



GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：09979)

二零二零

年度報告





目錄

- 2 公司簡介
- 4 公司資料
- 6 4年財務摘要
- 7 首席執行官報告
- 8 管理層討論與分析
- 18 董事及高級管理層履歷
- 25 董事會報告
- 34 企業管治報告
- 44 獨立核數師報告
- 49 綜合損益及其他全面收益表
- 51 綜合財務狀況表
- 53 綜合權益變動表
- 56 綜合現金流量表
- 59 綜合財務報表附註
- 166 釋義

公司簡介

本集團是中國房地產輕資產開發模式的先行者、引領者。綠城管理成立於2010年，是綠城中國的附屬公司，也是「綠城」品牌和代建管理模式輸出的主體。

2020年7月，綠城管理在香港聯交所主板上市，成為中國代建第一股。我們於2017年至2020年連續榮獲中國房地產TOP10研究組頒發《中國房地產代建運營引領企業》的殊榮。

綠城管理秉持「品質、信任、效益、分享」的核心價值觀，通過項目管理整合資源、輸出品牌及標準，

以定制化的解決方案和高品質的服務，為客戶創造價值。核心業務包括商業代建、政府代建和其他服務等。作為代建4.0體系開創者及「綠星標準」制定者，綠城管理致力於為委託方、業主、供應商、員工、投資方打造「共創價值、共享利益」的生態平臺，共建激動人心的品質生活。

截至2020年12月31日，本集團（自行及透過與業務夥伴合作）於中國28個省、直轄市及自治區的89座城市擁有296個代建項目。



公司簡介



公司資料

董事會

執行董事

李軍先生(首席執行官)
林三九先生

非執行董事

郭佳峰先生(董事長)
張亞東先生
劉文生先生(於2021年4月13日退任及辭任)

獨立非執行董事

林治洪先生
丁祖昱博士
陳仁君先生

審核委員會

陳仁君先生(主席)
林治洪先生
丁祖昱博士

薪酬委員會

丁祖昱博士(主席)
陳仁君先生
林治洪先生

提名委員會

林治洪先生(主席)
陳仁君先生
丁祖昱博士

授權代表

李軍先生
張盼盼女士

聯席公司秘書

張盼盼女士
蘇淑儀女士

法律顧問

香港法律方面：
美邁斯律師事務所
香港
干諾道中1號
友邦金融中心31樓

開曼群島法律方面：
邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場26樓

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所
中國
浙江省
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座11樓
310007

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

合規顧問

廣發融資(香港)有限公司
香港
中環
德輔道中189號
李寶椿大廈29及30樓

公司資料

註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總部

中國
浙江省
杭州市西湖區
文一西路767號
西溪國際
C座9樓

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期10樓
1004室

主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093
Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman
KY1-1102
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

主要往來銀行

華夏銀行股份有限公司
杭州銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

公司網址

www.lcgljt.com

股份代號

香港聯交所：09979

上市日期

2020年7月10日

4年財務摘要

下表概述本集團截至2017年、2018年、2019年及2020年12月31日止年度之業績、資產及負債：

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日之業績、資產及負債概述摘自本公司2020年6月29日的招股章程。本集團並無刊發截至2016年12月31日止年度之財務報表。

截至12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
業績				
收益	1,812,975	1,993,892	1,481,187	1,015,880
除稅前溢利	524,934	538,204	411,764	349,926
所得稅開支	(117,414)	(149,282)	(48,672)	(94,175)
母公司擁有人應佔溢利	439,325	324,769	334,900	246,882

	於12月31日			
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產及負債				
總資產	4,747,544	3,759,707	2,391,154	2,295,892
總負債	1,645,335	2,078,518	1,489,364	1,760,027
資產淨值	3,102,209	1,681,189	901,790	535,865
母公司擁有人應佔權益	3,075,199	1,594,759	841,026	490,838

首席執行官報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會向閣下提呈本公司及其附屬公司截至2020年12月31日止年度之業績。

2020年對全球經濟而言是極具挑戰的一年，舉目回望，從攜手抗擊疫情到合力復工復產，從全球到中國，從社會到個人，我們以各自的方式，在時間的長河中留下點滴。

在這種前所未有的不利經營環境當中，在複雜多變又艱難的營商環境下，我們沉着應對挑戰，依託政府及股東的正確決策，亦感謝各位委託方、業主家人以及產業鏈夥伴們的支持與厚愛，我們交出了穩定的業績。年內，本公司擁有人應佔溢利約人民幣439.3百萬元，較去年同期增長約35.3%；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%。這些成績的背後是4,000多位可敬可愛的綠城M人，我們以卓越努力和持續引領，證明了綠城管理是當之無愧的「中國代建第一股」！

我們相信，「利他精神」是一切商業文明的根基。本人謹藉此機會，代表本公司董事會向全體員工及董事致以衷心謝意，感謝他們的辛勞付出，同時向我們的所有委託方、小業主、供應商及股東致謝，感謝他們對本公司的支持。我們將秉承有效的管理策略，捕捉市場趨勢和機遇，矢志為股東創造更高價值，共建激動人心的品質生活！

首席執行官兼執行董事

李軍

中國杭州

2021年3月22日

管理層 討論與分析



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日召開的股東週年大會批准。應向股東派付的股息將以人民幣宣派並以港元支付，匯率將按股東週年大會前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。

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（「中央證券」）。

(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中央證券進行登記。



管理層討論與分析

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确領導下，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%。另外藉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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

(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。

管理層討論與分析

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：

截至12月31日					
	2020年		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	1,812,975	100.0	1,993,892	100.0	(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%，主要係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。

管理層討論與分析

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人民幣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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

董事及 高級管理層 履歷



董事及高級管理層履歷

以下是自上市日期起至最後可行日期之本集團董事及高級管理層履歷。

董事

非執行董事

郭佳峰先生，56歲，於1981年畢業於浙江建築工業學校，主修工業與民用建築。郭先生擁有超過33年的行業經歷，在項目開發、工程營造方面具有豐富的經驗。郭先生自2000年4月加入綠城集團，從2006年7月至2015年3月曾擔任綠城中國執行董事，並擔任綠城房地產集團有限公司執行總經理，主要負責湖南長沙、浙江杭州、浙江舟山、江蘇南京、安徽合肥及新疆等地項目的房地產開發工作，其後於2015年4月至2019年7月主要經營其個人業務。郭先生於2019年7月11日再獲委任為綠城中國執行董事，自2020年1月8日起擔任本公司董事會主席兼非執行董事，主要負責本集團業務策略、規劃及發展的整體制訂、監督及指引。目前郭先生還擔任綠城中國執行董事及執行總裁。

張亞東先生，52歲，於2018年5月加入綠城集團。張先生就讀於遼寧大學、大連工業大學、廈門大學；擁有博士學位。張先生曾任大連大汽企業集團總經理助理、副總經理、總經理，大連高新區管委會主任助理、副主任，遼寧省普蘭店市市委副書記、市長，大連經濟技術開發區黨工委副書記、管委會副主任，大連市城建局黨委書記、局長，大連市建委黨組書記、主任，大連市政府副市長，大連市市委常委、統戰部部長，中國城鄉建設發展有限公司（為中交集團全資附屬公司）董事、總經理。在擔任大連市政府副市長期間，張先生負責城市建設與管理工作，分管範圍涉及大連市國土資源與房屋局、城鄉建設委員會、規劃局、城市建設管理局及其他相關城建部門等，在城鄉建設和房地產管理方面具有豐富的經驗。張先生於2018年8月1日獲委任為綠城中國執行董事及首席執行官，於2019年7月11日獲委任為綠城中國董事會主席。自2020年1月8日起擔任本公司非執行董事，主要負責本集團業務策略、規劃及發展的整體制定、監督及指引。目前張先生還擔任綠城中國董事會主席、執行董事、提名委員會委員及薪酬委員會委員。

董事及高級管理層履歷

劉文生先生，60歲，畢業於大連海事大學(原名為大連海運學院)，取得工程學學士學位，是高級工程師、教授級高級經濟師。劉先生歷任中交天津航道局有限公司副總經理、中國港灣工程有限責任公司副總經濟師兼企劃部總經理、中國交通建設集團總經濟師、中國交建董事會秘書、公司秘書兼總經濟師、中交國際(香港)控股有限公司董事長、Friede Goldman United, Ltd.董事長、中國交建融資租賃有限公司董事長、上海振華重工股份有限公司董事、中交疏浚(集團)股份有限公司董事、中國—東盟經濟合作基金董事，擁有豐富的經營管理經驗。劉先生曾擔任綠城中國執行董事直至2021年3月21日。自2020年1月8日起擔任本公司非執行董事，主要負責本集團業務策略、規劃及發展的整體制定、監督及指引。劉先生於2021年4月13日退任及辭任本公司非執行董事之職務。

執行董事

李軍先生，44歲，自2016年起為本公司首席執行官兼執行董事，主要負責本集團的戰略發展、整體營運及管理工作。

李先生於2002年加入綠城集團，擔任質量管理部的高級職員，隨後自2009年起擔任綠城集團營運管理部的部門經理。李先生自2010年起擔任綠城首個商業代建項目的總經理，創新輕資產開發模式，並自2015年起擔任本集團的總裁，主持日常經營管理工作。在李先生的領導下，本集團成為中國首家且規模最大的房地產輕資產服務企業。

於2018年，李先生獲博鰲房地產論壇頒發的中國年度創新領袖人物獎。

於2019年、2020年，李先生蟬聯中國房地產年度影響力行業領軍人物。

彼於1998年完成中國南華大學暖通專業本科學習，2010年於中國浙江大學取得項目管理專業碩士學位，並擁有美國沃頓商學院AMP校友資格。

董事及高級管理層履歷

林三九先生，57歲，自2020年1月8日起為本公司執行董事，主要負責營運管理及監督產品研發中心以及建立營銷服務中心系統。

彼於2006年10月加入綠城集團並於2009年加入本集團，擔任若干項目公司的總經理。林先生擁有豐富經驗於物業管理。

彼於1989年畢業於中國經濟管理刊受聯合大學杭州市分校，獲得商業管理副學士學位。

獨立非執行董事

林治洪先生，50歲，自2020年6月23日起為本公司獨立非執行董事，並主要負責就本集團的業務、營運及企業管治提供指引及監督。

林先生曾任職多間銀行的總經理，副總經理及行長。

於2008年，林先生獲中國金融工會全國委員會選為全國金融系統職工職業道德建設十佳標兵之一，並獲亞洲銀行家評為亞太及海灣地區50名最有前途的年輕銀行家之一，彼亦獲中國金融工會授予全國金融五一勞動獎章。於2011年，彼獲中國民生銀行頒發十五週年功勳創業者獎。於2015年，彼獲香港文匯報選為2015傑出創新商業領袖。

彼於2014年獲得中國大連理工大學管理科學與工程（金融工程）博士學位。

丁祖昱博士，47歲，自2020年6月23日起為本公司獨立非執行董事，並主要負責就本集團的業務、營運及企業管治提供指引及監督。

丁博士現為聯交所主板上市公司易居（中國）企業控股有限公司（股份代號：2048）執行董事兼首席執行官及寶龍地產控股有限公司（股份代號：1238）的獨立非執行董事，後亦為中國房地產業協會執行成員。

在過往的3年內，彼為易居（中國）企業控股有限公司的首席執行官（一間於聯交所主板上市的公司（股份代號：2048））。

彼於2013年獲得中國華東師範大學經濟學博士學位。

陳仁君先生，52歲，自2020年6月23日起為本公司的獨立非執行董事，主要負責為本集團提供業務、營運及企業管治方面的指引及監督。

陳先生現為金達控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司（股份代號：528））的財務總監及公司秘書。

彼曾任職多家國際會計師行（包括安永會計師事務所），並約有22年豐富財務經驗。

彼於1992年獲得英國赫爾大學經濟及會計學學士學位，以及於2008年獲得加拿大西安大略大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會資深會員。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

詹麗英女士，44歲，自2018年7月起為本公司的副總裁，主要負責本集團的營運管理工作。

彼於1997年加入綠城集團，擔任綠城房產的行政人員直至2005年。自2005年至2015年，彼於綠城集團多間公司擔任經理、總經理等職位，並於2015年9月起擔任本集團管理中心的首席營運官。

彼於2005年於中國中央廣播電視大學取得秘書實務副學士學位。

程敏先生，39歲，自2020年12月起為本公司副總裁，主要負責本集團業務發展及資金財務管理工作。

程先生於房地產項目投資和拓展方面擁有豐富經驗。彼過往於2010年加入綠城集團，擔任企業發展部的高級職員，同年9月調入綠城建設管理有限公司從事並負責代建業務拓展。彼於2015年任職於綠城房產總部，曾任湖州御園項目執行總經理，華南區域公司副總經理，綠城中國發展投資中心副總經理。

彼於2005年於浙江工業大學取得機械工程及自動化專業學士學位，2009於浙江工業大學取得技術經濟及管理專業碩士學位。

祝軍華先生，49歲，自2019年9月起為本公司副總裁，主要負責創新業務的戰略規劃及管理工作。

於2009年至2014年，祝先生任職於綠城房產總部，主要負責營銷工作。彼隨後於2014年至2015年擔任溫州綠城房地產開發有限公司總經理，以及於2015年至2016年出任融創上海城市公司總經理。於2017年至2018年，祝先生於浙江時代擔任鄭州天倫東趙項目的項目經理。

彼於2017年於中國廈門大學取得商務管理碩士學位。

董事及高級管理層履歷

王薈女士，42歲，自2020年起擔任公司助理總裁，全面負責集團營銷系統管理工作。

彼有20年的房地產營銷管理經驗，曾任復星集團策源控股上海公司副總經理、復星地控浙江復地總經理助理等職位；

彼於2015年加入綠城，曾擔任綠城管理集團營銷中心副總經理、總經理，助理總裁。

彼獲得四川大學銷售管理本科學歷、復旦大學EMBA，中歐國際商學院工商管理碩士。

駱禕先生，43歲，自2020年7月17日起為本公司助理總裁，主要負責本集團政府業務的整體營運及管理工作。

彼於2018年加入綠城管理，擔任其產品中心總經理，隨後自2019年擔任綠城樂居建設管理集團有限公司（為綠城管理全資附屬公司）總經理。於加入綠城管理之前，駱先生曾任職於浙江省城鄉規劃設計研究院、杭州市錢江新城管委會、杭州市錢江新城投資集團，彼熟悉開發建設多領域業務，具有豐富的城市一、二級開發經驗。

彼於2001年於中國浙江大學建築學系取得建築學專業學士學位，並於2005年於中國浙江大學取得城市規劃與設計專業碩士學位。

余致力先生，45歲，自2017年起為本公司財務總監，彼主要負責本集團的財務管理。

余先生在審計、諮詢業務服務及財務管理方面擁有20年經驗。余先生於一間國際會計師事務所開始其職業生涯，隨後在多間跨國公司及香港上市公司擔任高級職務，包括在聯交所主板上市公司中電控股有限公司（股份代號：0002）及中國利郎有限公司（股份代號：1234）擔任集團財務總監及公司秘書。彼亦曾於2013年至2016年任職於世茂房地產控股有限公司（股份代號：0813），並擔任其投資者關係總監。

彼於1997年於美國加州州立大學取得商務管理（會計學）理學學士學位。彼於2001年成為美國註冊會計師協會資深會員，並於2006年成為美國達拉瓦州註冊會計師。

董事及高級管理層履歷

聯席公司秘書

張盼盼女士(「張女士」)及蘇淑儀女士(「蘇女士」)目前為本公司的聯席公司秘書。

於2021年3月22日，蘇淑儀女士獲委任為本公司的聯席公司秘書，楊靜文女士不再擔任本公司聯席公司秘書職務。有關本次公司秘書變更的詳情，請參閱本公司於2021年3月22日發佈的公告。

張女士為本公司董事會辦公室主任，張女士主要負責本公司的資本市場事務、戰略管理、信息披露管理、企業管治等職能。張女士於2011年9月加入本公司，經過項目一線實踐，歷任若干職位，包括集團運營中心計劃管理、財務資金中心金融服務及發展中心戰略規劃管理；並領導了本公司的上市工作，負責本公司上市申請過程的監督、協調及管理。

張女士於河南大學取得教育學士學位，並於河南城建學院取得房地產開發與管理學士學位，目前正在攻讀中歐國際工商學院的工商管理碩士學位。

蘇女士現為方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總裁，在公司秘書及合規相關工作擁有超過20年的工作經驗。

蘇女士持有香港城市大學法律碩士學位及萊斯特大學工商管理碩士學位。他是香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)會員。

董事會 報告



董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要經營活動

本集團的主要業務為提供代建服務。按主要經營活動劃分的本集團於報告期內收入分析載於本集團綜合財務報表附註5。

業績

本集團於報告期內的業績載於第49至50頁的綜合損益及其他全面收益表。

業務審視

本集團截至2020年12月31日止年度的代建項目數量為296個(2019年:260個)、代建項目的管理合約總建築面積達76.1百萬平方米,較去年同期增長約12.7%;在建面積達40.5百萬平方米,較去年同期增長約8.0%。

股本

截至2020年12月31日止年度,本公司已發行股份的詳情載於本集團綜合財務報表附註31。

物業、廠房及設備

截至2020年12月31日止年度,本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於本集團綜合財務報表附註16。

