

绿城 

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)



2021

中 期 報 告



目錄

2	公司簡介
4	公司資料
6	管理層討論與分析
18	企業管治
20	其他事項
26	簡明綜合財務報表審閱報告
27	簡明綜合損益及其他全面收益表
29	簡明綜合財務狀況表
31	簡明綜合權益變動表
32	簡明綜合現金流量表
34	簡明綜合財務報表附註
67	釋義

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2021年連續榮獲中國房地產TOP10研究組頒發《中國房地產代建運營引領企業》的殊榮。

綠城管理秉持「品質、信任、效益、分享」的核心價值觀，通過項目管理整合資源、輸出品牌及標準，以定制化的解決方案和高品質的服務，為客戶創造價值。核心業務包括商業代建、政府代建和其他服務等。作為代建4.0體系開創者及綠星標準制定者，綠城管理致力於為委託方、業主、供應商、員工、投資方打造「共創價值、共享利益」的生態平臺，共建激動人心的品質生活。

截至2021年6月30日，本集團(自行及透過與業務夥伴合作)於中國28個省、直轄市及自治區的96座城市擁有334個代建項目。



綠城管理總部(綠城 • 杭州西溪國際)

公司簡介





董事會

執行董事

李軍先生(首席執行官)
林三九先生

非執行董事

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

獨立非執行董事

林治洪先生
丁祖昱博士
陳仁君先生

審核委員會

陳仁君先生(主席)
林治洪先生
丁祖昱博士

薪酬委員會

丁祖昱博士(主席)
陳仁君先生
林治洪先生

提名委員會

林治洪先生(主席)
陳仁君先生
丁祖昱博士

授權代表

李軍先生
張盼盼女士

聯席公司秘書

張盼盼女士
蘇淑儀女士

法律顧問

香港法律方面：

美邁斯律師事務所
香港
干諾道中1號
友邦金融中心31樓

開曼群島法律方面：

邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
26樓

中國法律方面：

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

核數師

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

合規顧問

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

公司資料

註冊辦事處

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

總部

中國
浙江省杭州市
西湖區
文一西路767號
西溪國際
C座9樓

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

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

公司網址

www.lcgljt.com

股份代號

香港聯交所：09979

上市日期

2020年7月10日

管理層討論與分析



管理層討論與分析

業務回顧 概覽

2021年上半年，疫情對本公司整體影響基本消除，公司經營狀況良好，毛利率、淨利率略有提升，持續經營業務歸母公司淨利潤較上年同期大幅增長。隨著中國房地產市場的調控加強，輕資產模式表現出了逆週期特質，公司接觸到了更多的代建需求，其中代建委託方結構更加多元化，代建需求更加多元化；如主導城市更新政府部門、存量土地資源豐富的國企央企、擁有大量不良資產的金融機構等成為公司主要客戶。同時，政府代建業務走出浙江佈局經濟發達省市，新拓項目品質比去年同期增長突出；產業鏈孵化業務與去年同期相比效益增長明顯。

根據中指研究院（「中指院」）資料分析，代建市場規模佔比將以年均21.3%的速度高速增長，到2025年，代建行業規模預計滲透率將達到12.5%，對應2021年僅為4.8%的滲透率。公司作為中國代建行業引領者，代建項目數量保持持續增長，管理面積規模行業領先。於2021年6月30日，本公司管理項目數量由去年同期的268個增加至334個，合約項目總建築面積達84.0百萬平方米，較去年同期的73.3百萬平方米增長14.6%。

公司全國化業務持續擴張，業務分佈已擴張至中國28個省、直轄市及自治區的96座城市，而主要經濟區域管理項目的總建築面積達66.9百萬平方米，規模佔整體面積的約80%；其中長三角經濟圈項目44.0百萬平方米，佔合約總建築面積的52.4%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目15.2百萬平方米佔18.1%，珠三角經濟圈項目6.5百萬平方米佔7.7%，成渝城市群1.2百萬平方米佔1.5%。



綠城 • 臨沂春江明月

2021年上半年，新拓代建項目的合約總建築面積達12.0百萬平方米，較去年同期增長約22.7%；新拓代建項目代建費預估32.2億人民幣，與去年同期基本持平。

本報告期內公司持續經營收入達到人民幣1,080.8百萬元，較上年同期人民幣814.8百萬元增長32.6%；毛利為人民幣513.1百萬元，較上年同期人民幣339.8百萬元增長51.0%；期內綜合毛利率達到47.5%，較上年同期41.7%提升5.8個百分比；歸屬於本公司股東的持續經營業務淨利潤達到人民幣270.4百萬元，較上年同期人民幣147.9百萬元增長82.8%；歸屬於本公司股東的持續經營業務淨利潤率達到25.0%，較上年同期18.2%提升6.8個百分比。另外，本報告期內公司經營活動現金淨流量達人民幣2.6億元，公司現金流充足。

宏觀市場分析

1. 國家持續對房地產的金融端、土地端、消費端進行政策調控，「投資與開發相分離」的輕資產模式符合該政策趨勢，表現出更高的增長態勢；
2. 政府、國企、金融機構等逐步成為房地產市場主體，專業的開發服務需求空間巨大，專業服務價值凸顯；
3. 受供給側改革影響，中國房地產品質提升、服務升級成為未來方向，房地產開發更需專業管理及品質營造能力；
4. 政策利好城市更新、租賃用房建設、產業運營等城市服務，可以支撐公司形成新的增長點。



綠城·南昌桂語江南

管理層討論與分析

公司優勢分析

1. 作為中國起步最早、規模最大、獨立公司化運營的代建企業，公司累計擁有10餘年代建經驗以及完整的知識體系、品牌美譽度和供應商體系積累；
2. 基於代建模式的反週期特質及全國性佈局，新項目拓展呈現良好趨勢，公司將持續保持行業引領地位；
3. 作為中國最大的保障房建設服務商，公司持續跟蹤研究有關政府建設、城市服務的政策熱點，未來將不斷擴大服務邊界；
4. 公司已主動調整區域結構和客戶結構，強化京津冀、長三角、珠三角的戰略佈局，實施更主動的管理授權和人才培育體系；
5. 基於主營業務帶來的巨大業務流量，公司將通過收併購上下游利潤高、價值貢獻大的產業，構建房地產代建領域全產業鏈生態平臺。

