



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)



2023  
年度報告

# 目錄



2	公司簡介	61	獨立核數師報告
4	公司資料	67	綜合損益及其他全面收益表
6	5年財務摘要	68	綜合財務狀況表
7	董事報告	70	綜合權益變動表
9	管理層討論與分析	72	綜合現金流量表
23	董事及高級管理層履歷	75	綜合財務報表附註
30	董事會報告	226	釋義
44	企業管治報告		

## 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2023年連續榮獲中國房地產TOP 10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2023年12月31日，本集團代建項目已佈局中國29個省、直轄市及自治區的122座主要城市。



綠城·海口桃李春風



## 董事會

### 執行董事

李軍先生(副主席)  
王俊峰先生(行政總裁)  
林三九先生

### 非執行董事

郭佳峰先生(聯席主席)  
張亞東先生(聯席主席)

### 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

## 公司秘書

張盼盼女士

## 法律顧問

香港法律方面：  
瑞生國際律師事務所  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一期18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

## 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](http://www.lcgljt.com)

### 股份代號

香港聯交所：09979

### 上市日期

2020年7月10日

## 5年財務摘要

下表概述本集團截至2019年、2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度之業績、資產及負債：

## 截至12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收益	<b>3,302,422</b>	2,655,992	2,243,158	1,812,975	1,993,892
除稅前溢利	<b>1,177,408</b>	924,601	722,242	524,934	538,204
所得稅開支	<b>(196,711)</b>	(189,236)	(151,577)	(117,414)	(149,282)
母公司擁有人應佔溢利	<b>973,607</b>	744,544	565,224	439,325	324,769
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>6,732,651</b>	6,161,319	5,244,163	4,747,544	3,759,707
總負債	<b>2,599,045</b>	2,288,291	1,872,452	1,645,335	2,078,518
資產淨值	<b>4,133,606</b>	3,873,028	3,371,711	3,102,209	1,681,189
母公司擁有人應佔權益	<b>3,995,747</b>	3,739,203	3,341,260	3,075,199	1,594,759



## 董事報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表公司董事會向閣下提呈本公司及其附屬公司截至2023年12月31日止年度之業績。

2023年，國內房地產業持續築底，政策及市場均呼喚向發展新模式轉型。在此背景下，政府主導的三大工程建設方興未艾，城投平台拿地轉向實質性開工階段，金融機構參與「保交樓」業務模式趨於成熟，對專業開發服務的需求快速增長，以專業化、輕資產、抗周期為特質的代建行業迎來重大發展。

得益於央企背書、龍頭效應、多元客戶結構及全國化佈局，疊加優質的產品力、服務力，及創新能力，本公司持續以第一身位引領代建行業發展，市場佔有率連續8年超20%。公司品牌美譽度及資本市場價值受到各界認可，全年共榮獲近30項行業TOP 1榮譽。

2023年，本公司超額完成全年經營指標：歸母淨利潤增長超30%，故董事會維持80%+20%特別派息的政策，與股東及投資人共享公司發展成果。截至2023年12月31日，本公司合約總建築面積11,955萬平方米，在建面積5,252萬平方米；2023年度竣工交付面積1,607萬平方米，為委托方、購房業主、供應商等多方主體持續兌現美好家園與經營承諾。

在此，特別感謝各位股東、委托方、業主家人及產業鏈夥伴的支持與厚愛，也感謝公司員工持之以恆的辛苦付出。在信任的連結下，我們將始終秉承「利他」精神與利益相關者文化，致力為多方主體創造卓越價值。

新時期，新模式，新使命。接下來，公司將夯實「代建第一股」的引領地位，堅持做品質的堅守者、趨勢的研判者、行業的引領者。在經濟向高質量發展轉型的進程中，堅守戰略定力、加強模式創新，完善政府代建、商業代建、資方代建三大代建主業和金融服務、產城服務、產業鏈服務三大配套服務的業務模式；同時，亦將聚焦經營兌現，提升服務品質，通過M登山模型為B端客戶提升經營兌現度，通過M確幸社區為C端客戶創造美好園區生活；在當前行業形勢下，發揮代建龍頭企業作用，積極承擔保障性住房、紓困保交樓、城中村改造等社會責任，通過代建協會平台引領行業健康發展，為構建房地產發展新模式作出新的貢獻。

**李軍**

副主席及執行董事

中國杭州

2024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2023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。

### 末期股息及特別股息

董事會建議向股東派付2023年之末期股息每股人民幣0.40元及特別股息每股人民幣0.10元（相當於末期股息每股0.44港元及特別股息每股0.11港元，按2024年3月21日中國人民銀行的現行匯率1.00港元兌人民幣0.90709元計算），須待股東於即將於2024年6月13日（星期四）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。

建議末期股息及特別股息預期將於2024年7月15日或之前派付予股東。

### 業務回顧

#### 一、經營概覽

2023年，中國房地產行業依然處於調整階段，房地產投資及市場銷售低迷，傳統房地產企業均採取了審慎的發展策略；為維持經濟活躍度，保護產業鏈上下游就業，地方政府通過城投平台等主體加大了土地投資、加快紓困保交樓，並啟動了城中村改造、保障房建設及平急兩用三大工程；中央政府也出台了一系列的配套政策與金融支持。房地產行業迎來新發展階段，代建模式作為輕資產開發服務適應了這種新形勢和新需求，代建業務及服務收入均獲得高速增長。



杭州江照華庭（政府代建）

本公司憑藉良好的綠城品牌及央企信用，結合多元化的客戶結構與全國化的業務佈局，推動商業模式升級，擴展代建業務內容，以M登山模型為B端客戶提升經營兌現度，以M確幸社區為C端客戶打造美好生活場景，並通過開源知識體系和籌建中國代建行業協會等頂層設計，進一步鞏固行業領軍地位。

2023年，本公司新拓業務規模穩步增長，營收與利潤持續提升，保持了代建行業的絕對龍頭地位。本報告期內公司持續經營收入達到人民幣3,302.4百萬元，較上年同期人民幣2,656.0百萬元增長24.3%；毛利達人民幣1,722.3百萬元，較上年同期人民幣1,388.6百萬元增長24.0%；期內綜合毛利率達到52.2%，與上年同期52.3%基本持平；業務歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣973.6百萬元，較上年同期人民幣744.5百萬元增長30.8%；本報告期內公司經營活動現金淨流量達人民幣955.1百萬元，本公司無銀行負債且現金流充足。

## 二、宏觀市場

2023年，代建行業整體新拓建築面積超1.5億平方米。來自政府、國企、城投公司及金融機構等委託方的代建機會持續增多，投資端出現了更多的非傳統房地產企業，投資與開發相分離的趨勢更加明顯。

**政府服務：**中央首提「三大工程」，並通過重啟PSL、發行專項債等方式，加快保障性住房建設及城中村改造，推動產城融合、完善市政配套設施；各省市政府陸續出台政府投資項目代建制度，市場化的開發代建服務成為各級政府推薦的服務採購模式。

**國企服務：**土地招拍掛結果顯示，近兩年央國企（含地方城投）拿地比例維持高位，但該類土地擁有人普遍缺乏優秀團隊及產業鏈資源，需要專業的代建服務商幫助完成高質量開發目標，通過品牌賦能及銷售去化，實現國有資產保值增值。

**資方服務：**隨著房地產行業出清，金融機構積累了巨大的涉房涉地類紓困項目。代建模式可以通過信用賦能、品牌煥新、產業鏈重整等多種方式，助力遇困項目激活銷售，幫助投資人修復資產負債表，實現保資產價格、保竣工交付、保開發團隊的目標。

### 三、管理舉措

結合上述宏觀市場分析及公司核心優勢，我們於2023年採取了如下管理舉措：

#### 1 佈局全國業務，聚焦發達地區

2023年，本公司繼續保持房地產開發服務領域第一身位，連續八年保持20%以上的代建行業市佔率。榮獲「2023房地產開發企業代建地產TOP 1」、2023中國房地產「上市公司代建運營優秀企業」、「代建運營引領企業」和「政府代建運營引領企業」等20多項殊榮。

截至2023年12月31日，本公司代建項目已佈局中國29個省、直轄市及自治區的122座主要城市，合約項目總建築面積119.6百萬平方米，較去年同期增長17.9%。

在全國化的佈局下，主要經濟區域(含：環渤海經濟圈、京津冀城市群、長三角經濟圈、珠三角經濟圈、成渝城市群)持續保持較大比重：合約項目預估總可售貨值達人民幣6,933億元，規模佔整體可售貨值的77.7%；其中長三角經濟圈項目人民幣2,897億元佔32.5%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目人民幣2,343億元佔26.2%，珠三角經濟圈項目人民幣1,228億元佔13.8%，成渝城市群項目人民幣465億元佔5.2%。

#### 2 優化客戶結構，拓展業務邊界

本公司順應行業形勢變化，及時調整客戶結構和業務範圍，不斷深化國有企業、金融機構的代建合作，持續鞏固自身實力及行業影響力。

2023年，本公司新拓業務保持逆勢增長，新拓代建項目的合約總建築面積達35.3百萬平方米，較去年同期增長約25.0%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達74.7%；新拓代建項目代建費預估人民幣103.7億元，較去年同期增長約20.5%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達69.4%。

新拓業務除銷售類住宅外，還增加了產業園區、公租房、人才公寓、共有產權房、未來社區、市政配套、商業、酒店、辦公室等。

截至2023年12月31日，按合約項目總建築面積測算，政府類業務為32.0百萬平方米，佔比26.8%；國有企業委託項目為40.9百萬平方米，佔比34.2%；私營企業委託項目為37.9百萬平方米，佔比31.7%；金融機構委託項目為8.8百萬平方米，佔比7.3%。

### 3 應用信息化工具，提升經營兌現度

項目經營兌現度是代建服務能力的最終體現，也是委託方滿意度的核心指標。

本公司總結、提煉十二年代建服務經驗，推出了M登山模型，將代建服務過程拆解為6大步驟23個觸點，進一步規範了代建服務內容及執行標準；通過「綠城M」APP的全員推廣使用，以信息化工具賦能各級管控部門，簡化經營決策流程、優化考核評價機制，進一步地提升了公司的運營效率和人均效能，支持了公司的業務規模增長及管理邊界擴大。

M登山模型還得到了委託方的讚譽，手機APP的直觀展示和項目信息的及時反饋，加快了公司對各類服務需求的響應能力，確保了項目經營過程的受控和經營結果的兌現，有效提升了委託方的滿意度。

### 4 優化組織架構，打造平台型企業

面對快速增長的代建需求及多元化的業務模式，公司開始向平台型組織轉型。

對內，公司加快整合下屬合聯營公司，本年度與綠景控股簽訂關於浙江綠城時代的合作補充協議，將其387名員工和49個代建項目納入直管體系；對外，本公司推出百川計劃，在房地產行業大減員的背景下，以多元合作模式引進城市合夥人，吸引優秀團隊及優質代建項目。

2023年，本公司實時受託管理項目超過500個，管理難度進一步加大，為此公司啟動了相應的組織架構變革，通過細分原有區域市場，新增5家區域／城市公司，以減少管理半徑、加快服務響應，提高面向委託方的定制化服務能力。

## 5 承擔社會使命，助推行業共榮

本公司深知，代建作為中國房地產新發展模式的代表之一，還處於商業模式的初級階段，要想獲得更快更好的發展，需要更多同行的參與，需要更多政策的支持。

因此，本公司持續致力於推動代建行業互訪交流與價值推廣。在總結前三年「輕資產聯盟」運作的經驗後，於2023年本公司主導成立了中國房地產業協會代建分會，本公司董事會成員張亞東先生和李軍先生分別出任代建分會會長和執行會長。

未來，本公司將依託代建協會，積極溝通各級政府及房地產主管部門，推介代建商業模式，牽頭制定行業標準，並通過開源知識體系、搭建生態平台等方式，鏈接更多代建同行及產業鏈上下游企業，推動代建行業的健康有序發展。

## 四、前景展望

本公司認為，中國房地產市場中期開發規模將維持在每年10億平方米左右，並表現出保障房和商品房雙軌制發展，以及投資與開發相分離的兩大趨勢。

在更多非專業開發企業介入房地產業務的背景下，專業的代建服務需求將穩步增長，中國的代建行業滲透率預計將達30%以上。

本公司的代建商業模式非常契合上述發展趨勢，未來將繼續保持行業領軍地位，發揮央企背書及上市公司主體信用，緊抓政策及趨勢風口，優化區域及客戶結構，並積極承擔協會工作及社會責任，以卓越業績回饋各利益相關方。

本公司已成為中國最大的房地產開發服務商。



## 財務分析

於2023年12月31日，本集團實現：

### 收入

收入人民幣3,302.4百萬元，與2022年的人民幣2,656.0百萬元相比，同比增長24.3%。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：

	2023年		截至12月31日		增加/ (減少) (%)
	人民幣千元 (經審計)	佔總收入 (%)	2022年 人民幣千元 (經審計)	佔總收入 (%)	
來自商業代建	<b>2,346,326</b>	<b>71.0</b>	1,669,429	62.9	40.5
(1) 自營	<b>1,432,277</b>	<b>43.3</b>	1,038,861	39.2	37.9
(2) 與業務夥伴合作	<b>914,049</b>	<b>27.7</b>	630,568	23.7	45.0
來自政府代建	<b>788,480</b>	<b>23.9</b>	781,054	29.4	1.0
(1) 自營	<b>759,098</b>	<b>23.0</b>	739,314	27.8	2.7
(2) 與業務夥伴合作	<b>29,382</b>	<b>0.9</b>	41,740	1.6	(29.6)
其他服務	<b>167,616</b>	<b>5.1</b>	205,509	7.7	(18.4)
合計	<b>3,302,422</b>	<b>100.0</b>	2,655,992	100.0	24.3

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2,346.3百萬元，佔整體收入的71.0%，與2022年的人民幣1,669.4百萬元相比增長了40.5%。增長的主要原因2023年集團持續推動屬地深耕策略，新拓商業代建項目業務規模穩定成長；同時公司持續優化內部管理，提升項目開工轉換率，進而使2023年度自營及與業務夥伴合作的商業代建項目收入齊增長。

- (ii) 政府代建收入達人民幣788.5百萬元，佔整體收入的23.9%，與2022年的人民幣781.1百萬元基本持平。2023年度公司優化政府代建業務佈局及業務模式，以提升經營效率為主線，主動摒棄低利潤率項目，營收成長相對滯緩。
- (iii) 其他服務收入為人民幣167.6百萬元，佔整體收入的5.1%，主要系公司上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產集團」）投標且由綠城管理集團（「綠城管理集團」）管理的項目本期實現收入人民幣112.2百萬元。

### 服務成本

本報告期內，服務成本為人民幣1,580.1百萬元，較2022年的人民幣1,267.4百萬元增長24.7%。上升的主要原因是自營及與業務夥伴合作的商業代建收入規模成長，項目服務成本增加。

### 毛利

本報告期內，毛利達到人民幣1,722.3百萬元，較2022年的人民幣1,388.6百萬元上升24.0%。毛利率為52.2%，與2022年的52.3%基本持平。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建為52.3%、政府代建為45.2%及其他服務為82.2%。2022年分別為53.8%、40.8%和84.0%。
- 商業代建的毛利率為52.3%，與2022年的53.8%下降1.5個百分點。主要為國有企業及金融機構委託方佔比增加，為深化業務合作，公司順應產業形勢變化，拓展服務範圍至設計、營銷等需第三方單位協助的領域，從而使成本成長的速度快於收入增長，商業代建的整體毛利有所下降。
- 政府代建的毛利率為45.2%，比2022年的40.8%提升4.4個百分點。主要是集團強化信息化建設，以信息化工具賦能各級管控部門，同時優化考核評價機制，公司的營運效率與人均效能得以提升，進而提升了政府代建的毛利率。

- 其他服務業務的毛利率為82.2%，毛利率較高主要是因為本公司在聯交所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期實現收入人民幣112.2百萬元，此類項目的服務成本在綠城房地產集團列支，公司按項目淨收益與綠城房地產集團結算確認收入。

### 其他收入

本報告期內，本集團其他收入為人民幣155.8百萬元，較2022年的人民幣166.2百萬元下降了6.3%。其他收入下降主要係銀行存款利率下降導致來自金融機構的利息收入減少。

### 其他收益／損失

本報告期內，本集團其他虧損為人民幣75.9百萬元，虧損的主要原因是(1)浙江熳里建設管理有限公司股權收購或有對價評估值增加人民幣33.3百萬元；(2)金融資產公平值下跌人民幣27.6百萬元；及(3)外幣資產與外幣負債產生匯兌損失人民幣16.4百萬元。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣104.5百萬元，較2022年的人民幣120.2百萬元下降了13.1%，下降的主要原因是本期公司強化拓展人員績效考核和項目獲得成本的控制。



綠城·銀川桃李江南

## 行政開支

行政開支為人民幣514.5百萬元，較2022年的人民幣488.6百萬元增長了5.3%，增長的主要原因系本集團為推動區域深耕戰略增加了屬地公司的管理人員儲備。

## 本年利潤

本報告期內，本集團淨利潤為人民幣980.7百萬元，較2022年的人民幣735.4百萬元增長33.4%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣973.6百萬元，較2022年的淨利潤人民幣744.5百萬元增長30.8%。

## 貿易及其他應收款項

於2023年12月31日，貿易及其他應收款項達到人民幣823.9百萬元，與2022年末的人民幣823.9百萬元持平。本公司2023年度加強應收款的回款管理，貿易應收款週轉率由2022年度14.7次提升至2023年的15.1次。

## 合同資產

於2023年12月31日，本集團合同資產為人民幣890.6百萬元，較2022年末的人民幣573.9百萬元增加55.2%，合同資產體現的是公司部分項目已履約義務但是還沒有達到合同約定的管理費收款節點的款項。本年增加主要是公司經營規模提升，此項目在將來轉化為本公司的經營活動現金流入。

## 向非關聯公司提供貸款

本公司在以前年度向非關聯公司提供貸款，該等公司為房地產項目的物業開發商，獲其聘用，本公司為該等項目的開發建設提供代建服務。於物業開發過程中，該等項目急需流動資金支持，為提升及豐富本公司的服務範圍及收入來源，確保該等項目正常開發及銷售，在評估信用風險後，本公司決定為該等項目提供流動資金支持。

鑒於本公司提供的該類貸款均有相應的抵押品、質押品及連帶責任擔保，且均派駐專業團隊參與項目開發運營管理，本公司可持續監控該等公司的物業開發狀況、銷售情況及資金情況。本公司財務資本部門亦持續監控借款人的還款情況及其財務狀況。

於2023年12月31日，本公司其他應收款中包含非關聯方貸款本金餘額為人民幣405,700,000元，應收利息人民幣38,750,000元。具體如下：

本公司向A公司提供的貸款本金餘額為人民幣200,000,000元，利率15%/年，擔保措施為：項目公司100%股權對應價值人民幣52,600,000元質押，應收賬款人民幣85,200,000元質押，項目土地使用權總值為人民幣662,877,900元抵押，對應股東擔保。

本公司向B公司提供的貸款本金餘額為人民幣3,700,000元，利率6%/年，擔保措施為：項目公司的100%股權對應價值人民幣20,000,000元質押，應收賬款人民幣151,650,000元質押，項目土地使用權總值為人民幣108,730,000元抵押，及對應股東擔保。該筆貸款於2024年1月4日已結清。