借款

於截至2020年12月31日止年度內本集團無重大借款。

股票掛鈎協議

截至2020年12月31日止年度內任何時間概無訂立或存續任何股票掛鈎協議。

捐贈

本集團於截至2020年12月31日止年度內並無作出任何捐贈。

可分派儲備

截至2020年12月31日止年度,本公司儲備變動的詳情載於第53至55頁綜合權益變動表。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第6頁。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度,來自本集團最大客戶的收入佔年度總收入約5.4%,而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於20%。

截至2020年12月31日止年度,向本集團最大供應商作出的採購額約佔年度採購總額13.4%,而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於60%。

董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

除此之外,概無董事、任何彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司的已發行股份數目的5%以上)於本集團五大客戶或供應商中直接或間接擁有權益。

董事

於報告期內及截至本報告日期的董事如下:

非執行董事

郭佳峰先生(董事長)
張亞東先生
劉文生先生(於2021年4月13日退任及辭任)

執行董事

李軍先生(首席執行官)
林三九先生

獨立非執行董事

林治洪先生
丁祖昱博士
陳仁君先生

董事會報告

根據組織章程細則第16.19條，郭佳峰先生、李軍先生及林三九先生將於股東週年大會輪值退任，而彼等均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

於股東週年大會上候選連任之各董事，概無與本公司及其任何附屬公司訂立不可由僱用公司不作賠償（法定賠償除外）而於一年內終止之服務合約。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條之規定接獲每位獨立非執行董事確認其獨立性的年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事服務合約

每位董事均已與本公司簽訂了董事服務合約（執行董事）或委任函（非執行董事及獨立非執行董事），為期3年，自2020年7月10日（本公司股份於香港聯交所上市日期）起生效。

執行董事之服務合約可由任何一方向另一方發出不少於兩個月的書面通知予以終止。非執行董事及獨立非執行董事之委任函可由本公司或者董事本人分別至少提前1個月及3個月書面通知對方將終止委任。

董事於重要交易、安排或合約的權益

於年度末或於年度任何時間並無任何就本集團業務而言屬重大、由本公司或其任何附屬公司訂立且董事或與董事有關連的實體直接或間接擁有當中重大利益的重大交易、安排或合約。

管理合約

於報告期內，除僱員聘任合約外，本集團並沒有就本公司的全部或任何重大部份的管理及行政訂立或存在任何合約。

董事及彼等之聯繫人於競爭業務中的權益

於截至2020年12月31日止年度內，概無董事或其各自任何聯繫人（定義見上市規則）被認為擁有與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

獲准許之彌償條文

組織章程細則規定，本公司當時的董事均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，董事就其各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。惟本彌償保證不延伸至任何與上述任何人士欺詐或不忠誠有關的事宜。

本公司於報告期內均有為董事及高級管理人員投購責任保險，為本公司董事及管理人員提供適當保障。

獲准許的彌償條文於截至2020年12月31日止年度內為董事的利益生效。

董事及高級管理層薪酬及5名最高薪人士

有關截至2020年12月31日止年度董事及高級管理層薪酬，以及本集團5名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註11及附註40(iv)中。

董事薪酬（包括薪金及其他福利）乃由本公司薪酬委員會經參考本集團的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

退休及僱員福利計劃

本公司退休及僱員福利計劃詳情載列於綜合財務報表附註35。

董事會報告

持續關連交易

於2020年2月24日，本公司與綠城中國訂立一項商標許可協議（「商標許可協議」），據此，綠城中國許可本公司及其附屬公司使用在中國及香港註冊之有關代建業務的若干「綠城」系列商標。商標許可協議

項下的許可初步期限為自協議日期起至上市日期10年後止，可自屆滿日期起每10年由本公司發出書面通知續期（須遵守相關法律法規，包括上市規則）。有關商標許可協議的詳情，請參閱招股章程「關連交易」一節。

年度上限

以下為商標許可協議年度上限的詳情。

年期	許可費用 年度上限 (人民幣百萬元)
第1年(自本公司上市日期起計滿一年)	30
第2年(自上述許可年度結束之日起計滿第二年，下同)	40
第3年	50
第4年至第10年	60

註：本公司將會就上市日期起至2020年12月31日期間支付人民幣14.38百萬許可費用。

持續關連交易的年度審閱

根據上市規則，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易及核數師報告，並確認該持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務中；(ii)按正常商業條款或就本集團而言不遜於向獨立第三方提供（或從獨立第三方獲得）的條款；及(iii)根據對其進行監管的商標許可協議按公平合理且符合本公司及股東整體利益的條款訂立。

本公司核數師獲委聘根據香港會計師公會或頒佈的香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團與商標許可協議有關的持續關

連交易作出報告。本公司核數師已按照上市規則第14A.56條的規定出具無保留意見的函件，當中載有就本集團披露的持續關連交易得出的發現及結論。核數師函件的副本已由本公司提供予聯交所。

關連及關聯方交易

綜合財務報表附註40(i)(e)所披露之關聯方交易構成上市規則項下之關連交易或持續關連交易，惟根據上市規則第14A.76章獲豁免遵守股東之批准、披露及其他規定。

報告期後事項

有關報告期後事項的詳情載於綜合財務報表附註43。

董事會報告

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）所持之本公司之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉

董事或最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	衍生股份數目 ⁽¹⁾	於本公司權益的概約百分比
郭佳峰先生	實益擁有人	–	2,000,000	0.102%
張亞東先生	實益擁有人	–	2,000,000	0.102%
劉文生先生	實益擁有人	–	2,000,000	0.102%
李軍先生	實益擁有人	5,980,000	3,900,000	0.505%
林三九先生	實益擁有人	–	2,880,000	0.147%
余致力先生	實益擁有人	–	500,000	0.026%

附註：

(1) 該等權益是股份獎勵計劃項下授出的獎勵股份單位中擁有權益。

(ii) 本公司的相聯法團

董事名稱	本公司相聯法團名稱	衍生股份數目	佔相聯法團已發行股本百分比
郭佳峰先生	綠城中國	4,000,000 ⁽¹⁾	0.160%
張亞東先生	綠城中國	13,270,949 ⁽²⁾	0.532%
劉文生先生	綠城中國	12,986,129 ⁽³⁾	0.521%

附註：

(1) 該等購股權乃根據購股權計劃授出。

(2) 指(i)於購股權計劃項下的12,600,000份購股權；及(ii)於股份獎勵計劃項下的670,949股股份。

(3) 指(i)購股權計劃項下的12,400,000份購股權；及(ii)股份獎勵計劃項下的586,129股股份。

(4) 按於2020年12月31日相關個人於相關股份中的權益及綠城中國的已發行股份總數計算得出。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司董事及最高行政人員（包括其配偶及未滿18歲子女）均無（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例所界定者）的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

董事會報告

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2020年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

主要股東名稱	權益性質	股份數目	於本公司權益的 概約百分比
綠城中國	實益擁有人	1,432,660,000	73.17%

除上文所披露者外，於2020年12月31日，就董事所知，概無任何其他人士（並非董事及本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊內之權益或淡倉。

2020年股份獎勵計劃

於2020年10月28日，本公司採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），據此，受託人將從公開市場上以本集團出資的現金購買本公司將授出的普通股（「股份」），並以信託形式為經選定僱員持有，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬於相關經選定僱員。該計劃自採納日期起計十(10)年期間有效及生效。

股份獎勵計劃旨在透過以本公司股份作為獎勵，以認可及獎勵本集團行政人員、僱員及董事對本集團成長及發展的貢獻。

於本年度，本集團已向45位僱員及董事授出35,740,000股股份，佔本公司已發行股份總數的1.83%。首次50%的獎勵股份將於授出日期的首個週年日歸屬，及(ii)餘額將於授出日期的第二個週年日歸屬。

於2020年12月31日，在聯交所購回並就股份獎勵計劃持有的35,830,961股股份的賬面值約為118,363,000港元（相等於約人民幣99,910,000元）。本集團已就根據股份獎勵計劃授出的股份於損益中確認開支總額人民幣1,520,000元。

董事會報告

於承授人當中，郭佳峰先生、張亞東先生、劉文生先生、李軍先生及林三九先生為本公司執行董事／非執行董事；余致力先生為本公司高級行政人員；而七名為本公司若干附屬公司的董事，乃本公司的關連人士（「關連承授人」）。有關承授人的進一步詳情載列如下：

承授人	於2020年 12月24日 授出獎勵 股份數目	年內失效／ 取消獎勵 股份數目	年內歸屬 獎勵股份數目	於2020年 12月31日 尚未歸屬的 獎勵股份數目
關連承授人				
郭佳峰	2,000,000	—	—	2,000,000
張亞東	2,000,000	—	—	2,000,000
劉文生	2,000,000	—	—	2,000,000
李軍	3,900,000	—	—	3,900,000
林三九	2,880,000	—	—	2,880,000
余致力	500,000	—	—	500,000
七名本公司若干附屬公司的董事	6,760,000	—	—	6,760,000
非關連承授人				
32名與本公司或本公司關連人士 並無關連的選定參與者	15,700,000	—	—	15,700,000

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動用。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。

董事會報告

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載列於本年報的企業管治報告中。

股息政策

本公司的股息宣派將由董事全權酌情決定。宣派及派付的任何股息金額將取決於本公司的未來營運及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況及董事認為相關的其他因素。所作任何股息宣派及派付以及股息金額須受組織章程文件及相關法律規限。股息僅可從本公司合法可供分派的利潤及儲備中撥款宣派或派付。

風險及不明朗因素

集團之業務、財務狀況、營運業績及發展前景均可能會受到與集團業務直接或間接有關之風險及不明朗因素所影響。下列風險因素能會導致集團之業務、財務狀況、營運業績或發展前景與預期或過往業績出現重大差異。所有風險因素或未能詳錄，而已列出之因素亦非全面涵蓋各範疇，且除下列風險外，亦可能存在其他集團未知之風險，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大之風險。此外，本年報並不構成投資本公司證券的建議或意見，投資者在投資本公司證券之前，務須自行判斷或諮詢彼等的投資顧問。

行業風險

我們的商業代建業務為集團之核心業務，而其代建項目數量以及收入水平均倚賴中國房地產市場的表現。社會、政治、經濟、法律及其他因素將持續影響中國房地產市場的發展。任何中國整體或我們營運所在地區的市場不景氣、過度供應物業或潛在的物業需求或價格下降，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

業務風險

項目擁有人選擇代建公司倚賴多種因素，包括但不限於服務品質、定價水平、經營規模、代建公司於房地產行業的經營歷史及聲譽。中國的代建市場高度競爭，我們的競爭對手可能擁有更豐富的財務、技術及其他資源、更高的品牌知名度及更廣大的客戶群，且該等競爭對手或能將更多資源用於開發、推廣及銷售其服務及解決方案。基於上述因素，概不保證我們未來將能按計劃或理想的進度或價格取得新代建服務合約，甚至根本無法取得有關合約。倘我們未能較競爭對手更迅速或更有效地回應客戶偏好的改變，或新的市場參與者帶來更激烈的競爭，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

匯兌風險

本集團主要集中於其中國業務。除以外幣計值的銀行存款及應收賬款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。年內，董事預期人民幣匯率的波動不會對本集團營運造成重大不利影響。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

爆發高傳染性疾病

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情自2020年1月於世界各地爆發以來，對全球經濟造成重大不利影響，包括社區停擺、業務活動大幅中斷、民眾外出受到管制及消費氣氛疲弱等。集團業務、財務狀況及財務表現難免受到影響，因疫情情況仍在不斷變化，故其影響之程度尚未能確定。本公司將會繼續密切監察情況及評估COVID-19疫情對集團業務及表現之影響，並積極採取應對措施。本公司亦將致力採取一切措施以保障其僱員及客戶之安全，同時確保其業務維持正常。

董事會報告

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包括基本薪金、津貼、花紅、股份獎勵計劃及其他員工福利，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。

足夠公眾持股量

根據本公司所得悉的公開資料及據董事所知悉，於本年報日期，本公司已按上市規則的規定維持充足的公眾持股量。

優先購買權

細則並無就優先購買權作出任何規定，而開曼群島法律亦無就相關權利作出任何限制。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除「2020年股份獎勵計劃」一節所披露者外，於報告期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表。於股東週年大會將提出續聘德勤•關黃陳方會計師行為下年度本公司核數師的決議案。

代表董事會

首席執行官兼執行董事
李軍

中國杭州
2021年3月22日

企業管治 報告



企業管治報告

本公司企業管治常規

本公司致力於維持及推行嚴格的企業管治，本公司的企業管治原則為推進有效的內部管理措施，在所有業務範疇維持高水平的道德標準、透明度、責任心及誠信，確保業務及營運進行時均遵守適用的法律法規，以此加強董事會對所有股東的透明度與問責性。本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載之原則及守則條文。除本報告所披露外，本公司於報告期間已遵守企業管治守則所載守則條文。

董事會 職責

董事會負責領導及控制本公司，並監督本集團業務、策略制定及表現，並通過指示及監督其事務而共同負責令本公司達致成功。

董事會直接及透過轄下委員會間接帶領及指導管理層（包括制訂策略及監察管理層執行策略）、監督本集團營運及財務表現，確保有效的內部控制及風險管理系統切實執行。董事會已授予董事委員會職責，載於其各自職權範圍。

管理層職能授權

董事會的主要權力及職能包括（但不限於）召開股東大會、於股東大會報告工作、執行股東大會上通過的決議案、審議及批准本公司的運營計劃及投資計劃、制定本公司的戰略發展計劃、制定年度財務預算及決算計劃、制定利潤分配方案及虧損彌補方案，及行使組織章程大綱及章程細則授予的其他權力及職能。

全體董事可全面及適時取得本公司所有資料以及聯席公司秘書及本公司高級管理層的意見，並可在適當情況下要求尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事會負責就本公司策略計劃、重大投資決定及其他重大營運事務作出決策，而有關實施董事會決策、本公司日常管理、行政及營運的責任則授予高級管理層。已授權的職能及工作任務會定期檢討。訂立任何重大交易前必須獲得董事會批准。

董事會架構

董事會目前由7名董事組成，包括2名執行董事、2名非執行董事及3名獨立非執行董事。董事會成員名單、其職位及委任日期，以及各董事的履歷載列於「董事及高級管理層」一節。

全體董事（包括非執行董事）為董事會帶來廣泛而珍貴之業務經驗、知識及專業技能，從而促使董事會有效且高效地發揮職能。全體董事已真誠地履行責任及遵守適用法律及法規，並一直以本公司及股東利益行事。

除招股章程及本年報所披露者外，董事之間無任何關係（包括財政、業務、家庭或其他重大／相關關係）。

主席及首席執行官

企業管治守則規定主席及首席執行官之角色應有所區分，並不應由同一人兼任，以明確區分董事會與負責營運之行政人員之職責。

企業管治報告

郭佳峰先生為本公司主席，而李軍先生為本公司首席執行官，兩者各自之職務及職責已明確區分並以書面訂明。

主席主要負責於諮詢董事會後制訂本公司方向，並從宏觀層面監督管理層之工作。主席在公司秘書及企業管治委員會之協助下亦肩負確立本公司良好企業管治常規及程序之重任。首席執行官則在執董（彼等根據其各自之專業範疇負責不同之業務及職能部門）之協助下負責集團不同業務職能之策略性規劃及日常管理和營運。

獨立非執行董事

於報告期間，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條規定，擁有3名獨立非執行董事，其中至少一人具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。獨立非執行董事數目佔董事會人數的三分之一。

根據上市規則第3.13條，獨立非執行董事已就其於報告期間的獨立性向本公司進行了確認。基於獨立非執行董事的確認，本公司認為該等人士在報告期間均屬獨立人士。

委任及重選董事

企業管治守則第A.4.1條規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須膺選連任，而企業管治守則第A.4.2條指出，所有獲委任填補臨時空缺之董事應在獲委任後之首次股東大會上由股東選任，且每位董事（包括按指定任期委任之董事）須至少每3年輪值退任一次。

委任、重選及罷免董事的程序及過程已載於組織章程大綱及章程細則。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，據此彼等同意以執行董事身分行事，初步任期由上市日期起計為期3年或直至本公司於上市日期後第三屆股東週年大會為止（以較早結束者為準）。任何一方均有權給予不少於2個月的書面通知終止合約。

各非執行董事已各自與本公司訂立委任函，任期初步為期3年或直至本公司於上市日期後第三屆股東週年大會為止（以較早結束者為準），視乎組織章程大綱及章程細則所規定於需要時候膺選連任，除非根據委任函的條款及條件予以終止，或任何一方向對方發出不少於1個月的事先書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，任期初步為期3年或直至本公司於上市日期後第三屆股東週年大會為止（以較早結束者為準），視乎組織章程大綱及章程細則所規定於需要時候膺選連任，除非根據委任函的條款及條件予以終止，或任何一方向對方發出不少於3個月的事先書面通知予以終止。

根據組織章程大綱及章程細則，全體董事應至少每三年輪值退任一次，而獲委任以填補臨時空缺的任何新董事須於獲委任後首屆股東大會上經股東重選。獲委任以作為現有董事會的新增成員的任何董事僅任職至本公司下一屆股東週年大會為止，並可膺選連任。

根據組織章程大綱及章程細則第16.19條規定，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘人數並非三或三的倍數，則按最接近但不少於三分之一的人數計算）須輪值退任，惟每名董事（包括按特定任期委任的董事）須至少每三年輪值退任一次。

企業管治報告

退任董事有權膺選連任。本公司可於董事退任的股東大會上填補空缺位置。因此，郭佳峰先生、李軍先生及林三九先生將於股東週年大會輪值退任，並符合資格膺選連任。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。在向全體董事作出特定查詢後，全體董事均已確認其於報告期間已遵守標準守則所載的規定標準。