結合上述宏觀市場分析及公司核心優勢，我們於2021年上半年採取如下管理舉措：

1 全國化區域佈局

2021年上半年，本公司繼續保持行業領先地位，並基於豐富的業務模式、全國性的規模佈局、按需定制的服務體系以及多元化的客戶結構，不斷提升業務規模。

於2021年6月30日，公司於中國28個省、直轄市及自治區的96座城市擁有334個代建項目，合約總建築面積84.0百萬平方米，較去年同期的73.3百萬平方米增長14.6%。其中商業代建項目合約總建築面積47.9百萬平方米，較去年同期增長8.1%，政府代建項目合約總建築面積36.1百萬平方米，較去年同期增長24.5%。在建面積43.7百萬平方米，較去年同期的38.8百萬平方米增長12.6%。其中商業代建項目在建面積17.3百萬平方米，較去年同期增長18.1%，政府代建項目在建面積26.4百萬平方米，較去年同期增長9.0%



2 多元化客戶結構

本公司已完成全國性佈局，擁有結構多元且不斷擴展的優質客戶群。

截至2021年6月30日止六個月，按管理總建築面積看，私營企業委託項目為35.7百萬平方米，佔比42.5%；國有企業委託項目為30.0百萬平方米，佔比35.7%；政府委託項目為18.3百萬平方米，佔比21.7%。

按當期在建面積看，私營企業委託項目為11.4百萬平方米，佔比26.1%；國有企業委託項目為19.2百萬平方米，佔比43.9%；政府委託項目為13.1百萬平方米，佔比30.0%。

3 政府代建空間巨大

隨著政府類代建業務的規模效應及政策紅利影響，該模式的經營效益穩步增長。

公司現有36.1百萬平方米合約總建築面積及26.4百萬平方米在建面積的保障性物業，已是中國最大的保障房建設服務商。同時受益於城市更新、存量房改造等政策推動，政府代建未來市場廣闊。

上半年新拓政府代建項目合約總建築面積6.1百萬平方米，超去年同期拓展規模5倍以上；並首次在江蘇、福建、山西、江西等省外主要城市落地項目。



綠城 • 南昌桂語江南



管理層討論與分析

4 初見成效的產業鏈打造

基於既定的戰略目標，本公司繼續孵化產業鏈上下游公司，並於2021年初重點收併購輕資產模式、利潤率高、且為房地產核心價值業務的產業鏈公司。

本報告期內該類產業鏈孵化的投資收益實現大幅提升，分佔合營公司業績達人民幣29.8百萬元，其中商業代建平台公司收益增加人民幣9.7百萬元，達人民幣8.3百萬元(2020年同期：虧損人民幣1.4百萬元)；產業鏈上下游孵化業績達人民幣21.5百萬元，較2020年同期的人民幣9.2百萬元增長133.7%。

5 行業頭部效應凸顯

本公司不斷鞏固行業領先地位，持續引領中國代建行業的創新與發展，連續五年蟬聯「中國房地產代建運營引領企業」等榮譽。

2021年5月27日，由本公司牽頭，攜手當代管理、華潤置地、金地管理、雅居樂房管、中原建業等代建領軍企業舉辦首屆中國代建價值峰會。根據中指院的測算，代建聯盟企業佔整個代建行業市場份額的56.8%，該代建聯盟未來將推動房地產開發模式的轉型升級、規範行業自律、共同打造代建行業標準。

本公司作為首屆理事單位，本公司首席執行官李軍當選首屆輪值主席，均為本公司帶來明顯的品牌效應與業務流量。

前景展望

展望未來，代建行業空間及潛力還將不斷放大，公司有信心繼續保持行業引領地位，不斷完善代建行業綠星標準，穩步實施按需定制的服務體系，致力於打造輕資產模式生態平臺。



財務分析

收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現：

收入人民幣1,080.8百萬元，與2020年同期的人民幣814.8百萬元相比，同比上升32.6%。收入來自三類業務：(i) 商業代建；(ii) 政府代建；及 (iii) 其他服務，按業務分部的收入列示如下：

截至6月30日止六個月					
收入	2021年 人民幣千元 (未經審計)	佔總收入	2020年 人民幣千元 (未經審計)	佔總收入	變動 增加/ (減少)
商業代建	772,273	71.4%	610,010	74.8%	26.60%
其中：					
自營	375,500	34.7%	333,560	40.9%	12.57%
與業務夥伴合作	396,773	36.7%	276,450	33.9%	43.52%
政府代建	219,745	20.4%	186,997	23.0%	17.51%
其中：					
自營	219,745	20.4%	182,893	22.5%	20.17%
與業務夥伴合作	-	0.0%	4,104	0.5%	(100.00%)
其他服務	88,751	8.2%	17,817	2.2%	398.13%
合計	1,080,769	100.0%	814,824	100.0%	32.64%

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，截至2021年6月30日止六個月收入人民幣772.3百萬元，佔整體收入的71.4%，與2020年同期的人民幣610.0百萬元相比增長了26.60%；增長的主要原因是去年同期公司部份業務受到疫情影響出現節點推遲的情況影響收入確認，今年疫情影響已基本消除，同時與業務夥伴合作項目增多並陸續開工，收入顯著增長；

管理層討論與分析

- (ii) 政府代建收入達人民幣219.7百萬元，佔整體收入的20.4%，與2020年同期的人民幣187.0百萬元相比增長17.5%，增長的主要原因是公司本期收購了杭州綠城濱峰建設管理有限公司、杭州綠城江濱建設管理有限公司及杭州綠城江景建設管理有限公司等三家從事政府代建業務的公司，擴大了業務規模；及
- (iii) 其他服務收入為人民幣88.8百萬元，佔整體收入的8.2%，與2020年同期的人民幣17.8百萬元相比上升398.13%，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投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入73.3百萬元。