本公司向C公司提供的貸款本金餘額為人民幣202,000,000元，利率6%/年，擔保措施為：項目公司的100%股權及項目公司母公司股權對應價值分別為人民幣50,000,000元及人民幣130,000,000元質押，項目土地使用權及地上建築物的總值為人民幣432,510,465元抵押，及對應股東擔保。

有關非關聯方貸款的預期信用損失評估詳情，請見財務報表附註25。

### 向合營公司及聯營公司提供貸款

本公司不時向合營公司及聯營公司提供股東貸款，該等公司為本公司為發展整體代建業務與商業夥伴設立的合營公司及聯營公司，該等公司主要從事代建服務或相關服務。本公司通過提供股東貸款，供其日常運營之用，可以有效緩解合營公司/聯營公司的資金壓力，有利於該等公司獲取代建及相關業務，提升本公司整體代建業務及收益。

鑒於本公司參與或派駐人員參與各合營公司及聯營公司的經營決策和日常運營管理，本公司可持續監控該等公司的業務狀況。本公司財務資本部門亦持續監控合營公司及聯營公司借款人的還款情況及其財務狀況。

於2023年12月31日，本公司應收合營公司及聯營公司貸款本金餘額為人民幣272,115,000元。

有關本公司向合營公司及聯營公司提供貸款的進一步詳情，請見財務報表附註39。

### 貿易及其他應付款項

於2023年12月31日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,257.2百萬元，較2022年末的人民幣1,173.3百萬元增加7.2%，增加的主要原因系應付代收款項增加人民幣90.4百萬元以及應付職工薪酬增加人民幣30.0百萬元。

### 資本結構

截至2023年12月31日，本集團權益總額約達人民幣4,133.6百萬元，較2023年初的人民幣3,873.0百萬元增長約人民幣260.6百萬元。其中，股東應佔權益約人民幣3,995.7百萬元，較2023年初的人民幣3,739.2百萬元增長約人民幣256.5百萬元，主要由於(1)本公司2023年度實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣973.6百萬元導致的股東應佔權益增加；(2)期權費用分攤人民幣39.1百萬元導致的股東應佔權益增加；(3)以及本期對股東分配現金股利導致股東應佔權益減少人民幣748.0百萬元。

截至2023年12月31日，本公司已發行合共2,010,000,000股股份。本公司總市值約為10,793.7百萬港元(基於截至2023年12月31日股份收盤價計算)。

### 流動資金及資金資源

於2023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2,044.4百萬元(2022年12月31日：人民幣1,933.1百萬元)，流動比率為1.83倍(2022年12月31日：1.85倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)為0.9%(2022年12月31日：0.9%)。現金流非常充裕，為本公司後續發展提供強而有力的支撐。

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。

## 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內地經營業務，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2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。



舟山茶山浦水街 (政府代建)



綠城·西寧桃李春風



義烏金谷里(政府代建)

### 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，本集團並無資產交易及重大投資事項。

### 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，並符合良好的企業管治標準。



# 董事及高級管理層履歷



## 董事及高級管理層履歷

以下是於報告期內及截至最後實際可行日期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**，59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36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，於2020年12月17日獲委任為綠城中國行政總裁。自2020年1月8日起擔任本公司董事會主席兼非執行董事，並於2023年7月31日調任為董事會聯席主席，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行政總裁。

**張亞東先生**，55歲，於2018年5月加入綠城中國。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行政總裁，於2019年7月11日獲委任為綠城中國董事會主席。張先生於2020年12月17日辭任綠城中國行政總裁。自2020年1月8日起擔任本公司非執行董事，並於2023年7月31日獲委任為董事會聯席主席，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。

## 執行董事

**李軍先生**，47歲，現時為本公司之董事會副主席及執行董事。彼自2016年起為本公司執行董事及行政總裁，並於2023年7月31日由行政總裁調任為董事會副主席，李先生在統籌本公司全面管理工作的基礎上會將精力聚焦在本公司的戰略發展和競爭策略，推動商業模式創新，並負責董事會日常工作。

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。2020年7月，李先生帶領公司成功在香港聯交所主板上市，助推本公司成為中國代建第一股。

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，現任中國房地產業協會代建分會執行會長。

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。

**王俊峰先生**，48歲，現時為本公司之執行董事及行政總裁。彼自2023年1月12日起為本公司執行董事及執行總裁；並於2023年7月31日調任為執行董事及行政總裁，主要負責本集團經營管理工作。

彼畢業於華東交通大學，獲學士學位。王先生於房地產開發、項目管理方面擁有24年經驗。於2017年4月至2021年9月，王先生擔任浙江綠城房地產投資有限公司常務副總經理、兼任寧波城市公司總經理。於2021年9月至今，王先生出任浙東綠城房地產投資有限公司總經理。

**林三九先生**，60歲，自2020年1月8日起為本公司執行董事及執行總裁，主要負責重大技術審核與產品督導。

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。林先生於房地產開發擁有豐富經驗。

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**，53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**，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。

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**，55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)，並擁有超過26年豐富財務經驗。

## 董事及高級管理層履歷

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，並於二零二一年獲得香港理工大學企業管治碩士學位(優異成績)。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。彼亦是香港公司治理公會的資深特許秘書及資深公司治理師。

### 高級管理層

**付鵬先生**，49歲，自2021年7月起為本公司副總裁，主要負責本集團產品管理工作，兼任本集團總工程師。

彼於2003年加入綠城，於2003年至2015年，曾先後擔任綠城房地產集團精裝修管理部經理、藍色錢江項目公司總經理助理、綠城裝飾集團總經理、西溪誠園項目總經理。彼隨後於2015年至2021年出任融創東南區域集團副總裁兼首席產品官、未來社區發展研究中心院長，分管產品中心、成本招採中心、項目管理中心、公建中心。

彼於1997年獲得浙江大學土木工程工民建專業本科學歷。

**程敏先生**，42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、財務資金和資方代建管理工作。

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。



## 董事及高級管理層履歷

**駱禕先生**，46歲，自2022年2月15日起為本公司副總裁，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2020年7月17日起擔任本集團助理總裁。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。

**景澤雅先生**，51歲，自2023年12月1日起為本公司副總裁，主要負責本集團運營管理工作。

彼有20年的房地產項目管理經驗和公司運營管理經驗，並於2004年加入綠城管理，曾任綠城慈溪公司副總經理、綠城餘姚公司總經理及浙江綠城時代建設管理有限公司總經理等職位。

彼獲得浙江大學工商管理碩士及清華大學EMBA。

**王薈女士**，45歲，自2020年起擔任本公司助理總裁，主要負責本集團客研管理工作。

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、總經理及助理總裁。

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。

## 董事及高級管理層履歷

周叶先生，41歲，自2023年1月12日起擔任本公司助理總裁，主要負責本集團營銷管理工作。

彼有20年的房地產營銷管理經驗，曾任浙東綠城房地產投資有限公司區域副總經理、片區總經理等職位。

### 公司秘書

張盼盼女士（「張女士」）目前為本公司的公司秘書。

張女士自2020年12月起為本公司其中一名聯席公司秘書，並於2023年12月獲聯交所確認，彼已符合上市規則第3.28條及第8.17條規定可以擔任本公司的公司秘書的資格。在2024年1月4日另一名聯席公司秘書翁美儀女士辭任後，張女士成為本公司的唯一公司秘書。

張女士為本公司董事會秘書，張女士主要負責本公司的資本市場事務、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，包括本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。

自2023年11月起，張女士同時出任中國房地產業協會代建分會副秘書長。

張女士持有中歐國際工商學院的工商管理碩士學位。

# 董事會報告





## 董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2023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67頁的綜合損益及其他全面收益表。

### 業務審視

本集團截至2023年12月31日止年度的代建項目的管理合約總建築面積達119.6百萬平方米，較去年同期增長約17.9%；在建面積達52.5百萬平方米，較去年同期增長約11.4%。

### 股本

截至2023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32。

### 物業、廠房及設備

截至2023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15。

### 借款

於截至2023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2023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2023年12月31日止年度內並無作出任何捐贈。

## 可分派儲備

截至2023年12月31日止年度，本公司儲備變動的詳情載於第70至71頁綜合權益變動表。

## 末期股息及特別股息

董事會建議向股東派付2023年之末期股息每股人民幣0.40元及特別股息每股人民幣0.10元（相當於末期股息每股0.44港元及特別股息每股0.11港元，按2024年3月21日中國人民銀行的現行匯率1.00港元兌人民幣0.90709元計算），須待股東於即將於2024年6月13日（星期四）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。

建議末期股息及特別股息預期將於2024年7月15日（星期一）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2024年6月7日（星期五）至2024年6月13日（星期四）（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2024年6月6日（星期四）下午四時三十分前送抵本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

### (b) 為確定合資格獲派2023年建議末期股息及特別股息

本公司將自2024年7月4日（星期四）至2024年7月9日（星期二）（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2023年建議末期股息及特別股息，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2024年7月3日（星期三）下午四時三十分前送抵證券登記分處進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 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2023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4.9%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於11.5%。

截至2023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16.2%，而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於64.4%。

## 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

於報告期內及截至最後實際可行日期的董事如下：

### 非執行董事

郭佳峰先生(聯席主席)

張亞東先生(聯席主席)

### 執行董事

李軍先生(副主席)

王俊峰先生(行政總裁)

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

根據章程細則第16.2條及第16.19條，郭佳峰先生、林治洪先生及丁祖昱博士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，概無與本公司或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），指定任期為3年，並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。

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2023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

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，為本公司董事及高級管理人員提供適當保障。

獲准許的彌償條文於截至2023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2023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39(iii)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。

## 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：本公司於截至2023年12月31日止年度應支付人民幣54.8百萬元許可費用。

## 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39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

除上文所披露者外，本集團於報告期後直至本報告日期並無任何重大期後事項。

## 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2023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	普通股數目	衍生股份 數目 <sup>(1)</sup>	總計	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	—	2,000,000	0.10%
張亞東先生	實益擁有人	2,000,000	—	2,000,000	0.10%
李軍先生	實益擁有人	—	2,450,000	2,450,000	0.12%
林三九先生	實益擁有人	3,570,000	1,400,000	4,970,000	0.25%

附註：

(1) 該等權益是2022年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	股份數目 (含授予董事之 購股權或獎勵股份)	相聯法團已發行 股本百分比 <sup>(3)</sup>
郭佳峰先生	綠城中國	7,705,024 <sup>(1)</sup>	0.30%
張亞東先生	綠城中國	17,525,588 <sup>(2)</sup>	0.69%

附註：

- (1) 指(i)於綠城中國2016年購股權計劃項下的6,280,000份購股權；及(ii)1,425,024股綠城中國股份(作為實益擁有人持有)。
- (2) 指(i)於綠城中國2016年購股權計劃項下的14,880,000份購股權；及(ii)2,645,588股綠城中國股份(作為實益擁有人持有)。
- (3) 按於2023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2023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。

**根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉**

於2023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	71.28%



除上文所披露者外，於2023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。董事並不知悉控股股東於2023年12月31日質押任何股份。

## 股份獎勵計劃

本公司已採納下列兩項股份獎勵計劃，其主要條款及詳情載列如下：

	2020年股份獎勵計劃	2022年股份獎勵計劃
1. 目的	認可合資格參與者的貢獻並激勵彼等留任本集團，從而促進本集團的持續經營及發展	
2. 採納日期	2020年10月28日	2022年4月24日
3. 期限	自採納日期起計十(10)年期間有效及生效	自採納日期起計十(10)年期間有效及生效
4. 可授出最多股份數目	本公司於採納日期已發行股份的1.83%	本公司於採納日期已發行股份的2.657%
5. 歸屬期	2020年12月24日至 2023年12月24日	於2022年4月24日授出的股份 獎勵歸屬期：2022年4月24日至 2025年4月24日  於2022年10月28日授出的股份 獎勵歸屬期：2022年10月28日 至2025年10月28日
6. 各參與者的權益上限	本公司於採納日期已發行股份的1%	
7. 投票權	受託人根據信託契據不能就所持的任何股份行使任何投票權	
8. 剩餘年期	自2020年10月28日起計十(10)年期間有效，剩餘年期約為6年	自2022年4月24日起計十(10)年期間有效，剩餘年期約為8年

本公司於授出獎勵股份時已遵守上市規則第17章。倘向本集團董事或主要股東授出，則有關授出根據上市規則第14A章應構成關連交易，且本公司須遵守上市規則項下的相關要求。

### 2020年股份獎勵計劃

本公司於報告期間並無根據2020年股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。於2023年12月31日，合共28,710,000股股份獎勵已歸屬，7,030,000股股份獎勵已失效，且概無註銷股份獎勵。

## 2022年股份獎勵計劃

於2022年4月24日，本公司採納2022年股份獎勵計劃（「**2022年股份獎勵計劃**」），根據特別授權及按照計劃規則的條款向受託人發行及配發新股份。已發行新股份將以信託方式為承授人持有直至各歸屬期末，承授人之間的歸屬條件可能各有不同，並可於已符合董事會於授予信函中可能指定的有關歸屬條件後轉讓予承授人。

於2023年12月31日，本公司仍有尚未歸屬的獎勵股份共38,250,000股，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	獎勵股份數目				於2023年 12月31日	歸屬期
		於2023年 1月1日	期內 已授出	期內 已歸屬	期內 已失效		
<b>關連承授人</b> <sup>(註1)</sup>							
李軍先生	2022年4月24日 <sup>(註3)</sup>	3,500,000	-	1,050,000	-	2,450,000	(註5)
林三九先生	2022年4月24日 <sup>(註3)</sup>	2,000,000	-	600,000	-	1,400,000	(註5)
<b>附屬公司董事</b>							
詹麗英女士	2022年4月24日 <sup>(註3)</sup>	2,000,000	-	600,000	-	1,400,000	(註5)
駱禕先生	2022年4月24日 <sup>(註3)</sup>	2,000,000	-	600,000	-	1,400,000	(註5)
<b>非關連承授人</b>							
32名承授人 <sup>(註2)</sup>	2020年12月24日	2,370,000	-	370,000	2,000,000	-	(註6)
69名僱員	2022年4月24日 <sup>(註3)</sup>	38,400,000	-	7,750,000	1,171,000	29,479,000	(註5)
6名僱員	2022年10月28日 <sup>(註4)</sup>	2,580,000	-	459,000	-	2,121,000	(註7)
<b>合計</b>		<b>52,850,000</b>	<b>-</b>	<b>11,429,000</b>	<b>3,171,000</b>	<b>38,250,000</b>	

註1: 於關連承授人當中，李軍先生及林三九先生為本公司執行董事。

註2: 2020年股份獎勵計劃項下，與本公司或本公司關連人士並無關連的選定參與者。

註3: 2022年4月24日每股已授出股份的公平值：4.71港元（第一批）、4.39港元（第二批）及4.14港元（第三批）。

註4: 2022年10月28日每股已授出股份的公平值：3.26港元（第一批）、3.13港元（第二批）及2.97港元（第三批）。

註5: 2022年4月24日至2025年4月24日

註6: 2020年12月24日至2023年12月23日

註7: 2022年10月28日至2025年10月28日

註8: 2023年歸屬共11,429,000股，有關股份在歸屬日期之前的加權平均收市價為7.51港元。

註9: 於2023年，股份獎勵計劃均沒有註銷股份。

註10: 於2023年12月31日，根據2020年股份獎勵計劃可供授出的股份獎勵數目為7,120,961股，而相關股份數目為7,120,961股，約佔本公司已發行股份總數約0.354%。

註11: 於2023年12月31日，根據2022年股份獎勵計劃可供授出的股份獎勵數目為2,715,000股，其中2,715,000股股份為本公司現有股份，約佔本公司已發行股份總數約0.135%。

## 購股權計劃

於2023年12月31日，本公司並無任何購股權計劃。

## 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

本公司的未來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

本集團之業務、財務狀況、營運業績及發展前景均可能會受到與本集團業務直接或間接有關之風險及不明朗因素所影響。下列風險因素可能會導致本集團之業務、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本集團核心業務之一，而其代建項目數量以及收入水平均倚賴中國房地產行業的表現。2022年度，中國房地產去金融化的調控政策持續影響房地產行業發展。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。

## 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。

截至2023年12月31日，本集團有2,056名員工，當中男性及女性僱員分別為1,517名及539名（分別佔73.78%及26.22%），較2022年12月31日增加34.47%，主要由於本公司本期着力打造平台型組織，將浙江綠城時代的387名員工和49個代建項目納入直管體系，同時變革組織架構，細分原有區域市場，新增5家區域／城市公司所致。

## 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「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2023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

**李軍**

副主席及執行董事

中國杭州

2024年3月21日

# 企業管治報告



# 企業管治報告

## 企業文化

董事會領導建立、推廣並持續加強「品質、信任、效益、分享」的理想企業文化及「管理創造價值」的服務理念。我們健全的企業文化觸及本集團各個階層，與本公司的使命、企業價值及戰略一致。

有關本公司使命、企業價值及戰略的詳細資料，請參閱2023環境、社會及管治報告及本公司網站。

## 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8名董事組成，包括3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。

於2023年1月1日至2023年7月31日期間，郭佳峰先生為本公司主席(「主席」)，而李軍先生為本公司行政總裁(「行政總裁」)。兩者各自之職務及職責已明確區分並以書面訂明。

於2023年7月31日，張亞東先生及郭佳峰先生為聯席主席，而王俊峰先生為行政總裁，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)之協助下負責本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。

本公司已訂立相關機制以確保董事會可獲得獨立觀點及意見，包括但不限於不時檢視獨立非執行董事持有合適資格及專業技能且已為本集團投入充分時間、獨立非執行董事數目已遵守上市規則規定，以及已設立渠道（包括但不限於董事會會議）以評估獨立非執行董事的貢獻及意見。董事會將每年檢討有關機制的實施及成效。於報告期間，董事會已檢討上述機制的實施，並認為該機制屬合適及有效。

## 委任及重選董事

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，特定任期為期3年，視乎章程細則所規定於需要時候膺選連任。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，特定任期為期3年，視乎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，特定任期為期3年，視乎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。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、林治洪先生及丁祖昱博士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。

董事會亦已採納標準守則，以規管可能掌握有關本公司證券的本公司未公開內幕消息之相關僱員進行的所有交易（如企業管治守則第 2 部分守則條文第 C.1.3 條所述）。經合理查詢後，於報告期間，本公司相關僱員並無發現任何未有遵守標準守則的事件。

### 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2023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 <sup>(1)</sup>
郭佳峰先生	√
張亞東先生	√
李軍先生	√
王俊峰先生	√
林三九先生	√
林治洪先生	√
丁祖昱博士	√
陳仁君先生	√

附註：

- (1) 參加由本公司或其他外部各方安排的培訓或閱讀有關(其中包括)董事職務及職責、企業管治及上市規則規定的法律及法規更新資料及其他參考資料。

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2023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2023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C.5.1條的規定，每年至少召開4次董事會會議，大約每季度一次。

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
李軍先生	4/4
王俊峰先生	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相關決議案放棄投票。

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；

## 企業管治報告

- 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。

於報告期內，審核委員會舉行了2次會議，會上(i)審閱並與外聘核數師討論本集團2022年年度業績；(ii)審閱及討論本集團2023年中期業績；(iii)評估本集團風險管理程序及內部控制系統的充分性和有效性，其涵蓋所有重大控制，包括財務、運營及合規控制。

根據企業管治守則第D.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D.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	2/2
林治洪先生	2/2
丁祖昱博士	2/2