董事培訓及持續專業發展

各新委任的董事將獲提供必要的介紹及資料以確保其充分了解本公司營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任。本公司亦安排定期研討會，以不時向董事提供上市規則及其他相關之法律及監管規定之最新發展及變動之最新消息。董事亦會定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景之最新資料，以確保董事會整體及各董事履行其職責。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以建立及更新彼等之知識及技能。本公司的聯席公司秘書已不時更新及提供有關董事之角色、職能及職責之書面培訓材料。

於報告期間，全體董事已出席由本公司安排的培訓課程，有關課程由專業顧問提供，內容有關上市公司及其董事的持續性責任、上市公司的披露責任及上市規則的更新內容。

董事於截至2020年12月31日止年度所接受培訓的概要載列如下：

董事姓名	培訓
郭佳峰先生	✓
張亞東先生	✓
劉文生先生	✓
李軍先生	✓
林三九先生	✓
林治洪先生	✓
丁祖昱博士	✓
陳仁君先生	✓

聯席公司秘書亦已出席有關履行公司秘書職責之最佳常規的培訓。

董事及高級管理層的責任保險

本公司已為全體董事及高級管理層成員投購保險，以將彼等於正常履行職責過程中可能產生的風險降至最低。

董事對財務報表的責任

董事確認其對本公司截至2020年12月31日止財政年度財務報表的編製具有責任。

董事負責監督本公司財務報表的編製，以確保該等財務報表能夠真實公平地反映本集團的事務狀況，以及確保符合相關法定及監管規定以及適用會計準則。

董事會已從高級管理層獲得的管理賬目及所需的隨附解釋及資料，以便董事會就批准財務報表時作出知情審核。

董事會會議及股東大會

於上市日期至2020年12月31日期間，本公司合共舉行了4次董事會會議。本公司已全面遵守企業管治守則第A.1.1條的規定，每年至少召開4次董事會會議，大約每季度一次。

企業管治報告

各董事出席上述會議之情況如下：

董事姓名	已出席／合資格出席 董事會會議次數
郭佳峰先生	4/4
張亞東先生	4/4
劉文生先生	4/4
李軍先生	4/4
林三九先生	4/4
林治洪先生	4/4
丁祖昱博士	4/4
陳仁君先生	4/4

所有定期董事會會議通知、會議議程及隨附董事會文件將於會議舉行前至少3天發予全體董事，以便董事有足夠時間審閱會議文件。會議紀要由聯席公司秘書存置，而副本則向全體董事或董事委員會成員傳閱，以供參考及記錄。與董事會決議案有利益衝突的董事已就該決議案放棄投票。

董事會會議及董事委員會會議的會議紀要充分詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事／董事委員會成員提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的紀要草擬本和最終版本會於會議舉行日期後的合理時間內寄送至董事／董事委員會成員，以分別供提出意見及存檔。董事會會議紀要可供董事查閱。全體董事均可全面及時獲取董事會決議案的相關信息。在向董事會提出合理要求後，任何董事可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事委員會 審核委員會

審核委員會由3名獨立非執行董事組成，即陳仁君先生、林治洪先生及丁祖昱博士。陳仁君先生擁有

上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當專業資格，現為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為：

- 提議聘請或解聘本公司外聘核數師，並批准外聘核數師的薪酬及委聘條款；
- 與外聘核數師討論審計性質及範圍以及相關申報責任，協調內部審計部門與外部會計公司之間的溝通，並監督內部審計部門與外部會計公司之間的關係；
- 根據適用準則審閱及監督外聘核數師的獨立性及客觀性，以及審計過程的有效性；
- 監督本公司財務報表、年報及賬目、半年報告及（倘有擬備以供刊發）季度報告的完整性，並審閱該等文件載有的重大申報判斷；
- 審閱本公司的財務控制、風險管理及內部控制系統，與高級管理層討論風險管理及內部控制系統；
- 審閱本公司的財務及會計政策及常規；及
- 法律、法規、監管文件、股份上市地證券監督管理機構的規則以及組織章程大綱及章程細則規定，及經董事會授權的其他事宜。

於上市日期至2020年12月31日期間，審核委員會舉行了1次會議，會上審閱及與外聘核數師討論本集團2020年中期業績及本集團所採納的相關會計準則及常規。

根據企業管治守則第C.3.3(e)(i)條的規定，審核委員會的職權範圍應包括審核委員會成員與董事會及高級管理層維持聯絡，及審核委員會必須每年至少與

企業管治報告

核數師會面兩次。本公司已將該等條款納入相關職權範圍，故自本公司上市後一直符合企業管治守則第C.3.3(e)(i)條。

各成員的出席會議的情況如下：

董事姓名	已出席／合資格出席 董事會會議次數
陳仁君先生	1/1
林治洪先生	1/1
丁祖昱博士	1/1

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並遵守上市規則第3.25條及企業管治守則規定訂立了書面職權範圍。薪酬委員由3名獨立非執行董事組成，即丁祖昱博士、林治洪先生及陳仁君先生。丁祖昱博士現為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為：

- 就董事及本公司高級管理層之薪酬政策和結構，以及就發展薪酬政策確立正規透明之程序向董事會作出建議；
- 檢討個別執行董事、高級管理層及非執行董事薪酬；

- 檢討董事及本公司高級管理層報銷開支政策；及
- 法律、法規、監管文件、股份上市地證券監督管理機構的規則以及組織章程大綱及章程細則規定，及經董事會授權的其他事宜。

於上市日期至2020年12月31日期間，薪酬委員會舉行了1次會議，會上已(i)檢討執行董事及本公司高級管理層的表現及薪酬；(ii)制定股份獎勵計劃的規則詳情，並委任股份獎勵計劃的受託人；及(iii)審批非執行董事的薪酬。

各成員出席會議的情況如下：

董事姓名	已出席／合資格出席 董事會會議次數
丁祖昱博士	1/1
林治洪先生	1/1
陳仁君先生	1/1

根據企業管治守則第B.1.5條，下表載列截至2020年12月31日止年度按薪酬組別劃分的董事及高級管理層成員總薪酬：

企業管治報告

五位最高薪酬人士的薪酬介乎下列範圍：

	截至12月31日止年度	
	2020年 僱員人數	2019年 僱員人數
3,000,001港元至3,500,000港元	—	2
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
4,500,001港元至5,000,000港元	1	1
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—
6,500,001港元至7,000,000港元	1	—
9,000,001港元至9,500,000港元	1	—
10,000,001港元至10,500,000港元	—	1
12,500,001港元至13,000,000港元	1	—
	5	5

根據上市規則附錄16須予披露有關董事酬金及5名最高薪酬僱員之進一步詳情載於財務報表附註11。

提名委員會

提名委員由3名獨立非執行董事組成，即林治洪先生、陳仁君先生及丁祖昱博士。林治洪先生為提名委員會主席。

提名委員會主要職責為：

- 擬訂董事及高級管理層的選任程序及標準，並就擬訂程序及標準向董事會提出建議；
- 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及首席執行官）繼任計劃向董事會提出建議；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 對董事職位人選的任職資格進行初步審核；
- 向董事會建議本公司審核及薪酬委員會的成員，並與該等委員會的主席協商；及

- 法律、法規、監管文件、股份上市地證券監督管理機構的規則以及組織章程大綱及章程細則規定，及經董事會授權的其他事宜。

於上市日期至2020年12月31日期間並無舉行提名委員會會議，惟於2020年12月31日之後曾舉行一次會議。

根據提名政策，於評估及挑選任何董事人選時，提名委員會將考慮以下標準，其中包括品格及誠信、資格（文化及教育背景、專業資格、技能、知識及經驗，以及董事會成員多元化政策內提述的多元化範疇）、候選人於資格、技能、經驗、獨立性及多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻，以及投入足夠時間履行董事會及／或董事委員會成員職責的意願及能力。

企業管治報告

提名委員會及／或董事會於收到有關委任新董事的建議及候選人的履歷資料(或相關詳情)後，應根據上述標準評估該候選人，以釐定該候選人是否合資格擔任董事。其後，提名委員會應建議董事會根據本公司的需要及各候選人的背景調查，於候選人排名中(倘適用)按照優先順序委任適當的候選人擔任董事。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策。於制定董事會的組成時，提名委員會已從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。所有董事會成員的委任一概以用人唯才為原則，按客觀準則篩選董事候選人並充分顧及董事會成員多元化的原則。

董事會成員於不同國家及地區擁有多元化的學習及工作經驗，因此本公司亦認為董事會於文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗方面具有良好平衡。

企業管治職能

董事會認同企業管治應為董事之共同職責，包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守上市規則的情況及在企業管治報告內的披露。

聯席公司秘書

余致力先生(「余先生」)為本公司財務總監。自上市日期起至2020年12月18日，余先生兼任為本公司的公司秘書。

於2020年12月18日，張盼盼女士(「張女士」)及楊靜文女士(「楊女士」)獲委任為本公司的聯席公司秘書。

張女士為本公司董事會辦公室主任，主要負責本公司的資本市場事務及企業管治。張女士於2011年9月加入本公司，經過項目一線實踐，歷任若干職位，包括集團運營中心計劃管理、財務資金中心金融服務及發展中心戰略規劃管理，並領導了本公司的上市工作。張女士於河南大學取得教育學士學位，並於河南城建學院取得房地產開發與管理學士學位，目前正在攻讀中歐國際工商學院的工商管理碩士學位。

楊女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總裁，負責就企業管治事宜向董事會提供意見，並確保遵守董事會政策及程序以及適用法律、規則及規例。楊女士於香港中文大學取得工商管理學士學位，並於香港大學取得公司及金融法碩士學位，及

企業管治報告

於香港公開大學取得企業管治碩士學位。目前，楊女士為香港會計師公會會員及英國特許公司治理公會及香港特許秘書公會會員。

張女士為楊女士於本公司的主要聯繫人。於報告期間，張女士及楊女士積極參與學習及更新有關上市規則及企業管治的專業知識，以不斷提升作為公司秘書的專業技能。彼等已遵守上市規則第3.29條所載進行不少於15小時相關專業培訓的規定。

核數師

本報告所載財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。

本公司於截至2020年12月31日止年度將向德勤•關黃陳方會計師行支付的服務費用為人民幣3,148,000元(不包含增值稅及其他相關稅項)。

所提供服務	人民幣
審計服務	2,950,000
非審計服務	198,000
總計	3,148,000

附註：非審計服務主要包括諮詢服務。

本公司外聘核數師就其對綜合財務報表的申報責任聲明載於第44至48頁的「獨立核數師報告」。

風險管理及內部控制

董事會負責維持健全和有效的內部控制及風險管理系統，以保障本集團的資產及股東的利益，亦負責

每年檢討本集團的內部控制及風險管理系統的有效性，以確保現行的內部控制及風險管理系統為充分足夠。有關系統旨在管理而非消除未能達致業務目標之風險，僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保障。本公司亦有內部審核職能，主要負責對本公司的風險管理及內部控制系統之充分性和有效性進行分析及獨立評核，並至少每年向董事會報告結果。本公司根據《內幕消息披露指引》所訂明的相關程序實施及嚴格執行內幕消息程序。

本集團的內部控制系統包括完善、明確界定職責及權限範圍的組織架構。部門的日常營運由個別部門運作，且各部門就其各自的操守和表現負責，並須按獲授予的權限進行個別部門業務，執行及謹守本公司不時訂立的策略和政策。各部門亦須定期就部門業務的重要發展及董事會訂立的政策和策略之實行情況向董事會通報，以及時識別、評估及管理重大風險。

於截至2020年12月31日止年度內，董事會已檢討本集團內部控制及風險管理系統的有效性，以確保管理層根據協定程序及標準維持及經營一個運作良好的體系。檢討範圍涵蓋所有重大控制(包括財務、營運及合規控制及風險管理職能)。尤其是，董事會認為本公司在會計、內部審計及財務申報職能方面擁有充足的資源、員工資格及經驗、培訓課程以及預算。有關檢討已經由本公司管理層、外部及內部核數師討論以及由審核委員會進行評核。董事會認為現行的風險管理及內部控制系統充足有效，尤其是財務報告及遵守上市規則以及解決內部控制缺失(如有)方面。

企業管治報告

投資者關係

股東大會及股東權利

本公司每年須舉行一次股東大會，作為其股東週年大會，年內舉行的任何其他會議將於召開會議的通告中指明其性質。股東特別大會不定期召開。根據組織章程大綱及章程細則，股東特別大會須由董事會或按一名或以上股東要求召開，其於遞交申請當日需持有不少於有權於股東大會投票的本公司繳足股本十分之一。有關要求須以書面向董事會或任何一名聯席公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。該大會須於提出該要求後兩個月內召開。倘於遞交要求後21日內，董事會未有籌備召開該大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有處理該要求而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士償付。

組織章程大綱及章程細則或開曼群島公司法中並無條文批准股東於股東大會動議新決議案。有意動議決議案的股東可依循上一段所述程序要求本公司召開股東特別大會。關於建議任何人士膺選董事的事項，請參閱刊載於本公司網站的「股東提名人士參選董事的程序」。

與股東及投資者溝通

本公司認為與股東之有效溝通，對推進投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解至關重

要。本公司亦明白透明及適時披露企業資料之重要性，其將有助股東及投資者作出最佳投資決定。

為推動有效溝通，本公司於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lcgljt.com)刊載有關本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他資料的最新資訊及消息，以供公眾人士查閱。

本公司股東大會為董事會及股東的溝通提供平台及重要渠道。董事會主席及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席或倘主席缺席，則通常由各委員會的其他成員(倘適用)出席股東週年大會及其他相關股東會議回答提問。我們亦鼓勵股東出席本公司舉行的股東大會，並在會上發表意見及提問。

有關股份問題的諮詢，股東應直接向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查詢。如有任何疑問，投資者亦可致函本公司於香港或中國的主要營業地點。

本公司列出以下聯絡資料，方便股東與本公司溝通：

郵寄地址：中國浙江省杭州市西湖區文一西路767號西溪國際C座9樓

電話：86 (0571) 8795 8738

電郵地址：9979ir@chinagreentown.com

組織章程文件修訂

本公司組織章程文件於報告期間並無變更。



獨立核數師報告

Deloitte.

致綠城管理控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

德勤

意見

我們已審核第49至165頁所載綠城管理控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該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，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據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」)真實而公平地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們於該等準則項下的責任進一步闡述於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足而適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該事項乃於對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理，我們不對該事項提供單獨意見。



獨立核數師報告

關鍵審核事項

於審核中處理關鍵審核事項的方法

代建服務的收入確認

由於管理層對代建服務行使重大判斷，故我們將代建服務的收入確認確定為關鍵審核事項，以i)釐定預算時程及員工成本總額，以計算在一段時間內確認的代建服務收入完成的百分比；及ii)釐定估計代建費用總額，包括代建合約中嵌入的可變代價。

誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團參照於報告日期完成履約責任的進度，按輸入法在一段時間內確認根據直至各報告期末，貴集團向每個項目指派的員工所產生的員工成本佔各個項目的估計總成本的百分比計量的代建收入。

就包含可變代價（按項目擁有人將實現的未來銷售金額計算）的代建合約而言，貴集團管理層會使用最可能的金額（按於一般業務過程中的估計售價計量）來估計可變代價的金額，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。

因此，於釐定總估計成本的完整性、已完成履約責任的進度的準確性及於報告日期已確認可變代價金額的準確性時，須作出重大判斷及估計。

我們與代建服務收入確認相關的程序包括：

- 了解管理層在估計於一段時間內確認的代建服務收入完成的百分比方面所實施的流程及內部控制設計，包括釐定代建費用總額（包括可變代價）、釐定預算時程及員工成本總額以及旨在持續監測項目的內部控制；
- 測試特定項目預算過程中選定樣本的相關內部控制的運作成效，包括整個選定項目期間的代建費用總額及員工成本，以及根據最新項目狀況更新預算的過程；
- 對選定項目樣本進行大量測試，以：
 - i) 通過將預算的員工成本與項目擁有人所確認的人員分配時間表進行比較，評估預算時程及員工成本用總額估計的合理性，以確定估計的完成百分比。我們的審核程序包括：(a)向選定項目的項目擁有人發送確認，以檢查項目期間的人員分配時程，包括所分配人員的編號及職銜；及(b)根據貴集團批准的標準薪資政策檢查所分配員工的薪資；及

獨立核數師報告

關鍵審核事項

於審核中處理關鍵審核事項的方法

代建服務的收入確認(續)

誠如綜合財務報表附註5所披露，截至2020年12月31日止年度，就代建服務確認的收入為人民幣1,773,244,000元。

ii) 通過取得有關證明文件(包括已簽署的代建合約、已批准的銷售預測或需要管理層作出估計的預售資料)來評估估計代建費用總額(包括代建合約中嵌入的估計可變代價)的準確性。

• 對以下各項進行追溯性檢討：

i) 管理層對代建費用總額的估計，方法為按選定樣本基準將項目擁有人銷售合約資料所述的實際單價與先前管理估計中應用的估計單價進行比較；及

ii) 管理層對預算項目成本的估計，方法為按選定樣本基準將年內所產生的實際項目人員成本與先前預算項目成本明細表進行比較。

其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘我們基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，則我們須報告有關事實。就此而言，我們毋須作出報告。

獨立核數師報告

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製反映真實及公平意見的綜合財務報表，並負責進行董事認為必要的有關內部監控，以確保綜合財務報表的編製並無因欺詐或錯誤引致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營能力，並在適用情況下披露有關持續經營的事宜及使用持續經營會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或終止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層負責監督 貴集團的財務申報過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據我們委聘的議定條款僅向 閣下出具載有我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。



獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所取得的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則我們應修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與其溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅所採取的行動或所應用的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們釐定對本期綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該事項，除非法律或法規不允許公開披露該事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為紀文和。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

2021年3月22日



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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	5	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	6	48,614	17,928
其他收益及虧損	7	(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	8	(1,465)	(1,761)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	9	(1,378)	(7,781)
投資物業公平值變動的虧損	18	(2,952)	(974)
分佔聯營公司業績	20	3,403	(6,606)
分佔合營公司業績	21	52,767	(15,383)
除稅前利潤	10	524,934	538,204
所得稅開支	12	(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)	13	4,734	(18,204)
年內利潤		412,254	370,718

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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
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
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)
		439,325	324,769
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)
		(27,071)	45,949
		412,254	370,718
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
		416,928	381,714
每股盈利			
持續及已終止經營業務			
— 基本（人民幣元）	15	0.26	0.23
— 攤薄（人民幣元）	15	0.26	不適用
持續經營業務			
— 基本（人民幣元）	15	0.26	0.24
— 攤薄（人民幣元）	15	0.25	不適用

綜合財務狀況表

於2020年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	16	97,922	107,253
使用權資產	17	17,803	15,934
投資物業	18	53,361	29,147
商譽	19	769,241	769,241
於聯營公司的權益	20	67,042	55,554
於合營公司的權益	21	93,742	36,183
按公平值計入其他全面收入的股本工具	22	93,393	87,161
其他長期應收款項	23	210,000	99,912
遞延稅項資產	24	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	25	388,303	312,842
合約資產	26	316,795	311,920
應收關聯方欠款	40(ii)	202,720	654,618
已抵押銀行存款	27	15,832	14,963
銀行結餘及現金	27	2,397,335	1,126,771
		3,320,985	2,421,114
分類為持作出售的資產	13	–	99,883
		3,320,985	2,520,997
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	818,670	830,489
應付關聯方欠款	40(ii)	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	29	396,182	239,580
租賃負債	30	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	13	–	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

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	31	16,324	11,587
儲備		3,058,875	1,583,172
本公司擁有人應佔權益		3,075,199	1,594,759
非控股權益		27,010	86,430
總權益		3,102,209	1,681,189
非流動負債			
遞延稅項負債	24	16,958	15,400
租賃負債	30	8,886	8,878
		25,844	24,278
資產淨值		3,102,209	1,681,189

第49至165頁所載的綜合財務報表已於2021年3月22日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
李軍

董事
林三九

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益											
	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)	就股份獎勵 計劃持有的 股份 人民幣千元 (附註34)	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	以股份為 基礎的 付款儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 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
轉發至法定儲備	-	-	999	-	-	-	-	-	(999)	-	-	-
支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,200)	(5,200)
收購一間附屬公司(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000	3,000
出售附屬公司(附註33)	-	-	(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(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
年內利潤(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	439,325	439,325	(27,071)	412,254
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	4,674	-	-	4,674	-	4,674
年內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	-	4,674	-	439,325	443,999	(27,071)	416,928
轉發至法定儲備	-	-	73,727	-	-	-	-	-	(73,727)	-	-	-
確認以股權結算以股份 為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	1,520	-	1,520	-	1,520
分派股息(附註(vi))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,759)	(29,759)
通過首次公開發售發行新股 (附註31(i)(ii))	4,737	1,179,576	-	-	-	-	-	-	-	1,184,313	-	1,184,313
發行新股應佔交易成本	-	(49,455)	-	-	-	-	-	-	-	(49,455)	-	(49,455)
就股份獎勵計劃購回股份	-	-	-	(99,910)	-	-	-	-	-	(99,910)	-	(99,910)
購買一間附屬公司的額外權益	-	-	-	-	(27)	-	-	-	-	(27)	(928)	(955)
出售附屬公司(附註33)	-	-	(1,507)	-	-	-	-	-	1,507	-	(1,662)	(1,662)
於2020年12月31日	16,324	2,961,194	125,997	(99,910)	(1,470,994)	79,384	50,882	1,520	1,410,802	3,075,199	27,010	3,102,209

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

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的10%轉撥至法定儲備，直至該儲備達到註冊資本的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的虧損、擴充現有經營業務或轉換為該等附屬公司的額外資本。
- (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本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本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。
- (iii) 特別儲備為集團重組前合併實體的當時股東在綠城建設管理集團有限公司（「綠城建設管理」）中的出資額及保留盈利。

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

附註：(續)

(iv) 於2019年6月，本集團自本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。

於2019年10月，本公司擁有人綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)同意向本公司注資合共人民幣410百萬元，而不增加已發行股份數目。

(v) 於2019年3月，本集團以無商業實質的代價人民幣5,000,000元向本集團同系附屬公司出售其於綠城理想家房屋科技服務有限公司(「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，而本集團已就本集團有責任承擔分佔虧損(以本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。(a)出售股權賬面值及確認撥備與(b)所收取代價之間的差額人民幣7,968,000元呈列為視作向本集團注資。

(vi) 派付股息人民幣2,030,000元及人民幣5,689,000元已分別與於2020年3月及2020年10月來自本集團非控股權益的其他應收款項抵銷。

本集團的附屬公司杭州綠城坤一景觀設計諮詢有限公司向其非控股權益宣派股息人民幣2,959,000元，其中人民幣2,720,000元被該項非控股權益的未償還貿易應收款所抵銷，而餘下人民幣239,000元截至2020年12月31日尚未支付。

此外，本集團的附屬公司上海藍城一方建設管理有限公司於2020年12月向其非控股權益宣派股息人民幣3,727,000元，惟截至2020年12月31日尚未支付。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動		
年內利潤	412,254	370,718
調整項目：		
所得稅開支	117,414	149,731
融資成本	4,426	4,282
匯兌收益或虧損	38,649	(29)
利息收入	(47,651)	(16,720)
分佔聯營公司業績	(3,403)	6,606
分佔合營公司業績	(52,767)	15,383
物業、廠房及設備折舊	14,268	22,018
使用權資產折舊	9,295	11,424
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	13,121	10,567
以股份為基礎的付款開支	1,520	–
撇銷／出售物業、廠房及設備的虧損	618	515
提前終止租賃收益	(386)	(426)
投資物業公平值變動的虧損	2,952	974
按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益的金融資產」)的 公平值變動收益	(3,362)	–
出售附屬公司的收益淨額	(25,610)	–
營運資金變動前的經營現金流量	481,338	575,043
存貨(增加)減少	(86)	44
貿易及其他應收款項增加	(70,117)	(208,470)
合約資產增加	(22,788)	(79,131)
應收關聯方欠款減少(增加)	444,444	(342,650)
貿易及其他應付款項增加	49,939	227,994
應付關聯方欠款(減少)增加	(54,333)	86,427
合約負債增加(減少)	156,268	(50,694)
經營所得現金	984,665	208,563
已繳所得稅	(81,336)	(87,447)
經營活動所得現金淨額	903,329	121,116

綜合現金流量表

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
投資活動			
已收利息		46,969	16,194
已收股息		4,080	800
出售物業、廠房及設備所得款項		–	2,406
出售一間聯營公司的權益所得款項		–	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		4,450	550
於聯營公司的投資		–	(350)
於合營公司的投資		–	(6,245)
購買物業、廠房及設備		(6,438)	(27,150)
購買投資物業		(626)	–
支付收購物業的按金		(7,080)	(21,965)
支付租金保證金		(548)	(451)
合營公司清算付款		(1,123)	–
其他長期應收款項的墊款		(210,000)	(100,000)
支付其他長期應收款項的安排費用		(400)	–
其他長期應收款項的還款		100,000	–
向關聯方貸款的墊款		(23,643)	–
向關聯方貸款的還款		16,758	–
向第三方貸款的墊款		(16,000)	–
收購一間附屬公司的現金流入淨額	32	–	2,381
出售附屬公司的現金流出淨額	33	(1,288)	(43,320)
提取已抵押銀行存款		980	2,361
存放已抵押銀行存款		(1,849)	(10,897)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		850,362	–
購買按公平值計入損益的金融資產		(847,000)	–
投資活動所用現金淨額		(92,396)	(180,686)

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動		
已付股息	(15,354)	(5,200)
已付利息	(4,026)	(4,240)
過往年度收購共同控制下的附屬公司的已付代價	–	(200,000)
借款所得款項	9,000	6,000
銀行借款還款	(6,000)	(16,000)
租賃負債還款	(8,679)	(7,120)
股東注資	–	413,700
關聯方墊款	16,000	540,000
關聯方墊款還款	(540,000)	–
發行新股所得款項	1,184,313	–
發行新股應佔交易成本	(49,455)	–
支付就股份獎勵計劃購回股份	(99,910)	–
融資活動所得現金淨額	485,889	727,140
匯率變動的影響	(38,649)	29
現金及現金等價物增加淨額	1,258,173	667,599
年初現金及現金等價物*	1,139,162	471,563
年末現金及現金等價物	2,397,335	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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

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。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址載於年報「公司資料」一節。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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 國際財務報告準則修訂本的應用 (續)

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. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策

3.1 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘可合理地預期有關資料會影響主要使用者的決策，則該等資料被視為重要資料。此外，綜合財務報表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。

綜合財務報表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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.1 綜合財務報表的編製基準 (續)

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，本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號租賃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，估值方法曾經校準，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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司(其附屬公司)所控制的實體的財務報表。本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，本集團會重新評估其是否擁有被投資方的控制權。

當本集團取得附屬公司控制權時，開始對附屬公司綜合入賬，並於本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本集團取得控制權當日起直至本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本公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收入總額歸屬於本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，以令其會計政策與本集團的會計政策一致。

本集團成員公司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本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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司的所有權權益變動

本集團於附屬公司的權益變動如未導致本集團失去對附屬公司的控制權，則作為權益交易入賬。本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，包括根據本集團及非控股權益的權益比例重新歸屬本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，並歸屬於本公司擁有人。

當本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)歸屬於本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本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財務報告準則第9號金融工具進行初始確認的公平值，或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)。

業務合併或資產收購

選擇性的集中程度測試

自2020年1月1日起，本集團可選擇按個別交易基準應用選擇性的集中程度測試，該測試允許簡單評估所收購的一組活動及資產是否屬於業務。倘被收購總資產的公平值大部分集中在單個可識別資產或一組相類似的可識別資產，則通過集中程度測試。受評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債影響產生的商譽。倘通過集中程度測試，則該組活動及資產不會被釐定為業務，並毋須進一步評估。

資產收購

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別時，本集團會識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價按各自的公平值分配至其後按公平值模型計量的投資物業，以及金融資產／金融負債，購買價餘額繼而分配至其他可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

業務合併或資產收購 (續)

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: 本集團轉讓的資產、本集團對被收購方的前所有者發生的負債、以及本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。

除若干確認豁免外, 所收購的可識別資產及所承擔的負債必須符合國際會計準則委員會的財務報表編製及呈列框架 (由在2010年9月頒佈的財務報告概念框架所取代) 中對資產及負債的定義。

於收購日期, 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本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。倘在重新評估後, 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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

業務合併或資產收購 (續)

企業合併 (續)

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。

倘企業合併是分階段進行的，則應按其在收購日（即本集團獲得控制權之日）的公平值重新計量本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）應於損益或其他收入（如適當）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號計量的金額將按本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。

倘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，則本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），本集團應追溯性地調整臨時金額及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（即倘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

綜合財務報表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。

綜合財務報表的比較金額按猶如該等業務已於上一報告期間開始時或其首次受共同控制時（以較短者為準）合併的基準呈列。

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策(續)

3.2 重要會計政策(續)

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本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。當本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。

本集團對因收購聯營公司及合營公司而產生的商譽的政策載述如下。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司是指本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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

於聯營公司及合營公司的投資 (續)

對聯營公司及合營公司的資產及負債按權益法會計納入綜合財務報表。對採用權益法計量的聯營公司及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本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，以確認本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。聯營公司／合營公司除損益及其他全面收益以外之資產淨值變動不會入賬，除非有關變動引致本集團所持的所有權權益出現變動。倘本集團在聯營公司或合營公司的虧損中所佔的份額超過本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本集團對該聯營公司或合營公司的淨投資的長期權益），本集團應終止確認其在進一步虧損中所佔的份額。額外虧損僅在本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，投資成本超過本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）。倘本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。

本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。

當本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號之範圍本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，則本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，本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，倘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新分類至損益，則本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新分類至損益（作為一項重新分類調整）。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

於聯營公司及合營公司的投資 (續)

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，則本集團續用權益法。擁有權權益如此變更時，無須重計公平值。

當本集團減少其在聯營公司或合營公司中的所有權權益但本集團繼續採用權益法時，本集團將此前於其他全面收益中確認的與此次減少所有權權益相關的利得或損失部分重分類至損益（倘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）。

當某集團實體與本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本集團無關的份額，在本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。

當本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，無論本集團在出售後是否保留對相關附屬公司的非控股權益。

當本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，而本集團將由投資（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。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

來自客戶合約的收入

本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:

- 於本集團履約時,客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益;
- 客戶能夠控制本集團履約過程中生產或改良的資產;或
- 本集團履約過程中所生產的資產具有不可替代用途,且本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。

合約資產指本集團就本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。而應收款項指本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。

合約負債指本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。

多重履約責任的合約(包括分配交易價格)

對於包含超過一項履約責任的代建合約,本集團按相關單獨售價基準分配交易價格至各項履約責任及可變代價。

各項履約責任相關的特殊貨品或服務的單獨售價乃於合約訂立時釐定,指的是本集團單獨將有關貨品或服務售予客戶的價格。倘無法直接觀察單獨售價,本集團使用適當技巧進行估計,故最終分配至任何履約責任的交易價格反映本集團預期在轉交有關貨品或服務予客戶的交易中可收取的代價金額。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

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，即根據本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，其最能說明本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，本集團可使用(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本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，本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。

重大融資部分

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成分應用不調整交易價格的實際權宜方法。

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，本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(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

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

倘本集團的履約義務為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，本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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

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。

就訂立或修訂而產生的合約而言，本集團會於開始、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。

作為一項可行權宜方法，本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。

本集團作為承租人

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，本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。

本集團採用權宜方法，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汽車及設備租賃，本集團對短期租賃應用豁免確認條款。本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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策(續)

3.2 重要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

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；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本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。

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)內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表中將使用權呈列為單獨項目。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，本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，則本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。

倘租期出現變動，則本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)，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。

本集團於綜合財務狀況表中將使用權負債呈列為單獨項目。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃修訂

倘存在下列情形，則本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，本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減任何租賃激勵應收款項。

本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。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本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。

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，本集團應用國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」（「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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策(續)

3.2 重要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修訂

不屬於原始條款及條件的租賃合約的代價變動作為租賃修訂入賬，包括透過免租或減租所提供的租賃優惠。

本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，以實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日當時的匯率確認。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。

政府補助

除非能合理確定本集團將遵守其附帶條件及將收取補貼，否則不會確認政府補助。

政府補助乃於本集團將補助擬補償的相關成本確認為開支的期間內按系統基準於損益確認。

政府補助與作為對已產生的開支或虧損的補償之應收收入或為向本集團提供即時財務支持而不涉及未來相關成本之收入相關，並於應收期間於損益確認。與費用補償有關的政府補助自相關費用中扣除，而其他政府補助則於「其他收益及虧損」中呈列。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

僱員福利

退休福利成本

本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，本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。

終止福利

終止福利負債於本集團實體不再提取終止福利或確認任何相關重組成本兩者間的較早者確認。

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。

以股份為基礎的付款

以股權結算以股份為基礎的付款交易

授予僱員的股份

向僱員及其他提供類似服務的人士作出的以股權結算以股份為基礎的付款按授出日期的權益工具公平值計量。

以股權結算以股份為基礎的付款公平值於授出日期釐定（並未考慮所有非市場歸屬條件），根據本集團對將最終歸屬的權益工具的估計按直線法於歸屬期內支銷，而權益（以股份為基礎的付款儲備）亦相應增加。於各報告期末，本集團修訂其根據對所有相關非市場歸屬條件的評估作出對預期歸屬的權益工具數目的估計。修訂原估計的影響（如有）於損益確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而以股份為基礎的付款儲備亦會作出相應調整。

於歸屬所授出股份時，先前於以股份為基礎支付儲備確認的金額會轉撥至股份溢價。

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策(續)

3.2 重要會計政策(續)

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，原因為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。本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，惟倘本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本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。

就計量本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，本集團首先釐定稅項抵免乃歸因於使用權資產或租賃負債。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

稅項 (續)

對於稅項抵免可歸因於租賃負債的租賃交易，本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。

當本集團就於物業的擁有權權益（包括租賃土地及樓宇成分）付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分的間按初始確認時的相對公平值的比例分配。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」，惟分類及入賬列作採用公平值模式計量的投資物業者除外。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。

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策(續)

3.2 重要會計政策(續)

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。於首次確認後，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。被確認為使用權資產的租賃財產，倘本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，本集團審閱其物業、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。倘不可能估計個別資產的可收回金額，則本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)。

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

物業、廠房及設備以及使用權資產(商譽除外)的減值(續)

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,本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。

撥備

倘本集團須就過往事件而承擔現有責任(法律或推定)及本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)。

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策(續)

3.2 重要會計政策(續)

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

金融資產的分類及後續計量

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及後續計量 (續)

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，惟於首次確認一項金融資產時，本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
- 於首次確認時為本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，本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（「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本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」。

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策(續)

3.2 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量(續)