銷售成本

本報告期內，此成本為人民幣567.7百萬元，較2020年同期的人民幣475.0百萬元增加19.5%。上升的主要原因是：(1)與業務夥伴合作的商業代建項目收入增長，導致應分配給業務夥伴合作的服務費增加；(2)政府代建項目數量及管控面積增長導致人員投入增加，人工成本增長。

毛利

本報告期內，毛利達到人民幣513.1百萬元，較2020年同期的人民幣339.8百萬元上升51.0%。毛利率為47.5%，與2020年同期的41.7%相比上升5.8個百分點，與2020年全年的47.8%相比下降0.3個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建45.1%、政府代建44.7%及其他服務75.0%。對比2020年同期為39.9%、46.5%和53.3%。
- 商業代建毛利率45.1%，與2020年同期39.9%、2020年全年44.1%均有所上升。主要是因為去年同期公司部份業務受到疫情影響出現節點推遲的情況影響收入確認，今年疫情影響已基本消除；同時與業務夥伴合作項目增多並陸續開工，收入顯著增長，從而商業代建整體毛利率得以提升。



- 政府代建的毛利率44.7%，比2020年同期的46.5%、2020年全年的45.4%有所降低。主要是因為本期新拓政府代建項目增加，大部份新項目處於項目初期，收益尚未實現，從而本期政府代建項目的總體毛利率有所下降。
- 其他服務業務毛利率75.0%，比2020年同期的53.3%大幅度提高，較2020年全年的76.8%略有下降，主要是因為公司上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團有限公司投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入73.3百萬元，此類項目的服務成本在綠城房產集團列支，公司按項目淨收益與綠城房產集團結算確認收入，從而毛利率較高。

其他收入

本期內，本集團其他收入為人民幣44.3百萬元，較2020年同期人民幣19.6百萬元增長了126.7%。其他收入增長主要由於：(1)本期為代建項目提供金融服務取得收入較上年同期增加13.4百萬元；(2)公司上市後資金較為充裕，資金餘額增加導致銀行存款利息收入較上年同期增加4.5百萬元；(3)本期收到以公平價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產分配股利5.0百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及行銷開支為人民幣45.0百萬元，較2020年同期人民幣11.1百萬元增長305.2%，增長的主要原因是：(1)上年同期疫情之下政府減免企業社保等費用，公司社保類支出較少；(2)政府代建業務為加速業務拓展擴充投拓人員；(3)根據公司上市時關於品牌使用的安排，本期銷售及行銷開支新增應付給母公司的人民幣15.0百萬元品牌使用費。

行政開支

行政開支為人民幣194.3百萬元，較2020年同期人民幣118.3百萬元增長了64.2%，增長的主要原因是公司三級管控架構調整，為增強區域公司力量適當增加區域公司人員儲備；以及2020年同期疫情之下政府減免企業社保等費用，公司社保類支出較少等因素共同影響所致。

管理層討論與分析

分佔合營公司業績

我們的分佔合營公司業績由去年同期的收益人民幣5.1百萬元增長至本期的收益人民幣29.8百萬元，主要因為本期產業鏈上下游投資業務實現收益大幅提升；以及商業代建平臺公司運營步入正軌，扭虧為盈導致。

期內利潤

期內持續經營業務淨利潤為人民幣276.0百萬元，較2020年同期的人民幣153.1百萬元增長80.3%。持續經營業務歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣270.4百萬元，較2020年同期的人民幣147.9百萬元增長82.8%。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項達到人民幣490.5百萬元，較2020年末的人民幣388.3百萬元增加26.3%。公司本期加強貿易應收款的回款管理，貿易應收款由2020年末的人民幣141.6百萬元下降至2021年6月30日的人民幣127.5百萬元；其他應收款的增加主要是本期為代建業務拓展新增對外借款人民幣120.0百萬元所致。

合同資產

於2021年6月30日，本集團合同資產為人民幣406.4百萬元，較2020年末的人民幣316.8百萬元增加28.3%，合同資產體現的是公司部分項目已履約義務但是相應還沒有達到合同約定的收款節點的款項。本年增加主要是政府代建項目和與業務夥伴合作項目合同資產增加，此項目在將來轉化為本公司的經營活動現金流入。

按公平值計入損益的金融資產

於2021年6月30日，本集團按公平值計入損益的金融資產為人民幣109.3百萬元，系公司為提高閒置資金收益而購買的結構性投資產品。

貿易及其他應付款項

於2021年6月30日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣880.8百萬元，較2020年末的人民幣818.7百萬元增加7.6%。增加的主要原因系新項目定金增加人民幣30.9百萬元，反映了我們新簽商業代建項目數量的增加；以及應付職工薪酬增加人民幣28.6百萬元。



合同負債

合同負債為人民幣423.2百萬元，較2020年末的人民幣396.2百萬元增加6.8%。該增長反映了本公司部分項目實際收款快於提供服務的完工進度的情況。

流動資金及資金資源

於2021年6月30日，本集團有銀行存款及現金(不包括質押銀行存款)人民幣2,184.3百萬元(2020年12月31日：人民幣2,397.3百萬元)，流動比率為1.64倍(2020年12月31日：2.05倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)為1.3%(2020年12月31日：0.5%)。現金流非常充裕，為本公司後續發展提供強有力的支撐。

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

債務

本報告期內，本集團並無重大借款。

外匯風險

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

或然負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

本報告期內，本集團並無資產抵押事宜。

資產交易及重大投資事項

本報告期內，本集團並無日常一般業務以外的資產交易及重大投資事項。

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

管理層討論與分析

重大收購及出售

本報告期內，本集團並無重大收購及出售事項。

司庫管理

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

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畫。向員工發放之酬金待遇乃按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2021年6月30日，集團有1,481名員工，較2020年12月31日下降3.3%，公司總體人數保持穩定。



綠城 • 亳州玫瑰園

企業管治



企業管治

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。

進行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作守則。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。

