

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之內容概不負責，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分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 Service Group Co. Ltd.**

**綠城服務集團有限公司**

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**截至2020年12月31日止年度的  
全年業績公告**

綠城服務集團有限公司(「本公司」、「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」)截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字如下。

**摘要**

**本集團財務表現**

- 收入為人民幣10,105.6百萬元，和2019年全年的人民幣8,581.9百萬元相比，同比增長17.8%。
- 本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務收入依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣6,428.8百萬元，佔本集團整體收入的63.6%，相較於2019年全年人民幣5,452.0百萬元，同比增長17.9%；(ii)園區服務收入達人民幣2,177.0百萬元，佔本集團整體收入的21.5%，相較於2019年全年人民幣1,912.8百萬元，同比增長13.8%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣1,499.9百萬元，佔本集團整體收入的14.9%，相較於2019年全年人民幣1,217.2百萬元，同比增長23.2%。

- 毛利達人民幣1,922.8百萬元，較2019年全年人民幣1,547.1百萬元增長24.3%。毛利率為19.0%，較2019年全年的18.0%增加了1.0個百分點。
- 經營利潤為人民幣969.6百萬元，較2019年全年人民幣643.8百萬元增長50.6%。
- 年內利潤為人民幣740.7百萬元，較2019年全年人民幣472.4百萬元上升56.8%。
- 年內淨利率為7.3%，較2019年全年的5.5%上升1.8個百分點。
- 2020年12月31日本集團現金及現金等價物為人民幣4,437.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣2,641.3百萬元，增長68.0%。
- 董事會建議派發之2020年末期股息為每股0.120港元(2019年：每股0.075港元)及特別股息每股0.080港元(2019年：無)。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2020年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	2(a)	<b>10,105,646</b>	8,581,932
銷售成本		<b>(8,182,812)</b>	(7,034,823)
<b>毛利</b>		<b>1,922,834</b>	1,547,109
其他收入	3	<b>137,977</b>	39,316
其他淨收益	3	<b>98,829</b>	42,804
銷售及營銷開支		<b>(155,849)</b>	(151,166)
行政開支		<b>(891,362)</b>	(770,986)
貿易和其他應收款的減值損失		<b>(99,599)</b>	(41,723)
其他經營開支		<b>(43,189)</b>	(21,525)
<b>經營利潤</b>		<b>969,641</b>	643,829
融資收入		<b>49,307</b>	31,097
融資成本		<b>(49,437)</b>	(31,847)
<b>融資成本淨額</b>	4(a)	<b>(130)</b>	(750)
分佔聯營公司利潤減虧損		<b>23,603</b>	(4,896)
分佔合營公司利潤減虧損		<b>4,596</b>	2,272
出售附屬公司的(虧損)/收益		<b>(6,304)</b>	2,816
出售合營公司的虧損		-	(52)
出售聯營公司的收益		<b>11,605</b>	-
<b>稅前利潤</b>	4	<b>1,003,011</b>	643,219
所得稅	5	<b>(262,354)</b>	(170,860)
<b>年內利潤</b>		<b>740,657</b>	472,359
以下人士應佔：			
本公司權益股東		<b>710,414</b>	477,405
非控股權益		<b>30,243</b>	(5,046)
<b>年內利潤</b>		<b>740,657</b>	472,359

2020年  
附註 人民幣千元      2019年  
人民幣千元

年內其他全面收入(除稅及重新分類調整後)

不會重新分類至損益的項目：

應佔合營公司之其他全面收入	176,021	(7,637)
按公平值計入其他全面收益計量的股本 投資—公平值儲備之淨變動	<u>(1,984)</u>	<u>(6,098)</u>

	<u>174,037</u>	<u>(13,735)</u>
--	----------------	-----------------

其後可能重新分類至損益的項目：

應佔合營公司其他之綜合收益	(8,929)	(87)
換算中華人民共和國(「中國」)境外實體 財務報表所產生之匯兌差額	<u>(324,469)</u>	<u>13,205</u>

	<u>(333,398)</u>	<u>13,118</u>
--	------------------	---------------

年內其他全面收入

	<u>(159,361)</u>	<u>(617)</u>
--	------------------	--------------

年內全面總收入

	<u>581,296</u>	<u>471,742</u>
--	----------------	----------------

以下人士應佔：

本公司權益股東	553,384	476,788
非控股權益	<u>27,912</u>	<u>(5,046)</u>

年內全面總收入

	<u>581,296</u>	<u>471,742</u>
--	----------------	----------------

每股盈利

6

基本(人民幣元)	<u>0.23</u>	<u>0.17</u>
----------	-------------	-------------

攤薄(人民幣元)

	<u>0.23</u>	<u>0.17</u>
--	-------------	-------------

## 綜合財務狀況報表

於2020年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		479,467	291,863
物業、廠房及設備		694,749	581,652
使用權資產		746,914	689,866
無形資產		362,225	326,995
商譽		284,077	271,266
聯營公司權益		453,911	137,996
合營公司權益		226,922	68,862
其他金融資產		885,723	705,090
遞延稅項資產		200,789	180,231
貿易及其他應收款項	8	–	37,761
預付款項		14,682	25,565
定期存款		120,000	–
		<u>4,469,459</u>	<u>3,317,147</u>
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		572,284	106,470
存貨		345,505	337,593
貿易及其他應收款項	8	1,990,178	1,841,458
受限制銀行結餘		283,512	257,435
定期存款		980,664	20,000
現金及現金等價物		4,437,192	2,641,334
		<u>8,609,335</u>	<u>5,204,290</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		6,000	46,822
合約負債		1,112,286	970,679
貿易及其他應付款項	9	2,963,378	2,626,841
租賃負債		163,730	148,832
即期稅項		404,411	327,912
撥備		36,008	28,189
		<u>4,685,813</u>	<u>4,149,275</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>3,923,522</u>	<u>1,055,015</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,392,981</u>	<u>4,372,162</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		140,456	435,992
貿易及其他應付款項	9	1,868	32,128
租賃負債		1,037,449	833,395
遞延稅項負債		75,821	85,120
撥備		25,344	31,478
		<u>1,280,938</u>	<u>1,418,113</u>
<b>資產淨額</b>		<u>7,112,043</u>	<u>2,954,049</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		28	24
儲備		6,820,631	2,753,219
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		<u>6,820,659</u>	<u>2,753,243</u>
<b>非控股權益</b>		<u>291,384</u>	<u>200,806</u>
<b>總權益</b>		<u>7,112,043</u>	<u>2,954,049</u>

## 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營所得現金	1,536,891	1,070,440
已付所得稅	(220,897)	(151,001)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>1,315,994</b>	<b>919,439</b>
<b>投資活動</b>		
購買投資物業、物業、廠房及設備、 使用權資產及無形資產付款	(347,572)	(236,791)
出售物業、廠房及設備所得款項	3,494	4,576
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(6,315)	(237,699)
出售附屬公司，扣除所失去現金	(1,082)	(7,723)
購買下列各項付款：		
— 分類為按公平值計入損益 （「按公平值計入損益」）的金融資產	(1,204,838)	(131,226)
— 上市債務投資	(6,668)	(22,190)
贖回下列各項所得款項：		
— 按公平值計入損益	578,207	21,001
— 上市債務投資	37,192	26,918
投資聯營公司和合營公司付款	(308,859)	(2,250)
出售聯營公司和合營公司權益所得款項	3,394	(52)
從其他金融資產所得投資收入	7,390	1,102
已收聯營公司股息	1,553	2,957
已收利息	44,725	32,814
存放定期存款之淨額	(1,080,664)	(20,000)
貸款及墊款付款	(4,029)	(69,126)
償還貸款及墊款所得款項	19,760	36,000
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(2,264,312)</b>	<b>(601,689)</b>

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款及其他借款所得款項	6,000	371,740
償還銀行貸款	(345,532)	(34,175)
第三方貸款	-	31,046
償還第三方貸款	(9,661)	-
發行股份所得款項，扣除發行成本	3,647,785	-
非控股權益注資	29,343	28,162
行使購股權所得款項	43,575	63,515
已付租賃租金之資本部分	(113,752)	(86,548)
已付租賃租金之利息部分	(35,530)	(20,481)
出售附屬公司部分股權所得款項	4,658	1,007
收購非控股權益付款	(19,068)	(994)
已付本公司權益股東的股息	(220,450)	(177,746)
已付非控股權益的股息	(2,933)	(12,636)
已付利息	(7,415)	(10,389)
	<u>2,977,020</u>	<u>152,501</u>
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<u>2,977,020</u>	<u>152,501</u>
現金及現金等價物增加淨額	2,028,702	470,251
於1月1日之現金及現金等價物	2,641,334	2,180,021
匯率變動影響	(232,844)	(8,938)
	<u>(232,844)</u>	<u>(8,938)</u>
於12月31日之現金及現金等價物	<u>4,437,192</u>	<u>2,641,334</u>