(iii) 按公平值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入或指定為按公平值計入其他全面收入計量的金融資產按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量，如有任何公平值收益或虧損，則於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收入」項下。

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

本集團就根據國際財務報告準則第9號須作出減值評估的金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯方欠款、其他長期應收款項、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。評估乃根據本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。

本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，本集團計量與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，則本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。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

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 (續)

(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，本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，本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，則本集團推定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本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，則本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。本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。

本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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策(續)

3.2 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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(續)

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，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(包括本集團)作出全額(未計及本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，本集團認為，當金融資產已逾期超過90日，則已發生違約，除非本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) 撇銷政策

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)，本集團會撇銷相關金融資產。在適當情況下考慮法律意見後，已撇銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。該撇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。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策 (續)

3.2 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

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 (續)

(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。本集團經考慮過往信貸虧損經驗及按毋需花費不必要成本或精力可取得的前瞻性資料後，使用撥備矩陣並採用實際權益法估計貿易應收款項的預期信貸虧損。

一般而言，預期信貸虧損乃估計為根據合約到期應付本集團的所有合約現金流量與本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。

貿易應收款項、合約資產及應收關聯方貿易相關款項的全期預期信貸虧損經考慮過往逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準考慮。

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級。

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。

本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、應收關聯方貿易相關款項及其他長期應收款項以及合約資產除外，其相應調整透過虧損撥備賬確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重要會計政策(續)

3.2 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

本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。

在終止確認本集團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。

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義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明於本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由本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。

確認購回本公司自身權益工具並於權益中直接扣除。並無就購回、出售、發行或註銷本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

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源

在應用附註3所述的本集團會計政策時，本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

本集團參照於報告日期完成履約責任的進度，按輸入法在一段時間內確認根據直至各報告期末本集團向每個項目指派的員工所產生的員工成本佔各個項目的估計總成本的百分比計量的代建收入。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。本集團已就每個項目設有預算項目時程及估計員工成本總額，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本集團確認的收入。於作出上述估計時，本集團依賴過往經驗及員工的工作。截至2020年12月31日止年度，本集團在一段時間內確認的代建收入為人民幣1,773,244,000元（2019年：人民幣1,829,201,000元）。

有關代建合約的估計可變代價

就包含可變代價（按項目擁有人將實現的未來銷售金額計算）的代建合約而言，本集團管理層會使用最可能的金額（按於一般業務過程中的估計售價的若干百分比計量）來估計可變代價的金額，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。本集團設有一個用於監控每個項目銷售業績的程序，而本集團的管理層則依賴所獲取的最新資料及彼等的過往行業經驗來檢討及更新最有可能的未來銷售金額，從而定期釐定代建費用總額。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

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(「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。於計算現金產生單位使用價值所用的關鍵假設包括i)首五年年度銷售增長率；ii)毛利率；iii)稅前折現率；及iv)長期增長率。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2020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)(2019年：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19。

5. 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(附註)	190,676	164,691
	1,812,975	1,993,892

附註：其他服務收入包括：i)為若干政府項目提供的項目管理服務，金額為人民幣150,945,000元(2019年：人民幣零元)，由綠城中國的附屬公司投標並由本集團管理，因為本集團在2020年8月前未獲得房地產開發一級資質。自本集團於2020年8月獲得一級資質以來，本集團不再訂立該類安排。因此，本集團在收入分類中將若干項目的收入呈列為「其他」；ii)建築設計及其他諮詢服務人民幣39,731,000元(2019年：人民幣164,691,000元)。於該兩個年度，來自其他服務的收入均少於本集團持續經營業務總收入的10%。因此，所有其他服務均歸類為如下一個報告分部。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料 (續)

(ii) 客戶合約履行責任

商業及政府代建服務

本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本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。

就在初期本集團無法合理確定履約責任的結果或其達成該責任的進度的項目而言，本集團會隨時間確認該等代建服務的收入，惟以所產生的成本為限（只要本集團預期至少可收回其成本）。

商業及政府代建服務費用按客戶與本集團商定的付款時間表及／或里程碑定期向客戶出具發票。本集團於履行商業及政府代建服務的期間確認合約資產，即代表本集團有權就已履行服務收取代價，原因為該等權利取決於本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，本集團可使用最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測本集團有權收取的代價金額。

由於付款至轉移相關服務時的期間少於一年，本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2020年及2019年12月31日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：

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料 (續)

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格 (續)

於2020年12月31日

	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
一年內	1,539,653	547,573	201,229
一年以上	6,061,561	915,566	258,418
	7,601,214	1,463,139	459,647

於2019年12月31日

	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
一年內	1,430,141	503,772	50,980
一年以上	5,790,219	1,046,505	52,586
	7,220,360	1,550,277	103,566

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

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。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)
(iv) 分部資料(續)

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。向主要經營決策者提供的財務資料乃以與附註3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。

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，更多詳情載於附註13。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 分部資料(續)

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	1,350,115	478,584	192,826	2,021,525	(208,550)	1,812,975
分部業績	382,290	42,296	89,876	514,462	438	514,900
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)
未分配牌照費用(附註40(i)(e))						(14,384)
年內利潤						407,520

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 分部資料(續)

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	1,470,763	537,611	185,155	2,193,529	(199,637)	1,993,892
分部業績	342,684	57,495	19,542	419,721	438	420,159
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						388,922

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(iv) 分部資料(續)

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)

有關主要客戶的資料

概無客戶於年內的持續經營業務貢獻的收入逾本集團總收入10%。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 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(附註40(i)(c))	5,441	526
— 向第三方提供貸款	3,949	—
	47,635	16,666
投資物業總租金收入	490	1,149
其他	489	113
	48,614	17,928

7. 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)
撤銷／出售物業、廠房及設備的虧損	(618)	(453)
其他	(44)	(9)
	(27,011)	10,962

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

8. 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(附註40(i)(f))	(331)	–
其他	–	(18)
	(1,465)	(1,761)

9. 預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)

	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		
(已確認)已撥回減值虧損：		
– 貿易應收款項	(54)	(4,713)
– 合約資產	(3,769)	(2,448)
– 其他應收款項	80	332
– 應收關聯方欠款	1,751	(338)
– 其他長期應收款項	614	(614)
	(1,378)	(7,781)

有關減值評估的詳情載於附註37(b)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10. 除稅前利潤

年內持續經營業務的除稅前利潤經扣除：

	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)	609,483	606,016
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	3,491	1,124

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

11. 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付本公司八位(2019年：一位)董事及首席執行官各自的酬金詳情載列如下：

截至2020年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	績效獎金 (附註(i)) 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股權結算以 股份為基礎的 開支(附註(ii)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
首席執行官兼執行董事						
李軍先生	160	2,450	7,917	62	166	10,755
執行董事						
林三九先生(附註(iv))	160	1,797	5,703	62	122	7,844
非執行董事(附註(iii))						
郭佳峰先生(附註(v))	160	-	-	-	85	245
張亞東先生(附註(v))	160	-	-	-	85	245
劉文生先生(附註(v))	160	-	-	-	85	245
獨立非執行董事						
林治洪先生(附註(vi))	160	-	-	-	-	160
丁祖昱博士(附註(vi))	160	-	-	-	-	160
陳仁君先生(附註(vi))	160	-	-	-	-	160
	1,280	4,247	13,620	124	543	19,814

截至2019年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	績效獎金 (附註(i)) 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股權結算以 股份為基礎的 開支(附註(ii)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
首席執行官兼執行董事						
李軍先生	-	2,450	6,552	88	-	9,090

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

11. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

附註：

- (i) 績效獎金乃由管理層基於本集團的財務業績及董事表現酌情釐定。
- (ii) 於2020年12月24日，根據本公司股份獎勵計劃，本公司所有執行董事及非執行董事均就彼等向本集團提供的服務獲授股份獎勵。有關股份獎勵計劃的詳情載於附註34。本集團均於歸屬期內在損益中確認以股份為基礎的付款開支。
- (iii) 若干非執行董事自以綠城中國為首的集團的關聯公司收到報酬。非執行董事認為，向本集團提供服務僅佔其時間的很小一部分，因此，可斷定非執行董事並無就有關服務獲得報酬。
- (iv) 林三九先生於2020年1月獲委任為本公司執行董事。
- (v) 郭佳峰先生、張亞東先生及劉文生先生於2020年1月獲委任為本公司非執行董事。
- (vi) 林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生於2020年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。

上文所示執行董事的酬金乃就彼等在管理本公司及本集團事務方面提供的服務而支付。

上文所示非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃就彼等作為本公司董事提供的服務而支付。

年內，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。

五位最高薪酬人士

在本集團五位最高薪酬人士中，有兩位(2019年：一名)為本公司董事，其薪酬已計入上述披露中。餘下三名(2019年：四名)人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員		
— 薪金及其他福利	4,293	4,060
— 績效獎金	9,133	5,985
— 退休福利計劃供款	183	265
— 以股權結算以股份為基礎的開支	221	—
	13,830	10,310

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

11. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

五位最高薪酬人士(續)

五位最高薪酬人士的薪酬介乎下列範圍：

	截至12月31日止年度	
	2020年 僱員人數	2019年 僱員人數
3,000,001 港元至3,500,000 港元	–	2
3,500,001 港元至4,000,000 港元	–	1
4,500,001 港元至5,000,000 港元	1	1
5,000,001 港元至5,500,000 港元	1	–
6,500,001 港元至7,000,000 港元	1	–
9,000,001 港元至9,500,000 港元	1	–
10,000,001 港元至10,500,000 港元	–	1
12,500,001 港元至13,000,000 港元	1	–
	5	5

年內，根據本公司股份獎勵計劃，若干非董事及非高級行政人員最高薪酬僱員就彼等向本集團提供的服務獲授股份獎勵。有關股份獎勵計劃的詳情載於附註34。本集團均於歸屬期內在損益中確認以股份為基礎的付款開支。

於該兩個年度，本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本集團或加入本集團時的獎勵，或作為離職的補償。

12. 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
	117,414	149,282

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

12. 所得稅開支(續)

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
於損益確認的所得稅開支	117,414	149,282

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13. 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。有關該出售事項的詳情載於附註33。

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（附註33）	25,610	-
	4,734	(18,204)

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
銷售成本	(107,542)	(232,472)
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）	(11,743)	(2,786)
除稅前虧損	(20,876)	(17,755)
所得稅開支	-	(449)
期內／年內虧損	(20,876)	(18,204)

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13. 已終止經營業務(續)

	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	-	77

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	12,391
分類為持作出售的總資產	99,883
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	62,849

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14. 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。

15. 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）	10,778	(15,111)
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	428,547	339,880
	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	512	不適用
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,681,400	不適用

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。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

15. 每股盈利(續)

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)	439,325	324,769

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)。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

16. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 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
成本					
於2019年1月1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33)	–	(7,628)	(7,376)	(780)	(15,784)
轉撥至分類為持作出售的 資產(附註13)	(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
添置	–	1,837	2,484	1,234	5,555
出售	–	–	(3,768)	(618)	(4,386)
於2020年12月31日	92,126	28,984	12,354	22,299	155,763
折舊及減值					
於2019年1月1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)
於出售時對銷	–	–	2,419	5,026	7,445
出售附屬公司(附註33)	–	1,402	3,823	498	5,723
轉撥至分類為持作出售的 資產(附註13)	747	1,096	480	15	2,338
於2019年12月31日	(12,866)	(15,750)	(8,176)	(10,549)	(47,341)
年內撥備	(4,616)	(4,135)	(2,097)	(3,420)	(14,268)
於出售時對銷	–	–	3,282	486	3,768
於2020年12月31日	(17,482)	(19,885)	(6,991)	(13,483)	(57,841)
賬面值					
於2020年12月31日	74,644	9,099	5,363	8,816	97,922
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%
租賃裝修	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%

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17. 使用權資產

辦公室物業	
人民幣千元	
成本	
於2019年1月1日	59,851
添置	5,641
因租賃完成而終止確認	(2,255)
收購一間附屬公司(附註32)	1,107
出售附屬公司(附註33)	(21,241)
提前終止租賃產生的減少	(13,916)
轉撥至分類為持作出售的資產(附註13)	(1,784)
於2019年12月31日	27,403
添置	19,284
因租賃完成而終止確認	(485)
提前終止租賃產生的減少	(13,261)
於2020年12月31日	32,941
折舊	
於2019年1月1日	(15,634)
年內撥備	(11,424)
因租賃完成而終止確認	2,255
出售附屬公司(附註33)	5,409
提前終止租賃產生的減少	6,542
轉撥至分類為持作出售的資產(附註13)	1,383
於2019年12月31日	(11,469)
年內撥備	(9,295)
因租賃完成而終止確認	485
提前終止租賃產生的減少	5,141
於2020年12月31日	(15,138)
賬面值	
於2020年12月31日	17,803
於2019年12月31日	15,934

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17. 使用權資產(續)

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 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	1,780	1,983
— 已終止經營業務	1,271	3,879
	3,051	5,862
租賃現金流出總額		
— 持續經營業務	11,403	10,484
— 已終止經營業務	1,403	4,264
	12,806	14,748

於該兩個年度，本集團為其營運出租辦公室物業及汽車。租賃合約以2年至5年（2019年：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。

本集團定期就辦公室物業及機器設備訂立短期租賃。於2020年及2019年12月31日，短期租賃組合類似。

此外，於2020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。

有關租賃負債的到期期限分析的詳情載於附註30。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業

人民幣千元	
公平值	
於2019年1月1日	10,311
添置	19,810
於損益內確認的公平值減少淨額	(974)
於2019年12月31日	29,147
添置	37,166
出售	(10,000)
於損益內確認的公平值減少淨額	(2,952)
於2020年12月31日	53,361

截至2020年12月31日止年度，本集團於報告期末確認未變現物業虧損人民幣2,952,000元（2019年：人民幣974,000元）。

本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（2019年：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，本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。

本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。

本集團於2020年及2019年12月31日的投資物業公平值已按與本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於有關日期所作估值的基準達致。本公司管理層與該獨立合資格估值師緊密合作，以就該模型確立適當的估值方法以及輸入數據。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

本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
嵊州的商業店舖單位及停車場單位： 2020年：人民幣10,415,000元 (2019年：人民幣10,692,000元)	第3級	市場法－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。	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)為每平方米人民幣8,300元(2019年：每平方米人民幣8,500元)。 停車場單位：每單位價格(採用市場直接可資比較數據並考慮到地點、場齡及其他單獨因素)為每單位人民幣104,300元(2019年：每單位人民幣108,100元)	每平方米價格越高，公平值越高。 每單位價格越高，公平值越高。
臨安的商业店舖單位： 2020年：人民幣16,774,000元 (2019年：人民幣17,298,000元)	第3級	市場法－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。	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)為每平方米人民幣20,700元(2019年：每平方米人民幣21,400元)。	每平方米價格越高，公平值愈高。
長興的商业店舖單位： 2020年：人民幣1,229,000元 (2019年：人民幣1,157,000元)	第3級	市場法－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。	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)為每平方米人民幣10,400元(2019年：每平方米人民幣9,800元)。	每平方米價格越高，公平值愈高。
三亞的商业店舖單位： 2020年：人民幣18,938,000元	第3級	市場法－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。	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)為每平方米人民幣26,600元。	每平方米價格越高，公平值愈高。
慈溪的商业店舖單位及停車場單位： 2020年：人民幣6,005,000元	第3級	市場法－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。	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)為每平方米人民幣14,800元。 停車場單位：每單位價格(採用市場直接可資比較數據並考慮到地點、場齡及其他單獨因素)為每單位人民幣88,100元。	每平方米價格越高，公平值愈高。 每單位價格越高，公平值越高。

年內並無轉入或轉出第3級。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

19. 商譽

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日及12月31日	769,241	769,241

於2020年12月31日，本集團持有商譽產生自2015年收購附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司（「綠城建設管理集團」）及綠城時代城市建設發展有限公司（「綠城時代」）。

收購綠城建設管理集團及綠城時代產生商譽乃因收購已支付的代價切實包括綠城建設管理集團及綠城時代預期的協同效應、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。截至2020年12月31日止年度，董事認為，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稅前折現率17.86%（2019年：17.87%）的現金流量預測。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。

下表載列於計算2020年及2019年12月31日的現金產生單位使用價值所用的其他關鍵假設。

關鍵假設	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
首五年年度銷售增長率	3% – 15%	不適用
首五年年度增量銷售合約率	不適用	5%
毛利率	22% – 83%	20% – 50%
除稅前折現率	17.86%	17.87%
長期增長率	1%	1%

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司的權益

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	48,365	40,280
應佔收購後利潤，扣除已收取股息	18,677	15,274
	67,042	55,554

於2020年及2019年12月31日，本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	註冊資本	本集團所持有的所有權 權益／投票權比例 於12月31日		主要業務
		2020年	2019年	
浙江綠城園林工程有限公司	人民幣20,000,000元	10% (i)	10% (i)	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%	25%	代建服務
西南綠城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	25%	25%	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	20%	20%	管理及諮詢
杭州蕭山浙企綠城資產管理有限公司	人民幣10,000,000元	35%	35%	投資控股及諮詢
浙江綠城景道園林工程有限公司 (「綠城景道園林」)	人民幣19,341,000元	49% (ii)	不適用	景觀設計及諮詢

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司的權益 (續)

附註：

- (i) 綠城建設管理集團委任三分之一的綠城園林工程董事。因此，該項投資被分類為於聯營公司的權益。
- (ii) 綠城景道園林先前為本集團已終止經營業務中的一家擁有51%權益的附屬公司。本集團以現金代價人民幣330,000元向獨立第三方出售綠城景道園林的2%股權。於出售後，本集團持有綠城景道園林的49%股權，因此將該項投資分類為本集團的聯營公司。有關該出售事項的詳情載於附註33。