中期業績審閱

截至2021年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至2021年6月30日止六個月的中期財務數據進行審閱，並發出日期為2021年7月29日的審閱報告。



大江東南沙星苑

其他事項



其他事項

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2021年6月30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	普通股份數目	衍生股份數目 ⁽¹⁾	於本公司權益的概約百分比
郭佳峰先生	實益擁有人	—	2,000,000	0.102%
張亞東先生	實益擁有人	—	2,000,000	0.102%
李軍先生	實益擁有人	12,020,000	3,900,000	0.813%
林三九先生	實益擁有人	—	2,880,000	0.147%

附註：

(1) 該等權益是股份獎勵計劃項下授出的獎勵股份單位中擁有權益。

(ii) 本公司的相聯法團

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

附註：

(1) 該等購股權乃根據購股權計劃授出。

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



除上文所披露者外，於2021年6月30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2021年6月30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	普通股份數目	於本公司權益的 概約百分比
綠城中國	實益擁有人	1,432,660,000	73.17%

除上文所披露者外，於2021年6月30日，就董事所知，概無任何其他人士（並非董事及本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊內之權益或淡倉。

2020年股份獎勵計劃

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

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

本報告期內，本公司沒有授出獎勵股份。

本報告期內，本集團已就根據股份獎勵計劃授出的股份於損益中確認開支總額人民幣10,848,000元。

本報告期內，沒有在聯交所購回任何股份以作為股份獎勵計劃的用途或授出獎勵股份。截至2021年6月30日，本公司已根據股份獎勵計劃向參與者授出合共35,740,000股份單位，沒有股份單位歸屬，3,270,000股份單位已沒收，尚有90,961獎勵股份未授出。

其他事項

下表列示根據股份獎勵計劃授予董事及關連人士的獎勵股份。

	於2021年 1月1日尚未 行使的 股份數目	於報告 期內已授出 股份數目	於報告 期內已歸屬 股份數目	於報告 期內已失效 股份數目	於2021年 6月30日 之結餘
關連承授人*					
郭佳峰	2,000,000	—	—	—	2,000,000
張亞東	2,000,000	—	—	—	2,000,000
李軍	3,900,000	—	—	—	3,900,000
林三九	2,880,000	—	—	—	2,880,000
其他	9,260,000	—	—	500,000	8,760,000
非關連承授人					
32名與本公司或本公司關連人士 並無關連的選定參與者	15,700,000	—	—	2,770,000	12,930,000
合計	35,740,000	—	—	3,270,000	32,470,000

* 於關連承授人當中，郭佳峰先生、張亞東先生、李軍先生及林三九先生為本公司執行董事／非執行董事。其他承授人包括劉文生先生（於2021年4月13日退任及辭任），余致力先生（於2021年6月13日辭職首席財務官，授予其的500,000股份在其辭職後失效），以及七名本公司若干附屬公司的董事。



首次公開發售的所得款項用途

本公司於2020年7月10日（「上市日期」）成功在聯交所主板上市，在足額行使超額配售權後，於全球發售合計發行525,316,000股新股，扣除包銷費用、佣金及預計其他上市費用後，所得款項淨額為港幣1,145.1百萬元。該等款項已經及將會按照日期為2020年6月29日的招股章程（「招股章程」）及2020年7月9日發佈的發售價及分配結果公告動用。下表載列於2021年6月30日的所得款項淨額的擬定用途及實際用途：

所得款項用途	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	佔總計所得 款項淨額 百分比	截至2021年 6月30日的 實際用途 (百萬港元)	於2021年 6月30日 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)
戰略收購拓展	229.0	20%	16.4	212.6
發展商業資本代建	166.0	14.5%	166.0	–
向綠城中國償還債務	590.2	51.5%	590.2	–
開發生態圈	45.4	4%	15.3	30.1
一般營運資金	114.5	10%	114.5	–
合計	1,145.1	100%	902.4	242.7

根據招股章程，本公司預期未來兩年內將使用剩餘所得款項約242.7百萬元。

購股權計劃

於本報告期末，本公司並無任何購股權計劃。

股票掛鈎協議

於本報告期內，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議，或規定本公司訂立任何協議，將導致或可能導致本公司發行股份。

董事資料之變動

截至2021年6月30日，根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段，須予披露有關任何董事之資料並無變動。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

其他事項

中期股息

截至2021年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息。

致謝

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

承董事會命
首席執行官及執行董事
李軍

中國·杭州
2021年7月29日



杭州海潮雅園



簡明綜合財務報表審閱報告

致綠城管理控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第27至66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」)之簡明綜合財務報表，當中包括截至2021年6月30日之簡明綜合財務狀況表，及截至該日止六個月之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求遵照其有關條文及國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等雙方協議之委聘條款，僅向全體董事會報告。除此之外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」(「香港審閱委聘準則第2410號」)進行審閱工作。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未根據國際會計準則第34號進行編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2021年7月29日

簡明綜合損益及其他全面收益表

(截至2021年6月30日止六個月)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	3	1,080,769	814,824
銷售成本		(567,653)	(474,988)
毛利		513,116	339,836
其他收入	4	44,330	19,552
其他收益及虧損	5	12,451	5,150
銷售及營銷開支		(44,994)	(11,103)
行政開支		(194,273)	(118,342)
上市費用		–	(33,944)
融資成本	6	(2,528)	(603)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	16	(6,586)	(3,443)
投資物業公平值變動的(虧損)收益	12	(1,807)	155
收購子公司收益	21	521	–
分佔聯營公司業績		(4,910)	(2,510)
分佔合營公司業績		29,761	5,143
除稅前利潤	7	345,081	199,891
所得稅開支	8	(69,116)	(46,828)
持續經營業務的期內利潤		275,965	153,063
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內虧損	9	–	(18,597)
期內利潤		275,965	134,466