## 財務報表附註

(除另行註明外，均以人民幣元列示)

### 1 主要會計政策

#### (a) 合規聲明

該等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(香港財務報告準則)(該統稱包括香港會計師公會(香港會計師公會)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(香港會計準則)及詮釋)及香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的主要會計政策披露於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效或提早採納。初次應用該等與本集團當前或過往會計期間相關的變動而導致會計政策的任何變動已於該等財務報表反映，有關資料載於附註1(c)。

#### (b) 財務報表編製基準

截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

綜合財務報表乃以呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，均湊整至最接近的千位數。所有資料均按歷史成本基準編製，惟於下文載列的會計政策所闡述之按公平值呈列的若干金融資產除外：

- 按公平值計量之股本金融工具投資
- 衍生金融工具

人民幣為本公司於中國內地成立的附屬公司的功能貨幣。本公司及本公司於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣分別為港元和澳元。

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表時，需要管理層作出會影響政策應用及有關資產、負債及收益與開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及多項於該等情況下認為合理的其他因素而作出，所得結果構成未能從其他來源明顯得出資產及負債的賬面值作出判斷的基準。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設予以不斷檢討。倘修訂會計估計只影響修訂估計期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；或倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的期間及未來期間確認會計估計的修訂。

(c) 會計政策之變動

本集團於本會計期間該等財務報表應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則的修訂：

- 香港財務報告準則第3號之修訂，業務的定義
- 香港財務報告準則第16號之修訂，COVID-19相關租金寬減

除香港財務報告準則第16號之修訂外，本集團並無應用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採納香港財務報告準則之修訂的影響討論如下：

**香港財務報告準則第3號之修訂，業務的定義**

該等修訂澄清業務的定義，並為釐定一項交易是否為業務合併提供進一步指引。此外，該等修訂引入選擇性的「集中度測試」，當所收購之總資產的絕大部分公平值均集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產時，其允許對已收購的一組活動及資產是否為資產而非業務收購進行簡化評估。

本集團已對收購日期為2020年1月1日或之後的交易前瞻應用該等修訂。該等修訂並未對本集團在當前年度的業績及財務狀況構成重大影響。

**香港財務報告準則第16號之修訂，COVID-19相關租金寬減**

此修訂提供可行權宜方法允許承租人豁免評估的規定，並未評估直接由COVID-19疫情產生的若干合資格租金寬減（「COVID-19相關租金寬減」）是否屬租賃修訂，而以並非租賃修訂方法入賬。

本集團已選擇提早採納此修訂且於本年度對所有授予本集團的合資格COVID-19相關租金寬減應用可行權宜方法。因此，已收到的租金寬減已於觸發上述付款的事件或條件發生之期間於損益表確認計為負值的可變租賃費用。此舉對於2020年1月1日權益期初結餘並無影響。

## 2 收入及分部呈報

### (a) 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、諮詢服務及園區生活服務。

#### (i) 收入劃分

按主要業務線對收入的劃分如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之來自與 客戶合約的收入		
按主要業務線劃分		
物業服務	6,428,756	5,452,031
諮詢服務	1,427,895	1,217,150
園區生活服務	2,177,001	1,912,751
	<u>10,033,652</u>	<u>8,581,932</u>
其他來源收入		
諮詢服務 — 投資物業租金總額	71,994	—
	<u>71,994</u>	<u>—</u>
	<u>10,105,646</u>	<u>8,581,932</u>

符合香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收入按收入確認時間劃分如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業服務	6,428,756	5,452,031
園區服務		
園區產品和服務	172,694	121,565
居家生活服務	147,241	116,239
園區空間服務	194,632	203,726
物業資產管理服務	130,992	158,490
文化教育服務	316,840	191,675
	<u>962,399</u>	<u>791,695</u>

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>諮詢服務</b>		
在建物業服務	1,189,722	983,283
管理諮詢服務	<u>238,173</u>	<u>233,867</u>
	<u>1,427,895</u>	<u>1,217,150</u>
	<b>8,819,050</b>	7,460,876
<b>於某時間點確認之收入：</b>		
<b>園區服務</b>		
園區產品和服務	634,518	419,978
物業資產管理服務	<u>580,084</u>	<u>701,078</u>
	<u>1,214,602</u>	<u>1,121,056</u>
	<u><b>10,033,652</b></u>	<u>8,581,932</u>

按地理位置對客戶合約收入的劃分於附註2(b)中披露。

概無單一外部客戶交易的收入佔本集團於各呈列期間的收入10%或以上。

#### (b) 分部呈報

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列七個可呈報分部。

- 地區1：杭州(包括余杭)
- 地區2：長三角地區(包括寧波)
- 地區3：珠三角地區
- 地區4：環渤海經濟圈地區
- 地區5：澳大利亞
- 地區6：其他海外地區和香港地區
- 地區7：中國大陸其他地區

為就截至2020年及2019年12月31日止年度的資源分配及分部表現評估而向本集團最高行政管理人員提供的本集團可呈報分部資料載列如下：

	截至2020年12月31日止年度									
	杭州		長三角地區				其他			總計
	杭州(不包 括余杭)	余杭地區	長三角 地區(不包 括寧波)		寧波地區	珠三角 地區	環渤海 經濟圈地區	澳大利亞 和香港地區	中國大陸 其他地區	
			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						
外部客戶收入	2,940,990	446,525	3,112,391	670,681	582,696	1,310,678	278,058	-	763,627	10,105,646
分部間收入	54,204	11,766	15,099	2,463	430	7,481	-	895	1,515	93,853
可呈報分部收入	<u>2,995,194</u>	<u>458,291</u>	<u>3,127,490</u>	<u>673,144</u>	<u>583,126</u>	<u>1,318,159</u>	<u>278,058</u>	<u>895</u>	<u>765,142</u>	<u>10,199,499</u>
可呈報分部利潤/(虧損)	<u>184,403</u>	<u>28,491</u>	<u>340,856</u>	<u>99,216</u>	<u>63,645</u>	<u>72,894</u>	<u>59,547</u>	<u>60,527</u>	<u>93,432</u>	<u>1,003,011</u>
利息收入	28,768	21	1,088	129	43	334	102	18,599	223	49,307
利息開支(不包括資本化開支)	(16,595)	(394)	(1,403)	(410)	(20)	(103)	(23,042)	(7,414)	(56)	(49,437)
分佔聯營公司利潤減虧損	15,329	-	-	-	-	(251)	-	8,525	-	23,603
分佔合營公司利潤減虧損	4,617	-	(21)	-	-	-	-	-	-	4,596
出售聯營公司的收益	11,605	-	-	-	-	-	-	-	-	11,605
年度折舊及攤銷(不包括資本化開支)	(176,385)	(7,597)	(12,891)	(7,200)	(2,132)	(11,340)	(64,095)	(285)	(3,307)	(285,232)
可呈報分部資產	<u>6,142,606</u>	<u>416,854</u>	<u>3,104,150</u>	<u>898,641</u>	<u>841,642</u>	<u>1,212,627</u>	<u>1,235,169</u>	<u>3,882,146</u>	<u>947,120</u>	<u>18,680,955</u>
包括：										
於合營公司的權益	6,687	-	479	-	-	-	1,033	218,723	-	226,922
於聯營公司的權益	182,204	-	149	-	-	-	-	271,558	-	453,911
其他金融資產	557,428	-	47,585	-	-	-	-	852,994	-	1,458,007
年內添置物業、廠房及設備、使用 權資產、投資物業以及無形資產	353,333	15,695	54,042	6,293	4,993	25,502	269,372	518	4,323	734,071
可呈報分部負債	<u>6,150,429</u>	<u>213,945</u>	<u>1,794,895</u>	<u>566,270</u>	<u>587,259</u>	<u>586,373</u>	<u>769,465</u>	<u>103,752</u>	<u>517,081</u>	<u>11,289,469</u>