重大聯營公司的財務資料概要

有關本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。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	1,097,052	782,027
非流動資產	25,259	16,250
流動負債	971,357	659,635
非控股權益	(1,063)	2,245

以上資產及負債的金額包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	50,544	62,442

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	139,539	143,395
綠城佳園擁有人應佔年內利潤(虧損)	15,621	(10,312)

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司的權益 (續)

重大聯營公司的財務資料概要 (續)

以上年內利潤(虧損)包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊及攤銷	1,384	1,870
利息收入	716	604
所得稅開支	23,066	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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
綠城佳園擁有人應佔權益	152,017	136,397
本集團於綠城佳園的所有權權益比例	25%	25%
本集團於綠城佳園的權益賬面值	38,004	34,099

各別並不重大的聯營公司匯總資料：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本集團年內分佔虧損總額	(502)	(2,811)
本集團於該等聯營公司權益的賬面值總額	29,038	21,455

於2020年及2019年12月31日，本集團並無於該等聯營公司擁有任何未確認應佔虧損。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

21. 於合營公司的權益

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於合營公司的非上市投資成本	53,250	40,500
應佔收購後虧損，扣除已收取股息	40,492	(4,317)
	93,742	36,183

於2020年及2019年12月31日，本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	註冊資本	本集團所持有的所有權權益/ 投票權比例 於12月31日		主要業務
		2020年	2019年	
上海輔秦建設工程管理有限公司 (「上海輔秦」)	人民幣5,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
山東綠新萬合房產管理限公司 (前稱山東藍城建設管理有限公司) (「山東綠新萬合」)	人民幣10,000,000元	51% (i)	51% (i)	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% (i)	51% (i)	代建服務
綠城景豐房地產建設管理有限公司 (「綠城景豐」)	人民幣50,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
浙江綠城時代建設管理有限公司 (「浙江時代」)	人民幣10,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

21. 於合營公司的權益 (續)

於2020年及2019年12月31日，本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：(續)

合營公司名稱	註冊資本	本集團所持有的所有權權益/ 投票權比例 於12月31日		主要業務
		2020年	2019年	
綠城長裕建設管理有限公司 (「綠城長裕」)	人民幣50,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
綠城綠明建設管理有限公司 (「綠城綠明」)	人民幣50,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
山東綠城萬合房地產建設管理有限公司 (「山東萬合」)	人民幣10,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
浙江綠城匠信建設管理有限公司 (「浙江綠城匠信」)	人民幣10,000,000元	51% (ii)	51% (ii)	代建服務
浙江綠城商地建設管理有限公司 (「浙江綠城商地」)	人民幣10,000,000元	58.65% (iii)	58.65% (iii)	代建服務
浙江綠城華贏建設管理有限公司 (「綠城華贏」)	人民幣10,000,000元	不適用 (v)	51% (i)	代建服務
綠城創新建設管理有限公司 (「綠城創新」)	人民幣50,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
綠城北方建設管理有限公司 (「綠城北方」)	人民幣50,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

21. 於合營公司的權益 (續)

於2020年及2019年12月31日，本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：(續)

合營公司名稱	註冊資本	本集團所持有的所有權權益/ 投票權比例 於12月31日		主要業務
		2020年	2019年	
綠城正弘(北京)建設管理有限公司 (「綠城正弘」)	人民幣10,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
杭州綠城濱峰建設管理有限公司 (「杭州濱峰」)	人民幣20,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
綠城田園城市建設發展有限公司 (「綠城田園」)	人民幣50,000,000元	51% (ii)	51% (ii)	代建服務
杭州綠城鼎力建設管理有限公司 (「綠城鼎力」)	人民幣20,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
浙江綠城坤業房產建設管理有限公司 (「浙江坤業」)	人民幣50,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
杭州綠城都會建築設計有限公司 (「綠城都會」)	人民幣12,244,900元	51% (ii)	51% (ii)	建築及服務
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	51% (ii)	51% (ii)	建築及服務

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

21. 於合營公司的權益 (續)

於2020年及2019年12月31日，本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：(續)

合營公司名稱	註冊資本	本集團所持有的所有權權益/ 投票權比例 於12月31日		主要業務
		2020年	2019年	
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	50.98% (ii)	50.98% (ii)	建築及服務
浙江綠城市政園林建設有限公司 (「綠城市政園林」)	人民幣50,000,000元	51% (iv)	不適用	建築及服務

附註：

- (i) 該等公司三名董事中的兩名由本集團委任，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，該等公司作為本集團的合營公司入賬。
- (ii) 該等公司五名董事中的三名由本集團委任，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，該等公司作為本集團的合營公司入賬。
- (iii) 該公司七名董事中的三名由本集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲全體董事一致批准通過。因此，該公司作為本集團的一家合營公司入賬。
- (iv) 綠城市政園林先前為本集團已終止經營業務中的一家全資附屬公司。本集團以現金代價人民幣12,250,000元向獨立第三方出售綠城市政園林的49%股權。於出售後，本集團持有綠城市政園林的51%股權，而綠城市政園林有關活動的有效股東決議案須獲全體股東一致批准通過。因此，該公司後來作為本集團的一家合營公司入賬。有關該出售事項的詳情載於附註33。
- (v) 綠城華贏已於2020年4月完成法定清算程序。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

21. 於合營公司的權益 (續)

重大合營公司的財務資料概要

有關本集團重大合營公司綠城利普的財務資料概要載列如下。下文的財務資料概要指合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。

合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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	136,813	72,153
非流動資產	21,496	24,908
流動負債	74,319	50,606
非流動負債	9,382	11,858

以上資產及負債的金額包括下列各項：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	111,871	44,695

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元		於2019年 9月18日 (初始權益法列 賬日期)至 2019年 12月31日 人民幣千元
	收入	216,443	55,398
年內／期內利潤	48,012	1,788	
年內／期內已收綠城利普股息	4,080	—	

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

21. 於合營公司的權益 (續)
重大合營公司的財務資料概要 (續)

以上年內／期內利潤包括下列各項：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	於2019年 9月18日 (初始權益法列 賬日期)至 2019年 12月31日 人民幣千元
折舊及攤銷	886	197
利息收入	909	100
所得稅開支	6,392	590

以上財務資料概要及綜合財務報表確認的於合營公司的權益賬面值的對賬：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
綠城利普淨資產	74,608	34,597
減：本集團獨佔特定項目的業績	(25,682)	—
綠城利普股東應佔權益	48,926	34,597
本集團於綠城利普的所有權權益比例	51%	51%
本集團分佔綠城利普的經調整淨資產	24,952	17,644
加：本集團獨佔特定項目的業績	25,682	—
本集團於綠城利普的權益賬面值	50,634	17,644

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

21. 於合營公司的權益 (續)

各別並不重大的合營公司匯總資料：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本集團年內分佔利潤(虧損)總額	15,697	(16,295)
本集團於該等合營公司權益的賬面值總額	43,108	18,539

本集團年內分佔溢利(虧損)總額包括若干合營公司應佔撥備，乃因其於該等合營公司應佔虧損超過其於該等合營公司的權益。於2020年12月31日，本集團尚未對該等合營公司履行註冊資本出資的義務，且本集團有義務承擔分佔虧損(限於本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，該兩個年度於該等聯營公司的任何未確認應佔虧損金額累計如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內於聯營公司的未確認應佔虧損	1,047	—

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於聯營公司的累計未確認應佔虧損	1,047	—

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

22. 按公平值計入其他全面收入的股本工具

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非上市股本證券	93,393	87,161
		總計 人民幣千元
於2019年1月1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
未實現公平值收益		6,232
於2020年12月31日	93,393	

上述未上市股本投資指本集團於中國設立之私營實體的股權。本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。本年度與上述按公平值計入其他全面收入計量的權益工具相關的收益或虧損概無於損益內確認。

截至2019年12月31日止年度，本集團出售對蚌埠綠恒置業有限公司的投資，代價為人民幣5,000,000元，這亦為出售日期的公平值，因為該項投資不再滿足本集團於被投資方進行集團重組後的投資目標。出售累計收益人民幣零元已轉撥至保留利潤中。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

23. 其他長期應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
固定利率其他長期應收款項：		
— 第三方有抵押貸款(附註)	210,000	—
— 關聯方無抵押及無擔保貸款(附註40(iii))	—	99,912
	210,000	99,912
分析為 非流動	210,000	99,912

附註：於2020年12月31日，第三方貸款的賬面值為人民幣210,000,000元，期限為兩年，須於到期日悉數償還。貸款的固定利率為每年介乎6%至15%。貸款以抵押品作為抵押，例如土地使用權、股東權益、在建工程及借款人的貿易應收款項等。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再抵押有關抵押品。債務人的信用質量以及就其他長期應收款項抵押的相關抵押品並無發生重大變動。由於有該等抵押品，本集團並無確認其他長期應收款項的虧損撥備。

本公司董事認為，由於截至報告日期本集團並無逾期其他長期應收款項結餘，故信貸風險及違約率均並無顯著增加。

有關其他長期應收款項減值評估的詳情載於附註37(b)。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

24. 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 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	公平值調整 — 投資物業 人民幣千元	公平值調整	以股權結算以 股份為基礎的 付款開支 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
				— 按公平值 計入其他 全面收入 人民幣千元			
於2019年1月1日	11,165	22,529	3,554	(11,738)	-	-	25,510
於損益計入(扣除)	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33)	(1,206)	-	-	-	-	-	(1,206)
於2019年12月31日	10,161	40	3,797	(15,400)	-	2,362	960
於損益計入(扣除)	879	(40)	217	-	381	2,332	3,769
於其他全面收入扣除	-	-	-	(1,558)	-	-	(1,558)
稅率變動的影響	(778)	-	(1,431)	-	-	(945)	(3,154)
於2020年12月31日	10,262	-	2,583	(16,958)	381	3,749	17

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產	16,975	16,360
遞延稅項負債	(16,958)	(15,400)
	17	960

於2020年12月31日，本集團有可扣減暫時性差額為人民幣22,062,000元(2019年：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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

24. 遞延稅項 (續)

於2020年12月31日，本集團擁有未動用稅項虧損人民幣51,710,000元（2019年：人民幣44,518,000元），可供未來利潤抵銷。已就該等虧損中人民幣零元（2019年：人民幣159,000元）確認遞延稅項資產。由於未來利潤流的不可預測性，並無就餘下人民幣51,710,000元（2019年：人民幣44,359,000元）確認遞延稅項資產。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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (附註)
2021年	431	431
2022年	21,081	21,099
2023年	8,691	8,691
2024年	13,481	14,138
2025年	8,026	–
	51,710	44,359

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，概無計入如上所示的本集團未確認稅項虧損。

25. 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	141,598	137,712
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	154,174	132,985
預付款項	43,829	2,337
遞延發行成本	–	4,226
進項增值稅	48,702	35,582
	388,303	312,842

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25. 貿易及其他應收款項 (續)

於2019年1月1日，源自客戶合約的貿易應收款項(未扣除信貸虧損撥備)為人民幣97,707,000元。

貿易應收款項包括應收票據分別為人民幣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。

於2020年12月31日，其他應收款項包括向第三方作出的墊款人民幣16,000,000元(2019年：人民幣零元)。該等墊款為計息、無抵押及預期將於一年內收回，其年利率為10%(2019年：無)。

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至365天	14,583	14,983
365天以上	47	1,059
	141,598	137,712

其他應收款項主要為潛在項目的誠意金，須按要求償還。預付款項預計在12個月或正常經營週期內收回。

有關貿易及其他應收款項減值評估的詳情載於附註37(b)。

26. 合約資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
代建服務 合約資產	338,581	329,937
減：信貸虧損撥備	(21,786)	(18,017)
	316,795	311,920

於2019年1月1日，合約資產(未扣除信貸虧損撥備)為人民幣259,614,000元。

合約資產主要與本集團收取代建服務竣工代價的權利有關，未開具賬單乃因該權利須待本集團的未來表現達成後方可作實。當該等權利成為無條件時，合約資產轉撥至貿易應收款項。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 銀行結餘及現金／包括已抵押銀行存款

年內，本集團銀行結餘及現金包括本集團所持有的現金及原到期日為六個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘按介乎每年0.001%至3.00%（2019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代建項目發出信用證的質押物。已抵押銀行存款分別按介乎每年0.30%至3.05%（2019年：0.30%至2.75%）的固定利率計息。

有關銀行結餘及已抵押銀行存款減值評估的詳情載於附註37(b)。

28. 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（附註21）	45,106	50,404
	818,670	830,489

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
	25,220	23,741

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 合約負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	396,182	239,580

於2019年1月1日，合約負債為人民幣291,352,000元。

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2020年12月31日止年度的大幅增加乃因本集團代建業務擴展所致。

30. 租賃負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	8,504	6,294
一年以上但不超過兩年	5,465	5,865
兩年以上但不超過五年	3,421	3,013
	17,390	15,172
減：呈列於流動負債項下須於12個月內結清的款項	(8,504)	(6,294)
呈列於非流動負債項下須於12個月後結清的款項	8,886	8,878

租賃負債受本集團庫務職能監控。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 股本

	股份數目	金額 港元(「港元」)
--	------	----------------

法定

每股面值0.01港元的普通股

於2019年1月1日、2019年及2020年12月31日

100,000,000,000

1,000,000,000

	股份數目	金額 港元	於綜合財務 狀況表呈列為 人民幣千元
--	------	----------	--------------------------

已發行及繳足

於2019年1月1日及2019年12月31日

1,432,660,000

14,326,600

11,587

通過首次公開發售發行的新股(附註(i))

477,560,000

4,775,600

4,310

因超額配股權獲悉數行使而發行的新股(附註(ii))

47,756,000

477,560

427

於2020年12月31日

1,957,976,000

19,579,760

16,324

附註：

- (i) 自2020年7月10日起，本公司的股份於聯交所主板上市。合共477,560,000股每股面值0.01港元的普通股以每股2.50港元的價格發行，於扣除包銷費用、佣金及其他估計上市開支前的總現金代價為1,193,900,000港元(相等於約人民幣1,077,471,000元)。
- (ii) 於2020年8月6日，本公司通過悉數行使超額配股權以每股2.50港元的價格發行合共47,756,000股每股面值0.01港元的普通股。本公司收到所得款項總額119,390,000港元(相等於約人民幣106,842,000元)

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

32. 收購一間附屬公司

於2020年概無收購附屬公司。

於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
綠城青和(附註)	建築設計及諮詢	2019年2月1日	50.98%	- (附註)

附註：本集團全資附屬公司綠城建設管理集團透過注資人民幣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本集團委任，且有效的董事會決議案須經過半數董事同意。因此，本集團可對綠城青和行使控制權。綠城青和於2019年9月成為本集團的合營公司，有關詳情載於附註33。

收購一間附屬公司的影響概要如下：

	截至2019年12月31日 止年度於收購日期的 公平值綠城青和 人民幣千元
使用權資產	1,107
貿易及其他應收款項	758
銀行結餘及現金	5,501
貿易及其他應付款項	(220)
其他應付稅項	(30)
租賃負債	(996)
非控股權益	6,120 (3,000)
減：注資	3,120 (3,120)
	-
因收購產生的現金流量淨額	
注資	(3,120)
所取得的銀行結餘及現金	5,501
	2,381

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

33. 出售附屬公司

誠如附註13所述，於2019年9月30日，本集團終止其景觀設計業務，該業務由本集團的兩家附屬公司（即綠城景道園林及綠城市政園林）組成。該出售事項已於2020年9月完成。

於2020年9月26日，本集團以現金代價人民幣12,250,000元向獨立第三方出售綠城市政園林的49%股權。於出售後，本集團持有綠城市政園林的51%股權，而綠城市政園林有關活動的有效股東決議案須獲全體股東一致批准通過。因此，綠城市政園林後來作為本集團的一家合營公司入賬。

於2020年9月30日，本集團以現金代價人民幣330,000元向獨立第三方出售綠城景道園林的2%股權。於出售後，本集團持有綠城景道園林的49%股權，因此將該項投資分類為本集團的聯營公司。

於2019年9月19日，本集團與綠城青和的另一名股東訂立協議以修訂綠城青和組織章程細則，各方均同意，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的董事同意通過。綠城青和五分之三的董事乃由本集團委任因此，綠城青和後來作為一家合營公司入賬。

於2019年9月18日，本集團與綠城利普的其他股東訂立協議以修訂綠城利普組織章程細則，各方均同意，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的董事同意通過。綠城利普五分之三的董事乃由本集團委任因此，綠城利普後來作為一家合營公司入賬。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

33. 出售附屬公司(續)

出售附屬公司的影響概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,481	10,061
使用權資產	401	15,832
存貨	4,847	–
遞延稅項資產	–	1,206
貿易及其他應收款項	27,272	27,017
應收關聯方欠款	54,004	–
合約資產	18,993	–
銀行結餘及現金	1,288	43,320
貿易及其他應付款項	(74,733)	(31,637)
應付關聯方欠款	(23,307)	–
銀行及其他借款	(3,000)	–
應付所得稅項	–	(3,758)
其他應付稅項	–	(703)
合約負債	(530)	(214)
租賃負債	(249)	(16,674)
	9,467	44,450
出售附屬公司的收益淨額	25,610	–
非控股權益	(1,662)	(21,783)
總代價	33,415	22,667
按以下方式償付：		
於聯營公司的權益	8,085	–
於合營公司的權益	12,750	22,667
應收代價	12,580	–
出售產生的現金流出淨額：		
出售銀行結餘及現金	(1,288)	(43,320)