簡明綜合損益及其他全面收益表

(截至2021年6月30日止六個月)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的股本工具投資(扣除稅項)的公平值收益(虧損)		4,464	(5,701)
期內全面收益總額		280,429	128,765
本公司擁有人應佔期內利潤			
– 持續經營業務		270,432	147,914
– 已終止經營業務		–	(13,477)
		270,432	134,437
非控股權益應佔期內利潤			
– 持續經營業務		5,533	5,149
– 已終止經營業務		–	(5,120)
		5,533	29
		275,965	134,466
下列人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		274,896	128,736
非控股權益		5,533	29
		280,429	128,765
每股盈利			
持續及已終止經營業務			
– 基本(人民幣元)	11	0.14	0.09
– 攤薄(人民幣元)	11	0.14	不適用
持續經營業務			
– 基本(人民幣元)	11	0.14	0.10
– 攤薄(人民幣元)	11	0.14	不適用

簡明綜合財務狀況表

(於2021年6月30日)

	附註	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	100,176	97,922
使用權資產	12	18,940	17,803
投資物業	12	50,326	53,361
商譽		769,241	769,241
於聯營公司的權益		63,582	67,042
於合營公司的權益		119,530	93,742
按公平值計入其他全面收益的股本工具	20	99,345	93,393
其他長期應收款項	13	490,000	210,000
遞延稅項資產		26,380	16,975
收購物業的按金		7,080	7,080
		1,744,600	1,426,559
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	490,547	388,303
合約資產	15	406,381	316,795
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產	20	109,328	–
應收關聯方欠款	22(ii)	229,251	202,720
已抵押銀行存款		14,194	15,832
銀行結餘及現金		2,184,291	2,397,335
		3,433,992	3,320,985
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	880,822	818,670
應付關聯方欠款	22(ii)	272,163	199,496
應付股息	10	332,855	–
應付所得稅項		131,694	145,798
其他應付稅項		40,526	50,841
合約負債		423,226	396,182
租賃負債		8,945	8,504
		2,090,231	1,619,491
流動資產淨額		1,343,761	1,701,494
總資產減流動負債		3,088,361	3,128,053



簡明綜合財務狀況表

(於2021年6月30日)

	附註	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
股本及儲備			
股本	18	16,324	16,324
儲備		3,011,764	3,058,875
本公司擁有人應佔權益		3,028,088	3,075,199
非控股權益		32,543	27,010
總權益		3,060,631	3,102,209
非流動負債			
遞延稅項負債		18,448	16,958
租賃負債		9,282	8,886
		27,730	25,844
		3,088,361	3,128,053

第27至66頁的簡明綜合財務報表已於2021年7月29日經董事會批准並授權刊發，並由以下董事代表簽署：

李軍
董事

林三九
董事

簡明綜合權益變動表

(截至2021年6月30日止六個月)

	本公司擁有人應佔權益											總計
	股本	股份溢價	法定儲備	為股份 獎勵計劃而 持有的股份	合併儲備	特別儲備	按公平值	以股份為基礎	保留盈利	本公司	非控股權益	
							計入其他 全面收益 的儲備					
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2021年1月1日(經審核)	16,324	2,961,194	125,997	(99,910)	(1,470,994)	79,384	50,882	1,520	1,410,802	3,075,199	27,010	3,102,209
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	270,432	270,432	5,533	275,965
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	4,464	-	-	4,464	-	4,464
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	4,464	-	270,432	274,896	5,533	280,429
確認以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	10,848	-	10,848	-	10,848
確認作為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	(332,855)	(332,855)	-	(332,855)
清算一間附屬公司	-	-	(2,500)	-	-	-	-	-	2,500	-	-	-
於2021年6月30日(未經審核)	16,324	2,961,194	123,497	(99,910)	(1,470,994)	79,384	55,346	12,368	1,350,879	3,028,088	32,543	3,060,631

	本公司擁有人應佔權益											總計
	股本	股份溢價	法定儲備	為股份 獎勵計劃而 持有的股份	合併儲備	特別儲備	按公平值	以股份為基礎	保留盈利	本公司	非控股權益	
							計入其他 全面收益 的儲備					
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2020年1月1日(經審核)	11,587	1,831,073	53,777	-	(1,470,967)	79,384	46,208	-	1,043,697	1,594,759	86,430	1,681,189
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	134,437	134,437	29	134,466
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(5,701)	-	-	(5,701)	-	(5,701)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(5,701)	-	134,437	128,736	29	128,765
分派股息(附註)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,030)	(2,030)
於2020年6月30日(未經審核)	11,587	1,831,073	53,777	-	(1,470,967)	79,384	40,507	-	1,178,134	1,723,495	84,429	1,807,924

附註： 派付股息已與來自非控股權益之其他應收款項抵銷。



簡明綜合現金流量表

(截至2021年6月30日止六個月)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
營運資金變動前的經營現金流量		305,766	186,448
貿易及其他應收款項減少(增加)		60,346	(93,639)
合約資產增加		(89,595)	(51,553)
應收關聯方欠款增加		(25,559)	(52,577)
貿易及其他應付款項增加		6,950	83,856
應付關聯方欠款增加(減少)		72,146	(77,251)
合約負債增加		20,807	26,530
其他營運資金項目		-	450
經營所得現金		350,861	22,264
已繳所得稅		(92,294)	(71,246)
經營活動所得(所用)現金淨額		258,567	(48,982)
投資活動			
已收利息		37,439	18,712
已收一間合營公司股息		7,975	2,448
已收按公平值計入其他全面收益的股本工具投資的股息		5,000	-
出售物業、廠房及設備所得款項		2,054	155
出售投資物業所得款項		1,576	-
過往年度出售按公平值計入其他全面收益的股本工具投資所得款項		-	2,000
於聯營公司的投資		(1,450)	-
於合營公司的投資		(12,240)	-
一間合營公司清算付款		-	(1,123)
購買物業、廠房及設備		(8,479)	(2,630)
支付租金保證金		(365)	(478)
其他長期應收款項的墊款		(280,000)	-
支付其他長期應收款項的安排費用		(240)	-
其他長期應收款項的還款		-	100,000
向關聯方貸款的墊款		(2,000)	-
向關聯方貸款的還款		3,000	-
向第三方貸款的墊款		(157,000)	-
向第三方貸款的還款		16,000	-
收購附屬公司的現金流入淨額	21	8,235	-
提取已抵押銀行存款		1,638	492
存放已抵押銀行存款		-	(1,818)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		1,481,338	368,225
購買按公平值計入損益的金融資產		(1,584,155)	(367,000)
投資活動(所用)所得現金淨額		(481,674)	118,983