截至2019年12月31日止年度

	杭州		長三角地區				其他		中國大陸 其他地區	總計
	杭州(不 括余杭)	余杭地區	長三角 地區(不包 括寧波)	寧波地區	珠三角 地區	環渤海 經濟圈地區	澳大利亞 和香港地區	海外地區		
	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
外部客戶收入	2,601,246	405,159	2,465,360	590,864	474,446	1,087,617	133,811	-	823,429	8,581,932
分部間收入	22,748	42,138	7,207	4,929	1,711	2,349	-	-	2,405	83,487
可呈報分部收入	<u>2,623,994</u>	<u>447,297</u>	<u>2,472,567</u>	<u>595,793</u>	<u>476,157</u>	<u>1,089,966</u>	<u>133,811</u>	<u>-</u>	<u>825,834</u>	<u>8,665,419</u>
可呈報分部利潤/(虧損)	<u>83,853</u>	<u>35,293</u>	<u>213,931</u>	<u>51,081</u>	<u>55,529</u>	<u>79,171</u>	<u>10,240</u>	<u>(2,128)</u>	<u>119,075</u>	<u>646,045</u>
利息收入	19,248	19	639	35	29	350	1,967	8,634	176	31,097
利息開支(不包括資本化開支)	(11,447)	(385)	(1,471)	(440)	(13)	(53)	(11,465)	(6,531)	(42)	(31,847)
分佔聯營公司利潤減虧損	8,554	-	-	-	-	-	-	(13,450)	-	(4,896)
分佔合營公司利潤減虧損	2,272	-	-	-	-	-	-	-	-	2,272
出售一間合營公司的虧損	-	-	-	-	-	(52)	-	-	-	(52)
年度折舊及攤銷(不包括資本化開支)	(156,634)	(8,568)	(24,421)	(7,006)	(1,669)	(10,149)	(24,739)	(1,182)	(3,246)	(237,614)
可呈報分部資產	<u>3,185,531</u>	<u>346,821</u>	<u>2,300,212</u>	<u>500,560</u>	<u>452,841</u>	<u>909,803</u>	<u>897,945</u>	<u>804,598</u>	<u>839,417</u>	<u>10,237,728</u>
包括：										
於合營公司的權益	11,916	-	-	-	-	-	-	56,946	-	68,862
於聯營公司的權益	81,202	-	-	-	-	-	-	56,794	-	137,996
其他金融資產	120,759	-	-	-	-	-	-	690,801	-	811,560
年內添置物業、廠房及設備、使用 權資產、投資物業以及無形資產	856,298	2,800	22,399	18,117	1,794	12,666	882,970	-	7,049	1,804,093
可呈報分部負債	<u>3,294,753</u>	<u>168,179</u>	<u>1,435,821</u>	<u>282,000</u>	<u>258,060</u>	<u>477,961</u>	<u>693,043</u>	<u>38,671</u>	<u>399,562</u>	<u>7,048,050</u>

(c) 可呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	<b>10,199,499</b>	8,665,419
對銷分部間收入	<b>(93,853)</b>	(83,487)
綜合收入	<b>10,105,646</b>	8,581,932
利潤		
可呈報分部利潤	<b>1,003,011</b>	646,045
對銷分部間利潤	-	(2,826)
來自集團外部客戶可呈報分部利潤	<b>1,003,011</b>	643,219
稅前綜合利潤	<b>1,003,011</b>	643,219

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	18,680,955	10,237,728
對銷分部間應收款項	(5,802,950)	(1,896,522)
遞延稅項資產	200,789	180,231
綜合總資產	<u>13,078,794</u>	<u>8,521,437</u>

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	11,289,469	7,048,050
對銷分部間應付款項	(5,802,950)	(1,893,694)
即期稅項	404,411	327,912
遞延稅項負債	75,821	85,120
綜合總負債	<u>5,966,751</u>	<u>5,567,388</u>

### 3 其他收入和其他淨收益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
政府補助(附註(i))	129,701	34,333
其他	8,276	4,983
	<u>137,977</u>	<u>39,316</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。

截至2020年12月31日止年度，本集團就因受2019年新型冠狀病毒疫情(「COVID-19」)的影響而獲得相關政府補助收入人民幣45,003,000元(2019年：無)及增值稅退稅人民幣38,208,000元(2019年：人民幣22,514,000元)。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>其他淨收益</b>		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(371)	(576)
按公平值計入損益的已實現和未實現收益/(虧損)淨額		
—可換股票據	18,381	16,964
—非上市股本投資	(6,660)	22,008
—資金產品	4,381	36
—上市股本證券	77,321	2,775
—基金	3,076	—
匯兌淨收益	2,701	1,597
	<u>98,829</u>	<u>42,804</u>

#### 4 稅前利潤

稅前利潤扣除／(計入)下列各項後達至：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>(a) 融資成本淨額</b>		
上市債務工具利息收入	(4,942)	(5,358)
銀行存款利息收入	(44,365)	(25,739)
銀行貸款利息支出	13,907	11,366
租賃負債利息	51,275	38,300
減：在建資產撥充資本的利息開支*	(15,745)	(17,819)
融資成本淨額	<u>130</u>	<u>750</u>

\* 利息支出以4.9%的年利率資本化(2019年：4.9%)。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>		
薪資及其他福利	3,003,136	2,318,580
以權益結算股份支付費用	57,200	62,816
界定供款計劃供款(附註(i))	300,459	347,713
	<u>3,360,795</u>	<u>2,729,109</u>
計入：		
—銷售成本	2,695,355	2,150,084
—行政開支	580,091	493,404
—銷售及營銷開支	85,349	85,621
	<u>3,360,795</u>	<u>2,729,109</u>

- (i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

由於COVID-19的影響，政府自2020年2月起頒佈了包括減免社會保險在內的多項政策，以加快經濟活動的恢復，從而導致截至2020年12月31日止年度界定供款計劃已減免供款為人民幣67,287,000元及其他社會保險已減免供款為人民幣52,622,000元(2019年：無及無)。



	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(c) 其他項目		
減值虧損		
— 於聯營公司的權益	<u>16,000</u>	<u>—</u>
折舊開支		
— 物業、廠房及設備	109,306	98,016
— 使用權資產	127,801	109,127
攤銷開支		
— 無形資產	35,567	30,471
— 投資物業	12,558	—
2019年12月31日或之前到期的短期租賃及其他租賃的相關費用	89,039	74,864
與低價值資產租賃相關的開支，不包括短期低價值資產租賃	210	170
存貨成本	492,130	283,223
外包員工成本	3,181,199	2,792,214
核數師酬金		
— 年度審計服務	3,350	3,366
— 審閱服務	<u>1,150</u>	<u>900</u>

## 5 綜合損益表之所得稅

### (a) 綜合損益表之稅項代表：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
年度撥備	279,492	209,490
過往年度超額撥備	<u>(2,515)</u>	<u>(623)</u>
	----- 276,977	----- 208,867
即期稅項 — 海外企業所得稅		
年度撥備	12,757	4,601
過往年度撥備不足	<u>—</u>	<u>974</u>
	----- 12,757	----- 5,575
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	<u>(27,380)</u>	<u>(43,582)</u>
	<u>262,354</u>	<u>170,860</u>

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以本公司普通權益股東應佔利潤人民幣710,414,000元(2019年：人民幣477,405,000元)，及年內已發行普通股加權平均數3,044,192,000股(2019年：2,779,932,000股)計算，計算如下：

#### 普通股加權平均數

	2020年 千股	2019年 千股
於1月1日之已發行普通股	2,789,485	2,777,776
購股權獲行使之影響(7(a(ii)))	4,499	2,156
發行股份之影響(7(a(iii)))	250,208	—
	<u>3,044,192</u>	<u>2,779,932</u>

### (b) 每股攤薄盈利

本公司已分別於2018年9月、2020年1月及2020年9月發行具有潛在攤薄影響之工具，比如以權益結算股份支付的交易。於2018年9月授出之購股權對截至2020年12月31日止年度的每股盈利具有攤薄作用，而於2020年1月及2020年9月授出之購股權對截至2020年12月31日止年度的每股盈利並無攤薄作用。每股攤薄盈利按調整未獲行使普通股加權平均數以假設該等以權益結算股份支付的交易產生的所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益股東應佔利潤人民幣710,414,000元(2019年：人民幣477,405,000元)，及經調整全部潛在攤薄普通股3,060,738,000股普通股(2019年：2,779,932,000股)後未獲行使之普通股加權平均數計算得出，計算如下：

#### 普通股加權平均數(經攤薄)

	2020年 千股	2019年 千股
於12月31日之普通股加權平均數	3,044,192	2,779,932
以權益結算股份支付的交易的影響	16,546	—
	<u>3,060,738</u>	<u>2,779,932</u>

## 7 股本及股息

### (a) 股本

#### (i) 已發行股本

	2020年		2019年	
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	2,789,484	24	2,777,776	24
根據購股權計劃已發行 股份(附註(ii))	8,793	*	11,708	*
發行股份(附註(iii))	421,809	4	—	—
於12月31日	<u>3,220,086</u>	<u>28</u>	<u>2,789,484</u>	<u>24</u>