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

34. 以股份為基礎的付款交易

股份獎勵計劃

本公司的股份獎勵計劃(「該計劃」)乃根據一項於2020年10月28日通過的董事會決議案獲採納，主要旨在向董事及合資格僱員提供激勵，以留住彼等繼續為本集團的持續經營及發展效力，將於2030年10月27日到期。根據該計劃，本公司董事會或授權人員可向合資格僱員(包括本公司董事)授予股份獎勵。根據該計劃，獎勵股份將由本公司組成的信託(「該信託」)以當時的平均市價通過場內交易收購並持有的現有股份來支付，而本公司委任獨立受託人香港中央證券信託有限公司(「受託人」)擔任本公司該計劃的管理人。

根據該計劃授出的獎勵股份總數不得超過於2020年10月28日已發行股份總數的1.83%。

年內，本公司通過信託按以下方式購回自身普通股：

購回月份	普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
12月	35,830,961	3.45	2.88	118,363,000

年內，本公司附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

截至2020年12月31日，該信託已按平均每股約3.30港元(相等於約人民幣2.79元)的當時市價從市場上收購35,830,961股獎勵股份，包括本集團於2020年12月24日根據該計劃向其45位董事及合資格僱員(「承授人」)授出的35,740,000股獎勵股份。已授出的獎勵股份將分兩批歸屬：(i) 50%的獎勵股份將於授出日期的首個週年日歸屬，及(ii)第二批50%的獎勵股份將於授出日期的第二個週年日歸屬。當相關承授人達成所有歸屬條件(包括一項與於行使當日本公司股份的收市價有關的條件)並有權享有獎勵所涉及的股份時，受託人須根據計劃規則將相關已授出股份轉讓予該承授人。

本公司有權指導該信託的相關活動，且有權使用其對該信託的權力來影響其收益敞口。因此，該信託的資產及負債乃計入本集團的綜合財務狀況表中，而就該計劃持有的普通股乃被視為庫存股份，並在權益中作為「就股份獎勵計劃持有的股份」扣除。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

34. 以股份為基礎的付款交易 (續)

股份獎勵計劃 (續)

尚未行權的獎勵股份數目如下：

	獎勵股份數目
於2020年1月1日	—
已授出	35,740,000
於2020年12月31日	35,740,000

於2020年12月24日授出的獎勵股份的估計公平值為43,603,000港元(相等於約人民幣36,760,000元)。獎勵股份的公平值乃使用蒙特卡洛模擬法計算。該模型的關鍵輸入數據如下：

關鍵輸入數據	2020年
預期波幅	41.92%
第一批無風險利率	0.08%
第二批無風險利率	0.07%

預期波幅乃通過使用本公司及同一行業內可比公司的歷史平均年化每日波幅釐定。該模型所使用的預期年期與上述歸屬條件年期一致。

本集團應估計於已授出股份的歸屬期結束時將留任本集團的承授人的預期年度百分比(「預期留任率」)，以釐定自綜合損益及其他全面收益表扣除的以股份為基礎的補償開支的金額。於2020年12月31日，預期留任率被評估為100%。

截至2020年12月31日止年度，本集團就根據該計劃授出的股份獎勵於損益內確認的開支總額為人民幣1,520,000元(2019年：人民幣零元)。

35. 退休福利計劃

本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。本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。截至2020年12月31日止年度，本集團確認的退休福利計劃開支總額約為人民幣4,863,000元(2019年：人民幣25,364,000元)，乃受益於政府針對COVID-19實施的社會保險減免援助，有關詳情載於附註10。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36. 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本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。本集團的整體戰略與上年相比保持不變。

本集團的資本架構包含債務淨額（包括應付關聯方的計息欠款，扣除現金及現金等價物）及本公司股東應佔權益（包括已發行資本、保留利潤及其他儲備）。

本公司董事定期檢討資本架構。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。本集團將以支付股息、新發行股份以及新發行債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本架構。

37. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬的金融資產	3,121,659	2,166,961
按公平值計入其他全面收入的股本工具	93,393	87,161
	3,215,052	2,254,122
金融負債		
攤銷成本	851,589	1,389,641

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入的股本工具、貿易及其他應收款項、應收關聯方欠款、其他長期應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方欠款及租賃負債。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層會本集團管理管理及監察該等風險，以確保及時而有效地採取適當的措施。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險

貨幣風險

本公司及本集團一家位於香港的附屬公司擁有外幣銀行結餘，使本集團承受外幣風險。

本集團年末以外幣計值的貨幣銀行結餘的賬面值如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
港元	438,572	2,584

本集團目前並無外匯對沖政策。然而，本集團管理層會監察外匯風險敞口，並將在必要時考慮對沖重大外匯風險。

下表詳述本集團對人民幣相對港元升值及貶值5% (2019年：5%) 的敏感度。5%反映管理層對外幣匯率的可能合理變動的評估。敏感度分析僅包括尚未清償的以港元計值的貨幣項目，並於年結換算時就外幣匯率的5%變動作出調整。倘人民幣對相關貨幣升值5%，則以下負數表示除稅後利潤減少。就港元對有關貨幣貶值5%而言，將對除稅前利潤及其他全面收入產生對等的相反影響。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
損益	(21,929)	(129)

利率風險

本集團面對與固定利率的已抵押銀行存款、其他應收款項、其他長期應收款項、應收關聯方欠款及應付關聯方欠款有關的公平值利率風險。本集團亦面臨與浮動利率的銀行結餘有關的現金流量利率風險。本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 (2019年：5個基點)，而所有其他變數維持不變，本集團截至2020年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣1,108,000元 (2019年：增加／減少人民幣446,000元)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

其他價格風險

本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。本集團會監察價格風險，並將在必要時考慮對沖風險。

敏感度分析已按各報告日期的股本價格風險釐定。倘於截至2020年12月31日止年度，股本工具價格上升／下降10% (2019年：10%)，則按公平值計入其他全面收入的儲備將增加／減少人民幣7,004,000元 (2019年：增加／減少人民幣6,537,000元)。

信貸風險及減值評估

於2020年及2019年12月31日，本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。

本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、其他長期應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及合約資產。除其他長期應收款項以附註23所詳述的抵押品作抵押外，所有其他金融資產均無抵押品或信貸提升措施。

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，本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，本集團於應用國際財務報告準則第9號後，按個別基準或根據撥備矩陣 (如適當) 對貿易結餘進行預期信貸虧損模式下的減值評估。

其他應收款項及應收關聯方非貿易相關欠款

其他應收款項及應收關聯方非貿易相關欠款的信貸風險以內部程序進行管理。本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。

其他長期應收款項

管理層根據債務人的信貸質素經驗以及客戶抵押予其他長期應收款項的抵押品公平值來估算應收其他長期的估計虧損率。根據管理層的評估，鑑於最終處置抵押品的估計變現金額，違約造成的虧損甚低，且管理層認為其他長期應收款項的預期信貸虧損並不重大，因此未確認任何虧損撥備。有關其他長期應收款項的詳情載於附註23。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

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)，因此本集團有關流動資金的信貸風險有限。

本集團貿易應收款項、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	預期信貸虧損撥備的確認基礎
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本集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

本集團其他應收款項、其他長期應收款項、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	預期信貸虧損撥備的確認基礎
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，且本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，且本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，且本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本集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

下表詳述須進行預期信貸虧損評估的本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	
					2020年	2019年
					賬面總值 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產						
貿易應收款項	25	不適用	附註(i)	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	151,720	146,222
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	7,315	8,873
					159,035	155,095
交易相關的應收關聯方欠款	40(ii)	不適用	附註(i)	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	22,334	33,332
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	2,013	21
					24,347	33,353
其他應收款項	25	不適用	履約及低風險觀察名單	12個月預期信貸虧損	154,225	132,847
			存疑及虧損	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	1,395	1,395
				全期預期信貸虧損 (信貸減值)	1,116	1,385
					156,736	135,627
非交易相關的應收 關聯方欠款	40(ii)	不適用	履約	12個月預期信貸虧損	182,275	626,918
其他長期應收款項	23	不適用	履約 (附註(iii))	12個月預期信貸虧損	210,000	100,526
已抵押銀行存款	27	AAA-A	不適用 (附註(ii))	12個月預期信貸虧損	15,832	14,963

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

	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	
					2020年 賬面總值 人民幣千元	2019年 賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產						
銀行結餘及現金	27	AAA至A (附註(ii))	不適用	12個月預期信貸虧損	2,397,335	1,126,771
合約資產	26	不適用	附註(i)	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	335,366	329,937
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	3,215	-
					338,581	329,937

附註：

- (i) 就貿易應收款項、交易相關的應收關聯方欠款及合約資產而言，本集團根據國際財務報告準則第9號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，本集團就該等項目基於應收賬款賬齡採用撥備矩陣釐定預期信貸虧損。
- (ii) 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。
- (iii) 於2020年12月31日，包括重大未償還結餘總賬面值為人民幣210,000,000元（2019年：人民幣100,526,000元）的其他長期應收款項的應收賬款已經個別評估。截至2020年12月31日止年度，本集團並無確認其他長期應收款項的虧損撥備，因為就該等其他長期應收款項作抵押的抵押品價值遠高於其他長期應收款項，且於2020年12月31日該等抵押品的質素並無重大變動。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

撥備矩陣 – 應收賬款賬齡

作為本集團信貸風險管理的一環，本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（包括本集團的關聯方）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。本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2020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、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款的信貸風險資料。於2020年12月31日，賬面總值分別為人民幣7,315,000元、人民幣3,215,000元及人民幣2,013,000元的貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款（2019年：分別為人民幣8,873,000元、人民幣零元及人民幣21,000元的貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款）已經個別評估。

	於12月31日			
	2020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	5.68%	122,406	5.63%	128,929
180至365天	7.13%	15,702	6.81%	16,078
365天以上	15.02%	13,612	12.84%	1,215
		151,720		146,222

	於12月31日			
	2020年		2019年	
	平均虧損率	合約資產	平均虧損率	合約資產
	人民幣千元		人民幣千元	
賬面總值	5.54%	335,366	5.46%	329,937

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

撥備矩陣 – 應收賬款賬齡 (續)

	於12月31日			
	2020年		2019年	
	平均虧損率	交易相關的 應收關聯方欠款 人民幣千元	平均虧損率	交易相關的 應收關聯方欠款 人民幣千元
賬面總值				
180天內	3.72%	22,334	3.67%	20,183
180至365天	–	–	8.43%	13,149
		22,334		33,332

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及毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料估計得出。

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) 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
於2019年1月1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
– 轉撥至信貸減值	(492)	492	–
– 已確認減值虧損	16,059	7,887	23,946
– 已撥回減值虧損	(14,419)	(4,730)	(19,149)
於2020年12月31日	29,524	12,543	42,067

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

撥備矩陣 – 應收賬款賬齡 (續)

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：

	截至12月31日止年度		
	2020年		2019年
	全期預期信貸		全期預期信貸
	虧損增加/(減少)		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
賬面總值為人民幣3,216,000元 (2019：人民幣零元)已違約並轉至 信貸減值的一項貿易應收款	(175)	3,216	-
若干賬面總值為人民幣153,274,000元(2019年： 人民幣164,871,000元)的新貿易應收賬款	8,451	-	13,666
多筆悉數結付總賬面值為人民幣71,854,000元 (2019年：人民幣101,971,000元)的貿易應收賬款	(3,892)	(2,729)	(6,124)

撥備矩陣 – 內部信貸評級

下表提供有關其他應收款項及非交易相關的應收關聯方欠款的信貸風險及預期信貸虧損的資料，該等款項已經共同評估。除上述內部信貸評級外，本集團進一步對不同經營分部單獨評估其他應收款項及非交易相關的應收關聯方欠款的減值，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2020年及2019年12月31日的撥備矩陣評估的其他應收款項及應收關聯方欠款的信貸風險資料分別如下所述。於2020年12月31日，賬面總值為人民幣1,116,000元（2019年：人民幣779,000元）的信貸減值其他應收款項已經個別評估；於2020年12月31日，具有重大未償還餘額且賬面總值為人民幣零元（2019年：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。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

撥備矩陣 – 內部信貸評級 (續)

	於12月31日			
	2020年		2019年	
	平均虧損率	其他應收款項 人民幣千元	平均虧損率	其他應收款項 人民幣千元
賬面總值				
履約	0.58%	152,552	0.76%	130,109
低風險	16.44%	1,673	17.79%	2,738
觀察名單	21.00%	1,395	21.00%	1,395
存疑	—	—	56.77%	606
		155,620		134,848

	於12月31日			
	2020年		2019年	
	平均虧損率	非交易相關的 應收關聯方欠款 人民幣千元	平均虧損率	非交易相關的 應收關聯方欠款 人民幣千元
賬面總值				
履約	0.58%	182,275	0.76%	213,549

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及毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料估計得出。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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

撥備矩陣 – 內部信貸評級 (續)

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其他長期應收款項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
於2019年1月1日	2,266	402	1,949	4,617
— 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)
於2019年12月31日	5,623	293	1,123	7,039
— 轉撥至信貸減值	(4)	—	4	—
— 轉撥至全期預期信貸虧損	(1)	1	—	—
— 已確認減值虧損	240	618	315	1,173
— 已撥回減值虧損	(3,922)	(344)	(326)	(4,592)
於2020年12月31日	1,936	568	1,116	3,620

其他應收款項、非交易相關的應收關聯方欠款及其他長期應收款項變動主要由於：

	截至12月31日止年度	
	2020年 12個月預期信 貸虧損減少 人民幣千元	2019年 12個月預期信 貸虧損減少 人民幣千元
悉數結付總賬面值為人民幣413,369,000元的非交易應收賬款 (2019年：人民幣24,314,000元)	(2,537)	(131)

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本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本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本集團的非衍生金融負債的餘下合約期限。該表乃根據本集團於最早日期可能需支付的金融負債未折現現金流量所擬定。該表包括利息及主要現金流量。

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	總非貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項	-	652,093	-	652,093	652,093
應付關聯方欠款					
— 固定利率	15.39%	-	20,920	20,920	16,000
— 免息	-	183,496	-	183,496	183,496
租賃負債	5.40%	9,175	9,381	18,556	17,390
於2020年12月31日		844,764	30,301	875,065	868,979
截至2019年12月31日止年度					
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	5.40%	6,934	9,296	16,230	15,172
於2019年12月31日		1,396,575	9,296	1,405,871	1,404,813

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(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本集團金融資產公平值

本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
無報價權益投資	按公平值計入其他全面收入的股本工具： 人民幣22,616,000元 (2019年： 人民幣16,604,000元)	第3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。	貼現率為6.1% (2019年：6.1%) (附註(i))
	按公平值計入其他全面收入的股本工具： 人民幣40,503,000元 (2019年： 人民幣38,441,000元)	第3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。	經調整價格盈利率率 (「市盈率」) 為6.6 (2019年：8.9)，經參考類似行業中上市實體之市盈率釐定。 (附註(ii))
	按公平值計入其他全面收入的股本工具： 人民幣30,274,000元 (2019年： 人民幣32,116,000元)	第3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。	缺乏市場流通性貼現30.3% (2019年：28.0%)，經參考相似行業上市實體之股份價格釐定。(附註(iii)) 用於釐定開發中物業價值的貼現率為10.7% (2019年：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。(附註(i)) 用於釐定在建物業價值的每平方米預期價格範圍為人民幣9,300元至人民幣30,100元 (2019年：人民幣10,400元至人民幣28,500元)。(附註(iv))

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(c) 金融工具的公平值計量 (續)

根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產公平值 (續)

附註：

- (i) 單獨情況所用的貼現率上升將導致無報價權益投資的公平值計量減少，反之亦然。
- (ii) 單獨情況所用的經調整市盈率上升將導致無報價權益投資的公平值計量增加，反之亦然。
- (iii) 單獨情況所用的缺乏市場流通性折讓上升將導致無報價權益投資的公平值計量減少，反之亦然。
- (iv) 單獨情況所用的每平方米預期價格上升將導致無報價權益投資的公平值計量增加，反之亦然。

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38. 融資活動產生之負債對賬

下表詳述本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本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 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	應付 關聯方欠款 人民幣千元	應計 發行成本 人民幣千元
於2019年1月1日	10,000	40,496	–	200,000	–
融資現金流量	(10,402)	(8,886)	(5,200)	340,000	–
新租賃	–	5,641	–	–	–
利息開支	402	1,766	–	–	–
收購一間附屬公司	–	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	–	15,540	–	540,000	–
融資現金流量	2,815	(9,757)	(15,354)	(524,000)	(49,455)
新租賃	–	19,284	–	–	–
利息開支	185	1,076	–	331	–
出售附屬公司	(3,000)	(249)	–	–	–
提前終止租賃	–	(8,506)	–	–	–
發行新股應佔交易成本	–	–	–	–	49,455
由貿易及其他應收款項抵銷	–	–	(10,439)	–	–
向非控股權益派付股息	–	–	29,759	–	–
於2020年12月31日	–	17,390	3,966	16,331	–

