歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣439.3百萬元，較上年同期人民幣324.8百萬元增長35.3%；剔除上市費用後歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣469.0百萬元，較上年同期人民幣336.4百萬元增長39.4%。

另外，本報告期內公司經營活動現金淨流量達人民幣903.3百萬元，較上年同期人民幣121.1百萬元增長645.9%，作為服務屬性的輕資產公司，公司無負債且現金流充足。

宏觀市場分析

從行業來看，代建源於歐美發達國家投資與開發相分離的模式，隨着中國房地產行業的趨勢轉變，代建模式的賽道不斷拓寬、市場需求在放大。

首先，中國房地產市場已從土地紅利、金融紅利轉向管理紅利的趨勢明顯，有利於品牌溢價高、開發能力強、專業程度高的代建類公司。其次，代建項目的委託方多元化，從以往主要服務中小開發商，轉向服務於國有企業、政府部門以及金融機構等客戶，這些類別委託方的土地來源多為非招拍掛形式的存量市場，受行業調控政策的影響較少。再次，由於輕資產模式不受「三條紅線」及「土地集中招拍掛」等調控政策的影響，可以全周期的獲取代建項目並採取主動的開發節奏，以實現穩定的服務收入。

綜上，本公司的代建業務將受益於行業發展及管理分工，相關的調控政策亦有利於代建模式在整個房地產行業的滲透率，有利於公司的穩健增長。

基於上述宏觀市場分析，我們於2020年內採取如下管理舉措：

(1) 絕對的行業領先地位

2020年，本公司繼續保持行業領先，並基於豐富的業務模式、全國性的規模佈局、按需定制的服務體系以及多元化的客戶結構，在市場的劇烈變化中，實現了年度銷售額新高及新拓項目貨值新高。

2020年內，本公司新拓代建項目的合約總建築面積達18.7百萬平方米，較去年同期增長約16.8%；新拓代建項目代建費預估58.1億人民幣，較去年同期增長約22.3%。

於2020年12月31日，管理項目數量由去年同期的260個增加至296個；合約項目總建築面積76.1百萬平方米，較去年同期增長12.7%；在建面積40.5百萬平方米，較去年同期增長8.0%；全年實現銷售金額745億人民幣，較去年同期增長12.2%。

本公司現有代建業務存量，可以確保未來三年經營業績的可持續增長。

(2) 初見成效的產業鏈打造

基於既定的戰略目標，2020年本公司繼續孵化產業鏈上下游公司，重點收併購輕資產模式、利潤率高、且為房地產核心價值業務的產業鏈公司。

本報告期內該類產業鏈孵化的投資收益實現大幅提升。產業鏈上下游孵化業績達人民幣46.0百萬元，較2019年的虧損人民幣1.4百萬元增加47.4百萬元。

未來公司將加大對產品設計、開發諮詢、商業管理、物業服務等產業鏈公司的收併購力度，加快將公司代建業務的規模優勢轉換為上下游的流量收益，逐步打造公司業務的第二增長曲線。

(3) 抗周期的多元化客戶結構

本公司已完成全國性佈局，擁有結構多元且不斷擴展的優質客戶群。

截至2020年12月31日，本公司在中國28個省89個城市擁有296個代建項目。按當期在建面積分，私營企業委託項目為11.5百萬平方米，佔比28.3%；國有企業委託項目為16.4百萬平方米，佔比40.5%；政府委託項目為12.7百萬平方米，佔比31.2%。

本公司有能力為不同區域、不同類型的委託方提供差異化的管理服務，其輕資產屬性可以有效緩解和規避不同城市、不同行業、以及各類金融政策對公司業務的影響，可以抵抗房地產行業周期風險。

財務分析

本集團實現：

收入

收入人民幣1,813.0百萬元，與2019年的人民幣1,993.9百萬元相比減少9.1%。收入來自三類業務：(i)商業代建；(ii)政府代建；及(iii)其他服務，按業務分部的收入列示如下：

收入	2020年		截至12月31日 2019年		變動 增加／ (減少)
	人民幣千元 (經審計)	佔總收入 (%)	人民幣千元 (經審計)	佔總收入 (%)	
來自商業代建	1,312,454	72.4	1,470,763	73.8	(158,309)
(1)自營	691,699	38.2	795,201	39.9	(103,502)
(2)與業務夥伴合作	620,755	34.2	675,562	33.9	(54,807)
來自政府代建	309,845	17.1	358,438	18.0	(48,593)
(1)自營	303,463	16.7	348,735	17.5	(45,272)
(2)與業務夥伴合作	6,382	0.4	9,703	0.5	(3,321)
其他服務	190,676	10.5	164,691	8.2	25,985
合計	<u>1,812,975</u>	<u>100.0</u>	<u>1,993,892</u>	<u>100.0</u>	(180,917)