簡明綜合現金流量表

(截至2021年6月30日止六個月)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
已付利息	(1,606)	(3,510)
已付股息	(3,811)	–
已籌集的銀行及其他借款	–	6,000
第三方墊款	25,000	–
償還租賃負債	(5,550)	(3,900)
融資活動所得(所用)現金淨額	14,033	(1,410)
匯率變動的影響	(3,970)	26
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(213,044)	68,617
期初現金及現金等價物*	2,397,335	1,139,162
期末現金及現金等價物*	2,184,291	1,207,779

* 於2020年1月1日及2020年6月30日的現金及現金等價物分別包括已終止經營業務的現金及現金等價物人民幣12,391,000元及人民幣4,420,000元，其於2020年1月1日及2020年6月30日分別呈列為分類為持作出售的資產。



簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

1. 一般數據及編製基準

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

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」)，與簡明綜合財務報表的呈列貨幣相同。

此外，簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，惟按公平值(如適用)計量的若干物業及金融工具除外。

除應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本而產生的額外會計政策外，編製截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法與本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表呈列者一致。

國際財務報告準則修訂本的應用

於本中期期間，本集團已就編製本集團的簡明綜合財務報表首次應用由國際會計準則理事會頒佈且自2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的國際財務報告準則的修訂：

國際財務報告準則第16號修訂本	新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 — 第二階段

本期應用國際財務報告準則的修訂對本集團中期及過往期間的財務狀況及業績及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

3. 收入及分部資料

(i) 持續經營業務的客戶合約收入分拆如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間確認收入：		
商業代建	772,273	610,010
政府代建	219,745	186,997
其他(附註)	88,751	17,817
	1,080,769	814,824

附註：於本中期期間，其他服務收入包括：i) 為若干政府項目提供的項目管理服務，金額為人民幣73,260,000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」；ii) 建築設計及其他諮詢服務人民幣15,491,000元。來自其他服務的收入均少於本集團持續經營業務總收入的10%。因此，所有其他服務均歸類為如下一個報告分部。



3. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料

於中期期間，本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2021年6月30日止六個月

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入						
外部收入	772,273	219,745	88,751	1,080,769	-	1,080,769
分部間收入	25,679	113,278	4,343	143,300	(143,300)	-
總計	797,952	333,023	93,094	1,224,069	(143,300)	1,080,769
分部業績	231,888	29,833	41,331	303,052	219	303,271
未分配其他收入						228
強制按公平值計入損益 計量的金融資產的公平值 變動的未分配收益						173
未分配行政開支						(8,669)
未分配融資成本						(68)
未分配匯兌虧損						(3,970)
未分配牌照費用(附註22(i)(f))						(15,000)
期內利潤						275,965

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

3. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料(續)

截至2020年6月30日止六個月

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入						
外部收入	610,010	186,997	17,817	814,824	-	814,824
分部間收入	15,510	98,803	546	114,859	(114,859)	-
總計	625,520	285,800	18,363	929,683	(114,859)	814,824
分部業績	128,758	53,851	11,557	194,166	219	194,385
未分配行政開支						(7,039)
未分配上市費用						(33,944)
未分配融資成本						(339)
期內利潤						153,063



4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
來自以下各項的利息收入：		
– 銀行結餘	18,265	13,808
– 向第三方提供貸款	20,140	–
– 向關聯方提供貸款(附註22(i)(d))	501	4,893
	38,906	18,701
來自按公平值計入其他全面收益的股本工具的股息	5,000	–
投資物業總租金收入	344	362
其他	80	489
	44,330	19,552

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
政府補助(附註)	8,199	4,109
強制按公平值計入損益計量的金融資產的 公平值變動的收益	6,511	1,225
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	1,334	(266)
出售投資物業的收益	348	–
匯兌虧損	(3,970)	(319)
提前終止租賃收益	–	386
其他	29	15
	12,451	5,150

附註： 該金額為就支持企業發展自中華人民共和國(「中國」)政府部門收取的政府補助，其並無施加任何條件。

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
租賃負債的利息	(541)	(603)
託管貸款的安排費用	(31)	—
關聯方貸款的利息開支(附註22(i)(g))	(1,497)	—
第三方貸款的利息開支	(459)	—
	(2,528)	(603)

7. 除稅前利潤

期內持續經營業務的除稅前利潤經扣除：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬	8,669	5,742
薪酬及其他福利	375,669	247,493
退休福利計劃供款(附註)	9,542	2,633
員工成本(包括董事薪酬)	393,880	255,868
物業、廠房及設備折舊	7,397	7,014
使用權資產折舊	5,248	4,745

附註： 政府已經就紓緩有關COVID-19的社會保險實施援助。根據社會保障部發出(2020)第11號通知，為盡量減少COVID-19對社會及經濟發展的影響，政府已下調中型企業自2020年2月至6月的社會保障費用。於2021年，政府再無實施此項援助。



8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
即期稅項：		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	78,210	45,365
過往年度超額撥備：		
– 企業所得稅	(233)	(2,361)
遞延稅項：		
– 當期	(8,861)	3,824
	69,116	46,828

本公司乃註冊為一間獲豁免公司，因此無須繳納開曼群島稅項。

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

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

綠城建設管理於2019年12月4日獲認定為「高新技術企業」，其在遵守若干條件情況下有權自2019年起的三年期間享有15%的優惠稅率。因此，綠城建設管理的估計適用企業所得稅稅率截至2021年6月30日止六個月為15%(截至2020年6月30日止六個月：15%)。