## 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。薪酬委員會由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；
- 審閱及／或批准上市規則第17章所述有關股份計劃的事宜；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。

於報告期內，薪酬委員會舉行了2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待遇；(ii)檢討獨立非執行董事的薪酬；及(iii)審閱根據2022年股份獎勵計劃擬授出獎勵股份予關連人士。

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	2/2
林治洪先生	2/2
陳仁君先生	2/2

根據企業管治守則第E.1.5條，下表載列截至2023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：

五位最高薪酬人士的薪酬介乎下列範圍：

薪酬組別	截至12月31日止年度	
	2023年 僱員人數	2022年 僱員人數
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	—
7,000,001 港元至 7,500,000 港元	1	—
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	—	1
9,000,001 港元至 9,500,000 港元	1	—
9,500,001 港元至 10,000,000 港元	—	2
10,000,001 港元至 10,500,000 港元	1	—
11,000,001 港元至 11,500,000 港元	—	1
14,000,001 港元至 14,500,000 港元	—	1
18,000,001 港元至 18,500,000 港元	1	—
	<b>5</b>	<b>5</b>

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

提名委員會由 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。林治洪先生現為提名委員會主席。

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。

報告期內舉行了一次提名委員會會議，會上(i)審閱董事會的結構、規模及組成；(ii)評估各獨立非執行董事的持續獨立性；及(iii)討論董事重選。

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。

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。

### 董事會成員多元化政策

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。

於甄選及推薦適當人選供董事會委任時，本公司將藉此機會提高董事會中女性成員的佔比，以此按照利益相關者的預期及推薦的最佳慣例，提升性別多元化。本公司亦擬於招聘中高級人員時促進性別多元化，培養一批女性高級管理層及董事會潛在繼任者。對於本公司認為具備本公司營運和業務所需經驗、技能和知識的女性僱員，本公司會提供全面的培訓，包括但不限於業務營運、管理、會計和財務、法律及合規。本公司認為上述策略讓董事會日後有機會提名具備能力的女性僱員加入董事會，且有女性候選人長遠可使董事會的性別



多元化。提名委員會亦將在2024年12月31日之前盡最大努力及在適當情況下物色並向董事會推薦至少一名女性候選人，供董事會在任命董事時考慮，以使董事會有至少一名女性董事，惟須經董事(i)根據合理標準信納相關候選人的能力及經驗；及(ii)於作出有關委任時，履行受信責任，按符合本公司及股東整體最佳利益的方式行事。本公司相信，根據本公司的多元化政策及業務性質的擇優遴選過程符合本公司及股東整體最佳利益。

截至2023年12月31日，本集團有2,056名員工，當中男性及女性僱員分別為1,517名及539名(分別佔73.78%及26.22%)，較2022年12月31日增加34.47%，主要由於本公司本期着力打造平台型組織，將浙江綠城時代的387名員工和49個代建項目納入直管體系，同時變革組織架構，細分原有區域市場，新增5家區域／城市公司所致。

### 董事會提供獨立觀點及意見

為了確保董事會能夠獲提供獨立觀點及意見，董事會(或透過其董事會委員會)確保以下機制得以落實，且每年審閱該等機制的實施及成效：

- (i) 所有董事應具備履行職責所需的品格、誠信、觀點、技能、專業知識及經驗，並鼓勵透過董事會會議表達獨立觀點；
- (ii) 所有董事均須聲明其作為董事的利益衝突(如有)，且擁有重大利益的董事不得投票或計入相關董事會決議的法定人數；
- (iii) 董事會主席在無其他董事出席的情況下每年均須與獨立非執行董事舉行會議；及
- (iv) 所有獨立非執行董事均須每年書面確認其已遵守上市規則第3.13條的獨立性規定。

### 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。

## 公司秘書

現時，張盼盼女士(「張女士」)為本公司的公司秘書。

張女士為董事會秘書，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。張女士持有中歐國際工商學院的工商管理碩士學位。

於報告期間，張女士及翁美儀女士為本公司的聯席公司秘書；以及張女士為翁美儀女士的主要聯絡人。翁美儀女士於2024年1月4日辭任，而張女士於2024年1月4日成為本公司的唯一公司秘書。

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2023年12月31日止年度應向德勤•關黃陳方會計師行支付的服務費用為人民幣5,315,000元。

所提供服務	人民幣
審核財務報表	2,928,000
審核財務報表以外的費用	2,387,000
<b>總計</b>	<b>5,315,000</b>

附註： 審核財務報表以外的費用主要包括中期財務報表審閱、特殊目的財務報表審計以及其他諮詢服務收費等。

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61至66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。

本集團已建立可準確、安全、及時處理和傳播內幕消息的程序，以避免本集團內可能出現未經授權存取及不當處理內幕消息的情況。

於截至2023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。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lcgjlt.com](http://www.lcgjlt.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。

本公司建立了與投資者有效溝通的渠道，本著公開、公平的原則，以積極、主動的態度，合規開展投資者關係維護工作。報告期內，本公司嚴格遵守法律法規和監管規定，真實、準確、完整、及時的進行信息披露，確保投資者及時瞭解本公司重大事項，最大程度保護投資者的利益。

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：

中國地址： 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： zhangpanpan@chinagreentown.com

香港地址： 香港皇后大道中18號新世界大廈10樓1004室  
電話： (852) 3795 6979  
電郵： zhangpanpan@chinagreentown.com

## 董事資料之變動

自2023年7月31日起生效而根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動載列如下：

- (1) 張亞東先生獲委任為董事會聯席主席；
- (2) 郭佳峰先生由董事會主席調任為董事會聯席主席；
- (3) 李軍先生獲委任為董事會副主席，並不再擔任本公司行政總裁；及
- (4) 王俊峰先生獲委任為本公司行政總裁。

## 組織章程文件修訂

組織章程大綱及章程細則的副本可於本公司或聯交所網站查閱。

茲提述本公司日期為2023年3月17日的公告。董事會建議修訂組織章程大綱及章程細則以(其中包括)(i)令本公司組織章程細則與上市規則附錄三所作修訂及開曼群島相關法律一致；及(ii)作出其他相應及整理修改。本公司於2023年5月25日舉行的本公司股東週年大會上通過特別決議案以採納經修訂及重述組織章程大綱以及經修訂及重述組織章程細則。於2023年，除上述所披露者外，本公司的組織章程文件概無重大變動。

## 獨立核數師報告

# Deloitte.

# 德勤

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)

### 意見

我們已審核第67至225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2023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，包括重大會計政策資料及其他解釋料。

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2023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來進行處理，我們不對該事項提供單獨意見。

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)釐定用於計算在一段時間內確認的代建服務收入完成的百分比的預算時程及員工成本總額；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人員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。

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；



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

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。

誠如綜合財務報表附註5所披露，截至2023年12月31日止年度，就代建服務確認的收入為人民幣3,247,016,000元(2022年：人民幣2,615,527,000元)。

- 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；(b)檢查截至報告日期產生的實際員工成本；及(c)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
  - 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；及
- 抽查項目現場，檢查選定項目的建設進度及項目狀況。



## 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。

## 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。
- 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。



## 獨立核數師報告

- 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，我們釐定對本期間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周思。

**德勤 • 關黃陳方會計師行**

香港執業會計師

2024年3月21日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	5	<b>3,302,422</b>	2,655,992
服務成本		<b>(1,580,120)</b>	(1,267,385)
毛利		<b>1,722,302</b>	1,388,607
其他收入	6	<b>155,846</b>	166,246
其他收益及虧損	7	<b>(75,878)</b>	(49,114)
銷售及營銷開支		<b>(104,520)</b>	(120,195)
行政開支		<b>(514,505)</b>	(488,643)
融資成本	8	<b>(5,493)</b>	(6,922)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	9	<b>(42,092)</b>	(22,516)
投資物業公平值變動的虧損	18	<b>(1,333)</b>	(1,315)
出售一間聯營公司的收益		<b>-</b>	420
分佔聯營公司業績	20	<b>360</b>	8,102
分佔合營公司業績	21	<b>42,721</b>	49,931
除稅前利潤	10	<b>1,177,408</b>	924,601
所得稅開支	12	<b>(196,711)</b>	(189,236)
<b>年內利潤</b>		<b>980,697</b>	735,365
其他全面開支			
不會重新分類至損益的項目： 按公平值計入其他全面收入的股本工具投資的 公平值虧損(扣除稅項)		<b>(8,104)</b>	(24,984)
<b>年內全面收入總額</b>		<b>972,593</b>	710,381
以下人士應佔年內利潤(虧損)			
本公司擁有人		<b>973,607</b>	744,544
非控股權益		<b>7,090</b>	(9,179)
		<b>980,697</b>	735,365
下列人士應佔年內全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		<b>965,503</b>	719,560
非控股權益		<b>7,090</b>	(9,179)
		<b>972,593</b>	710,381
<b>每股盈利</b>			
- 基本(人民幣元)	14	<b>0.50</b>	0.38
- 攤薄(人民幣元)	14	<b>0.49</b>	0.38

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	111,087	109,328
無形資產	16	354,139	412,354
使用權資產	17	10,643	18,573
投資物業	18	44,308	45,641
商譽	19	981,761	981,761
於聯營公司的權益	20	100,264	79,962
於合營公司的權益	21	263,733	236,821
按公平值計入其他全面收入的股本工具	22	56,625	67,430
其他長期應收款	23	129,394	265,165
遞延稅項資產	24	45,603	27,529
收購物業的按金	43	195,025	59,192
		<b>2,292,582</b>	2,303,756
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	25	823,908	823,930
合約資產	26	890,602	573,892
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產	27	41,324	75,430
應收關聯方欠款	39(ii)	474,422	298,289
已抵押銀行存款	28	165,436	152,923
銀行結餘及現金	28	2,044,377	1,933,099
		<b>4,440,069</b>	3,857,563
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	29	1,257,219	1,173,275
應付關聯方欠款	39(ii)	395,246	221,366
應付所得稅項		229,835	217,264
其他應付稅項		26,140	34,556
合約負債	30	507,614	432,867
租賃負債	31	4,233	7,870
		<b>2,420,287</b>	2,087,198
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,019,782</b>	1,770,365
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,312,364</b>	4,074,121

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	32	16,769	16,769
儲備		3,978,978	3,722,434
本公司擁有人應佔權益		3,995,747	3,739,203
非控股權益		137,859	133,825
<b>總權益</b>		<b>4,133,606</b>	3,873,028
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	24	53,206	103,088
租賃負債	31	3,344	9,138
按公平值計入損益的金融負債	37	122,208	88,867
		178,758	201,093
		4,312,364	4,074,121

第67至225頁所載的綜合財務報表已於2024年3月21日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

李軍  
董事

王俊峰  
董事

## 綜合權益變動表

截至2023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32)	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2022年1月1日	16,324	2,933,656	198,751	(58,266)	(1,470,994)	79,384	56,394	9,542	1,576,469	3,341,260	30,451	3,371,711
年內(虧損)利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	744,544	744,544	(9,179)	735,365
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(24,984)	-	-	(24,984)	-	(24,984)
年內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	-	(24,984)	-	744,544	719,560	(9,179)	710,381
轉撥至法定儲備	-	-	95,416	-	-	-	-	-	(95,416)	-	-	-
發行普通股	445	-	-	(445)	-	-	-	-	-	-	-	-
確認以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	65,805	-	65,805	-	65,805
歸屬股份獎勵	-	(21,100)	-	34,869	-	-	-	(13,769)	-	-	-	-
確認作為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(387,422)	(387,422)	-	(387,422)
收購一間附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143,048	143,048
向非控股權益宣派股息(附註iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,295)	(27,295)
清算附屬公司(附註iv)	-	-	(1,246)	-	-	-	-	-	1,246	-	(3,200)	(3,200)
於2022年12月31日	16,769	2,912,556	292,921	(23,842)	(1,470,994)	79,384	31,410	61,578	1,839,421	3,739,203	133,825	3,873,028
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	973,607	973,607	7,090	980,697
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(8,104)	-	-	(8,104)	-	(8,104)
年內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	-	(8,104)	-	973,607	965,503	7,090	972,593
轉撥至法定儲備	-	-	45,648	-	-	-	-	-	(45,648)	-	-	-
確認以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	39,068	-	39,068	-	39,068
歸屬股份獎勵	-	40,368	-	3,636	-	-	-	(44,004)	-	-	-	-
確認作為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(748,027)	(748,027)	-	(748,027)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	760	760
分派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(116)	(116)
附屬公司清盤	-	-	(299)	-	-	-	-	-	299	-	(3,700)	(3,700)
於2023年12月31日	16,769	2,952,924	338,270	(20,206)	(1,470,994)	79,384	23,306	56,642	2,019,652	3,995,747	137,859	4,133,606



## 綜合權益變動表

截至2023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。
- (iv) 本集團的附屬公司上海藍城聯捷建設管理有限公司及上海綠城聯捷建設管理有限公司(均擁有相同非控股權益)均已於2022年清盤。該等附屬公司於清盤前向其非控股權益宣派股息總額人民幣26,857,000元及退還資金退款人民幣3,000,000元，其中人民幣29,239,000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618,000元已於2023年1月支付。

## 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
年內利潤	<b>980,697</b>	735,365
調整項目：		
所得稅開支	<b>196,711</b>	189,236
融資成本	<b>5,493</b>	6,922
匯兌虧損(收益)	<b>16,383</b>	(1,435)
利息收入	<b>(82,948)</b>	(76,739)
按公平值計入其他全面收入的權益工具的股息	<b>(22,000)</b>	(22,000)
分佔聯營公司業績	<b>(360)</b>	(8,102)
分佔合營公司業績	<b>(42,721)</b>	(49,931)
物業、廠房及設備折舊	<b>16,919</b>	15,553
攤銷無形資產	<b>58,215</b>	53,363
使用權資產折舊	<b>9,108</b>	8,368
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	<b>42,092</b>	22,516
以股份為基礎的付款開支	<b>39,068</b>	65,805
出售/停用物業、廠房及設備的收益	<b>(1,392)</b>	(103)
出售投資物業的虧損	<b>-</b>	452
提前終止租賃收益	<b>(424)</b>	(18)
投資物業公平值變動的虧損	<b>1,333</b>	1,315
按公平值計入損益的金融負債的公平值變動虧損	<b>33,341</b>	61,774
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動虧損(收益)	<b>27,620</b>	(11,455)
出售一間聯營公司的收益淨額	<b>-</b>	(420)
營運資金變動前的經營現金流量	<b>1,277,135</b>	990,466
貿易及其他應收款項增加	<b>(119,471)</b>	(145,993)
合約資產增加	<b>(340,998)</b>	(99,435)
應收關聯方欠款減少(增加)	<b>41,207</b>	(11,297)
貿易及其他應付款項增加	<b>96,290</b>	146,868
應付關聯方欠款增加(減少)	<b>175,560</b>	(20,010)
合約負債增加	<b>74,747</b>	48,004
經營所得現金	<b>1,204,470</b>	908,603
已繳所得稅	<b>(249,395)</b>	(183,948)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>955,075</b>	724,655

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
已收利息		42,285	62,930
已收股息		7,441	33,273
出售物業、廠房及設備所得款項		722	1,338
出售投資物業所得款項		–	11,228
出售一間聯營公司所得款項		–	1,000
於聯營公司的投資		(20,000)	(2,000)
於合營公司的投資		(2,550)	(31,530)
購買物業、廠房及設備		(24,359)	(27,586)
支付使用權資產		(146)	(1,173)
支付租金保證金		(672)	(217)
支付其他長期應收款項的安排費用		(84)	(434)
其他長期應收款項的墊款		(130,000)	(260,000)
其他長期應收款項的還款		–	57,000
向關聯方貸款的墊款		(6,800)	(67,500)
向關聯方貸款的還款		63,484	7,800
向第三方貸款的墊款		(568,000)	(40,000)
向第三方貸款的還款		583,300	255,000
收購附屬公司的現金流出淨額	33	–	(400,000)
提取已抵押銀行存款		56,759	7,340
存放已抵押銀行存款		(69,272)	(147,761)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		326,486	421,056
購買按公平值計入損益的金融資產		(320,000)	(410,000)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(61,406)</b>	<b>(530,236)</b>

綜合現金流量表  
截至2023年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
已付股息	(748,761)	(388,099)
已付利息	(4,268)	(4,686)
資金退款予非控股權益	(3,700)	(200)
租賃負債還款	(10,039)	(7,418)
附屬公司非控股股東注資	760	–
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(766,008)</b>	<b>(400,403)</b>
匯率變動的影響	(16,383)	1,435
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>111,278</b>	<b>(204,549)</b>
年初現金及現金等價物	1,933,099	2,137,648
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>2,044,377</b>	<b>1,933,099</b>

# 綜合財務報表附註

截至2023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

### 本年度強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用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2023年1月1日開始的本集團年度期間強制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（包括2020年6月及2021年12月國際財務報告準則第17號修訂本）	保險合約
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
國際會計準則第12號修訂本	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號修訂本	國際稅務改革 — 第二支柱範本規則
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

本年度應用國際財務報告準則的修訂對本集團本年度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。

## 2. 國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本的應用(續)

### 本年度強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

#### *應用國際會計準則第8號修訂本會計估計的定義的影響*

本集團於本年度首次應用該修訂。該修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。國際會計準則第8號修訂本澄清會計估計變動、會計政策變動及錯誤修正之間的區別。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表概無重大影響。

#### *應用國際會計準則第12號修訂本產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項的影響及會計政策變動*

本集團於本年度首次應用該修訂。該修訂縮窄國際會計準則第12號所得稅第15及24段遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅和可抵扣暫時性差額的交易。

根據過渡條文：

- (i) 本集團已就2022年1月1日及之後發生的租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 於2022年1月1日，本集團亦就與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時性差異確認遞延稅項資產(以可能獲得可扣減暫時性差異的應課稅溢利為限)及遞延稅項負債。

應用該等修訂對本集團的財務表現及業績概無重大影響，惟本集團以總額計算在附註24披露相關遞延稅項人民幣2,542,000元及遞延稅項負債人民幣2,542,000元，而對較早期間呈列的保留盈利概無影響。

## 2. 國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本的應用(續)

### 本年度強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

#### *應用國際會計準則第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的影響*

本集團於本年度首次應用該修訂。國際會計準則第1號呈列財務報表經修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂對本集團的財務表現及業績概無重大影響，惟影響本集團綜合財務報表中附註3所載的本集團會計政策。

## 2. 國際財務報告準則(「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 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
國際財務會計準則第7號及國際財務報告準則第7號	供應商融資安排 <sup>2</sup>
國際會計準則第21號	缺乏可交換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2025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大會計政策資料

### 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，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料

##### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及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。

### 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*

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。

### 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)

##### 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。

##### 企業合併

業務乃一組集成活動及資產，包括相結合能夠顯著促進產出能力的投入及實質性的過程。倘所獲得的過程對持續產出的能力(包括具備執行相關流程所需技能、知識或經驗的組織勞動力，或對持續生產產出的能力有重大貢獻，則被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲的情況下不可取代)至關重要，則其被視為具實質性。

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。

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於2018年3月頒佈的*財務報告概念框架*(「概念框架」)內資產及負債的定義，惟國際會計準則第37號或國際財務報告準則詮釋委員會詮釋第21號範圍內的交易及事件除外，於該情況下，本集團應用國際會計準則第37號或國際財務報告準則詮釋委員會詮釋第21號而非概念框架以識別其於業務合併中所承擔的負債。或然資產不予確認。