\* 數額低於1,000。

#### (ii) 根據購股權計劃已發行股份

截至2020年12月31日止年度，購股權計劃項下的8,793,000份(2019年：11,708,000份)購股權按每股6.116港元(2019年：6.116港元)的行使價格獲行使。所得款項的面值88港元(相當於人民幣76元)(2019年：117港元，相當於人民幣103元)已計入本公司股本。超過所得款項總額48,620,000港元(相當於人民幣43,575,000元)(2019年：71,609,000港元，相當於人民幣63,515,000元)的部分計入股份溢價。

#### (iii) 發行股份

於2020年5月7日及2020年6月10日，本公司完成對若干投資者發行155,209,000股及266,600,000股面值0.00001港元的股份，分別以每股8.3833港元及每股10.18港元的價格，該等若干投資者及彼等最終實益擁有人均為獨立第三方，且與本公司概無關連。

超過股本面值4,218港元(相當於人民幣3,852元)及與發行直接有關的發行成本的所得款項總額約3,994,581,000港元(相當於人民幣3,647,781,000元)，已確認為股份溢價。

### (b) 股息

#### (i) 年內應付本公司權益股東之股息：

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
於報告期末後建議派付末期股息每股普通股 0.120港元及特別股息每股普通股0.080港元 (2019年：末期股息每股普通股0.075港元)	<u>542,030</u>	<u>191,156</u>

於報告期末後待股東批准之擬派發末期股息及特別股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 年內已批准及派付之上一財政年度應付本公司權益股東股息：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年內已批准及派付之上一財政年度末期股息 每股0.075港元(2019年：0.075港元)	<u>220,450</u>	<u>177,746</u>

於截至2020年及2019年12月31日止年度已批准的股息已分別於2020年7月14日及2019年7月16日派發。

## 8 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
第三方貿易應收款項	<b>1,395,209</b>	1,127,119
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(137,085)</u>	<u>(92,526)</u>
	<b>1,258,124</b>	1,034,593
減：一年後到期的貿易應收款項，扣除虧損撥備	<u>-</u>	<u>(37,761)</u>
	<b>1,258,124</b>	996,832
其他應收款項，扣除虧損撥備	<b>377,727</b>	324,686
出售聯營公司應收款項，扣除虧損撥備	-	30,696
應收關聯方款項		
— 貿易性質	<b>6,478</b>	7,255
— 非貿易性質	<b>24,036</b>	45,581
應收其他員工款項	<u>12,806</u>	<u>11,903</u>
	<b>1,679,171</b>	1,416,953
按攤銷成本計量的金融資產	<u>1,679,171</u>	<u>1,416,953</u>
押金及預付款項	<u>311,007</u>	<u>424,505</u>
	<b>1,990,178</b>	<b>1,841,458</b>

貿易應收款項主要與提供物業服務、諮詢服務及園區生活服務所確認的收入相關。

就若干物業資產管理服務而言，本集團授予若干客戶適當的信用狀況，按最長24個月的時間付款。就其他提供服務及銷售商品而言，貿易應收款項在應收款項確認時到期。

## 賬齡分析

截至報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的來自第三方的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	1,137,070	910,630
一至兩年	107,550	121,205
兩年以上	<u>13,504</u>	<u>2,758</u>
	<u><u>1,258,124</u></u>	<u><u>1,034,593</u></u>

## 9 貿易及其他應付款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項		922,290	690,842
— 已結算貿易應付款項	(a)	812,322	609,162
— 應計貿易應付款項		109,968	81,680
應付票據款項		<u>25,491</u>	<u>129,786</u>
		947,781	820,628
減：一年後到期的貿易應付款項		<u>(1,868)</u>	<u>(32,128)</u>
貿易應付款項(即期)		945,913	788,500
可退還押金	(b)	370,529	353,229
應計工資及其他福利		405,046	356,487
代表客戶持有的託管基金		71,582	77,683
代表業委會收取的現金		199,368	170,212
其他應付款項及應計費用		150,016	179,642
臨時收款	(c)	554,940	468,789
應付關聯方款項		3,295	11,890
第三方貸款		21,385	31,046
應付非控股權益的股息		<u>10,551</u>	<u>340</u>
按攤銷成本計量的金融負債		<u>2,732,625</u>	2,437,818
其他應付稅項及費用		<u>230,753</u>	<u>189,023</u>
		<u><u>2,963,378</u></u>	<u><u>2,626,841</u></u>

- (a) 貿易應付款項主要指分包服務(包括供應商所提供的保潔、景觀、維護及保安服務)產生的應付款項,以及購買商品及泊車位的應付款項。

截至各報告期末,基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析如下:

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一個月內	625,026	473,557
一個月後但三個月內	74,959	52,465
三個月後但不超過一年	112,337	83,140
	<u>812,322</u>	<u>609,162</u>

- (b) 可退還按金為於裝修期間從業主收取的雜項裝修按金。

- (c) 臨時收款為代表公用設施公司向住戶收取的公用設施費用。

## 10 報告期後的非調整事項

隨報告期末後,董事建議派發末期股息及特別股息。更多詳情於附註7(b)披露。

## 主席報告

本人謹代表董事會提呈本集團2020年度全年業績報告。

時值三月春雲暮，本集團跨越30個省、187城市的1,759個在管項目中，業主紛紛通過線上平台，傳來園區圖片，照片中柳枝抽芽，綻苞吐蕊，人的笑顏如花，滿屏皆是溫馨。而在去年此時，本集團數萬員工正與數百萬業主一起共禦疫情，所有一線員工與管理者在那段至暗時期，高效融入政府的社區防護體系，緊緊圍繞業主的健康與生活需求，拼盡全力，堅定守護，直至成功。我們的服務得到業主的信賴，行業走到社會認可的前台，更使得今年的春歸，如往昔那般不動聲色，卻讓人倍感雀躍與珍惜。

疾風知勁草。穿越世紀疫情和百年變局交織的2020年，我們明白，危機是檢驗國家之系統穩固，公司之運營堅韌的強大動能。在這一年裏，中國的國內生產總值約達人民幣101.6萬億元，比上年增長2.3%，成為全球唯一實現正增長的主要經濟體。而物業行業作為與民生最貼近的服務行業之一，更在這一年的「天降大任」中磨劍破圈，服務價值不斷凸顯，罕見國家十部委辦局聯合發文施策，鼓勵探索「物業服務+生活服務」的模式，行業發展前景與想像空間被進一步打開，我們身處其中，與有榮焉。

這一年，我們比任何時候都聚焦，在「幸福生活服務商」的戰略願景中，凝心聚力，馳而不息，將物業服務的內生動力錘煉厚重，圍繞於此打造的基本盤得到社會與市場的價值反饋：全年營收突破百億大關，達到人民幣10,105.6百萬元。而更加激勵我們的是，業主的信任與鼓勵在非常時期大量湧現，持續為我們打出服務高分，讓我們再一次獲得「2020中國物業服務百強滿意度領先企業」(中國指數研究院)「2020中國物業服務防疫滿意度10強企業」(中國物業管理協會)第一名的榮譽，還幫助我們在168個項目上成功提升物業服務費，漲價比例和幅度逐年提升。我們也響應期待，溢價承接了諸如上海沁風雅苑、華府天地等高端存量項目，全年全委拓展項目新增96.8百平方米，其中不乏高新科技研

究園、國家重點規劃的經濟灣區地標建築等全新業態，寫字樓品牌「綠城雲享」在管總建築面積(「面積」)達到了25.0百萬平方米。截止2020年12月31日，集團在管面積達250.5百萬平方米，儲備面積達284.3百萬平方米，為公司實現規模效應與生活服務升級打下堅實基礎。

這一年，我們比任何時候都清晰，「貼近生活、服務生活」，是這個行業的新標誌，也是我們持續創新的快捷鍵。圍繞人的全生命周期中的核心訴求，我們在生活端佈局的教育、養老、新零售、文化資產(房屋)類服務，契合國家新政的期望，正按照戰略圖紙，在過去打下堅實根基的基礎上，抽枝拔葉地成長。我們的養老業務入選浙江省未來社區九大場景之「智慧健康管理」供應商，托幼端業務產品線不斷細分落地，在老舊小區、醫院、科研院所等空間提供托育點。我們還將疫情時期的非常之舉，延續為生活服務的創新之策，線上的新零售直播間擴面提質，並攜手世紀聯華打造成熟的線下「幸福市集」，以輕資產運營、打通線上線下，讓「家門口」成為「流量池」，目前，店、倉、櫃、站、市集線上線下相結合的社區零售網絡已形成並覆蓋了業主高頻觸點。疫情對文化教育服務主力板塊影響較大的情況下，集團園區服務板塊收入全年仍增長13.8%，達到人民幣2,177.0百萬元，收入總額和收入佔比均取得較大突破，持續位於行業前列。