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

9. 已終止經營業務

於2019年9月30日，本公司董事決議出售本集團全部的景觀設計業務。其後與有意向方進行磋商並且於2020年9月完成該出售事項。

已終止景觀設計業務產生的業績載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	—	89,990
銷售成本	—	(95,391)
毛損	—	(5,401)
其他收入	—	11
其他收益及虧損	—	19
行政開支	—	(1,006)
融資成本	—	(2,907)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	—	(9,313)
除稅前虧損	—	(18,597)
所得稅開支	—	—
期內虧損	—	(18,597)
已終止經營業務產生的業績包括以下各項：		
租賃負債的利息	—	8
確認為開支的存貨成本	—	14,023

於截至2020年6月30日止六個月，景觀設計業務為本集團經營現金流出貢獻人民幣10,799,000元，就投資活動支付人民幣141,000元，並自融資活動收到人民幣2,969,000元。



10. 股息

於本中期期間，已向本公司擁有人宣派就截至2020年12月31日止年度的末期股息，為每股股份人民幣0.17元(截至2020年6月30日止六個月：就截至2019年12月31日止年度每股股份人民幣0元)。合計人民幣332,855,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣0元)的末期股息已隨後於2021年7月26日派付。

本公司董事已釐定將不會就中期期間宣派任何股息(截至2020年6月30日止六個月：人民幣0元)。

11. 每股盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止業務的每股基本及攤薄盈利(截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利)根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用以計算本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄盈利 (截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利)的盈利	270,432	134,437
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,922,145	1,432,660
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	28,450	不適用
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,950,595	不適用

由於截至2020年6月30日止六個月並無潛在已發行普通股，故並無就截至2020年6月30日止六個月呈列根據持續及已終止經營業務的每股攤薄盈利。

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

11. 每股盈利(續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利)根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
盈利數據計算如下：		
本公司擁有人應佔期內利潤	270,432	134,437
減：本公司擁有人應佔已終止經營業務的期內虧損	-	(13,477)
用以計算持續經營業務的每股基本及攤薄盈利 (截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利)的盈利	270,432	147,914

所用分母與上文每股基本及攤薄盈利(截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利)詳述者相同。

由於截至2020年6月30日止六個月並無潛在已發行普通股，故並無就截至2020年6月30日止六個月呈列持續經營業務的每股攤薄盈利。

來自已終止經營業務

已終止經營業務的每股基本虧損為每股人民幣0.94分，乃根據已終止經營業務截至2020年6月30日止六個月的虧損人民幣13.48百萬元以及上文每股基本盈利所詳述者相同的分母得出。

由於截至2020年6月30日止六個月並無潛在已發行普通股，故截至2020年6月30日止六個月並無呈列已終止經營業務的每股攤薄盈利。

12. 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

於本中期期間，本集團就物業、廠房及設備產生額外開支人民幣8,479,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣2,186,000元)。



12. 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業(續)

於本中期期間，本集團訂立若干新租賃協議用作辦公場所，租賃期介乎兩至三年。本集團須每月作出定額付款。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣6,385,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣13,296,000元)及租賃負債人民幣6,385,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣13,296,000元)。

於本中期期末，本集團的投資物業由本公司董事進行估值。本公司董事採用市場法根據類似物業的市場可觀察交易釐定本集團持有的所有投資物業公平值，並作出調整以反映相關物業的位置及狀況。投資物業的公平值由此減少人民幣1,807,000元(截至2020年6月30日止六個月：增加人民幣155,000元)已直接於截至2021年6月30日止六個月的損益中確認。

此外，於本中期期間，本集團已出售賬面值為人民幣1,228,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣0元)的投資物業，以獲取現金所得款項人民幣1,576,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣0元)，導致出售收益為人民幣348,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣0元)。

13. 其他長期應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
固定利率其他長期應收款項：		
– 第三方有抵押及有擔保貸款(附註)	490,000	210,000
分析為		
非流動	490,000	210,000

附註：於2021年6月30日，第三方貸款的賬面值為人民幣490,000,000元(2020年12月31日：人民幣210,000,000元)，期限為兩年至兩年半(2020年12月31日：兩年)，須於各自的到期日悉數償還。貸款的固定利率為每年介乎6%至15%(2020年12月31日：6%至15%)。貸款以抵押品作為抵押，例如土地使用權、股東權益、在建工程及借款人的貿易應收款項等。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再抵押有關抵押品。債務人的信用質量以及就其他長期應收款項抵押的相關抵押品並無發生重大變動。由於有該等抵押品，本集團並無確認其他長期應收款項的虧損撥備。

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

13. 其他長期應收款項(續)

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

有關其他長期應收款項減值評估的詳情載於附註16。

14. 貿易及其他應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	147,401	159,035
減：信貸虧損撥備	(19,878)	(17,437)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	127,523	141,598
其他應收款項	297,908	156,736
減：信貸虧損撥備	(3,337)	(2,562)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	294,571	154,174
預付款項	25,152	43,829
進項增值稅	43,301	48,702
	490,547	388,303

於2021年6月30日，貿易應收款項包括應收票據人民幣19,478,000元(2020年12月31日：人民幣29,806,000元)。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

於2021年6月30日，其他應收款項包括第三方有抵押及有擔保貸款為人民幣120,000,000元(2020年12月31日：人民幣0元)。該等墊款預期將於一年內收回，其年利率為15%(2020年12月31日：無)。該等墊款以由股東權益及借款人的貿易應收款項組成的抵押品作為抵押。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。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，由於截至報告日期並無逾期該等墊款結餘，故信貸風險及違約率均並無顯著增加。

14. 貿易及其他應收款項(續)

除上述墊款外，於2021年6月30日，其他應收款項包括第三方無抵押及無擔保墊款人民幣37,000,000元(2020年12月31日：人民幣16,000,000元)。該等墊款為計息並預期將於一年內收回，其年利率為10%(2020年12月31日：10%)。

本集團通常不向客戶授出信貸期。下表為基於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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	87,989	126,968
180天至365天	39,209	14,583
365天以上	325	47
總計	127,523	141,598