### 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)

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(參見以下的會計政策)；
- 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。

### 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。

當本集團於一項業務合併中的所轉讓代價包括一項或然代價安排，該或然代價乃按其收購日的公平值計量，並計入為業務合併中的所轉讓代價之一部分。符合計量期間調整資格的或然代價之公平值變動乃追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過自收購日起計一年)內取得與收購日當天存在的事實及情況有關之額外資料所產生的調整。

並不符合計量期間調整資格的或然代價之隨後會計處理方法乃視乎該或然代價如何分類而定。分類為權益之或然代價並不會於其後之報告日重新計量，而其隨後之結算會在權益內入賬。被分類為資產或負債的或然代價於其後之報告日重新計量至公平值，而其相應的損益乃於損益中確認。

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)。

### 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)

##### *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。

##### **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。

### 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(續)

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的實體。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力、但不是控制或共同控制該等政策。

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

對聯營公司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綜合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。

### 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)*

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)。



### 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)*

倘一集團實體與本集團一間聯營公司或合營企業進行交易，與該聯營公司或合營企業進行交易所產生的損益僅於該聯營公司或合營企業的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的綜合財務報表確認。

##### *本集團於聯營公司及合營公司的權益變動*

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，則本集團繼續用權益法。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)。

##### *收購聯營公司或合營公司的額外權益*

當本集團增加其於聯營公司或合營公司的所有權權益但繼續採用權益法時，倘所支付的代價超過分佔所收購聯營公司或合營公司額外權益應佔淨資產賬面值的部分，則商譽於收購日確認。倘分佔所收購聯營公司或合營公司額外權益應佔淨資產賬面值的部分超逾已付代價，則超逾部分於收購額外權益期間在損益中確認。

##### *來自客戶合約的收入*

附註5、26及30提供有關本集團客戶合約的會計政策資料。

### 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。

##### 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。

### 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。

##### 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。

### 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租賃負債呈列為單獨項目。

##### 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。

### 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(續)

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。

當修改後的合約包含一個或多個其他租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格將修改後的合約中的對價分配至每個租賃組成部分。相關非租賃組成部分計入相應的租賃組成部分。

##### 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。

### 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)

##### 本集團作為出租人(續)

##### 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號財務工具(「國際財務報告準則第9號」)入賬及初步按公平值計量。對初始確認的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

##### 租賃修訂

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。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

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

本集團所有借款成本於產生年度確認為損益。

### 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)

##### *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。該等補助於「其他收入」中呈列。

##### *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確認為開支。

##### *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。

於扣除任何已支付的金額後，僱員應計福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認為負債。

### 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)

##### 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「為股份獎勵計劃而持有的股份」及「股份溢價」。

##### 修改以股份為基礎的付款安排的條款及條件

倘該修改減少以股份為基礎安排的公平值總額，或並非以有利僱員的其他方式作出修改，則本集團會繼續將已授出原股本工具入賬，猶如並無作出有關修改。

##### 稅項

所得稅開支指當期及遞延所得稅稅項開支的總和。

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。



### 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)

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，且於交易時並不產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，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。

### 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)

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。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團分別就租賃負債及相關資產應用國際會計準則第12號的規定。本集團就所有應課稅暫時性差異，以可能獲得可抵扣暫時性差異的應課稅溢利為限，確認與租賃負債相關的遞延稅項資產及遞延稅項負債。

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。

評估所得稅處理中的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務當局會否接受個別集團實體在呈報所得稅時所使用或建議使用的不確定稅務處理。如果可能，則即期及遞延稅項按與呈報所得稅時的稅務處理一致的方式釐定。如果相關稅務當局不可能接受不確定稅務處理，則各項不確定因素的影響使用最近似金額或預期價值反映。

### 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*

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之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。

##### *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。

### 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(續)*

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物業，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。

##### *無形資產*

##### *業務合併中所收購無形資產*

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認及初步按其於收購日期的公平值(被視作其成本)確認。

於業務合併中收購的具有有限可使用年期的無形資產在初步確認後按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈列，所依據之基準與單獨收購的無形資產相同。於業務合併中收購的具有無限可使用年期的無形資產按成本減後續任何累計減值虧損入賬。

無形資產於出售時或預期不能再透過使用或出售取得未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益或虧損按出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額計量，並於終止確認該資產之期間於損益表中確認。

##### *物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產(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、使用權資產以及具有有限可使用年期的無形資產的賬面值，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)。

### 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、使用權資產以及無形資產(商譽除外)的減值(續)*

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形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，企業資產獲分配至相關現金產生單位，否則會按能建立的合理一致分配基準分配至最小的現金產生單位組別。可收回款項由公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別確定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

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

倘資產(或現金產生單位)的估計可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值會被調低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，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企業資產或部分企業資產的賬面值)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。

### 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、使用權資產以及無形資產(商譽除外)的減值(續)*

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。

##### *現金及現金等價物*

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括所持現金及活期存款，不包括受監管限制導致有關結餘不再符合現金定義之銀行結餘；及
- (b) 現金等價物，包括短期(原到期日通常為三個月或以下)高流通性投資，此等投資可隨時變現為已知金額之現金，所承受之價值變動風險輕微。現金等價物乃持有以滿足短期現金承擔，而非持作投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所定義的現金及現金等價物。

##### *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)

##### 或然負債

或然負債是指因過去事項而產生的現有責任，但因需要作出具有經濟利益之資源流出以履行責任之機會不大，或該責任的金額不能獲可靠計量，故不予確認。

本集團對某項責任承擔連帶責任的情況下，預期其他訂約方將承擔的責任部分會作為或然負債處理，且不在綜合財務報表中確認。

本集團持續評估以確定具有經濟利益之資源流出是否變得有可能。倘以前作為或然負債處理的項目的未來經濟利益很可能需要流出，則在可能性發生變化的報告期內，於綜合財務報表中確認為撥備，惟無法作出可靠估計的極少數情況則除外。

##### 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。

### 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)

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。

符合下列條件的債務工具其後以按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的方式計量：

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

所有其他金融資產其後以按公平值計入損益的方式計量，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。



### 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)

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。

### 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)

##### (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「其他收入」。

##### (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包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」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。

### 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)

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。

##### (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。

### 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(續)

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。

### 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(續)

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。本集團認為債務工具的信貸風險低，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。

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。

##### (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。

### 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)

##### (iii) 信貸減值的金融資產

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

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

##### (iv) 撤銷政策

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

### 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、合約資產及應收關聯方貿易相關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。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照國際財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

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(如有)。

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。

### 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(續)

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。

##### 外匯收益及虧損

以外幣計值的金融資產的賬面值以該外幣釐定，並於各報告期末按即期匯率換算。具體為：

- 就不屬於指定對沖關係一部分的以攤銷成本計量的金融資產而言，匯兌差額於損益之「其他收益及虧損」(附註7)確認，作為外匯收益／(虧損)的一部分；及
- 就不屬於指定對沖關係一部分的按公平值計入損益的金融資產而言，匯兌差額於損益之「其他收益及虧損」確認，作為金融資產公平值變動的收益／(虧損)(附註7)的一部分。



### 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。

### 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)

##### 金融負債及權益(續)

##### 金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

##### 按公平值計入損益之金融負債

當金融負債為(i)國際財務報告準則第3號業務合併適用的業務合併項下收購方的或然代價；(ii)持作買賣；或(iii)指定為按公平值計入損益，則金融負債分類為按公平值計入損益。

本集團持有的按公平值計入損益之金融負債是收購附屬公司產生的或然代價，被視為採用國際財務報告準則第3號的業務合併。

##### 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。

##### 抵銷金融資產及金融負債

當且僅當本集團現時有可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及償還負債時，金融資產及金融負債可予抵銷，並將淨額列入綜合財務狀況表內。

#### 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2023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3,247,016,000元（2022年：人民幣2,615,527,000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。

#### 4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

##### 收購一家附屬公司產生的無形資產可使用年期及攤銷

本集團無形資產為業務合併產生的代建合約的合約權利。無形資產的估計可使用年期乃根據收購事項所收購的若干代建合約的估計剩餘年期釐定，合約權利預計將於估計剩餘年期內為本集團產生淨現金流入。無形資產的估計可使用年期於各報告期末覆核，並對任何估計變動之影響進行審閱。倘可使用年期與先前採用未來適用法估計的可使用年期有異，則本集團將修訂攤銷費用。定期覆核或會導致可使用年期出現變動，從而導致未來期間的攤銷費用出現變動。於2023年12月31日，收購事項產生的無形資產的預計可使用年期為8年(2022年：8年)。

##### 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／首五年年度增量合約增長率；ii)毛利率；iii)稅前折現率；及iv)長期增長率。倘實際未來貼現現金流量低於預期，或倘事實或情況發生變化導致未來貼現現金流量向下調整，則可能出現重大減值虧損。於2023年12月31日的商譽賬面值分別為人民幣981,761,000元(扣除累計減值虧損人民幣零元)(2022年：人民幣981,761,000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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
隨時間確認收入：		
商業代建	2,346,326	1,669,429
政府代建	788,480	781,054
其他(附註)	167,616	205,509
	<b>3,302,422</b>	<b>2,655,992</b>

附註：其他服務收入包括：(a)為若干政府項目提供的項目管理服務，金額為人民幣112,210,000元(2022年：人民幣165,044,000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」；及(b)建築設計及其他諮詢服務人民幣55,406,000元(2022年：人民幣40,465,000元)。於該兩個年度，來自其他服務的收入均少於本集團總收入的10%。因此，所有其他服務均歸類為如下一個報告分部。

### (ii) 客戶合約履行責任及收益確認政策

#### 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員工成本，相對估計預算員工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，本集團會基於進行的工作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)。

## 5. 收入及分部資料(續)

### (ii) 客戶合約履行責任(續)

#### *商業及政府代建服務(續)*

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。於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新其對可變代價估計是否出現限制的評估)，以真實呈列於報告期末的當時情況及於報告期內的情況變動。

由於有關商業及政府代建服務的付款至轉移相關服務的期間少於一年，故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。

倘該等成本可在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會採用實際權宜方法支付所有取得合約的增加成本。

#### *有關建築設計及其他諮詢服務的政府代建服務*

就若干政府客戶而言，本集團於項目初期提供連同建築設計及其他諮詢服務的代建服務。建築設計及其他諮詢服務被視為一項獨特服務，該服務既由本集團向其他客戶單獨提供，亦向市場上其他供應者提供。交易價格於代建服務以及建築設計及其他諮詢服務之間分配，基準按相對之單獨售價。有關建築設計及其他諮詢服務的收入按輸入法根據迄今為止所執行工作產生的合約成本相對於估計預算合同費用總額的比例隨時間確認。

## 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

於2023年及2022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：

於2023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	2,904,420	771,609	34,737
一年以上	12,461,718	968,739	35,080
	15,366,138	1,740,348	69,817

於2022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	1,718,704	765,836	105,568
一年以上	8,887,157	967,582	80,844
	10,605,861	1,733,418	186,412

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。

## 5. 收入及分部資料(續)

### (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。

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(i)本集團於2020年8月取得一級資質前，為若干政府項目提供的項目管理服務(由本集團投標，以及(ii)建築設計及其他諮詢服務等)

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。



## 5. 收入及分部資料(續)

### (iv) 分部資料(續)

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、強制按公平值計入損益計量的金融資產公平值變動、行政開支、融資成本、匯兌損益及品牌使用費)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。

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2023年12月31日止年度

	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	2,346,326	788,480	167,616	3,302,422	-	3,302,422
分部間收入	183,938	618,232	7,099	809,269	(809,269)	-
總計	2,530,264	1,406,712	174,715	4,111,691	(809,269)	3,302,422
分部業績	873,664	156,049	75,872	1,105,585	438	1,106,023
未分配其他收入						59
強制按公平值計入損益計量的 金融資產的公平值變動的未分配虧損						(30,505)
未分配行政開支						(26,779)
未分配融資成本						(51)
未分配匯兌虧損						(16,383)
未分配牌照費用(附註39(i)(e))						(51,667)
年內利潤						980,697

## 5. 收入及分部資料(續)

## (iv) 分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度

	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	1,669,429	781,054	205,509	2,655,992	-	2,655,992
分部間收入	51,849	557,968	3,552	613,369	(613,369)	-
總計	1,721,278	1,339,022	209,061	3,269,361	(613,369)	2,655,992
分部業績	611,534	89,642	90,988	792,164	438	792,602
未分配其他收入						28
強制按公平值計入損益計量的 金融資產的公平值變動未分配收益						8,831
未分配行政開支						(25,401)
未分配融資成本						(6)
未分配匯兌收益						1,435
未分配牌照費用(附註39(i)(e))						(42,124)
年內利潤						735,365

## 5. 收入及分部資料(續)

### (iv) 分部資料(續)

#### 其他分部資料

截至2023年12月31日止年度

	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)	(41,916)	731	(907)	(42,092)	-	(42,092)
投資物業公平值變動的虧損	-	-	(1,333)	(1,333)	-	(1,333)
分佔聯營公司業績	2,729	425	(2,794)	360	-	360
分佔合營公司業績	11,423	317	30,981	42,721	-	42,721
物業、廠房及設備折舊	(9,255)	(6,461)	(1,033)	(16,749)	(170)	(16,919)
攤銷無形資產	(58,215)	-	-	(58,215)	-	(58,215)
使用權資產折舊	(5,875)	(1,516)	(1,030)	(8,421)	(687)	(9,108)

截至2022年12月31日止年度

	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)	(19,024)	(1,587)	(1,905)	(22,516)	-	(22,516)
投資物業公平值變動的虧損	-	-	(1,315)	(1,315)	-	(1,315)
分佔聯營公司業績	10,134	(985)	(1,047)	8,102	-	8,102
分佔合營公司業績	15,967	(3,040)	37,004	49,931	-	49,931
物業、廠房及設備折舊	(7,627)	(6,484)	(744)	(14,855)	(698)	(15,553)
攤銷無形資產	(53,363)	-	-	(53,363)	-	(53,363)
使用權資產折舊	(5,228)	(1,365)	(1,383)	(7,976)	(392)	(8,368)

## 5. 收入及分部資料(續)

## (iv) 分部資料(續)

## 有關主要客戶的資料

於相關年度貢獻本集團總銷售逾10%的客戶如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
公司A <sup>1</sup>	不適用 <sup>2</sup>	285,660

<sup>1</sup> 來自商業代建的收入。

<sup>2</sup> 相關收入概無貢獻本集團總收入逾10%。

## 6. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
– 銀行結餘	30,438	46,961
– 向第三方提供貸款(附註25)	42,211	68,586
– 向關聯方提供貸款(附註39(i)(c))	40,737	8,153
	113,386	123,700
來自按公平值計入其他全面收益的股本工具的股息(附註(i))	22,000	22,000
政府補助(附註(ii))	19,565	19,958
投資物業總租金收入	503	413
其他	392	175
	155,846	166,246

## 6. 其他收入(續)

附註：

- (i) 於2023年6月，本集團按公平值計入其他全面收益的股本工具向本集團宣派股息總額人民幣6,000,000元，該股息被本集團應付該按公平值計入損益的股本工具的尚欠其他應付款項抵銷。於2023年12月31日並未收取剩餘股息人民幣16,000,000元。
- (ii) 該金額主要為(a)退稅及福利，及(b)中國政府部門提供的企業發展支援，並無附加條件。

## 7. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融負債的公平值變動的虧損(附註33)	(33,341)	(61,774)
按公平值計入損益的金融資產產生的(虧損)收益	(27,620)	11,455
匯兌(虧損)收益	(16,383)	1,435
出售投資物業的虧損	–	(452)
出售/報廢物業、廠房及設備的收益淨額	1,392	103
提前終止租賃的收益	424	18
其他	(350)	101
	(75,878)	(49,114)

## 8. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
第三方貸款的利息開支(附註29)	(3,150)	(3,150)
關聯方貸款的利息開支(附註39(i)(f))	(1,505)	(2,334)
租賃負債的利息	(754)	(1,004)
託管貸款的安排費用	(84)	(434)
	(5,493)	(6,922)

## 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(已確認)已撥回減值虧損：		
– 貿易應收款項	1,928	(10,675)
– 合約資產	(24,288)	(7,955)
– 其他應收款項	(21,297)	(1,166)
– 應收關聯方欠款	683	(1,232)
– 其他長期應收款項	882	(1,488)
	<b>(42,092)</b>	(22,516)

有關減值評估的詳情載於附註37(b)。

## 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
董事薪酬	25,922	24,311
薪酬及其他福利	970,616	831,957
退休福利計劃供款	51,456	39,443
員工成本(包括董事薪酬)	<b>1,047,994</b>	895,711
確認為費用的研究開發成本(包含在管理費用中)	31,785	18,881
物業、廠房及設備折舊	16,919	15,553
攤銷無形資產	58,215	53,363
使用權資產折舊	9,108	8,368
核數師薪酬	4,663	5,107

## 11. 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付本公司八位(2022年：七位)董事及首席執行官各自的酬金詳情載列如下：

### 截至2023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
<b>行政總裁及執行董事</b>						
王俊峰先生(附註(vii))	320	1,714	7,306	119	-	9,459
<b>執行董事</b>						
李軍先生(附註(viii))	320	2,205	943	119	4,746	8,333
林三九先生(附註(iv))	320	1,638	1,768	92	2,712	6,530
<b>非執行董事(附註(iii)(v))</b>						
郭佳峰先生	320	-	-	-	-	320
張亞東先生	320	-	-	-	-	320
<b>獨立非執行董事(附註(vi))</b>						
林治洪先生	320	-	-	-	-	320
丁祖昱博士	320	-	-	-	-	320
陳仁君先生	320	-	-	-	-	320
	2,560	5,557	10,017	330	7,458	25,922

## 11. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

截至2022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
<b>首席執行官兼執行董事</b>						
李軍先生	320	2,450	3,655	115	6,337	12,877
<b>執行董事</b>						
林三九先生(附註(iv))	320	1,820	2,625	115	3,808	8,688
<b>非執行董事(附註(iii)(v))</b>						
郭佳峰先生	320	-	-	-	573	893
張亞東先生	320	-	-	-	573	893
<b>獨立非執行董事(附註(vi))</b>						
林治洪先生	320	-	-	-	-	320
丁祖昱博士	320	-	-	-	-	320
陳仁君先生	320	-	-	-	-	320
	2,240	4,270	6,280	230	11,291	24,311

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2020年股份獎勵計劃，李軍先生及林三九先生及本公司所有非執行董事均獲授股份獎勵，而於2022年4月24日，根據2022年股份獎勵計劃，李軍先生及林三九先生均就彼等向本集團提供的服務獲授股份獎勵。有關該等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。



## 11. 董事、最高行政人員及僱員酬金 (續)

附註：(續)

- (v) 郭佳峰先生及張亞東先生於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2022年5月獲重新委任為本公司獨立非執行董事。
- (vii) 王俊峰先生於2023年1月獲委任為本公司執行董事，並於2023年7月獲委任為本公司行政總裁。
- (viii) 李軍先生於2023年7月不再為本公司行政總裁

上文所示執行董事的酬金乃就彼等及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，有三名(2022年：二名)為本公司董事，其薪酬已計入上述披露中。餘下兩名(2022年：三名)人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員		
– 薪金及其他福利	3,151	2,827
– 績效獎金	16,927	15,287
– 退休福利計劃供款	238	231
– 以股權結算以股份為基礎的開支	1,310	7,331
	<b>21,626</b>	25,676