本報告期內：

- (i) 商業代建依然是本集團最大的收入和利潤來源，於年內收入為人民幣1,312.5百萬元，佔整體收入的72.4%，與2019年的人民幣1,470.8百萬元相比下降10.8%。下降的主要原因是新冠疫情導致部份商業代建項目的銷售及開發進度有所延緩。
- (ii) 政府代建收入達人民幣309.8百萬元，佔整體收入的17.1%，與2019年的人民幣358.4百萬元相比下降13.6%。下降的主要原因是公司升級業務模式，主動減少傳統政府代建的業務服務，加強對服務費率更高的新型政府代建業務的拓展；及
- (iii) 其他服務收入為人民幣190.7百萬元，佔整體收入的10.5%，主要系公司上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產集團」）投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入150.9百萬元。

服務成本

本報告期內，服務成本為人民幣947.1百萬元，較2019年的人民幣1,112.3百萬元減少14.8%。下降的主要原因是公司通過業務模式及經營戰略調整，降低高成本業務的佔比，提升經營效率和公司盈利能力。

毛利

本報告期內，毛利達到人民幣865.8百萬元，較2019年的人民幣881.6百萬元下降1.8%。毛利率為47.8%，與2019年的44.2%相比增長3.6個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建為44.1%、政府代建為45.4%及其他服務為76.8%。2019年分別為46.2%、43.3%和28.3%。
- 商業代建的毛利率為44.1%，與2019年的46.2%相比有所下降。主要是因為本公司商業代建項目因新冠疫情影響銷售及開發進度有所延緩，收入有所下降，而人工成本等固定支出仍需列支所致。
- 政府代建的毛利率為45.4%，比2019年的43.3%提高2.1個百分點。主要是因為人均管控面積增加，規模效應導致毛利率有所提高。
- 其他服務業務的毛利率76.8%，比2019年的28.3%大幅度提升。這是因為公司上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團投標且由綠城管理集團管理的項目本報告期實現收入150.9百萬元，此類項目的服務成本在綠城房產集團列支，公司按項目淨收益與綠城房產集團結算確認收入，從而毛利率較高。

其他收入

本報告期內，本集團其他收入為人民幣48.6百萬元，較2019年的其他收入為人民幣17.9百萬元大幅增加。其他收入淨額增長主要是由於本期內公司加權平均資金餘額的增加及公司加強對資金收益率的管理所致，2020年平均存款利率從2019年的2.41%增長至2.5%，同時公司為代建項目及其他非關聯方提供金融服務取得收入人民幣9.4百萬元。

其他收益／損失

本集團其他收益／損失由截至2019年12月31日止年度約人民幣收益11.0百萬元減少至截至2020年12月31日止年度約人民幣虧損27.0百萬元。主要是本期港幣匯率下降導致本期公司存放境外資金發生匯兌損失38.6百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣48.3百萬元，較2019年人民幣22.0百萬元增長了119.5%。增加的主要原因是根據協議約定自2020年7月起向綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）支付品牌使用費，2020年下半年應支付品牌使用費14.4百萬元；及公司為提升市場影響力，在2020年增加廣告宣傳支出所致。

行政開支

行政開支為人民幣330.6百萬元，較2019年的人民幣302.2百萬元增長了9.4%。增長的主要原因是本期公司為未來發展儲備管理人才。

分佔合營公司業績

本報告期內，我們的分佔合營公司業績由去年的虧損人民幣15.4百萬元變為收益人民幣52.8百萬元。這主要因為本期產業鏈上下游投資業務實現收益大幅提升以及商業代建合作類投資公司運營步入正軌，扭虧為盈所致。

所得稅開支

各公司按獨立法人實體基準繳納所得稅。根據中華人民共和國企業所得稅法，本集團的附屬公司綠城建設管理集團有限公司被認定為高新技術企業，可享受企業所得稅政策優惠並按法定稅率15%納稅。

本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度約人民幣149.3百萬元減少21.4%至截至2020年12月31日止年度約人民幣117.4百萬元。有關減少主要由於本集團的附屬公司綠城建設管理集團有限公司被認定為高新技術企業，2020年享受所得稅政策優惠按15%的稅率繳納企業所得稅。