這一年，我們比任何時候都堅定，科技是我們行業突破瓶頸，搶佔新一輪發展制高點、構築競爭新優勢的核心手段。已有先行者，烟中聞棹聲。我們自2013年向科技蓄力，已培育出3家國家高新技術企業，相繼成為成為阿里、華為、海康威視的生態夥伴，擴大科技產業市場化佈局，持續運用公司成熟且有溫度的科技成果，參與到未來社區、老舊小區科技改造及智慧安防等平台化建設中，向外產業輸出智慧管理運營能力、智慧園區建設能力、智慧生活服務能力。科技在行業中搶灘登陸，先發先至的場景，指日可待。

一切價值，皆由人為。我們一如既往的堅持員工是企業的本體，「最好的產品首先是人」的核心理念，相繼與金鑰匙國際聯盟、中國物業管理協會達成戰略合作，在制定物業行業服務規範，搭建行業人才評價和認定標準方面著力，聚焦物業服務品質本源，提高員工服務信仰與服務能力，並助力中小物業企



業全面提升與效率，以共贏的聯盟之勢打破圍牆，重新定義規模。我們針對一線員工收入提升，所推進的「共同富裕」計劃，已落地實施，線上工單驅動，線下工匠聯動，讓一線員工收入持續處於行業有競爭力水平，為服務品質提供穩固保障。

## 未來展望

凜冽的冬天已然褪去，新年的暖春噴薄而出。新征程將重新定義新發展，也將重塑我們的新生活。我們已將2021年定位為生活服務升級年，也將以更加務實、體現專業，更具洞察、注重效能的方法論，來煥新我們一系列服務產品組合，讓客戶看得見，讓服務有理有據，有里有面，活靈活現。

## 管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商。於中國指數研究院(一家專業獨立第三方中國房地產研究機構)舉辦的「2020年中國物業服務百強企業研究成果發佈會」上，我們繼續蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是業主對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，業績持續增長的堅實基礎。

## 財務回顧

截至2020年12月31日止年度，本集團實現：

### 收入

收入為人民幣10,105.6百萬元，和2019年全年的人民幣8,581.9百萬元相比，同比增長17.8%。

本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務收入依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣6,428.8百萬元，佔本集團整體收入的63.6%，相較於2019年全年人民幣5,452.0百萬元，同比增長17.9%；(ii)園區服務收入達人民幣2,177.0百萬元，佔本集團整體收入的21.5%，相較於2019年全年人民幣1,912.8百萬元，同比增長13.8%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣1,499.9百萬元，佔本集團整體收入的14.9%，相較於2019年全年人民幣1,217.2百萬元，同比增長23.2%。

	2020年		2019年		年增加%
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
<b>物業服務</b>					
物業服務	<u>6,428,756</u>	<u>63.6%</u>	<u>5,452,031</u>	<u>63.5%</u>	<u>17.9%</u>
	<u>6,428,756</u>	<u>63.6%</u>	<u>5,452,031</u>	<u>63.5%</u>	<u>17.9%</u>
<b>園區服務</b>					
園區產品和服務	807,212	8.0%	541,543	6.3%	49.1%
居家生活服務	147,241	1.5%	116,239	1.4%	26.7%
園區空間服務	194,632	1.9%	203,726	2.4%	-4.5%
物業資產管理服務	711,076	7.0%	859,568	10.0%	-17.3%
文化教育服務	<u>316,840</u>	<u>3.1%</u>	<u>191,675</u>	<u>2.2%</u>	<u>65.3%</u>
	<u>2,177,001</u>	<u>21.5%</u>	<u>1,912,751</u>	<u>22.3%</u>	<u>13.8%</u>
<b>諮詢服務</b>					
在建物業服務	1,189,722	11.8%	983,283	11.5%	21.0%
管理諮詢服務	<u>310,167</u>	<u>3.1%</u>	<u>233,867</u>	<u>2.7%</u>	<u>32.6%</u>
	<u>1,499,889</u>	<u>14.9%</u>	<u>1,217,150</u>	<u>14.2%</u>	<u>23.2%</u>
	<u>10,105,646</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,581,932</u>	<u>100.0%</u>	<u>17.8%</u>

## 銷售成本

年內銷售成本為人民幣8,182.8百萬元，較2019年全年人民幣7,034.8百萬元增長16.3%，銷售成本的增加百分比略低於總收入的增長，主要是因為本集團持續改善並推行有關成本管控措施，開展致力於效能提升的精細化管理及供應商管理，進一步擴大並提高自動化及智慧化設備在服務提供過程中的覆蓋範圍及使用效率，以及COVID-19疫情期間國家減免部分員工社保成本。

## 毛利率

- 毛利達人民幣1,922.8百萬元，較2019年全年人民幣1,547.1百萬元增長24.3%。毛利率為19.0%，較2019年全年的18.0%增加了1.0個百分點。
- 物業服務毛利率為12.8%，較2019年全年的11.4%上升1.4個百分點。主要原因是COVID-19疫情期間本集團採取有效強化成本管控和供方管理的應對措施，以及科技賦能的效果逐步顯現，亦得益於國家減免部分員工社保成本。
- 園區服務毛利率為28.2%，較2019年全年的27.1%上升1.1個百分點。主要原因是園區服務聚焦於核心業務運營能力建設，優化產品結構、推動商業模式轉型，園區產品和服務、園區空間服務板塊的毛利率有所改善。
- 諮詢服務毛利率為32.6%，較2019年全年的33.6%略下降1.0個百分點。主要是受管理諮詢服務業務結構調整影響。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣155.8百萬元，較2019年全年人民幣151.2百萬元增長3.0%，增速較2019年全年的154.5%顯著下降。主要原因是本集團園區服務業務板塊佈局逐步成熟，年內業務重心聚焦於內部運營能力提升及商業模式優化，在COVID-19疫情期間整體園區服務業務拓展速度有所減緩所致。

## 行政開支

行政開支為人民幣891.4百萬元，較2019年全年人民幣771.0百萬元增長15.6%，此增長率略低於本年收入的增長率17.8%。主要原因是本集團採取了一系列降本增效措施，持續加強成本支出管控，園區服務相關業務板塊也逐步步入正軌，行政開支得到有效控制。本集團正持續構建和完善平台服務、自動監督、數據驅動、智能高效的「管理中台」，借助共享中心實現縱向業務「穿透」和橫向管理「連接」，以達到讓管理更高效、讓服務更便捷之目的，此效果正在逐步呈現。

## 其他經營開支

年內，其他經營開支為人民幣43.2百萬元，較2019年全年人民幣21.5百萬元增長100.9%。主要是由於受COVID-19疫情影響，增加了對部分聯營公司的減值準備。

## 經營利潤

經營利潤為人民幣969.6百萬元，較2019年全年人民幣643.8百萬元增長50.6%。

經營利潤率為9.6%，較2019年全年的7.5%上升2.1個百分點。

## 融資成本淨額

年內，融資成本淨額為人民幣0.1百萬元，較2019年全年人民幣0.8百萬元降低了87.5%。本集團依托財務共享中心強化資金管理力度，年內銀行存款利息收入達人民幣44.4百萬元，較2019年全年的人民幣25.7百萬元增長72.8%。此外，由於年內因業務需要增加租賃物業而導致租賃負債利息支出增加。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	年比%
上市債務工具利息收入	(4,942)	(5,358)	-7.8%
銀行存款利息收入	(44,365)	(25,739)	72.4%
銀行存款利息開支	13,907	11,366	22.4%
租賃負債利息支出	51,275	38,300	33.9%
減去：資本化至在建工程的 利息支出	(15,745)	(17,819)	-11.6%
<b>融資成本淨額</b>	<b>130</b>	<b>750</b>	<b>-82.7%</b>

## 分佔聯營及合營公司利潤減虧損

年內，分佔聯營公司利潤為人民幣23.6百萬元，與2019年全年虧損人民幣4.9百萬元相比，利潤增加了人民幣28.5百萬元。主要是因為年內部分聯營公司經營改善以及新增聯營公司的盈利貢獻所致。

年內，分佔合營公司利潤為人民幣4.6百萬元，與2019年全年收益人民幣2.3百萬元相比，收益同比增加了人民幣2.3百萬元，主要是來自於部分合營公司盈利能力的持續提升。

## 所得稅

年內，所得稅為人民幣262.4百萬元，較2019年全年人民幣170.9百萬元，增長53.5%，有效所得稅率為26.2%，較2019年全年的26.6%下降0.4個百分點。