**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	
	2023年 僱員人數	2022年 僱員人數
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	—
7,000,001 港元至 7,500,000 港元	1	—
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	—	1
9,000,001 港元至 9,500,000 港元	1	—
9,500,001 港元至 10,000,000 港元	—	2
10,000,001 港元至 10,500,000 港元	1	—
11,000,001 港元至 11,500,000 港元	—	1
14,000,001 港元至 14,500,000 港元	—	1
18,000,001 港元至 18,500,000 港元	1	—
	<b>5</b>	<b>5</b>

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>即期稅項：</b>		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	<b>265,139</b>	220,873
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
– 企業所得稅	<b>(3,173)</b>	1,269
遞延稅項：		
– 本年度	<b>(65,255)</b>	(32,906)
	<b>196,711</b>	189,236

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」並於2022年12月24日重續，其可能有權自認證年度起的三年期間享有15%的優惠稅率，惟須達成若干條件。因此，截至2023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%(2022年：15%)。

綠城熳裡建設管理有限公司(「綠城熳裡」，本集團擁有60%權益之附屬公司)於2023年12月8日獲認定為「高新技術企業」，其可能有權自認證年度起的三年期間享有15%的優惠稅率，惟須達成若干條件。因此，截至2023年12月31日止年度，綠城熳裡的適用企業所得稅稅率為15%(2022年：25%)。

## 12. 所得稅開支(續)

本集團於中國營運的若干附屬公司於本年度符合小型及微利企業的資格，可享優惠企業所得稅政策。該等合資格中國附屬公司的企業所得稅按應課稅溢利的25%計算，並已應用優惠利率20%，故該等中國附屬公司於截至2023年12月31日止年度的實際有效企業所得稅率為5%。小型及微利企業的資格於每年透過年度企業所得稅申報過程重新評估。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前利潤	1,177,408	924,601
按25%(2022年：25%)稅率計算的所得稅開支	294,352	231,150
分佔聯營公司業績的稅務影響	(90)	(2,026)
分佔合營公司業績的稅務影響	(10,680)	(12,483)
毋須課稅收入的稅務影響	(5,500)	(5,500)
不可抵扣開支的影響	31,338	24,541
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損的影響	823	1,082
未確認為遞延稅項資產的可扣稅暫時性差異之影響	1,541	244
動用先前未確認的未動用稅項虧損	(997)	(3,757)
動用先前未確認的可扣稅暫時性差異	(1,757)	(206)
應用於遞延稅項及即期稅項的優惠企業所得稅率的影響	(109,146)	(45,078)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(3,173)	1,269
於損益確認的所得稅開支	196,711	189,236

## 12. 所得稅開支(續)

除在損益列賬之金額外，下列有關稅項的金額已於其他全面開支中確認：

	截至下列日期止年度					
	2023年12月31日			2022年12月31日		
	除稅前金額	稅項利益	扣除所得稅 金額	除稅前金額	稅項利益	扣除所得稅 金額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
將不會重新分類至損益的項目： 投資按公平值計入其他全面收入計量的 權益工具的公平值虧損	(10,805)	2,701	(8,104)	(33,312)	8,328	(24,984)

## 13. 股息

年內，已向本公司股東宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.30元(2022年：每股人民幣0.17元)及特別股息每股人民幣0.08元(2022年：每股零)，合計為人民幣766,361,000元(2022年：人民幣391,595,000元)，包括向本集團就股份獎勵計劃所持庫存股份分派的股息人民幣18,334,000元(2022年：人民幣4,173,000元)。末期股息已於2023年7月26日全數派付。

於年末後，本公司董事已建議向本公司股東派發截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.4元(2022年：每股人民幣0.30元)及特別股息每股人民幣0.1元(2022年：每股人民幣0.08元)，合計約人民幣1,005,000,000元(2022年：人民幣763,800,000元)，當中包括本公司就股份獎勵計劃所持庫存股份的股息，惟須待股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

## 14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用以計算本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄盈利的盈利	<b>973,607</b>	744,544
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>1,958,322</b>	1,937,354
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	<b>40,644</b>	37,701
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,998,966</b>	1,975,055

所用分母與上文每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

## 15. 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
<b>成本</b>					
於2022年1月1日	92,126	26,222	22,524	18,059	158,931
添置	–	3,510	19,388	1,513	24,411
出售	–	(1,536)	(2,322)	(3,451)	(7,309)
於2022年12月31日	92,126	28,196	39,590	16,121	176,033
添置	14	2,928	17,848	766	21,556
出售	–	(3,725)	(2,110)	(1,841)	(7,676)
於2023年12月31日	<b>92,140</b>	<b>27,399</b>	<b>55,328</b>	<b>15,046</b>	<b>189,913</b>
<b>折舊及減值</b>					
於2022年1月1日	(21,936)	(15,592)	(8,256)	(11,065)	(56,849)
年內撥備	(3,893)	(4,880)	(4,250)	(2,530)	(15,553)
於出售時對銷	–	1,410	1,915	2,372	5,697
於2022年12月31日	(25,829)	(19,062)	(10,591)	(11,223)	(66,705)
年內撥備	(3,850)	(4,506)	(6,982)	(1,581)	(16,919)
於出售時對銷	–	1,512	1,733	1,553	4,798
於2023年12月31日	<b>(29,679)</b>	<b>(22,056)</b>	<b>(15,840)</b>	<b>(11,251)</b>	<b>(78,826)</b>
<b>賬面值</b>					
於2023年12月31日	<b>62,461</b>	<b>5,343</b>	<b>39,488</b>	<b>3,795</b>	<b>111,087</b>
於2022年12月31日	66,297	9,134	28,999	4,898	109,328

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% 及 19%
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%

## 16. 無形資產

代建合約項下的合約權利 人民幣千元	
<b>成本</b>	
於2022年1月1日	—
收購一間附屬公司所得(附註33)	465,717
於2022及2023年12月31日	<b>465,717</b>
<b>攤銷</b>	
於2022年1月1日	—
年內扣除	(53,363)
於2022年12月31日	(53,363)
年內扣除	(58,215)
於2023年12月31日	<b>(111,578)</b>
<b>賬面值</b>	
於2023年12月31日	<b>354,139</b>
於2022年12月31日	412,354

本集團持有的無形資產是來自與項目所有者簽署的代建合約項下的合約權利。在本年度，通過從第三方手中收購綠城嶺里)從而獲得該無形資產。無形資產在收購日的公平值是人民幣465,717,000元。收購詳情載於附註33。

無形資產具有有限可使用年期並按直線法約八年攤銷，為收購的代建合約的估計加權平均剩餘合約期限。



## 17. 使用權資產

		辦公室物業 人民幣千元
<b>成本</b>		
於2022年1月1日		24,166
添置		10,882
因租賃完成而終止確認		(5,605)
提前終止租賃產生的減少		(914)
於2022年12月31日		28,529
添置		5,245
因租賃完成而終止確認		(3,638)
提前終止租賃產生的減少		(5,903)
於2023年12月31日		<b>24,233</b>
<b>折舊</b>		
於2022年1月1日		(7,650)
年內扣除		(8,368)
因租賃完成而終止確認		5,605
提前終止租賃產生的減少		457
於2022年12月31日		(9,956)
年內扣除		(9,108)
因租賃完成而終止確認		3,638
提前終止租賃產生的減少		1,836
於2023年12月31日		<b>(13,590)</b>
<b>賬面值</b>		
於2023年12月31日		<b>10,643</b>
於2022年12月31日		18,573

## 17. 使用權資產(續)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022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	5,115	1,437
租賃現金流出總額	16,054	11,032

於該兩個年度，本集團為其營運出租辦公室物業。租賃合約以13個月至5年(2022年：2年至7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2023年及2022年12月31日，短期租賃組合類似。

此外，於2023年及2022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31。

## 18. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2022年1月1日	46,956
轉撥自收購物業的按金	7,080
出售	(7,080)
於損益內確認的公平值減少淨額	(1,315)
於2022年12月31日	45,641
於損益內確認的公平值減少淨額	(1,333)
於2023年12月31日	44,308

## 18. 投資物業(續)

截至2023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1,333,000元(2022年：人民幣1,315,000元)。

本集團於經營租賃下出租商業店舖公寓及停車場，並每月收取租金。租賃首期通常為2至5年(2022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。

所有本集團為賺取租金或資本增值目的而持有的物業權益使用公平值模型計量，且分類並入賬為投資物業。

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2023年及2022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。

## 18. 投資物業(續)

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。

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:				
2023年: 人民幣9,383,000元 (2022年: 人民幣9,922,000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7,500元 (2022年: 每平方米人民幣7,900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90,300元 (2022年: 每單位人民幣103,100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:				
2023年: 人民幣14,301,000元 (2022年: 人民幣14,984,000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17,700元 (2022年: 每平方米人民幣18,500元)。	每平方米價格越高, 公平值越高。

## 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
<p>三亞的公寓單位：</p> <p>2023年：人民幣18,901,000元 (2022年：人民幣18,776,000元)</p>	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。	公寓單位：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26,400元 (2022年：每平方米人民幣26,300元)。	每平方米價格越高，公平值越高。
<p>慈溪的停車場單位：</p> <p>2023年：人民幣800,000元 (2022年：人民幣945,000元)</p>	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。	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80,000元。 (2022年：每單位人民幣94,500元)	每單位價格越高，公平值越高。
<p>天津的公寓單位：</p> <p>2023年：人民幣923,000元 (2022年：人民幣1,014,000元)</p>	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。	公寓單位：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20,200元 (2022年：每平方米人民幣22,200元)。	每平方米價格越高，公平值越高。

除上文所述的轉出第3級外，年內並無其他轉入或轉出第3級。

## 19. 商譽

	收購綠城房地產 建設管理集團 及綠城時代 人民幣千元	收購綠城嶺里 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本及賬面值</b>			
於2022年1月1日	769,241	–	769,241
收購一間附屬公司所得(附註33)	–	212,520	212,520
於2022年及2023年12月31日	<b>769,241</b>	<b>212,520</b>	<b>981,761</b>

### 收購綠城房地產建設管理集團及綠城時代產生的商譽

於2015年收購綠城附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城房地產建設管理集團」)及綠城時代城市建設發展有限公司(「綠城時代」)後產生商譽，因就收購事項所支付的代價實際上包括綠城房地產建設管理集團及綠城時代的預期協同效應、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，上文所載的商譽已分配至一個現金產生單位。截至2023年12月31日止年度，董事認為，包含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14.38%(2022年：15.91%)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。

## 19. 商譽(續)

### 收購綠城房地產建設管理集團及綠城時代產生的商譽(續)

下表載列於計算2023年及2022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	
	2023年	2022年
首五年年度銷售增長率	3% – 12%	6% – 12%
毛利率	25% – 93%	25% – 87%
除稅前折現率	14.38%	15.91%
長期增長率	1%	1%

### 收購綠城熾里產生的商譽

於2022年收購綠城熾里後產生商譽，因收購包含綠城熾里的配套員工、於收購日期仍在與潜在新客戶洽談的若干潜在合約，以及綠城熾里的預期協同效應、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，收購綠城熾里產生的商譽已分配至一個現金產生單位。截至2023年12月31日止年度，董事認為，包含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14.70%(2022年：14.83%)的現金流量預測。使用價值計算的其他關鍵假設與包括增量合約增長率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。

## 19. 商譽(續)

### 收購綠城熾里產生的商譽(續)

下表載列於計算2023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	
	2023年	2022年
首五年年度增量合約增長率	5%	5%
毛利率	98%	85%-94%
除稅前折現率	14.70%	14.83%
長期增長率	0%	0%

預期該等收購事項產生的商譽均不可減免稅項。

## 20. 於聯營公司的權益

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	72,795	52,795
應佔收購後利潤，扣除已收取股息	27,469	27,167
	100,264	79,962



## 20. 於聯營公司的權益 (續)

於2023年及2022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
		2023年	2022年	
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
浙江綠城繁星控股集團有限公司 (前稱浙江綠城繁星管理諮詢有限公司) (「綠城繁星」)	人民幣50,000,000元	40%	40%	管理及諮詢
杭州蕭山浙企綠城資產管理有限公司 (「蕭山浙企」)	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19,341,350元	49%	49%	景觀設計及諮詢
杭州綠星原力企業管理諮詢有限公司 (「綠星原力」)	人民幣3,000,000元	20%	20%	管理及諮詢
杭州恆太綠星商業管理有限公司 (「杭州恆太」)	人民幣4,000,000元	35%	35%	管理及諮詢

## 20. 於聯營公司的權益(續)

於2023年及2022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：(續)

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		主要業務
		於12月31日		
		2023年	2022年	
杭州未來產築建設管理有限公司 (「杭州未來」)	人民幣5,000,000元	<b>51%</b> (i)	51% (i)	代建服務
寧波杭州灣新區綠開建設管理有限公司 (「杭州灣」)	人民幣5,000,000元	<b>40%</b>	40%	代建服務
綠城建設集團上海實業有限公司	人民幣10,000,000元	<b>40%</b>	40%	管理及諮詢
杭州莘冉科技有限責任公司	人民幣1,000,000元	<b>35%</b>	35%	管理及諮詢
中翊綠星(杭州)建設發展有限公司	人民幣10,000,000元	<b>35%</b>	35%	代建服務
泰州市綠聯建設管理有限公司(「泰州綠 聯」)	人民幣5,000,000元	<b>51%</b> (i)(ii)	不適用	代建服務
杭州綠璟福傑企業管理合夥企業(有限合 夥)	人民幣101,000,000元	<b>35.64%</b> (ii)	不適用	投資控股及諮詢

## 20. 於聯營公司的權益 (續)

附註：

- (i) 該公司三名董事中的一名由本集團委任，而相關業務的董事會決議案須獲三分之二董事投票權通過。因此，該公司作為本集團的聯營公司入賬。
- (ii) 該公司於2023年注冊成立。

### 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。

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	729,051	593,968
非流動資產	14,556	21,519
流動負債	526,985	409,147
非控股權益	8,027	6,094

以上資產及負債的金額包括下列各項：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物	14,420	27,776

## 20. 於聯營公司的權益(續)

### 重大聯營公司的財務資料概要(續)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	258,159	824,499
綠城佳園擁有人應佔年內利潤	8,348	36,902

以上年內利潤包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊及攤銷	1,374	1,685
利息收入	213	444
所得稅開支	4,506	20,388

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綠城佳園擁有人應佔權益	208,595	200,246
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	52,149	50,062

## 20. 於聯營公司的權益 (續)

### 重大聯營公司的財務資料概要 (續)

各別並不重大的聯營公司匯總資料：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本集團年內分佔虧損總額	(1,727)	(1,123)
本集團於該等聯營公司權益的賬面值總額	48,115	29,900

本集團年內分佔溢利總額包括若干聯營公司應佔撥備，乃因其於該等聯營公司應佔虧損超過其於該等聯營公司的權益。於2023年及2022年12月31日，本集團尚未對該等聯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（限於本集團對該等聯營公司已註冊但未履行的出資）。除上述撥備外，於2023年及2022年12月31日，於該等聯營公司的未確認應佔虧損金額為零。

## 21. 於合營公司的權益

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於合營公司的非上市投資成本	176,277	173,727
應佔收購後利潤，扣除已收取股息	87,456	63,094
	263,733	236,821

## 21. 於合營公司的權益(續)

於2023年及2022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		主要業務
		於12月31日		
		2023年	2022年	
上海綠城輔秦建設工程管理有限公司 (前稱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有限公司 (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) (「新疆創景」)	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50,000,000元	51% (i)	51% (i)	代建服務
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

## 21. 於合營公司的權益 (續)

於2023年及2022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
		2023年	2022年	
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
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

## 21. 於合營公司的權益(續)

於2023年及2022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		主要業務
		於12月31日		
		2023年	2022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	<b>51%</b> (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	<b>51%</b> (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	<b>51%</b> (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10,000,000元	<b>51%</b> (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25,744,898元	<b>51%</b> (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	<b>51%</b> (ii)	51% (ii)	建築及服務



## 21. 於合營公司的權益 (續)

於2023年及2022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
		2023年	2022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	<b>50.98%</b> (ii)	50.98% (ii)	建築及服務
浙江綠城市政基礎設施建設管理有限公司 (前稱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	<b>51%</b> (iv)	51% (iv)	建築及服務
綠城樂居科技管理(浙江)有限公司 (「樂居科技」)	人民幣10,080,000元	<b>51%</b> (i)	51% (i)	建築及服務
綠城萬家房產建設管理有限公司 (「綠城萬家」)	人民幣50,000,000元	<b>51%</b> (i)	51% (i)	代建服務
浙江星鏈營銷策劃管理有限公司 (「浙江星鏈」)	人民幣10,000,000元	<b>51%</b> (iv)	51% (iv)	管理及諮詢
浙江中合泓美裝飾設計有限公司 (「浙江中合」)	人民幣10,000,000元	<b>51%</b> (iv)	51% (iv)	建築及服務
杭州綠管新原建築設計事務所有限公司 (「杭州綠管」)	人民幣10,000,000元	<b>51%</b> (iv)	51% (iv)	建築及服務

## 21. 於合營公司的權益(續)

於2023年及2022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		主要業務
		於12月31日		
		2023年	2022年	
珠海萬和遠澤投資中心(有限合夥) (「珠海萬和」)	人民幣141,000,000元	<b>71.44%</b> <b>(v)</b>	71.44% (v)	投資及服務
無錫綠居城建有限公司 (「無錫綠居」)	人民幣6,000,000元	<b>51%</b> <b>(ii)</b>	51% (ii)	建築及服務
浙江綠城喜頌建設管理有限公司	人民幣10,000,000元	<b>51%</b> <b>(ii)</b>	51% (ii)	建築及服務
綠城萬合房地產建設管理有限公 司(「綠城萬合」)	人民幣50,000,000元	<b>51%</b> <b>(iv)</b>	51% (iv)	建築及服務
浙江綠城管理智慧城市運營有限 公司	人民幣10,000,000元	<b>51%</b> <b>(iv)(vi)</b>	不適用	管理及諮詢

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。

## 21. 於合營公司的權益 (續)

附註：(續)

- (iv) 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所有董事一致批准通過。因此，該等公司作為本集團的合營公司入賬。
- (v) 該合夥投資委員會兩名成員中的一名由本集團委任，而有關相關業務的有效決定須獲所有投資委員會成員一致批准通過。因此，該合夥作為本集團的合營公司入賬。
- (vi) 該公司於2023年註冊成立。

### 重大合營公司的財務資料概要

有關本集團重大合營公司珠海萬和及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。

#### 珠海萬和

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	13,211	3,210
非流動資產	140,000	140,000
流動負債	—	188

以上資產及負債的金額包括下列各項：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物	3	2

## 21. 於合營公司的權益(續)

## 重大合營公司的財務資料概要(續)

## 珠海萬和(續)

	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
年內利潤	20,600	20,064
年內已收珠海萬和股息	7,441	13,575

以上年內利潤包括下列各項：

	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產產生之收益	20,688	-
利息收入	-	20,186

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
珠海萬和股東應佔權益	153,211	143,022
本集團於珠海萬和的所有權權益比例	71.44%	71.44%
本集團於珠海萬和的權益賬面值	109,453	102,175