本年利潤

本報告期內，本集團淨利潤為人民幣412.3百萬元，較2019年的人民幣370.7百萬元增長11.2%。剔除上市費用後經調整的期內歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣469.0百萬元，較2019年的336.4百萬元增長39.4%。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款達到人民幣388.3百萬元，較2019年的人民幣312.8百萬元增加24.1%。主要是亞運會媒體村項目應收代建費及保證金增加人民幣16.2百萬元、未抵扣的增值稅進項稅增加13.1百萬元，及以前按合同約定預付商業代建合作夥伴管理服務費增加41.5百萬元所致。

應收關聯方款項

於2020年12月31日，應收關聯方款項餘額人民幣202.7百萬元，較2019年的人民幣654.6百萬元減少69.0%。主要是本期收回亞運會媒體村項目代墊款413.4百萬元、收回綠城房產集團及其子公司臨時往來款28.9百萬元所致。

應付關聯方款項

於2020年12月31日，應付關聯方款項餘額人民幣199.5百萬元，較2019年的人民幣800.8百萬元減少75.1%。主要是本期歸還綠城中國及其子公司暫借款626.0百萬元所致。

合同負債

合同負債為人民幣396.2百萬元，較2019年末的人民幣239.6百萬元增加65.4%。該增長反映了本公司實際收款快於提供服務的完工進度的情況。

資本結構

截至2020年12月31日，本集團權益總額約達人民幣3,102.2百萬元，較2020年初的人民幣1,681.2百萬元增長約人民幣1,421.0百萬元。其中，(a)股東應佔權益約人民幣3,075.2百萬元，較2020年初的人民幣1,594.8百萬元增長約人民幣1,480.4百萬元，主要由於截至2020年12月31日止年度的利潤約人民幣439.3百萬元及本公司的首次公開發售購份形成的資本儲備淨額約人民幣1,134.9百萬元，及根據本公司的股份獎勵計劃購回股份約人民幣99.9百萬元抵銷；及(b)少數股東的權益主要因子公司對少數股東分配現金股利而減少約人民幣59.4百萬元。

截至2020年12月31日，本公司已發行合共1,957,976,000股股份。本公司總市值約為65億港元（基於截至2020年12月31日股份收盤價計算）。

流動資金及資金資源

於2020年12月31日，本集團有銀行存款及現金（不包括抵押銀行存款）為人民幣2,397.3百萬元（2019年12月31日：人民幣1,139.2百萬元），流動比率為2.05倍（2019年12月31日：1.23倍）。槓桿比率（計息債務除以同期末權益總額）為0.5%（2019年12月31日：0%）。現金流非常充裕，為本公司後續發展提供強有力的支撐。

本報告期內，我們的流動資金需要主要是為滿足營運資金需要而產生。內部產生的現金流量是我們的營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。

本期內經營活動現金淨流入為人民幣903.3百萬元，與淨利潤人民幣412.3百萬元差異人民幣491.0百萬元，差異的主要原因是收回2019年度墊付亞運會媒體村項目營運資金413.4百萬元，以及預收代建管理服務費增加156.3百萬元。

債務

本報告期內，本集團並無任何重大借款。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部份業務以人民幣進行。因此，本集團承受較低外匯風險。惟人民幣及港元兌外幣貶值或升值可影響本集團的業績。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

本報告期內，本集團並無資產抵押事宜。

資產交易及重大投資事項

本報告期內，本集團並無日常一般業務以外的資產交易及重大投資事項。

於本報告期末，本集團並無有關重大投資或購入資本資產的計劃。然而，若將來出現任何潛在投資計劃，本集團將進行可行性研究並考慮投資機會對本集團及本公司股東整體是否有利。

重大收購及出售

本報告期內，本集團並無重大收購及出售事項。

司庫管理

我們的財資管理職能負責現金管理、流動性規劃和控制、為本集團提供具成本效益的資金、與銀行和其他相關機構聯絡、投資金融產品以及降低如利息和外匯等金融風險。我們財資管理職能的設計旨在配合本集團的長期和短期需求，並符合良好的管治標準。

前景展望

由於代建模式符合未來的行業分工，且具有輕資產優勢與抗周期能力，在當前房地產宏觀政策及調控預期下，其增長勢頭將更加強勁，我們判斷會有更多的房地產頭部企業加入這個新拓的賽道，一起做大代建規模，提升行業滲透率。