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，本集團年內毋須繳交任何開曼群島及英屬維爾京群島的所得稅。

於香港成立的本集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅率為16.5%。於2018年香港推出雙重利得稅制度，公司賺取的首筆200萬港元應評稅利潤將按現行稅率的一半計稅(8.25%)，其餘利潤則按16.5%計稅。由於截至2019年及2020年12月31日止年度期間本集團沒有賺取任何須繳納香港利得稅的收入，因此本集團並無就香港利得稅作出任何撥備。

年內，在澳大利亞註冊並受限於1997年《所得稅評估法》的集團實體的適用所得稅稅率為30%。

本集團旗下於中國的公司通常須按應課稅收入的25%繳納企業所得稅；除另有訂明，稅率根據中國相關所得稅規例及法規釐定。

本集團附屬公司杭州市綠城職業培訓學校於2019年至2020年期間被認定為小規模盈利企業，全年應課稅收入額在人民幣1百萬元以下，應按25%折算率計算應課稅收入額，並按20%稅率繳納企業所得稅。全年應課稅收入額在人民幣1百萬元以上但在人民幣3百萬元以下的部分應按50%折算率計算應課稅收入額，並按20%稅率繳納企業所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》第28章的規定，企業經認定為高新技術企業後，按15%的稅率計繳企業所得稅。本集團附屬公司杭州綠城信息技術有限公司於2018年取得高新技術企業證書，2018年至2020年按15%的特惠稅率計繳企業所得稅。

本集團附屬公司綠漫科技有限公司(「綠漫科技」)已於2016年獲得高新技術企業證書，並於2019年更新資格，從2019年至2021年按15%的特惠稅率計繳企業所得稅。

本集團附屬公司浙江慧享信息技術有限公司於2020年獲得高新技術企業證書，從2020年到2022年按15%的特惠稅率計繳企業所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，符合條件的研發費用可以進行額外稅收減免。

## 稅前利潤

年內，稅前利潤達人民幣1,003.0百萬元較2019年全年的人民幣643.2百萬元增長55.9%。主要是由於本集團在管項目及在管面積的穩定增長、成本費用的有效管控以及部分園區服務業務盈利能力有效改善所致。

## 年內利潤

年內利潤為人民幣740.7百萬元，較2019年全年人民幣472.4百萬元上升56.8%。

年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣710.4百萬元，較2019年全年的人民幣477.4百萬元增長48.8%。

年內淨利率為7.3%，較2019年全年的5.5%上升1.8個百分點，主要原因是本集團採取有效的增收節支措施，有效管控行政開支，提升物業服務、園區服務的運營效率。

## 重大投資、重大收購及出售

於2020年6月14日，本公司與中奧到家集團有限公司（「中奧到家」）（其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，股份代號：1538）訂立認購協議，內容有關本公司認購36,928,000股中奧到家股份事宜（「中奧股份認購事項」），認購價為每股中奧到家股份0.98港元。中奧股份認購事項已於2020年6月19日完成。

茲提述本公司分別於2020年6月23日、2020年6月29日及2020年7月17日之公告。於2020年6月23日，本公司(i)與Central Oscar Holdings Limited訂立買賣協議，內容有關本公司收購其持有的81,452,650股中奧到家股份（「第一收購事項」）；及(ii)與Decision Holdings Limited訂立買賣協議，內容有關本公司收購其持有的41,190,650股中奧到家股份（「第二收購事項」），出售價均為每股中奧到家股份1.80港元。

第一收購事項及第二收購事項已分別於2020年6月29日及2020年7月17日完成。

除上文所披露者外，截至2020年12月31日止年度，本集團並無重大投資、重大收購及出售。



## 股份認購及配售

### 根據一般授權認購本公司新股份(「股份」)

茲提述本公司日期分別為2020年4月24日及2020年5月7日之公告，本公司向Sail Link Holdings Limited配發及發行155,208,702股股份，認購價為每股股份8.3833港元(「認購事項」)。認購事項已於2020年5月7日完成。

### 根據一般授權配售新股份

茲提述本公司日期分別為2020年6月3日及2020年6月10日之公告。本公司透過配售代理向若干投資者，按每股10.18港元的配售價配售266,600,000股股份(「配售事項」)。配售事項已於2020年6月10日完成。

除上文所披露者外，年內概無發行或配售股份。

## 融資所得款項及使用計劃

茲提述本公司日期分別為2020年4月24日、2020年5月7日、2020年6月3日及2020年6月10日之公告(「該等公告」)。本公司通過認購事項及配售事項配售合計421,808,702新股份(「該等融資」)，扣除融資費用及相關開支後，該等融資募集所得款項淨額約為3,994.6百萬港元(等同人民幣3,647.8百萬元)。

截至2020年12月31日止，已動用1,327.9百萬港元，用於收購、償還貸款及營運資金及一般用途，尚餘募集資金淨額為2,666.7百萬港元。

本集團將按照該等公告披露所述，將募集資金主要用於償還貸款、未來潛在的戰略投資、營運資金及一般用途。

## 流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2020年12月31日流動資產為人民幣8,609.3百萬元，較2019年12月31日人民幣5,204.3百萬元增加65.4%。2020年12月31日集團的現金及現金等價物為人民幣4,437.2百萬元，與2019年12月31日的人民幣2,641.3百萬元相比，同比上升68.0%。年內，經營活動所得現金淨額依然呈穩健上漲趨勢，達人民幣1,316.0百萬元，較2019年全年人民幣919.4百萬元，同比增長43.1%。投資活動所用現金淨額為人民幣2,264.3百萬元，較2019年的人民幣601.7百萬元相比上升276.3%；融資活動所得現金淨額為人民幣2,977.0百萬元，較2019年的人民幣152.5百萬元相比上升1,852.1%，主要是由於該等融資使得現金大幅增加所致。

茲提述本公司2019年3月29日、2019年4月11日、2019年6月21日及2019年7月5日之公告。於2019年6月21日，Greentown Education Holding Group Co. Ltd (「**Greentown Education**」) (本集團之全資附屬公司，作為借款人)，本集團及本集團之附屬公司(作為擔保人)與渣打銀行香港有限公司(作為貸款人)訂立一項本金為49.0百萬美元為期三年的融資貸款協定(「**該貸款**」)。該貸款用作支付Greentown Education收購Montessori Academy Group Holdings Pty Ltd (「**MAG**」)合共7,057股股份(「**該收購**」)。該貸款已於2020年7月3日全部還清。

本集團之負債比率(總債務除以總資產)為45.6%，較2019年末的65.3%下降19.7個百分點，主要由於該等融資使得現金大幅增加所致。

### 投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產

截至2020年12月31日止，投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產達人民幣1,921.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,563.4百萬元，同比增長22.9%。其中，投資物業達人民幣479.5百萬元，較2019年12月31日人民幣291.9百萬元增長64.3%。增長的主要原因在於年內新增了若干教育項目的投資物業及使用權資產以及物業、廠房及設備中的裝修改良支出有所增加。

### 無形資產

截至2020年12月31日止，無形資產達人民幣362.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣327.0百萬元增長10.8%，主要為軟件等與日常經營活動相關的無形資產有所增加。

### 貿易及其他應收賬款

截至2020年12月31日止，貿易及其他應收款達人民幣1,990.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,879.2百萬元增長5.9%。其中，佔比最大的貿易應收款達人民幣1,258.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,034.6百萬元增長21.6%，略高於總收入增長率17.8%，低於2019年的增長率56.3%，主要原因是年內集團繼續維持良好的收繳率水平，且在年末加強了現金流的管控。

### 貿易及其他應付賬款

截至2020年12月31日止，貿易及其他應付款達人民幣2,965.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣2,659.0百萬元增長11.5%，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的擴大。



## 租賃負債

於2020年12月31日，一年內應支付的租賃負債為人民幣163.7百萬元計入流動負債，較2019年12月31日的人民幣148.8百萬元增加10.0%，一年以上應支付的租賃負債為人民幣1,037.4百萬元計入長期租賃負債，較2019年12月31日的人民幣833.4百萬元增加24.5%。主要是由於新增新零售、文化教育及產業運營服務租賃物業。

## 物業服務一佔總收入63.6%，佔總毛利42.7%

物業服務依然是集團的最大收入和毛利來源。一直以來，集團主要採取包幹制的服務收費方式，基於我們過去20多年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務持續為我們帶來穩定的收入、利潤及上佳口碑，亦是集團落實生活服務戰略的基石業務。於2020年全年：