## 21. 於合營公司的權益 (續)

### 重大合營公司的財務資料概要 (續)

#### 綠城利普

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	109,118	140,696
非流動資產	52,573	10,016
流動負債	54,116	69,683
非流動負債	18,130	7,834

以上資產及負債的金額包括下列各項：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物	65,405	75,506

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	149,305	166,299
年內利潤	16,250	23,926

以上年內利潤包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊及攤銷	4,095	4,422
利息收入	700	1,150
所得稅開支	774	3,213

## 21. 於合營公司的權益(續)

### 重大合營公司的財務資料概要(續)

#### 綠城利普(續)

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綠城利普淨資產	<b>89,445</b>	73,195
減：本集團獨佔特定項目的累計業績	<b>(56,563)</b>	(52,486)
綠城利普股東應佔權益	<b>32,882</b>	20,709
本集團於綠城利普的所有權權益比例	<b>51%</b>	51%
本集團分佔綠城利普的經調整淨資產	<b>16,770</b>	10,562
加：本集團獨佔特定項目的累計業績	<b>56,563</b>	52,486
從與本集團有關的特定項目收到的累計股息	<b>(9,508)</b>	(9,508)
本集團於綠城利普的權益賬面值	<b>63,825</b>	53,540

各別並不重大的合營公司匯總資料：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本集團年內分佔利潤總額	<b>17,719</b>	19,556
本集團於該等合營公司權益的賬面值總額	<b>90,455</b>	81,106

## 21. 於合營公司的權益 (續)

### 重大合營公司的財務資料概要 (續)

#### 綠城利普 (續)

本集團年內分佔溢利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2023年及2022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，於2023年及2022年12月31日，該等合營公司的未確認應佔虧損金額為零。

## 22. 按公平值計入其他全面收入的股本工具

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非上市股本證券	56,625	67,430
		總計 人民幣千元
於2022年1月1日		100,742
未實現公平值收益		(33,312)
於2022年12月31日		67,430
未實現公平值虧損		(10,805)
於2023年12月31日	56,625	

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。本年度自上述按公平值計入其他全面收入計量的權益工具所宣派的股息人民幣22,000,000元(2022年：人民幣22,000,000元)已於損益內確認。

## 23. 其他長期應收款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
固定利率其他長期應收款項：		
– 向一名關聯方支付的無抵押及無擔保貸款(附註39(ii))	405,836	266,653
– 第三方有抵押貸款(附註)	205,700	221,000
	611,536	487,653
減：信貸虧損撥備	(23,994)	(1,488)
	587,542	486,165
分析為		
流動	458,148	221,000
非流動	129,394	265,165
	587,542	486,165

附註：於2023年12月31日，第三方貸款的賬面值為人民幣205,700,000元(2022年：人民幣221,000,000元)，期限為35個月至42個月(2022年：24個月至30個月)，須於到期日悉數償還。貸款的固定利率為每年6%(2022年：6%)。貸款以抵押品作為抵押，例如土地使用權、股東權益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若干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，本集團並無確認若干其他長期應收款項的虧損撥備。

有關其他長期應收款項減值評估的詳情載於附註37(b)。



## 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 — 按公平值 計入其他 全面收入 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	公平值調整 — 或然代價 人民幣千元	收購綠城 炳里產生 的無形資產 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	12,872	2,700	2,832	(18,795)	27	-	-	(2,542)	2,542	(364)
於損益計入(扣除)	4,255	(411)	304	-	(27)	15,444	13,341	107	(107)	32,906
於其他全面收入扣除	-	-	-	8,328	-	-	-	-	-	8,328
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	(116,429)	-	-	(116,429)
於2022年12月31日	17,127	2,289	3,136	(10,467)	-	15,444	(103,088)	(2,435)	2,435	(75,559)
於損益計入(扣除)	8,008	(442)	295	-	-	8,335	8,732	625	(1,201)	24,352
於其他全面收入扣除	-	-	-	2,701	-	-	-	-	-	2,701
稅率變動影響	(332)	-	-	-	-	-	41,235	-	-	40,903
於2023年12月31日	24,803	1,847	3,431	(7,766)	-	23,779	(53,121)	(1,810)	1,234	(7,603)

## 24. 遞延稅項(續)

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延稅項資產	45,603	27,529
遞延稅項負債	(53,206)	(103,088)
	<b>(7,603)</b>	(75,559)

於2023年12月31日，本集團有可扣減暫時性差額為人民幣21,594,000元(2022年：人民幣22,457,000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。

於2023年12月31日，本集團擁有未動用稅項虧損人民幣20,297,000元(2022年：人民幣24,782,000元)，可供未來利潤抵銷。已就該等虧損中人民幣7,385,000元(2022年：人民幣9,154,000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12,912,000元(2022年：人民幣15,628,000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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
2023年	—	2,022
2024年	4,436	4,722
2025年	4,185	4,423
2026年	132	132
2027年	867	4,329
2028年	3,292	—
	<b>12,912</b>	15,628

## 25. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	221,623	216,948
減：信貸虧損撥備	(23,840)	(27,716)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	197,783	189,232
其他應收款項	642,589	600,957
減：信貸虧損撥備	(24,664)	(3,367)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	617,925	597,590
預付款項	8,200	37,108
	823,908	823,930

貿易應收款項包括應收票據為人民幣28,664,000元(2022年：人民幣25,166,000元)。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

於2023年12月31日，其他應收款項包括第三方貸款人民幣405,700,000元(2022年：人民幣421,000,000元)(連同應收利息人民幣38,750,000元(2022年：人民幣7,961,000元))。該等貸款預期將於一年內收回，固定年利率介乎6%至15%(2022年：6%至15%)。該等貸款以由土地使用權、股東權益、在建工程及借款人的貿易應收款項等抵押品作為抵押。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。就若干抵押予第三方之貸款，餘額人民幣205,700,000元(2022年：人民幣421,000,000元)於報告日期尚未到期，債務人的信用質量以及就該等墊款抵押的相關抵押品並無發生重大變動。因此，本公司董事認為，截至報告日期的信貸風險及違約率均並無顯著增加。

## 25. 貿易及其他應收款項(續)

於2023年12月31日，上述本集團予第三方的貸款餘額包括賬面值人民幣200,000,000元(2022年：人民幣零元)且於報告日期逾期還款的一名債務人，而本集團已授出延長還款5個月，本公司單獨評估該項予第三方貸款的信貸風險，並認為信貸風險自初步確認以來已大幅增加，因債務人所持項目已中止，代表該債務人的營運業績明顯惡化。於2023年12月31日，該等尚未償還重大餘額的預期信貸虧損項下之累計減值虧損為人民幣22,101,000元(2022年：人民幣零元)。

本集團通常不允許向客戶授出信貸期。就逾期超過90天的應收款項結餘而言，本集團董事認為若干逾期結餘並無違約，因若干結餘可根據逾期應收款項之歷史還款模式以及相應客戶之財務狀況而收回。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
180天內	163,934	123,689
180天至365天	13,725	39,392
365天以上	20,124	26,151
	<b>197,783</b>	189,232

除上文所述向第三方提供的貸款外，其他應收款項主要為潛在項目的誠意金。除上文所述向第三方提供的貸款外，其他應收款項及預付款項乃預計在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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
代建服務		
合約資產	954,749	613,751
減：信貸虧損撥備	(64,147)	(39,859)
	890,602	573,892

於2022年1月1日，合約資產為人民幣482,412,000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。

影響已確認合約資產金額的典型支付條款如下：

本集團的代建服務合約包括付款時間表，其要求在項目建設期間內一旦達到若干特定階段時則須分階段付款。本集團一般在達到特定階段且與客戶均同意已完成相應建設階段後則將合約資產轉換為貿易應收款項。

本集團分類該等合約資產為流動乃由於本集團預期在其一般營運週期內變現。

合約資產之減值評估詳情載於附註37(b)。

## 27. 按公平值計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
結構性投資	41,324	75,430

該結構性投資乃對私募基金認購獨立投資組合份額的投資，該私募基金於開曼群島公司註冊處註冊為「獨立投資組合公司」。投資金額為80,000,000港元（「港元」）（相等於約人民幣67,056,000元）。於2023年12月31日，基金份額投資於(i)現金及現金等價物及(ii)固定回報投資的投資組合。本公司於2023年10月正式要求提取其所持基金份額。於報告期後，本公司從私募基金收取投資退款24,000,000港元（相等於約人民幣21,775,000元）。

截至2023年12月31日止年度，本集團確認投資引起之公平值變動虧損人民幣30,505,000元（2022年：收益人民幣8,831,000元），並已計入「其他收益及虧損」。

## 28. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行現金	1,375,728	1,429,080
手頭現金	6	19
活期存款（附註(i)）	668,643	504,000
現金及現金等值物	2,044,377	1,933,099
已抵押銀行存款（附註(ii)）	165,436	152,923

## 28. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款(續)

附註：

- (i) 本集團有權在定期存款到期日前提前贖回本金。倘於到期日前提早提取，則應用現行流動賬戶利率而非定期存款利率，且無須任何罰款。定期存款其後分類為現金及現金等價物。
- (ii) 該存款質押予銀行，作為銀行開立與代建項目相關信用證的抵押品。

銀行結餘及已抵押銀行存款每年按下列市場利率範圍計息：

	於12月31日	
	2023年	2022年
銀行現金	0.001% to 0.20%	0.001% to 0.25%
活期存款	1.15% to 3.99%	0.25% to 3.00%
已抵押銀行存款	0.25% to 2.75%	0.25% to 2.75%

有關銀行結餘及已抵押銀行存款之減值評估詳情載於附註37(b)。

## 29. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	34,073	15,893
其他應付款項	937,211	889,833
應付工資	270,435	240,455
應付股息	–	618
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備(附註21)	15,500	26,418
就超過投資權益的分佔聯營公司虧損計提撥備(附註20)	–	58
	<b>1,257,219</b>	1,173,275

於2023年12月31日，其他應付款項包括第三方無抵押及無擔保墊款人民幣25,000,000元(2022年：人民幣25,000,000元)(與應付利息合共為人民幣653,000元(2022年：人民幣1,017,000元))。該等墊款預期將於一年內償還，年利率為12%至15%(2022年：12%至15%)。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	32,431	14,989
1至2年	870	807
2至3年	676	–
3年以上	96	97
	<b>34,073</b>	15,893



### 30. 合約負債

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債	507,614	432,867

於2022年1月1日，合約負債為人民幣384,863,000元。

影響已確認合約負債金額的典型支付條款如下：

當本集團根據代建服務合約釐定的付款時間表收取的分期付款金額超過按照迄今已提供代建服務的完工比例可確認的收入金額時，則將產生合約負債。分期付款導致合約負債結轉至相應代建服務履約義務獲達成時確認為收入。

### 31. 租賃負債

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	4,233	7,870
一年以上但不超過兩年	1,918	4,105
兩年以上但不超過五年	1,426	5,033
	7,577	17,008
減：呈列於流動負債項下須於12個月內結清的款項	(4,233)	(7,870)
	3,344	9,138
呈列於非流動負債項下須於12個月後結清的款項		

租賃負債受本集團庫務職能監控。

## 32. 股本

	股份數目	金額 港元
法定 每股面值0.01港元的普通股 於2022年1月1日、2022年及2023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 人民幣千元
已發行及繳足			
於2022年1月1日(附註(ii))	1,957,976,000	19,579,760	16,324
通過配售而發行的新股份(附註(i))	52,024,000	520,240	445
於2022年及2023年12月31日(附註(ii))	2,010,000,000	20,100,000	16,769

附註：

- (i) 2022年6月20日，本公司向2022股份獎勵計劃的受托人和管理者發行並已分配52,024,000股普通股(每股0.01港元)用於2022股份獎勵計劃。該新發行並分配的股份金額折合人民幣約445,000元，作為「用於股份獎勵計劃所持股份」於綜合權益變動表中呈列。
- (ii) 於2023年12月31日的股份數目包含由本公司就股份獎勵計劃設立的信託持有的48,085,961股股份(2022年：60,414,961股股份)，為數24,043,000港元(2022年：28,238,000港元)(相當於約人民幣20,206,000元(2022年：人民幣23,842,000元))。有關股份獎勵計劃的詳情載於附註34。

本公司有權指導若干信托公司的相關活動，並且能利用其對信托公司的權利影響回報風險敞口。因此，信托公司的資產負債計入本集團綜合財務狀況表，用於股份獎勵計劃所持的普通股份視為庫存股份，作為於權益中扣除的「用於股份獎勵計劃所持股份」於本集團綜合權益變動表中呈列。

### 33. 收購附屬公司

於2023年並無收購附屬公司。

於2022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
綠城熾里(附註)	代建	2022年1月27日	60%	427,093

附註： 綠城房地產建設管理集團以人民幣400,000,000元的固定現金代價(帶有或然代價安排)收購了綠城熾里60%的股權。根據相關安排，本集團在完成收購後的三年內必須支付根據綠城熾里新代建項目的應收服務費確定的經調整的額外增量代價。或然代價的結構根據新代建項目應收新服務費的不同門檻分級。當應收新服務費多於或相等於人民幣100,000,000元時，第一級或然代價的上限為人民幣30,000,000元，當應收新服務費多於或相等於人民幣700,000,000元時，或然代價的上限則定為人民幣200,000,000元。收購日或然代價的公平值為人民幣27,093,000元。於2022年12月31日，本集團已結算現金代價人民幣400,000,000元，或然代價的條件尚未完全滿足。本集團收購綠城熾里旨在繼續拓展自身商業項目管理運作。

### 33. 收購附屬公司(續)

收購附屬公司的影響概要如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
<b>於收購日期確認的資產及負債的公平值</b>	
物業、廠房及設備	—
無形資產	465,717
遞延稅項資產	—
貿易及其他應收款項	56,983
合約資產	—
應收母公司欠款	—
銀行結餘及現金	—
貿易及其他應付款項	(48,650)
應付所得稅項	—
其他應付稅項	—
合約負債	—
遞延稅項負債	(116,429)
	357,621
非控股權益	(143,048)
	214,573
減：	
收購附屬公司的收益	—
	214,573

### 33. 收購附屬公司(續)

收購附屬公司的影響概要如下：(續)

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
轉讓的代價按以下方式償付：	
現金	400,000
或然代價安排	27,093
應付代價	-
	427,093
因收購產生的商譽：	
轉讓代價	427,093
減：所取得淨資產的已確認金額	214,573
	212,520
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金	(400,000)
所取得的銀行結餘及現金	-
	(400,000)

已取得的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項)於收購日期的公平值為人民幣56,983,000元，總合約金額為人民幣56,983,000元，預期將為綠城嶺里全部收回。

收購附屬公司採用收購法入賬。

參考附屬公司淨資產的經確認金額的應攤分額，收購日期確認的非控股權益計算為人民幣143,048,000元。

### 33. 收購附屬公司(續)

有關收購綠城熵里的或然代價人民幣27,093,000元其後按公平值計入損益計量。於本年度，或然代價公平值變動的虧損人民幣33,341,000元(2022年：人民幣61,774,000元)已計入「其他收益及虧損」。於2023年12月31日，確認為「按公平值計入損益的金融負債」的或然代價餘額為人民幣122,208,000元(2022年：人民幣88,867,000元)。

收購相關成本屬不重大且並無計入於收購成本，以及於綜合損益及其他全面收益表內確認為「行政開支」項目內年內產生的開支。

#### 收購對本集團業績的影響

於截至2022年12月31日止年度包括的利潤當中，人民幣82,189,000元產生自綠城熵里的額外業務。截至2022年12月31日止年度的收入包括人民幣181,308,000元產生自綠城熵里。

如果2022年1月1日綠城熵里收購完成，本集團截至2022年12月31日止年度的收入將為人民幣181,308,000元，而截至2022年12月31日止年度的利潤將為人民幣82,189,000元。本估計信息僅供說明之目的，不表示2022年1月1日完成收購後本集團可實際獲得的收入和業績，且不構成未來業績的預測。

為確定綠城熵里在本年初完成收購後本集團的「估計」收入和利潤，本公司董事已利用收購日無形資產的確認金額計算無形資產的攤銷。

## 34. 以股份為基礎的付款交易

### 股份獎勵計劃

#### 2020年股份獎勵計劃

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(「2020年信託」)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%。

2020年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(「2020年承授人」)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2020年承授人達成所有歸屬條件(包括一項與於歸屬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2020年承授人。

於本年度內，1,270,000股(2022年：14,505,000股)獎勵股份已由合資格2020年承授人歸屬，於2023年12月31日，就股份獎勵計劃從市場購回的剩餘股份數量為7,120,961股(2022年：8,390,961股)股份，金額為23,523,000港元(2022年：27,718,000港元)(相當於約人民幣19,856,000元(2022年：人民幣23,397,000元))。

**34. 以股份為基礎的付款交易(續)****股份獎勵計劃(續)****2020年股份獎勵計劃(續)**

尚未行權的獎勵股份數目變動如下：

	獎勵股份數目
於2022年1月1日	16,935,000
已歸屬	(14,505,000)
已沒收	(1,160,000)
於2022年12月31日(附註)	1,270,000
已歸屬(附註)	(1,270,000)
已沒收	—
於2023年12月31日	—

附註：於2022年12月31日，根據2020年股份獎勵計劃授出的1,270,000股獎勵股份尚未歸屬，乃由於相應承授人於歸屬期間尚未符合績效條件。根據2020年購股權計劃，該等已授出獎勵股份於2023年因已實現績效條件而已歸屬。

截至2023年12月31日止年度，概無根據2020年股份獎勵計劃授出獎勵股份。

獎勵股份的公平值乃使用蒙特卡羅模擬計算得出。該模型的關鍵輸入數據如下：

關鍵輸入數據	2020年12月24日
股份價格	3.20港元
於歸屬日期的收市價狀況	4.16港元
預計年期	10年
預期波動	41.92%
預期股息收益率	0.00%
第一批的無風險率	0.08%
第二批的無風險率	0.07%



## 34. 以股份為基礎的付款交易(續)

### 股份獎勵計劃(續)

#### 2020年股份獎勵計劃(續)

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2020年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2023年12月31日，預期留任率被評估為85.93%(2022年：85.93%)。

已授出預期歸屬的股份獎勵數目已減少，以反映在歸屬期結束前沒收已授出股份獎勵14.07%(2022年：14.07%)的過往記錄，且因此調整了以股份為基礎的支付開支。

截至2023年12月31日止年度，本集團就根據2020年股份獎勵計劃授出的股份獎勵於損益內確認的開支總額為人民幣零元(2022年：人民幣8,710,000元)。

#### 2022年股份獎勵計劃

本公司2022年股份獎勵計劃(「2022年股份獎勵計劃」)以2022年4月24日通過的董事會決議為依據，主要目的是通過獎勵留住董事和合格員工，確保本集團持續經營和發展。該計劃將於2032年4月23日到期。根據2022年股份獎勵計劃，本公司董事會或者授權人可以將股份獎勵給予合資格員工，包括本公司的董事。根據2022年股份獎勵計劃，獎勵股份需向服務2022年股份獎勵計劃的信託契約的信託公司(「2022年信託公司」)發行並分配新股份，並且本公司需委託受託人，擔任本公司2022年股份獎勵計劃的管理者。

2022年股份獎勵計劃項下的獎勵股份總數不應超過於2022年4月24日已發行股份總數的2.657%。

於2022年12月31日，本公司已就2022年股份獎勵計劃向2022年信託公司發行並分配了52,024,000股獎勵股份。2022年4月24日及2022年10月28日，本集團根據2022年股份獎勵計劃已分別向73名董事和合格員工及6名合格員工(「2022年承授人」)授52,024,000股獎勵股份及2,580,000股獎勵股份。