39. 重大非現金交易

截至2020年12月31日止年度，除綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團以代價人民幣16,376,000元自本集團項目擁有人收購投資物業（2019年：人民幣19,810,000元）。代價以來自項目擁有人的貿易應收款項結算。本公司於2020年6月以代價人民幣10,000,000元向本集團的合營公司山東綠新萬合出售上述投資物業之一，以抵銷其後應付山東綠新萬合的與交易有關的應付款項。此外，截至2020年12月31日止年度，本集團將收購物業的按金人民幣20,236,000元轉撥至投資物業。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 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，本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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
溫州綠城樂居企業管理有限公司 (「溫州樂居企業管理」)	(1)	72,988	8,632
溫州綠城樂居項目管理有限公司 (「溫州樂居項目管理」)	(1)	43,501	4,501
浙江時代	(3)	38,427	–
山東綠新萬合	(3)	20,970	12,290
杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司 (「杭州錢江」)	(1)	20,025	8,842
山東高速綠城置業投資有限公司 (「山東高速」)	(2)	14,782	35,641
綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產集團」)	(1)	9,316	31,199
麗水綠星樂居建設管理有限公司 (「麗水綠星樂居」)	(1)	8,672	–
杭州綠興工程項目管理有限公司 (「杭州綠興工程項目管理」)	(1)	6,076	–
杭州方氏織造有限公司(「杭州方氏」)	(1)	4,991	3,857
綠城景豐	(3)	3,110	4,468
綠城鼎力	(3)	2,885	4,470
綠城長裕	(3)	2,296	1,742
杭州濱峰	(3)	1,364	4,716
其他		2,113	6,996
		251,516	127,354

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 關聯方披露 (續)

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

(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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
綠城利普	(3)	478	–
浙江坤業	(3)	335	28
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)	–	701
其他		369	5,681
		1,182	30,978

(c) 關聯方貸款產生的利息收入

	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
瀋陽全運村建設有限公司(「瀋陽全運村」)	(2)	4,893	526
綠城都會	(3)	235	–
綠城景道園林	(3)	207	–
其他		106	–
		5,441	526

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 關聯方披露 (續)

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

(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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
綠城繁星	(3)	73,094	70,773
浙江時代	(3)	65,011	54,316
綠城綠明	(3)	58,122	75,582
浙江坤業	(3)	57,985	72,202
綠城北方	(3)	52,601	66,537
綠城創新	(3)	39,733	61,057
綠城田園	(3)	38,913	36,520
綠城正弘	(3)	27,416	18,730
山東綠新萬合	(3)	21,605	63,159
溫州樂居企業管理	(1)	14,646	—
上海輔秦	(3)	14,414	9,913
新疆綠城	(3)	12,093	(4,800)
綠城景豐	(3)	11,997	27,735
溫州樂居項目管理	(1)	10,643	—
浙江綠城匠信	(3)	7,912	3,179
綠城長裕	(3)	7,871	1,987
山東萬合	(3)	6,279	2,083
其他		5,813	2,688
		526,148	561,661

(e) 許可費用

於2020年2月24日，本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(即2020年2月24日)起至上市日期後十年止。根據許可協議，於2020年7月10日(即本公司的上市日期)後由綠城中國向本公司收取許可費用，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本公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。

截至2020年12月31日止年度，根據許可協議，本集團已產生人民幣14,384,000元(2019年：人民幣零元)的許可費，並已於綜合損益及其他全面收益表中呈列為「銷售及營銷開支」。截至2020年12月31日，上述許可費用尚未支付。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 關聯方披露 (續)

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

(f) 關聯方貸款的利息開支

	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
綠城佳園	(3)	288	—
綠城正弘	(3)	43	—
		331	—

(ii) 於年末，本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下：

集團層面

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方欠款			
交易相關			
綠城房地產集團	(1)	8,028	16,304
溫州樂居企業管理	(1)	9,212	8,632
山東高速	(2)	5,319	—
杭州方氏	(1)	710	—
綠城景道園林	(3)	700	—
溫州樂居項目管理	(1)	357	4,501
綠城長裕	(3)	—	3,895
其他		21	21
		24,347	33,353

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 關聯方披露 (續)

(ii) 於年末，本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下：(續)

集團層面 (續)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<u>非交易相關</u>			
浙江坤業	(3)	40,517	33,982
綠城北方	(3)	27,436	35,181
綠城田園	(3)	22,721	18,264
新疆藍城	(3)	13,987	6,180
北京雲溪綠城房地產開發有限公司 (「北京雲溪綠城」)	(1)	9,473	6,893
綠城正弘	(3)	9,081	7,201
綠城創新	(3)	8,587	8,555
綠城景道園林	(3)	8,207	–
綠城綠明	(3)	7,938	6,452
綠城都會	(3)	7,120	–
上海輔秦	(3)	6,731	10,458
山東萬合	(3)	6,200	6,300
浙江匠信	(3)	5,966	4,589
浙江時代	(3)	5,364	41,413
綠城長裕	(3)	1,518	–
綠城房地產集團	(1)	1,417	10,603
杭州錢江	(1)	–	8,842
綠城繁星	(3)	–	5,745
<u>應收關聯方欠款</u>			
<u>非交易相關</u>			
綠城楊柳郡房地產有限公司(「綠城楊柳郡」)	(1)	–	413,369
其他		12	2,891
		182,275	626,918
		206,622	660,271

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 關聯方披露 (續)

(ii) 於年末，本集團與關聯方的結餘 (均為無抵押) 如下：(續)

集團層面 (續)

除非交易相關的應收綠城景道園林欠款人民幣8,000,000元 (與應收利息合共為人民幣207,000元) 及應收綠城都會欠款人民幣6,885,000元 (與應收利息合共為人民幣235,000元) 為向關聯方提供的無抵押墊款，其分別按年利率10%及10%計息，且預期將於12個月內收回。上述其他非交易相關的應收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，有關金額均預期將按要求或按於正常經營週期內收取，全部均為免息。

於2020年12月31日，上述應收關聯方欠款乃以減去累計減值虧損人民幣3,902,000元 (2019年：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	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
180天內		22,334	20,183
180至365天		–	13,149
365天以上		2,013	21
		24,347	33,353

		於12月31日	
附註		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
預付款項 (計入貿易及其他應收款項)			
綠城北方	(3)	15,756	–
浙江時代	(3)	11,067	–
新疆藍城	(3)	8,782	–
上海輔秦	(3)	5,463	–
浙江綠城商地	(3)	987	–
		42,055	–

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 關聯方披露 (續)

(ii) 於年末，本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下：(續)

集團層面 (續)

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方合約資產			
山東高速	(2)	23,312	27,259
綠城房地產集團	(1)	7,911	27,280
		31,223	54,539
應付關聯方欠款			
<u>交易相關</u>			
綠城綠明	(3)	31,520	32,474
綠城景豐	(3)	20,414	22,174
浙江坤業	(3)	15,387	12,100
綠城中國	(4)	14,384	–
綠城創新	(3)	13,205	4,784
綠城正弘	(3)	8,882	2,222
山東萬合	(3)	4,521	1,441
浙江匠信	(3)	3,937	148
綠城田園	(3)	3,923	6,280
綠城繁星	(3)	–	26,777
綠城北方	(3)	–	17,135
浙江時代	(3)	–	11,085
其他		1,789	754
		117,962	137,374

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 關聯方披露 (續)

(ii) 於年末，本集團與關聯方的結餘 (均為無抵押) 如下：(續)

集團層面 (續)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非交易相關			
海南島三亞日出觀光有限公司 (「海南島三亞日出」)	(1)	20,000	20,000
浙江時代	(3)	17,050	–
綠城佳園	(3)	10,288	–
綠城正弘	(3)	6,043	–
新疆藍城	(3)	5,865	1,946
綠城楊柳郡	(1)	5,836	–
山東綠新萬合	(3)	4,586	6,544
山東高速	(2)	3,000	3,000
綠城市政園林	(3)	2,970	–
綠城景豐	(3)	2,695	2,320
綠城中國	(4)	2,407	546,903
溫州樂居企業管理	(1)	125	27,140
溫州樂居項目管理	(1)	21	17,320
杭州錢江	(1)	–	37,000
其他		648	1,206
		81,534	663,379
		199,496	800,753

除非交易相關的應付綠城佳園欠款人民幣10,000,000元 (與應付利息合共為人民幣288,000元) 及應付綠城正弘欠款人民幣6,000,000元 (與應付利息應付為人民幣43,000元) 為來自關聯方的墊款，其分別按年利率15%及16%計息，而其他墊款為免息。所有上述其他非交易相關的應付關聯方欠款為無抵押及按要求償還。

於2020年7月10日，本公司使用發售所得款項淨額償還應付綠城中國的欠款607,654,000港元 (相等於人民幣548,396,000元)，其中包括償還來自綠城中國的墊款人民幣540,000,000元。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 關聯方披露 (續)

(ii) 於年末，本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下：(續)

集團層面 (續)

下表為按發票日期呈列的交易相關的應付關聯方欠款的賬齡分析。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	117,487	101,832
1至2年	—	35,067
2至3年	—	475
3年以上	475	—
	117,962	137,374

附註：

- (1) 本集團同系附屬公司。
- (2) 本集團控股股東的聯營公司或合營公司。
- (3) 本集團聯營公司或合營公司。
- (4) 母公司。

(iii) 關聯方貸款

於2019年12月31日，呈列為本集團非流動資產的關聯方貸款人民幣99,912,000元乃為本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，本集團與瀋陽全運村訂立終止協議，以終止上述貸款安排。瀋陽全運村於2020年4月30日向本集團償還直至2020年4月30日所產生之本金及利息人民幣105,419,000元。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 關聯方披露 (續)

(iv) 主要管理人員補償

年內董事及其他主要管理層成員薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、董事袍金及其他福利	11,282	10,558
績效獎金	26,905	16,307
退休福利計劃供款	407	594
以股份為基礎的付款	940	—
	39,534	27,459

董事及主要行政人員的酬金由薪酬委員會經考慮個人績效及市場趨勢後釐定。

41. 本公司財務狀況表及儲備

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	1,520	—
應收附屬公司欠款	2,373,204	1,824,934
	2,374,724	1,824,934
流動資產		
應收附屬公司欠款	—	540,000
銀行結餘及現金	437,244	29
	437,244	540,029
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,721	—
應付附屬公司欠款	10,716	—
應付關聯方欠款	—	540,000
	12,437	540,000
流動資產淨值	424,807	29
總資產減流動負債	2,799,531	1,824,963
資產淨值	2,799,531	1,824,963

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

41. 本公司財務狀況表及儲備(續)

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
股本及儲備		
股本	16,324	11,587
儲備	2,783,207	1,813,376
總權益	2,799,531	1,824,963

本公司之儲備變動如下：

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	就股份獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	以股份為基礎的 付款儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	1,421,073	(10,695)	-	-	1,410,378
年內虧損	-	(7,002)	-	-	(7,002)
股東注資	410,000	-	-	-	410,000
於2019年12月31日	1,831,073	(17,697)	-	-	1,813,376
年內虧損	-	(61,900)	-	-	(61,900)
確認以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	1,520	1,520
通過首次公開發售發行新股	1,179,576	-	-	-	1,179,576
發行新股應佔交易成本	(49,455)	-	-	-	(49,455)
就股份獎勵計劃購回股份	-	-	(99,910)	-	(99,910)
於2020年12月31日	2,961,194	(79,597)	(99,910)	1,520	2,783,207

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

42. 本公司主要附屬公司詳情

下文載列年末本公司直接及間接持有的主要附屬公司詳情。

附屬公司名稱	營運地點/ 註冊成立地點 註冊成立日期	註冊資本	本公司所持有的所有 權益/投票權比例 於12月31日		主要業務
			2020年	2019年	
<i>直接持有：</i>					
萬宏(香港)有限公司	香港/香港, 2016年4月1日	1港元	100%	100%	投資控股
<i>間接持有：</i>					
綠城建設管理集團有限公司	中國/中國, 2016年9月8日	人民幣1,050,000,000元	100%	100%	代建
淳安縣千島湖綠城房產建設管理有限公司	中國/中國, 2011年1月13日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
義烏綠城房產建設管理有限公司	中國/中國, 2012年12月18日	人民幣10,000,000元	100%	100%	代建
義烏綠城投資發展有限公司	中國/中國, 2013年9月11日	人民幣10,000,000元	100%	100%	代建
金華綠城房產建設管理有限公司	中國/中國, 2013年11月4日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
上海綠城聯捷建設管理有限公司	中國/中國, 2013年6月4日	人民幣10,000,000元	70%	70%	代建
綠城樂居建設管理集團有限公司	中國/中國, 2011年11月30日	人民幣100,000,000元	100%	100%	代建
杭州大江東綠城建設管理有限公司	中國/中國, 2015年6月26日	人民幣10,000,000元	100%	100%	代建
上海藍城聯捷建設管理有限公司	中國/中國, 2015年11月30日	人民幣10,000,000元	70%	70%	代建

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

42. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	營運地點/ 註冊成立地點 註冊成立日期	註冊資本	本公司所持有的所有 權益/投票權比例 於12月31日		主要業務
			2020年	2019年	
上海藍城一方建設管理有限公司(「藍城一方」)	中國/中國, 2016年1月29日	人民幣5,000,000元	不適用 (附註(i))	35%	代建
綠城房地產建設管理集團有限公司	中國/中國, 2012年3月21日	人民幣200,000,000元	100%	100%	代建
杭州綠城九略投資管理有限公司	中國/中國, 2015年9月21日	人民幣10,000,000元	100%	100%	投資控股及諮詢
浙江綠星教育科技有限公司	中國/中國, 2015年9月21日	人民幣10,000,000元	100%	100%	投資控股及諮詢
金華綠城信息經濟產業園建設管理有限公司	中國/中國, 2016年11月10日	人民幣1,000,000元	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/中國, 2014年8月13日	人民幣2,041,000元	67.5% (附註(ii))	51%	建築設計及諮詢
浙江綠城景道園林工程有限公司 (「綠城景道園林」)	中國/中國, 2012年11月29日	人民幣19,341,350元	不適用 (附註(iii))	51%	景觀設計及諮詢
台州綠城樂居建設管理有限公司	中國/中國, 2017年9月12日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
浙江綠城市政園林建設有限公司 (「綠城市政園林」)	中國/中國, 2017年9月13日	人民幣50,000,000元	不適用 (附註(iii))	100%	景觀設計及諮詢
溫州綠城樂居建設管理有限公司	中國/中國, 2017年12月13日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

42. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	營運地點/ 註冊成立地點 註冊成立日期	註冊資本	本公司所持有的所有 權益/投票權比例 於12月31日		主要業務
			2020年	2019年	
紹興綠欣投資管理有限公司	中國/中國, 2015年4月22日	人民幣1,000,000元	80%	80%	代建
杭州江南綠城樂居建設管理有限公司	中國/中國, 2018年2月9日	人民幣20,000,000元	100%	100%	代建
台州黃岩綠城樂居企業管理有限公司	中國/中國, 2018年6月14日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
麗水綠城樂居建設管理有限公司	中國/中國, 2018年11月26日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
嘉興綠星樂居建設管理有限公司	中國/中國, 2019年5月6日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
溫州綠欣企業管理有限公司	中國/中國, 2019年12月3日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
溫州綠興工程項目管理有限公司	中國/中國, 2019年12月3日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
成都綠城致嘉建設管理有限公司	中國/中國, 2019年12月6日	人民幣10,000,000元	100%	100%	代建
杭州綠欣海河工程項目管理有限公司	中國/中國, 2019年12月12日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
遂昌縣綠興項目管理有限公司	中國/中國, 2020年5月6日	人民幣1,000,000元	100%	不適用	代建

附註(iv)

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

42. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

附註：

- (i) 藍城一方已於2020年清算。
- (ii) 於2020年9月，本集團向其非控股股東收購綠城坤一的16.5%股權，現金代價約為人民幣955,000元，截至2020年12月31日尚未支付。
- (iii) 該等公司由本集團於2020年出售。有關該出售事項的詳情載於附註33。
- (iv) 該公司於2020年成立。

上表載列本公司董事認為主要影響本集團業績或資產的本公司附屬公司。本公司董事認為，提供有關其他附屬公司的詳情會導致篇幅過於冗長。

截至年末，概無附屬公司曾發行任何債務證券。

43. 報告期末後事項

於2020年12月31日之後，本集團完成與第三方的磋商，以分別收購杭州綠城江濱建設管理有限公司（「綠城江濱」）的100%股權及杭州綠城濱峰建設管理有限公司（「綠城濱峰」）的額外49%股權。該項收購已使用收購法作為業務收購列賬。該交易已於2021年1月完成，收購成本分別為人民幣10,000,000元及人民幣零元，已以現金支付。此外，於進行收購後，綠城江濱持有的全資附屬公司杭州綠城江景建設管理有限公司作為附屬公司併入本集團。本集團收購該等公司旨在繼續擴大本集團的政府代建業務，而收購該等附屬公司的收益並不重大。

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於2021年6月21日舉行的股東週年大會
「細則」或「章程細則」	指	本公司於2020年7月10日起生效且經不時修訂或補充的組織章程細則（經修訂及重列）
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「核數師」	指	本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及臺灣
「公司」、「本公司」或「綠城管理」	指	綠城管理控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代號：09979）
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03900），為我們的控股股東
「綠城集團」	指	綠城中國及其附屬公司
「集團」、「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「最後可行日期」	指	2021年4月14日，即本年度報告付印前可確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市日期」	指	2020年7月10日（即本公司股份上市並於聯交所開始買賣的日期）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	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》
「招股章程」	指	本公司日期為2020年6月29日的招股章程
「報告期」或「期內」	指	截至2020年12月31日止年度
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份獎勵計劃」	指	根據本公司於2020年10月28日作出的公告，本公司於2020年10月28日採納的股份獎勵計劃，以向合資格參與者授出股份以作獎勵。
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元