本公司將受益於代建行業良好的發展趨勢，進一步優化全國性戰略佈局，充分發揮十年領先優勢，着力打造全產業鏈代建生態平台；並通過發起代建行業聯盟、研發行業標準、強化核心能力、提升服務水平等管理舉措，確保行業第一身位、繼續引領行業發展。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

自上市日期至2020年12月31日，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

僱員及薪酬政策

本報告期內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇乃按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2020年12月31日，集團有1,531名員工，較2019年12月31日下降15.5%，主要是部份設計院不再納入報表範圍所致。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2020年12月31日止年度，我們概無其他重大的附屬公司及合營企業收購及出售活動。

遵守企業管治守則

本公司致力維持和宣揚嚴格的企業管治。本公司的企業管治原則旨在促進有效的內部控制措施，在業務各方面堅持高水平的道德、透明度、責任和誠信，以確保本公司根據適用法律及法規開展事務，並提高董事會對所有股東的透明度和問責性。於截至2020年12月31日止年度，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附註十四所載的企業管治守則。

遵守董事進行證券交易標準守則

本公司自上市日期起已採納上市規則附錄十所載的標準守則，作為其有關本公司證券交易的行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢，全體董事確認，彼等於報告期間已嚴格遵守標準守則所載的規定標準。

董事會亦已採納標準守則以規管可能會管有本公司有關本公司證券的未公開內幕消息的相關僱員進行的所有交易（參見企業管治守則守則條文A.6.4）。經作出合理查詢後，於報告期間，並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。

首次公開發售的所得款項用途

本公司於2020年7月10日（「上市日期」）成功在聯交所主板上市，在足額行使超額配售權後，於全球發售合計發行525,316,000股新股，扣除包銷費用、佣金及預計其他上市費用後，所得款項淨額為港幣1,145.1百萬元。該等款項已經及將會按照日期為2020年6月29日的招股章程（「招股章程」）及2020年7月9日發佈的發售價及分配結果公告所載之。下表載列於2020年12月31日的所得款項淨額的擬定用途及實際用途：

所得款項用途	所得款項淨額用途 經修訂分配 (百萬港元)	佔總計所得 款項淨額 經修訂 百分比	截至2020年 12月31日 的實際用途 (百萬港元)	於2020年 12月31日 未動用所 得款項淨額 (百萬港元)
戰略收購拓展	229.0	20%	—	229.0
發展商業資本代建	166.0	14.5%	166.0	—
向綠城中國償還債務	590.2	51.5%	590.2	—
開發生態圈	45.4	4%	6.8	38.6
一般營運資金	114.5	10%	114.5	—
合計	1,145.1	100%	877.5	267.6

根據招股章程，本公司預期未來兩年內將使用剩餘所得款項約267.6百萬港元。

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 為確定股東合資格出席股東週年大會並於會上投票

本公司將自2021年6月16日至2021年6月21日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年6月15日下午四時三十分前送抵本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(b) 為確定合資格獲派2020年建議末期股息

本公司將自2021年7月6日至2021年7月9日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。為確定合資格獲派2020年建議末期股息，本公司的未登記股份持有人應確保所有過戶表格連同有關股票須於2021年7月5日下午四時三十分前送抵證券登記分處進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

審核委員會及審閱財務報表

我們已設立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條以及上市規則附錄14所列企業管治守則和企業管治報告。審核委員會由3名獨立非執行董事構成，即陳仁君先生，林治洪先生及丁祖昱博士。陳仁君先生已獲任命為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的全年業績，並確認已遵守適用的會計原則、準則及規定，並已作出充分披露。審核委員會亦討論了審核、內部控制和財務報告事宜。

核數師對本業績公佈執行的程序

對於本公司截至2020年12月31日止年度業績公佈內的數字(不包括本公司權益持有人應佔持續經營業務的經調整淨溢利以及經調整每股基本及攤薄盈利)，核數師已同意本公司本年度經審核合併財務報表中所載金額。核數師於此方面進行的工作並不構成審核、審閱或其他鑒證工作，因此核數師未有對本公佈作出保證。

報告期後重要事項

於2020年12月31日以後及直至本公告日期，並無發生重大事件。

刊發年度業績公告及年度報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lcgljt.com)。截至2020年12月31日止年度的年度報告將適時寄發予股東，並於聯交所及本公司網刊載。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供貨商、往來銀行、專業顧問及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命
綠城管理控股有限公司
行政總裁及執行董事
李軍

中國，杭州，2021年3月22日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事郭佳峰先生、張亞東先生及劉文生先生；執行董事李軍先生及林三九先生；及獨立非執行董事林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。