### 34. 以股份為基礎的付款交易(續)

#### 股份獎勵計劃(續)

##### 2022年股份獎勵計劃(續)

根據授予書中規定的授予標準和條件，應分三批授予獎勵股份：(i) 30%的獎勵股份將在授予日一週年時授予，(ii) 30%的獎勵股份將在授予日兩週年時授予，及(iii) 40%的獎勵股份將在授予日三週年時授予。黨相關2022年承授人滿足所有授予條件，有權獲得相應獎勵股份時，受托人應按照股份獎勵計劃規則向2022年承授人轉讓相關經授予的股份。另外，每位2022年承授人向本公司承諾，獎勵股份授予後，只有當聯交所每日報價單上的每股最新收盤價不低於每股6.5港元時才能售出經授予的獎勵股份。

尚未行權的獎勵股份數目變動如下：

獎勵股份數目	2022年 4月24日	2022年 10月28日
於2022年1月1日	—	—
已授予	52,024,000	2,580,000
已沒收	(4,124,000)	—
於2022年12月31日	47,900,000	2,580,000
已歸屬	(10,600,000)	(459,000)
已沒收	(1,171,000)	—
於2023年12月31日	<b>36,129,000</b>	<b>2,121,000</b>

截至2023年12月31日止年度，概無根據2022年股份獎勵計劃授出股份獎勵。

### 34. 以股份為基礎的付款交易(續)

#### 股份獎勵計劃(續)

##### 2022年股份獎勵計劃(續)

獎勵股份的公平值乃使用二元模式計算得出。該模型的關鍵輸入數據如下：

關鍵輸入數據	2022年 4月24日	2022年 10月28日
股份價格	5.75港元	4.45港元
銷售條件	6.50港元	6.50港元
預計年期	10年	10年
預期波動	38.330%	36.967%
預期股息收益率	4.217%	4.389%
無風險利率	2.784%	3.634%

預期波動基於本公司和相同行業中可比公司的歷史平均年化日波動。該模型中的預期年限基於上述授予條件條款。

本集團應於全面考慮各合資格2022年承授人預期留任率後及根據彼等實現相關績效條件的可能性，估算2022年股份獎勵計劃的預期歸屬率，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2023年12月31日，就根據2022年股份獎勵計劃於2022年4月24日及2022年10月28日授出的獎勵股份而言，預期歸屬率分別評估為61.84%及64.19% (2022年：75.15%及68.89%)。

截至2023年12月31日止年度，本集團就根據2022年股份獎勵計劃授出的股份獎勵於損益內確認的開支總額為人民幣39,068,000元(2022年：人民幣57,095,000元)。

於各年末，本集團修訂對最終預期歸屬的2020年股份獎勵計劃及2022年股份獎勵計劃股份獎勵數目的估計。修訂原估計的影響(如有)於損益確認，而以股份為基礎的付款儲備亦會作出相應調整。

### 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。

### 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本列賬的金融資產	<b>3,629,337</b>	3,436,298
按公平值計入其他全面收入的股本工具	<b>56,625</b>	67,430
按公平值計入損益的金融資產	<b>41,324</b>	75,430
	<b>3,727,286</b>	3,579,158
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬的金融負債	<b>1,366,530</b>	1,127,092
按公平值計入損益的金融負債	<b>122,208</b>	88,867
	<b>1,488,738</b>	1,215,959

## 37. 金融工具(續)

### (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、其他長期應收款項、貿易及其他應收款項、應收關聯方欠款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、按公平值計入損益的金融資產、貿易及其他應付款項、應付關聯方欠款及按公平值計入損益的金融負債。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。

#### 市場風險

#### 貨幣風險

本公司及本集團兩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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
港元	39,762	21,848

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%(2022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。

### 37. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 貨幣風險(續)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
損益	(1,988)	(1,092)

##### 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、應付關聯方欠款及其他應付款項有關的公平值利率風險。本集團亦面臨與浮動利率的已抵押銀行存款及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(2022年：5個基點)，而所有其他變數維持不變，本集團截至2023年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣1,159,000元(2022年：增加／減少人民幣1,086,000元)。

##### 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2023年12月31日止年度，股本工具價格上升／下降10%(2022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4,247,000元(2022年：增加／減少人民幣5,057,000元)。

## 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*

於2023年及2022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。除向第三方提供的貸款(確認為其他應收款項)及其他長期應收款項分別以附註25及附註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、應收關聯方非貿易相關欠款及應收關聯方其他長期應收款項*

其他應收款項、應收關聯方非貿易相關欠款及應收關聯方其他長期應收款項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。

#### *確認為其他應收款項的第三方有抵押貸款及其他長期應收款項*

管理層根據債務人的信貸質素經驗以及債務人抵押予貸款的抵押品公平值來估算第三方有抵押貸款的估計虧損率。根據管理層的評估，就尚未逾期的貸款而言，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，且管理層認為向第三方提供的貸款的預期信貸虧損並不重大，因此未確認任何虧損撥備。就已逾期的貸款而言，管理層單獨評估該等貸款的信貸風險。有關確認為其他應收款項及其他長期應收款項的第三方有抵押貸款的詳情載於附註25和附註23。

### 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



### 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

## 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	
					2023年	2022年
					賬面總值	賬面總值
					人民幣千元	人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>						
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)	214,512	205,679
			存疑	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	100	1,400
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	7,011	9,869
					<b>221,623</b>	<b>216,948</b>
交易相關的應收關聯方欠款	39(ii)	不適用	附註(i)	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	173	20,755
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	700	729
					<b>873</b>	<b>21,484</b>
其他應收款項	25	不適用	履約	12個月預期信貸虧損	205,700	421,000
			(附註(iii))			
			履約及低風險 觀察名單	12個月預期信貸虧損	234,844	177,912
				全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	200,285	285
			存疑及虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	1,760	1,760
					<b>642,589</b>	<b>600,957</b>

### 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：(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	
					2023年 賬面總值 人民幣千元	2022年 賬面總值 人民幣千元
非交易相關的應收 關聯方欠款	39(ii)	不適用	履約	12個月預期信貸虧損	476,545	280,484
其他長期應收款項	23	不適用	履約	12個月預期信貸虧損	130,000	266,653
已抵押銀行存款	28	AAA至A(附註(ii))	不適用	12個月預期信貸虧損	165,436	152,923
銀行結餘及現金	28	AAA至A(附註(ii))	不適用	12個月預期信貸虧損	2,044,377	1,933,099
合約資產	26	不適用	附註(i)	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	951,534	610,536
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	3,215	3,215
					954,749	613,751

## 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：

- (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2023年12月31日，包括重大未償還結餘總賬面值為人民幣205,700,000元(2022年：人民幣421,000,000元)的其他應收款項已經個別評估。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無確認若干其他應收款項的虧損撥備，因為就該等其他應收款項作抵押的抵押品價值遠高於其賬面值，且於2023年及2022年12月31日該等抵押品的質素並無重大變動。

#### 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2023年及2022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2023年12月31日，具有重大未償還結餘或已出現信貸減值的應收賬款的賬面總額分別為貿易應收款項人民幣7,111,000元、合約資產人民幣3,215,000元及交易相關的應收關聯方欠款人民幣700,000元(2022年：貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款分別為人民幣11,269,000元、人民幣3,215,000元及人民幣729,000元)，均獲單獨評估。

### 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			
	2023年		2022年	
	平均虧損率	貿易應收款項 人民幣千元	平均虧損率	貿易應收款項 人民幣千元
賬面總值				
180天內	5.70%	173,843	5.87%	131,405
180至365天	6.40%	14,663	6.34%	42,057
365天以上	22.82%	26,006	21.00%	32,217
		214,512		205,679

  

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	平均虧損率	合約資產 人民幣千元	平均虧損率	合約資產 人民幣千元
賬面總值	6.40%	951,534	6.00%	610,536

**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			
	2023年		2022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	3.12%	173	3.18%	15,529
365天以上	–	–	17.24%	5,226
		173		20,755

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。

### 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)

	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2022年1月1日	40,899	12,106	53,005
– 轉撥至信貸減值	(323)	323	–
– 已確認減值虧損	28,082	11,264	39,346
– 已撥回減值虧損	(12,772)	(7,073)	(19,845)
– 撤銷	–	(2,807)	(2,807)
於2022年12月31日	55,886	13,813	69,699
– 轉撥至信貸減值	(111)	111	–
– 已確認減值虧損	47,693	3,041	50,734
– 已撥回減值虧損	(25,701)	(4,091)	(29,792)
– 撤銷	–	(1,948)	(1,948)
於2023年12月31日	<b>77,767</b>	<b>10,926</b>	<b>88,693</b>

### 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			
	2023年		2022年	
	全期預期信貸 虧損增加/(減少)		全期預期信貸 虧損增加/(減少)	
	無信貸減值 人民幣千元	信貸減值 人民幣千元	無信貸減值 人民幣千元	信貸減值 人民幣千元
若干賬面總值為人民幣335,914,000元 (2022年：人民幣258,670,000元) 的新貿易應收賬款	19,149	–	14,943	–
多筆悉數結付總賬面值為 人民幣42,057,000元 (2022年：人民幣25,894,000元) 的貿易應收賬款	(2,469)	–	(1,229)	(4,993)

##### 撥備矩陣 – 內部信貸評級

下表提供有關其他應收款項、非交易相關的應收關聯方欠款及其他長期應收款項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、非交易相關的應收關聯方欠款及其他長期應收款項的減值，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2023年及2022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。大額尚未償還餘額的債務人或於2023年12月31日總賬面值為人民幣407,460,000元(2022年：人民幣422,760,000元)的信貸減值其他應收款項已經個別評估。



### 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			
	2023年 平均虧損率	其他 應收款項 人民幣千元	2022年 平均虧損率	其他 應收款項 人民幣千元
賬面總值				
履約	0.31%	234,684	0.54%	173,841
低風險	16.20%	160	16.42%	4,071
觀察名單	21.05%	285	21.01%	285
		235,129		178,197

	於12月31日			
	2023年 平均虧損率	非交易相關的 應收關聯方欠款 人民幣千元	2022年 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	0.48%	476,545	0.55%	280,484

	於12月31日			
	2023年 平均虧損率	應收一名關聯 方的其他長期 應收款項 人民幣千元	2022年 平均虧損率	應收一名關聯 方的其他長期 應收款項 人民幣千元
賬面總值				
履約	0.47%	130,000	0.56%	266,653

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。

### 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。

	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2022年1月1日	1,970	60	1,365	3,395
– 轉撥至全期預期信貸虧損	(4)	4	–	–
– 轉撥至信貸減值	–	(408)	408	–
– 已確認減值虧損	2,948	404	312	3,664
– 已撥回減值虧損	(324)	–	(325)	(649)
於2022年12月31日	4,590	60	1,760	6,410
– 已確認減值虧損	1,345	22,101	–	23,446
– 已撥回減值虧損	(2,296)	–	–	(2,296)
於2023年12月31日	<b>3,639</b>	<b>22,161</b>	<b>1,760</b>	<b>27,560</b>

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虧損撥備變動主要由於：

	截至12月31日止年度	
	2023年 全期預期信 貸虧損增加 人民幣千元	2022年 全期預期信 貸虧損增加 人民幣千元
數項總賬面值為人民幣237,942,000元的新非交易應收賬款 (2022年：人民幣719,000元)	<b>22,101</b>	404

### 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
<b>截至2023年12月31日止年度</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
貿易及其他應付款項					
– 固定利率	13.13%	28,313	–	28,313	25,653
– 免息	–	945,631	–	945,631	945,631
應付關聯方欠款					
– 固定利率	15.00%	15,001	–	15,001	14,555
– 免息	–	380,691	–	380,691	380,691
租賃負債	5.40%	4,541	3,520	8,061	7,577
按公平值計入損益的金融負債	3.50%	–	126,803	126,803	122,208
於2023年12月31日		1,374,177	130,323	1,504,500	1,496,315

## 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(續)

## 流動資金及利率風險表(續)

	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
<b>截至2022年12月31日止年度</b>					
<u>非衍生金融負債</u>					
貿易及其他應付款項					
- 固定利率	12.37%	27,355	-	27,355	26,017
- 免息	-	879,709	-	879,709	879,709
應付關聯方欠款					
- 固定利率	15.00%	13,560	-	13,560	13,050
- 免息	-	208,316	-	208,316	208,316
租賃負債	5.40%	8,582	9,881	18,463	17,008
按公平值計入損益的金融負債	4.30%	-	97,014	97,014	88,867
於2022年12月31日		1,137,522	106,895	1,244,417	1,232,967

### 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及負債公平值

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11,127,000元 (2022年： 人民幣16,307,000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5.4%(2022年：5.6%)。 (附註(i))
	按公平值計入其他全面收入的股本工具： 人民幣22,748,000元 (2022年： 人民幣27,218,000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(「市盈率」)為6.9 (2022年：7.2)，經參考類似行業中上市實體之市盈率釐定。 (附註(ii))  缺乏市場流通性貼現30.5%(2022年：31.1%)，經參考相似行業上市實體之股份價格釐定。(附註(iii))
	按公平值計入其他全面收入的股本工具： 人民幣22,750,000元 (2022年： 人民幣23,905,000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。	用於釐定開發中物業價值的貼現率為9.1%(2022年：9.8%)，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8,500元至人民幣32,800元(2022年：人民幣8,900元至人民幣32,800元)。 (附註(iv))

## 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及負債公平值(續)

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
結構性存款	按公平值計入損益的 金融資產： 人民幣41,324,000元 (2022年： 人民幣75,430,000元)	第3級	收入法—於此法中，貼現現金流量法用於計算預期利息收入及最終出售所得款項的現值。	貼現率為1.8% (2022年：2.2%)(附註(i)) 預期損失率43.0% (2022年：回報率3.0%)(附註(v))
業務合併的或然代價	按公平值計入損益的 金融負債： 人民幣122,208,000元 (2022年： 人民幣88,867,000元)	第3級	貼現現金流量法根據適當貼現率用於計算來自或然代價流出本集團的預期未來經濟利益現值。	貼現率為3.5% (2022年：4.3%)(附註(i))

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、結構性存款、企業合併中的或然代價的公平值計量減少，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。
- (v) 預期虧損／回報率上升將導致結構性存款的公平值計量減少／增加，反之亦然。

### 37. 金融工具(續)

#### (c) 金融工具的公平值計量(續)

##### 第3級公平值計量的對賬

	按公平值計入 其他全面收益 的金融資產 人民幣千元	按公平值 計入損益 的金融資產 人民幣千元	按公平值 計入損益 的金融負債 人民幣千元
於2022年1月1日	100,742	75,031	–
公平值收益(虧損)：			
– 於損益	–	11,455	(61,774)
– 於其他全面收益	(33,312)	–	–
收購一間附屬公司(附註33)	–	–	(27,093)
購買	–	410,000	–
出售	–	(421,056)	–
於2022年12月31日	67,430	75,430	(88,867)
公平值收益(虧損)：			
– 於損益	–	(27,620)	(33,341)
– 於其他全面收益	(10,805)	–	–
購買	–	320,000	–
出售	–	(326,486)	–
於2023年12月31日	<b>56,625</b>	<b>41,324</b>	<b>(122,208)</b>

損益賬包括的年內損益總額當中，於本報告期末持有與按公平值計入損益的金融資產有關的未實現虧損為人民幣30,505,000元(2022年：收益人民幣8,734,000元)。「其他收益及虧損」包括按公平值計入損益的金融資產的公平值收益或虧損。

## 37. 金融工具(續)

### (c) 金融工具的公平值計量(續)

#### 第3級公平值計量的對賬(續)

計入其他全面收益的所有損益均與本報告期末及可比報告期間持有的按公平值計入其他全面收益的無報價股本工具有關，並呈報為按公平值計入其他全面收益儲備的變動。於報告期間，按公平值計入其他全面收益的股本工具的股息人民幣22,000,000元(2022年：人民幣22,000,000元)已於綜合損益及其他全面收益表的「其他收入」項下確認。

損益賬包括的截至2023年12月31日止年度損益總額當中，於2023年12月31日持有與按公平值計入損益的金融負債有關的未實現虧損為人民幣33,341,000元(2022年：人民幣61,774,000元)。「其他收益及虧損」包括按公平值計入損益的金融負債的公平值收益或虧損。

#### 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。



### 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。

	其他 應付款項 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
於2022年1月1日	25,645	15,192	239	17,636
融資現金流量	(2,978)	(8,422)	(388,099)	(904)
新租賃	–	9,709	–	–
利息開支	3,150	1,004	–	2,334
提前終止租賃	–	(475)	–	–
由貿易及其他應收款項抵銷	(3,000)	–	(26,239)	–
由應收一名關聯方欠款抵銷	–	–	–	(6,016)
確認作為分派的股息	–	–	387,422	–
向非控股權益派付股息	–	–	27,295	–
清算附屬公司	3,200	–	–	–
於2022年12月31日	26,017	17,008	618	13,050
於2023年1月1日	26,017	17,008	618	13,050
融資現金流量	(3,514)	(10,793)	(748,761)	–
新租賃	–	5,099	–	–
利息開支	3,150	754	–	1,505
提前終止租賃	–	(4,491)	–	–
確認作為分派的股息	–	–	116	–
向非控股權益派付股息	–	–	748,027	–
於2023年12月31日	<b>25,653</b>	<b>7,577</b>	<b>–</b>	<b>14,555</b>

## 39. 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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
浙江時代	(3)	107,069	16,849
杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司	(1)	71,009	50,639
綠城鼎力	(3)	32,281	21,335
麗水綠星樂居建設管理有限公司	(1)	25,153	4,958
杭州綠興工程項目管理有限公司	(1)	21,009	9,025
山東綠新萬合	(3)	15,500	22,115
南京六合中堂置業有限公司(「南京六合」)	(1)	8,427	–
綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產集團」)	(1)	6,708	2,785
浙江拓峰科技股份有限公司(「浙江拓峰」)	(1)	4,953	–
杭州綠城東部置業有限公司	(1)	3,940	–
泰州綠聯	(3)	3,642	–
綠城北方	(3)	3,479	1,415
杭州灣	(3)	2,658	3,417

### 39. 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)

(a) 向關聯方提供代建服務(續)

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
首創青旅置業(昆山)有限公司(「首創青旅」)	(2)	2,321	5,469
綠城景豐	(3)	1,701	52
上海輔秦	(3)	1,248	212
綠城綠明	(3)	1,218	21
浙江匠信	(3)	663	–
海南綠城綠明建設管理有限公司(「海南綠明」)	(3)	572	1,350
無錫綠居	(3)	311	32
綠城創新	(3)	232	30
綠城萬合	(3)	220	–
杭州未來	(3)	189	–
綠城萬家	(3)	120	–
溫州綠城樂居企業管理有限公司	(1)	–	52,526
溫州綠城樂居項目管理有限公司	(1)	–	50,586
海南島三亞日出觀光有限公司	(1)	–	18,868
其他		218	619
		<b>314,841</b>	262,303

### 39. 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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綠城利普	(3)	879	246
浙江綠城都會建築規劃設計有限公司	(3)	242	1,554
西安國際陸港文廣置業有限公司	(1)	127	–
其他		26	446
		<b>1,274</b>	<b>2,246</b>