- 收入為人民幣6,428.8百萬元，較2019年全年人民幣5,452.0百萬元增長17.9%。隨著物業服務收入基數的不斷增大，預計未來該增長率將趨於穩定。
- 毛利為人民幣821.2百萬元，較2019年全年人民幣619.9百萬元上升32.5%。毛利率達12.8%，較2019年全年的11.4%上升1.4個百分點。主要得益於本集團在業務開展中通過多個方面對成本進行有效控制：項目配置優化，科技平台支撐，內部激勵共富，服務效率得到更進一步地提升。於2020年COVID-19疫情期間，國家出台相關政策，減免了員工部分社保費用。

	2020年		2019年	
	佔物業 服務收入 %	佔在管 面積 %	佔物業 服務收入 %	佔在管 面積 %
合約面積				
— 住宅	69.5	78.1	70.2	78.8
— 非住宅	30.5	21.9	29.8	21.2
總計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

- 在管面積為250.5百萬平方米，較2019年的212.4百萬平方米增長17.9%，或淨增加38.1百萬平方米，比2020年中期的225.9百萬平方米淨增加24.6百萬平方米。受疫情影響，計劃交付項目有所延期。增量項目的交付以及存量項目的外拓為我們帶來增長動力，也是物業服務收入及利潤持續增加的主要來源。在注重在管面積增長的同時，我們亦重視服務品質的提升，對目標市場中的細分市場，分品牌運作，不斷精進服務能力，建設E.O管家，雲享商寫品牌，擴大業態品牌效應。
- 儲備面積作為未來在管面積的主要來源，年內達到新高，為284.3百萬平方米，與2019年233.2百萬平方米相比增長了21.9%，或淨增加51.1百萬平方米，顯示本集團的項目儲備依然充足，並將繼續為本集團的未來增長提供堅實基礎。本年度，我們聚焦深耕核心城市，以優質的口碑與高服務水平新簽眾多一二線高端住宅項目，同時開拓眾多城市地標項目，諸如江南環球港、廣州中交匯通中心、珠海橫琴廣場、麗水銀泰城等。城市服務也取得重大突破，簽約國家級科研實驗——之江實驗室，與綠城中國控股有限公司攜手共同建設衢州禮賢未來社區，並與政企伙伴——成都城投、月星集團等達成戰略合作，加速搶跑城市服務賽道。在疫情沖擊下，全年拓展量仍突破95.0百萬平方米。
- 在管項目達到1,759個，覆蓋了全國30個省、直轄市和自治區，及187個城市。
- 區域分佈：於2020年12月31日止，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	2020年		2019年	
	佔在管 面積 %	佔總收入 %	佔在管 面積 %	佔總收入 %
大杭州	20.2	33.9	21.2	35.5
— 杭州	14.5	29.4	15.3	30.3
— 余杭	5.7	4.5	5.9	5.2
寧波	6.7	6.6	6.6	6.9
長江三角區	39.0	30.7	38.7	28.5
環渤海經濟區	14.1	12.9	14.6	12.6
珠江三角區	7.3	5.7	8.0	5.5
其他	12.7	10.2	10.9	11.0
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

## 園區服務一佔總收入21.5%，佔總毛利31.9%

年內，園區服務繼續保持快速增長，並獲得收入人民幣2,177.0百萬元，較2019年人民幣1,912.8百萬元增長13.8%。其中：

- (1) 園區產品和服務(佔園區服務收入37.1%)：2020年收入為人民幣807.2百萬元，同比2019年人民幣541.5百萬元增長49.1%。
- (2) 居家生活服務(佔園區服務收入6.8%)：2020年收入為人民幣147.2百萬元，同比2019年人民幣116.2百萬元增長26.7%。
- (3) 園區空間服務(佔園區服務收入8.9%)：2020年收入為人民幣194.6百萬元，同比2019年人民幣203.7百萬元下降4.5%。
- (4) 物業資產管理服務(佔園區服務收入32.7%)：2020年收入為人民幣711.1百萬元，同比2019年人民幣859.6百萬元下降17.3%。
- (5) 文化教育服務(佔園區服務收入的14.5%)：2020年收入為人民幣316.8百萬元，同比2019年人民幣191.7百萬元增長65.3%。

	2020年		同比 %	2019年	
	收入 人民幣千元	佔總額 %		收入 人民幣千元	佔總額 %
園區產品和服務	807,212	37.1	49.1	541,543	28.3
居家生活服務	147,241	6.8	26.7	116,239	6.1
園區空間服務	194,632	8.9	-4.5	203,726	10.7
物業資產管理服務	711,076	32.7	-17.3	859,568	44.9
文化教育服務	316,840	14.5	65.3	191,675	10.0
總計	<u>2,177,001</u>	<u>100.0</u>	<u>13.8</u>	<u>1,912,751</u>	<u>100.0</u>

園區服務基於業主的全生活服務場景和房地產的全生命週期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們「幸福生活服務商」戰略願景的重要組成部分。年內，我們圍繞生活服務戰略深化研究，構建發現需求、匹配資源、有效連接、形成生態的良性循環，運用科技化手段，聚焦社區場景，推進產品快速迭代，提高服務產品競爭優勢。

## — 園區產品和服務

年內，我們不斷優化園區產品供給能力及對社區零售體系的佈局，以店、倉、櫃、驛站、市集為載體，構建了圍繞園區業主的全消費場景。我們亦根據業主生活消費習慣的逐漸改變，通過「直播」等形式為業主帶來更好的產品和服務的體驗。下一步，我們將繼續推進「綠橙生鮮」和「幸福市集」等業務，持續為業主提供優質產品及服務體驗。

疫情期間內，我們作為民生保供企業，依託於前期「綠橙生鮮」的佈局，第一時間恢復工作解決業主隔離期間難買菜的問題，提供了安全便利的生鮮產品。

## — 居家生活服務

我們將持續依託「四季管家」到家服務平台，整合優質資源，構建一個以客戶數據為驅動，以日常保潔、家電維護、高端養護為核心業務的到家服務體系。下一步，隨著國家對物業服務企業開展「物業服務+居家養老服務」的鼓勵，我們計劃將在園區進一步開展社區居家養老服務試點，為園區長者提供安全、專業的康養服務。

## — 園區空間服務

年內園區空間廣告投放業務存在較程度的下降，我們逐步開展了自營空間業務，以降低園區空間服務對廣告投放上游公司的依賴性。同時，基於對社區商業的研究及在浙江省「未來社區」項目的中的實踐，我們計劃整合自有生活服務業態，形成社區空間解決方案，並向第三方客戶實現服務能力的輸出。

## — 物業資產管理服務

物業置換服務及資產管理(如車位業務)是該部份的主要收入來源。年內，因疫情影響我們的置換服務及車位銷售業務受到一定影響。同時，公司以「精選優質資產運營為目標，做輕資產為戰略導向」，放緩了車位銷售業務。我們就房屋返租/託管服務業務拓展「優屋美宿」品牌下的輕資產運營模式，

成效初顯，一定程度上降低了因疫情對該業務利潤的影響。接下來，我們將以現有業務模式為基礎繼續聚焦一二線經濟發達城市的優質資產管理和運營服務，不斷優化該分部業務結構及運營模式。

## 一 文化教育服務

該分部業務的增長主要得益於該收購所帶來的業績貢獻。因疫情影響，國內教育業務於2020年第二季度才得以陸續開展，業務受到衝擊較大；就境外幼兒園業務，由於疫情期間澳大利亞政府對教育類企業及員工的支持政策，其業務發展雖受到一定程度影響，但給本集團整體教育板塊利潤帶來的影響有限。

目前，園區入學率與滿園率已經穩步恢復，我們將持續關注政府相關政策，嚴格履行安全防控要求，保障教學品質。隨著政府對早期托育的重視，我們將進一步優化該分部業務的商業模式，加強與政府、高校及優質企業的合作，成為輕資產、低風險的運營服務提供商。

### 諮詢服務一佔總收入14.9%，佔總毛利25.4%

年內，我們繼續圍繞房產品全生命週期，在深入分析客戶需求的情況下，對服務內容及類型進行不斷進行延伸，通過優質資源整合、標準體系建設及業務創新等方式，持續強化諮詢服務核心競爭力，於2020年全年：

一 收入達人民幣1,499.9百萬元，與2019年全年的人民幣1,217.2百萬元相比增長23.2%。

	2020年		同比 %	2019年	
	收入 人民幣千元	佔總額 %		收入 人民幣千元	佔總額 %
在建物業服務	1,189,722	79.3	21.0	983,283	80.8
管理諮詢服務	310,167	20.7	32.6	233,867	19.2
總計	<u>1,499,889</u>	<u>100.0</u>	<u>23.2</u>	<u>1,217,150</u>	<u>100.0</u>