(c) 來自關聯方的租賃收入

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
蕭山浙企	(3)	37,396	6,653
綠城正弘	(3)	1,337	–
綠城田園	(3)	795	852
綠城景豐	(3)	440	103
杭州綠管	(3)	268	–
綠城創新	(3)	228	–
其他		273	545
		<b>40,737</b>	<b>8,153</b>

### 39. 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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綠城北方	(3)	90,107	64,231
海南綠明	(3)	82,165	17,747
浙江時代	(3)	79,366	109,211
浙江坤業	(3)	51,050	26,425
浙江綠城匠信	(3)	44,587	18,914
上海輔秦	(3)	34,045	46,423
綠城綠明	(3)	27,205	53,781
綠城創新	(3)	24,543	25,640
綠城田園	(3)	22,157	28,993
綠城利普	(3)	21,874	41,097
綠城萬合	(3)	19,365	–
綠城萬家	(3)	16,694	–
綠城正弘	(3)	16,014	30,323
綠城長裕	(3)	14,495	10,578
綠城都會	(3)	11,382	30,207
浙江星鏈	(3)	7,649	2,139
綠城景豐	(3)	5,237	5,935
樂居科技	(3)	4,166	2,777
杭州未來	(3)	2,870	–
浙江綠城商地	(3)	2,031	3,807
浙江綠城樂信建設管理有限公司	(2)	1,197	–
其他		38,445	12,840
		<b>616,644</b>	<b>531,068</b>

**39. 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)

**(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2023年12月31日止年度，根據許可協議，人民幣51,667,000元(2022年：人民幣42,124,000元)的許可費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」。於本年度，本集團已就上述許可費支付人民幣零元(2022年：人民幣42,233,000元)。

**(f) 關聯方貸款的利息開支**

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綠城佳園	(3)	1,505	1,500
綠城正弘	(3)	—	834
		<b>1,505</b>	<b>2,334</b>

### 39. 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：

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>應收關聯方欠款</b>			
<u>交易相關</u>			
綠城景道園林	(3)	700	700
綠城利普	(3)	173	–
綠城房地產集團	(1)	–	17,310
浙江時代	(3)	–	2,674
海南綠明	(3)	–	779
其他		–	21
		<b>873</b>	21,484
<u>非交易相關</u>			
蕭山浙企	(3)	275,836	–
浙江坤業	(3)	31,459	37,748
綠城田園	(3)	29,532	35,900
浙江時代	(3)	20,949	29,537
綠城萬合	(3)	14,320	–
綠城北方	(3)	13,618	19,936
新疆創景	(3)	11,437	13,897
山東萬合	(3)	10,996	19,028
綠城楊柳郡房地產有限公司(「綠城楊柳郡」)	(1)	10,912	–
綠城創新	(3)	10,723	14,300
杭州綠城亞運村開發有限公司	(1)	9,511	1,310
上海輔秦	(3)	9,043	10,370
浙江匠信	(3)	8,168	9,185
綠城正弘	(3)	3,934	36,735
北京雲溪綠城房地產開發有限公司	(1)	3,642	6,473

### 39. 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)

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯方欠款(續)			
非交易相關(續)			
杭州綠管	(3)	3,268	–
綠城房地產集團	(1)	2,964	1,425
杭州灣	(3)	2,000	2,000
綠城綠明	(3)	1,994	27,114
綠城景豐	(3)	850	5,103
海南綠明	(3)	576	8,883
綠城景道園林	(3)	365	365
杭州未來	(3)	378	–
浙江星鏈	(3)	–	482
其他		70	693
		<b>476,545</b>	280,484
		<b>477,418</b>	301,968



### 39. 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)

除非交易相關的應收蕭山浙企欠款人民幣260,000,000元(2022年：人民幣260,000,000元)(與應收利息合共為人民幣15,836,000元(2022年：人民幣零元))、應收綠城田園欠款人民幣7,615,000元(2022年：人民幣11,000,000元)(與應收利息合共為人民幣1,798,000元(2022年：人民幣1,003,000元))、應收杭州綠管欠款人民幣3,000,000元(2022年：人民幣零元)(與應收利息合共為人民幣268,000元(2022年：人民幣零元))、應收綠城創新欠款人民幣1,000,000元(2022年：人民幣零元)(與應收利息合共為人民幣183,000元(2022年：人民幣零元))、應收綠城景豐欠款人民幣500,000元(2022年：人民幣5,000,000元)(與應收利息合共為人民幣350,000元(2022年：人民幣103,000元))、應收綠城綠明欠款人民幣零元(2022年：人民幣25,000,000元)(與應收利息合共為人民幣零元(2022年：人民幣零元))、應收綠城正弘欠款人民幣零元(2022年：人民幣23,984,000元)(與應收利息合共為人民幣零元(2022年：人民幣零元))、應收浙江坤業欠款人民幣零元(2022年：人民幣7,000,000元)(與應收利息合共為人民幣零元(2022年：人民幣802,000元))以及應收綠城景道園林欠款人民幣零元(2022年：人民幣零元)(與應收利息合共為人民幣365,000元(2022年：人民幣365,000元))為向關聯方提供的無抵押墊款，為向關聯方提供的無抵押墊款，其分別按年利率4%至15%計息(2022年：4%至16%)，且預期將於12個月內收回外，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2023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2,996,000元(2022年：人民幣3,679,000元)前的金額呈列。

## 39. 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)

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
180天內	173	15,529
365天以上	700	5,955
	873	21,484

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>預付款項(計入貿易及其他應收款項)</b>			
綠城北方	(3)	—	14,203
綠城創新	(3)	—	3,866
海南綠明	(3)	—	781
綠城景豐	(3)	—	741
		—	19,591

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>合約資產</b>			
浙江時代	(3)	72,728	—

### 39. 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)

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他長期應收款項			
蕭山浙企	(3)	275,836	266,653
浙江時代	(3)	130,000	–
關聯方貸款		405,836	266,653
減：預期12個月內收回之款項		(275,836)	–
		130,000	266,653

應收浙江時代的其他長期應收款項為人民幣130,000,000元(2022年：人民幣零元)(與應收利息合共為人民幣零元(2022年：人民幣零元))，為向關聯方提供的無抵押墊款，按年利率4.75%計息並為期兩年。

於2023年12月31日，蕭山浙企之墊款被分類為「應收關聯方欠款」，呈列為流動資產，預期於12個月內收回。

於2023年12月31日，上述其他長期應收款項乃以減去累計減值虧損人民幣606,000元(2022年：人民幣1,488,000元)前的金額呈列。

### 39. 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)

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>應付關聯方欠款</b>			
交易相關			
綠城房地產集團	(1)	55,242	475
浙江時代	(3)	50,949	25,944
浙江坤業	(3)	40,287	29,603
綠城田園	(3)	35,437	30,055
綠城北方	(3)	17,980	–
綠城正弘	(3)	14,198	10,756
上海輔秦	(3)	13,270	837
海南綠明	(3)	12,496	–
綠城創新	(3)	12,449	–
綠城長裕	(3)	8,437	4,008
綠城萬合	(3)	7,966	–
綠城萬家	(3)	6,801	–
浙江匠信	(3)	4,528	1,250
綠城景豐	(3)	4,344	917
綠城綠明	(3)	4,225	25,259
山東萬合	(3)	1,996	3,455
新疆創景	(3)	–	6,891
山東綠新萬合	(3)	–	3,594
其他		2,638	315
		<b>293,243</b>	143,359

### 39. 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)

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>應付關聯方欠款(續)</b>			
<u>非交易相關</u>			
綠城楊柳郡	(1)	31,344	23,895
浙江時代	(3)	26,558	17,760
綠城佳園	(3)	14,555	13,050
山東綠新萬合	(3)	6,182	4,586
綠城房地產集團	(1)	5,000	—
綠城景豐	(3)	4,724	5,000
綠城市政園林	(3)	2,970	2,970
新疆創景	(3)	2,452	2,452
綠城中國	(4)	2,427	2,423
成都綠晟置業有限公司	(1)	2,063	2,063
綠城北方	(3)	1,447	1,447
浙江綠城商地	(3)	354	280
杭州尊藍酒店管理有限公司	(1)	—	716
無錫綠居	(3)	—	384
浙江星鏈	(3)	—	250
其他		1,927	731
		<b>102,003</b>	78,007
		<b>395,246</b>	221,366

於2023年12月31日，除非交易相關的應付綠城佳園欠款人民幣10,000,000元(2022年：人民幣10,000,000元)(與應付利息合共為人民幣4,555,000元(2022年：人民幣3,050,000元))，其按年利率15%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。

**39. 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)

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	278,356	139,290
1至2年	14,412	3,594
3年以上	475	475
	<b>293,243</b>	143,359

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>合約負債</b>			
青旅	(2)	17,425	17,681
南京六合	(1)	9,857	–
浙扛拓峰	(1)	642	–
綠城房地產集團	(1)	–	6,708
		<b>27,924</b>	24,389

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

### 39. 關聯方披露(續)

#### (iii) 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、董事袍金及其他福利	14,086	13,297
績效獎金	20,718	17,047
退休福利計劃供款	988	923
以股份為基礎的付款	13,586	29,370
	<b>49,378</b>	60,637

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。

#### 40. 本公司財務狀況表及儲備

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於一間附屬公司的投資	76,659	48,808
應收一間附屬公司欠款	1,312,252	1,965,777
	<b>1,388,911</b>	2,014,585
<b>流動資產</b>		
按公平值計入損益的金融資產	41,324	75,430
銀行結餘及現金	38,120	39,525
	<b>79,444</b>	114,955
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	1,045	2,892
應付附屬公司欠款	10,560	10,716
	<b>11,605</b>	13,608
<b>流動資產淨值</b>	<b>67,839</b>	101,347
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,456,750</b>	2,115,932
<b>資產淨值</b>	<b>1,456,750</b>	2,115,932
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註32)	16,769	16,769
儲備	1,439,981	2,099,163
<b>總權益</b>	<b>1,456,750</b>	2,115,932



#### 40. 本公司財務狀況表及儲備(續)

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2022年1月1日	2,933,656	(449,257)	(58,266)	9,542	2,435,675
年內虧損	-	(14,450)	-	-	(14,450)
發行普通股	-	-	(445)	-	(445)
確認以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	65,805	65,805
確認作為分派的股息	-	(387,422)	-	-	(387,422)
歸屬股份獎勵	(21,100)	-	34,869	(13,769)	-
於2022年12月31日	2,912,556	(851,129)	(23,842)	61,578	2,099,163
年內溢利	-	49,777	-	-	49,777
確認以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	39,068	39,068
確認作為分派的股息	-	(748,027)	-	-	(748,027)
歸屬股份獎勵	40,368	-	3,636	(44,004)	-
於2023年12月31日	<b>2,952,924</b>	<b>(1,549,379)</b>	<b>(20,206)</b>	<b>56,642</b>	<b>1,439,981</b>

## 41. 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 權益/投票權比例 於12月31日		主要業務
			2023年	2022年	
<i>直接持有：</i>					
綠城管理集團有限公司 (前稱萬宏(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
綠星(香港)有限公司	香港/香港， 2021年3月24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300,000,000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
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

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

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。(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 權益/投票權比例 於12月31日		主要業務
			2023年	2022年	
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
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%	67.5%	建築設計及諮詢
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

## 41. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

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。(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 權益/投票權比例 於12月31日		主要業務
			2023年	2022年	
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
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

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

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。(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 權益/投票權比例 於12月31日		主要業務
			2023年	2022年	
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%	100%	代建
杭州綠城濱峰建設管理有限公司	中國/中國， 2016年4月29日	人民幣20,000,000元	100%	100%	代建
上饒綠星建設管理有限公司	中國/中國， 2021年6月10日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
綠城楠裡建設管理有限公司 (前稱浙江楠裡建設管理有限公司)	中國/中國， 2021年12月27日	人民幣50,000,000元	60%	60% (i)	代建
浙江綠城空間運營管理有限公司	中國/中國， 2022年1月10日	人民幣10,000,000元	100%	100%	投資控股及諮詢

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

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。(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 權益/投票權比例 於12月31日		主要業務
			2023年	2022年	
河北綠城建設發展有限公司	中國/中國， 2022年3月15日	人民幣30,000,000元	100%	100%	代建
濟南綠城房地產建設管理有限公司	中國/中國， 2022年8月15日	人民幣5,000,000元	100%	100%	代建
上海綠熙建設管理有限公司	中國/中國， 2022年8月30日	人民幣5,000,000元	100%	100%	代建
江門綠城濱江建設管理有限公司	中國/中國， 2022年8月22日	人民幣10,000,000元	80%	80%	代建
海南綠城宇辰建設管理有限公司	中國/中國， 2022年10月18日	人民幣5,000,000元	100%	100%	代建
寧波綠灣房產建設管理有限公司	中國/中國， 2022年11月3日	人民幣5,000,000元	100%	100%	代建
仙居縣綠興工程管理有限公司	中國/中國， 2022年4月28日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建

#### 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

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。(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 權益/投票權比例 於12月31日		主要業務
			2023年	2022年	
青田綠青樂居建設管理有限公司	中國/中國， 2022年5月10日	人民幣1,000,000元	100%	100%	代建
湖州綠弘樂居建設管理有限公司	中國/中國， 2023年1月9日	人民幣1,000,000元	100% (ii)	不適用	代建
慈溪綠瀾房產建設管理有限公司	中國/中國， 2023年9月1日	人民幣5,000,000元	100% (ii)	不適用	代建
紹興上虞綠欣項目管理有限公司	中國/中國， 2023年9月8日	人民幣1,000,000元	100% (ii)	不適用	代建
綠城(海南)建設管理有限公司	中國/中國， 2023年11月17日	人民幣10,000,000元	80% (ii)	不適用	代建

## 41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

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。(續)

附註：

- (i) 該公司於2022年被本集團收購，收購詳情載於附註33。
- (ii) 該等公司於2023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。

## 42. 具有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表為本集團具有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	本集團所持有的		分配至非控股權益的虧損		累計非控股權益	
		所有權益及投票權比例		於12月31日		於12月31日	
		2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綠城簡里	中國	40%	40%	6,207	(13,798)	135,457	129,250
具有非控股權益的個別不重大附屬公司						2,402	4,575
						137,859	133,825



## 42. 具有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

### 綠城熇里

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	315,090	213,149
非流動資產	355,014	413,295
流動負債	(45,915)	(83,546)
非流動負債	(53,121)	(103,088)
綠城熇里淨資產	571,068	439,810
本集團擁有人應佔權益	435,611	310,560
綠城熇里的非控股權益	135,457	129,250
	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	182,536	181,308
開支	(51,278)	(99,119)
期內溢利	131,258	82,189
本集團擁有人應佔溢利(附註(i))	125,051	95,987
綠城熇里非控股權益應佔溢利(虧損)(附註(i))	6,207	(13,798)
經營活動所得現金流入淨額	95,160	135,385
投資活動所得現金流出淨額(附註(ii))	–	(120)
現金流入淨額	95,160	135,265

## 42. 具有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

### 綠城熾里(續)

附註：

- (i) 根據由綠城房地產建設管理集團、徐雄翔先生及其配偶蔣陽俊女士、綠城熾里非控股權益與本收購事項的擔保人訂立的綠城熾里收購協議，綠城熾里非控股權益及本收購事項的擔保人已協定利潤擔保期。於扣除無形資產攤銷及收購事項產生的相關遞延稅項前，於2022年、2023年及2024年按其擁有權權益比例分配予綠城房地產建設管理集團的綠城熾里除稅後利潤(「目標利潤」)應分別不少於人民幣120,000,000元、人民幣130,000,000元及人民幣150,000,000元(「保證利潤」)。此外，綠城熾里收購協議對手方同意：
- (a) 倘於各年度按其擁有權權益比例分配予綠城房地產建設管理集團的目標利潤不低於保證利潤，則目標利潤將按彼等各自於綠城熾里的持股比例分配予綠城房地產建設管理集團及綠城熾里非控股權益；
- (b) 倘於各年度按其擁有權權益比例分配予綠城房地產建設管理集團的目標利潤低於保證利潤，而目標利潤不低於保證利潤，則應先向綠城房地產建設管理集團分配相等於保證利潤的目標利潤比例，餘下利潤則分配予綠城熾里非控股權益；
- (c) 倘目標利潤低於保證利潤，則所有目標利潤均應分配至綠城房地產建設管理集團。綠城熾里非控股權益無權參與利潤分配。綠城房地產建設管理集團有權要求本收購事項的非控股權益及擔保人按除稅後基準，支付目標利潤與保證利潤之間的差額；及
- (d) 倘綠城熾里出現虧損，綠城房地產建設管理集團有權要求本收購事項的非控股權益及擔保人按除稅後基準，支付虧損與保證利潤之間的差額。

截至2023年12月31日止年度，按其擁有權權益比例分配予綠城房地產建設管理集團的目標利潤為人民幣83,703,000元(2022年：人民幣73,327,000元)，低於保證利潤，而截至2023年12月31日止年度的目標利潤為人民幣139,506,000元(2022年：人民幣122,211,000元)，不低於保證利潤。因此，根據上述收購協議第(ii)點，相等於保證利潤的目標利潤比例(於2023年為人民幣130,000,000元(2022年：人民幣120,000,000元))已先分配予綠城房地產建設管理集團，餘下利潤人民幣9,506,000元(2022年：人民幣2,211,000元)已分配予綠城熾里非控股權益。截至2023年12月31日止年度，本集團擁有人及綠城熾里非控股權益應佔溢利分別為人民幣125,051,000元及人民幣6,207,000元(2022年：人民幣95,987,000元及虧損人民幣13,798,000元)(於按比例扣除收購事項產生的無形資產攤銷後的除稅後淨額分別為人民幣4,949,000元及人民幣3,299,000元(2022年：人民幣24,013,000元及人民幣16,009,000元))。

## 42. 具有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

### 綠城熇里(續)

附註：(續)

- (ii) 於本年度，綠城熇裡向由非控股權益最終控制的公司提供資金，該等款項已由交易方於本年度償還。該資金的總現金流量分別計入綜合現金流量表的「向第三方貸款的墊款」及「償還第三方貸款」項目。

## 43. 主要非現金交易

截至2023年12月31日止年度，本集團與若干項目擁有人訂立協議，以換取項目擁有人擁有的若干物業的方式結清貿易應收款項人民幣135,833,000元。由於若干物業的轉移於報告日期仍未完成，該金額被分類為「收購物業的按金」，並於2023年12月31日的綜合財務狀況表內單獨呈列為非流動資產。

根據與綠城創新及綠城田園訂立之貸款協議，本集團有權在應收貸款逾期時，以本集團應付綠城創新及綠城田園的尚未償還款項分別抵銷應收綠城創新及綠城田園的貸款。於本報告期間，應收綠城創新及綠城田園貸款的逾期款項人民幣2,800,000元及人民幣385,000元已抵銷所欠該等合營企業的相應款項。

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2024年6月13日舉行的股東週年大會
「細則」或「章程細則」	指	本公司於2023年5月25日採納之經修訂及重列組織章程細則，經不時修訂或補充（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C1所載之《企業管治守則》
「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

釋義

「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
「最後實際可行日期」	指	2024年4月18日，即本年度報告付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「招股章程」	指	本公司日期為2020年6月29日的招股章程
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「報告期」或「期內」	指	截至2023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	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「2020年股份獎勵計劃」	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
「2022年股份獎勵計劃」	指	根據本公司於2022年4月24日作出的公告，本公司於2022年4月24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