一 毛利為人民幣488.3百萬元，與2019年的人民幣408.6百萬元相比上升19.5%。毛利率從2019年全年33.6%略下降至32.6%，主要是受到管理諮詢服務毛利率下降的影響，但整體諮詢服務毛利率依然保持較高水平。

	2020年			2019年		
	項目 個數 年末	同比 %	平均 收入/ 項目 人民幣 千元	項目 個數 年末	同比 %	平均 收入/ 項目 人民幣 千元
在建物業服務	891	49.2	1,335	597	36.3	1,647
管理諮詢服務	669	11.7	464	599	47.2	390

— 面對諮詢服務市場環境變化，我們持續研究房地產市場發展趨勢及新技術在上述業務領域的應用情況，並將其充分與各業務分部的發展策略相融合，確保本集團的服務產品優勢。基於開發商對諮詢服務需求的變化，我們著手培育產業園、寫字樓、商業綜合體等非住宅業態的運營技術能力，擬定以「諮詢+運營+物業」的模式，協同發展諮詢服務與物業服務。

#### — 在建物業服務

收入達人民幣1,189.7百萬元，與2019年全年的人民幣983.3百萬元相比增長21.0%，繼2018年我們將傳統案場服務升級為美好生活體驗服務後，我們通過分級培訓體系，集中認證、直播授課、技能大賽等方式，進一步為員工賦能，著重打造了自信、敏銳、利他、嚮往美好的「美好生活設計師」團隊。並不斷迭代創新，將體驗中心高端項目、超高端項目升級定制七秒高端服務體驗。針對購房客戶在體驗中心停留時間較長的四大服務場景精心設計和定制的高端服務體系，更精細、更專業且超越期待的服務儀式和質感，探索極致化的服務體驗，追尋品質化的高端服務，從而獲得了高服務感知度和認可度，業務得到了較快發展。

#### — 管理諮詢服務

收入達人民幣310.2百萬元，與2019年的人民幣233.9百萬元相比增長32.6%，保持了一個較高的增長率。一方面，是因為我們依託於物業諮詢項目客戶資源，深化並推出房地產諮詢服務，實現客戶價值的疊加。另一方面，「綠聯盟」服務充分發揮在物業服務市場領域的質量領先優勢，聯合協會、分子公司開辦聯盟大講堂，在長三角地區明顯擴大了品牌影響力。同時聚焦



重點城市深耕，形成區域規模，建立城市體系化運營模式；聚焦國企深耕，不斷通過客戶關係了解需求，擴充客戶來源；聚焦業務的管理賦能與科技的融合，打造聯盟賦能邏輯的品質雲平台。為物業客戶提供管理／技術等解決方案。

## 股息分派

於2021年3月26日召開的董事會中，董事會建議派發之2020年末期股息為每股0.120港元(2019年：每股0.075港元)及特別股息每股0.080港元(2019年：無)。須經股東於2021年6月18日舉行之股東週年大會(「該股東週年大會」)上批准方可作實。末期股息及特別股息將於2021年7月13日或之前派付。

董事會認為，集團於年內因運營表現優越而產生可觀現金，所以董事會執行集團一貫的理念，通過派息和股東一起分享成長的成果。董事會充分考慮新冠疫情對集團營運的影響，派息之後，集團仍保留有大量現金，足夠正常運營及抗擊疫情所需。

## 股東週年大會

本公司將於2021年6月18日舉行該股東週年大會，而召開該股東週年大會的通告將於適當時候以聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊登及寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為了確定有權參加並於股東週年大會投票的股東身份，本公司將由2021年6月15日至2021年6月18日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格以出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2021年6月11日(星期五)下午四時三十分送交至本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇後大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。
- (b) 為確定享有建議末期股息及特別股息(均須待股東於股東週年大會批准)的權利，本公司將於2021年6月24日至2021年6月25日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息及特別股息，未登記的本公司股份持有人須於2021年6月23日(星期三)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇後大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

## 業務運營受COVID-19疫情影響的風險

鑒於COVID-19疫情的結束時間尚存在不確定性，其對本集團經營的影響亦存在一定的不確定性。我們將密切關注主要業務經營地區有關COVID-19疫情的相關情況，包括地方政策等，以評估其對本集團業務、財務、經營上的影響，並制定相應的應對策略。同時，我們將嚴格按照疫情要求做好防控工作，並持續做好各項經營管理工作，盡最大努力確保本集團持續、穩健運營。

## 外匯風險

本集團主要集中於中國境內經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限，因此，年內本集團未訂立任何外匯對沖安排。但由於進行了該收購及該等融資，因而港元及澳元的貶值或升值，以及利率的調整將會影響本集團的業績。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

## 財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

## 僱員及薪酬政策

本集團秉承「以人為本、服務向善」之宗旨，以員工為第一產品，我們務求於薪酬制度中加入合夥收益，並為員工提供多元化之培訓及個人發展平台。集團成立美好生活服務學院，下設安全、管家、品質、工程、諮詢、生活等二級專業學院及城市分院，並與金鑰匙國際聯盟達成戰略合作，賦能關鍵人才，創新專業人才，構築以人為本的人才護城河。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅根據個別僱員表現，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1月23日，本公司根據本公司於2018年5月25日採納之購股權計劃向獨立非執行董事之聯繫人、本公司的高級管理層及本集團若干僱員授出合計33,150,000份購股權以認購普通股，惟須待承授人接納後方告作實。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2020年1月23日之公告。

於2020年9月14日，本公司根據本公司於2018年5月25日採納之購股權計劃進一步向獨立非執行董事之聯繫人及本集團若干僱員授出合計25,770,000份購股權以認購普通股，惟須待承授人接納後方告作實。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2020年9月14日之公告。

於2020年12月31日，集團有31,911名員工，較2019年增長9.5%，低於年內在管面積的增長率17.9%。總員工成本為人民幣3,360.8百萬元，較2019年增長23.1%，主要是由於員工數量的增加、人均工資的上漲以及COVID-19疫情期間防疫補貼及加班費用的額外支出。

## 本集團資產抵押

茲提述本公司日期分別為2019年3月29日、2019年4月11日及2019年6月21日的公告，內容有關Greentown Education與渣打銀行香港有限公司(「**借款人**」)就該貸款訂立融資協議(「**融資協議**」)。本集團已根據融資協議將Greentown Education全部股權以及與股權相關之所有附帶權利和申索權質押借款人(「**該質押**」)。該貸款已於2020年7月3日全部還清，且該質押已於2020年9月10日完成解除質押登記。

誠如本公司2019年度報告所提述，MAG為補充營運資金向銀行貸款28.0百萬澳元(等同於約人民幣136.2百萬元)，並以其持有賬面價值於2020年12月31日為58.2百萬澳元(等同於人民幣291.8百萬元)的若干物業、廠房及設備作抵押。

除上述披露外，年內本集團概無資產抵押。

## 企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「**企業管治守則**」)。

年內，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，並採納了大部份其中所載的建議最佳常規。

### **有關董事之委任及董事委員會組成的變動**

潘昭國先生(「潘先生」)已於2020年7月17日辭任啟迪國際有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代碼：872)獨立非執行董事之職務。潘先生擔任通力電子控股有限公司(其股票於2021年3月8日之前在聯交所上市)的獨立非執行董事。

除上述披露者外，董事確認概無資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

### **委任董事及董事會委員會組成的變動**

於2020年1月6日，王光建先生獲委任為非執行董事，而吳愛萍女士獲委任為獨立非執行董事兼本公司審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會及提名委員會各委員會的成員。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2020年1月6日之公告。

### **審核委員會和全年業績回顧**

董事會已設立審核委員會。審核委員會目前成員包括四名獨立非執行董事潘先生(主席)、黃嘉宜先生、李風先生及吳愛萍女士。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序及內部監控。

審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日的綜合財務報表。

本集團的核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就初步公告所載本集團截至2020年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表、綜合現金流量表以及相關附註的財務數據與本集團本年度綜合財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以核數師沒有提出任何鑒證結論。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其本身有關董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券交易守則」)。本公司已就董事有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已書面確認彼等於2020年一直遵守標準守則及證券交易守則。

## 購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 刊載年度業績及年報

本業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))。本公司截至2020年12月31日止年度的年報(當中載有上市規則所規定的一切資料)將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

承董事會命  
綠城服務集團有限公司  
主席  
李海榮

中國，杭州  
2021年3月26日

於本公告日期，執行董事為李海榮女士(主席)、楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士及王光建先生；以及獨立非執行董事為李風先生、潘昭國先生、黃嘉宜先生及吳愛萍女士。