減值評估的詳情載於附註16。

15. 合約資產

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代建服務 合約資產	432,855	338,581
減：信貸虧損撥備	(26,474)	(21,786)
	406,381	316,795

減值評估的詳情載於附註16。

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

16. 預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
(已確認)已撥回減值虧損：		
– 合約資產	(4,688)	(2,804)
– 貿易應收款項	(2,450)	(2,278)
– 其他應收款項	(1,137)	(1,849)
– 應收關聯方欠款	1,689	2,874
– 關聯方貸款	–	614
	(6,586)	(3,443)

於本中期期間，本集團撇銷若干貿易應收款項及其他應收款項分別達人民幣10,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣零元)及人民幣360,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣零元)。

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採納的輸入數據以及假設及估計方法的釐定基準與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表所依從者一致。

17. 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	11,881	25,220
其他應付款項	686,054	626,873
應付工資	146,091	117,505
應付少數股東股息	155	3,966
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	36,641	45,106
	880,822	818,670

於2021年6月30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(2020年12月31日：人民幣0元)。該等墊款預期將於一年內償還，年利率為12%至15%(2020年12月31日：無)。



17. 貿易及其他應付款項(續)

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析。

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	635	5,311
1至2年	9,692	18,385
2至3年	998	970
3年以上	556	554
	11,881	25,220

18. 股本

	股份數目	金額 港元 (「港元」)
法定		
每股面值0.01港元的普通股		
於2020年1月1日、2020年6月30日、2021年1月1日 及2021年6月30日	100,000,000,000	1,000,000,000
	股份數目	金額 港元
		於簡明綜合財務 狀況表呈列為 人民幣千元
已發行及繳足		
於2020年1月1日及2020年6月30日	1,432,660,000	14,326,600
於2021年1月1日及2021年6月30日(附註)	1,957,976,000	19,579,760

附註：於2021年1月1日及2021年6月30日的股份數目包含就股份獎勵計劃在市場購回金額達118,363,000港元(相等於約人民幣99,910,000元)的35,830,961股股份，其已在簡明綜合權益變動表中呈列為「為股份獎勵計劃而持有的股份」。

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

19. 以股份為基礎的付款交易

股份獎勵計劃

本公司的股份獎勵計劃(「該計劃」)乃根據一項於2020年10月28日通過的董事會決議案獲採納，主要旨在向本公司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。

下表披露該計劃的變動：

	獎勵股份數目
於2021年1月1日尚未歸屬	35,740,000
於期內沒收	(3,270,000)
於2021年6月30日尚未歸屬	32,470,000

於本中期期間，概無授出或行使獎勵股份。

於各中期期末，本集團修訂對最終預期歸屬的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。

20. 金融工具的公平值計量

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及負債的公平值

本集團部份金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供該等金融資產及金融負債公平值的釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)以及公平值計量按照公平值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公平值等級(1至3級)的資料。

- 第1級公平值計量乃基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)進行的計量；
- 第2級公平值計量乃基於資產或負債的可直接(即價格)或間接(即按價格推算)觀察的輸入數據進行的計量，惟第1級所包括的報價除外；及
- 第3級公平值計量乃基於並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值方法進行的計量。



20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及負債的公平值(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
無報價權益 投資	按公平值計入其 他全面收益的 股本工具：人 民幣17,982,000 元(2020年12月 31日：人民幣 22,616,000元)	第3級	收入法 – 於此法 中，貼現現金流 量法用於計算預 期股息收入及最 終出售所得款項 的現值。	貼現率為6.1%(2020年 12月31日：6.1%)。 (附註(i))
	按公平值計入其 他全面收益的 股本工具：人 民幣52,601,000 元(2020年12月 31日：人民幣 40,503,000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。	經調整價格盈利比率(「市盈率」) 為6.9(2020年12月31日：6.6)， 經參考類似行業中上市實體之 市盈率釐定。 (附註(ii))

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及負債的公平值(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
	按公平值計入其他全面收益的股本工具：人民幣28,762,000元(2020年12月31日：人民幣30,274,000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10.7%(2020年12月31日：10.7%)，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)) 用於釐定開發中物業價值的每平方米預期價格範圍為人民幣9,300元至人民幣33,200元(2020年12月31日：人民幣9,300元至人民幣30,100元)(附註(iv))
結構性存款	按公平值計入損益的金融資產：人民幣109,328,000元(2020年12月31日：人民幣0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2.4%(2020年12月31日：無)。(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。



20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及負債的公平值(續)

附註：(續)

(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。

金融資產的第3級公平值計量的對賬：

	按公平值計入 其他全面收益 的股本工具 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融 資產 人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	87,161	–
公平值收益(虧損)：		
– 於損益	–	1,225
– 於其他全面收益	(7,602)	–
購買	–	367,000
出售	–	(368,225)
於2020年6月30日(未經審核)	79,559	–
於2021年1月1日(經審核)	93,393	–
公平值收益(虧損)：		
– 於損益	–	6,511
– 於其他全面收益	5,952	–
購買	–	1,584,155
出售	–	(1,481,338)
於2021年6月30日(未經審核)	99,345	109,328

損益賬包括的期內損益總額當中，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收益為人民幣173,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣0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。

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及負債的公平值(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。於本中期期間，按公平值計入其他全面收益的股本工具的股息人民幣5,000,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣0元)已於簡明綜合損益及其他全面收益表的「其他收入」項下確認。

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)

本公司董事認為簡明綜合財務報表內按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

21. 收購附屬公司

截至2021年6月30日止六個月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
杭州綠城江濱建設管理有限公司 (「綠城江濱」)(附註(a))	代建	2021年1月1日	100%	10,000
杭州綠城江景建設管理有限公司 (「綠城江景」)(附註(a))	代建	2021年1月1日	100%	-
杭州綠城濱峰建設管理有限公司 (「綠城濱峰」)(附註(b))	代建	2021年1月1日	49%	-



21. 收購附屬公司(續)

附註

- (a) 本公司全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城建設管理集團」)以現金對價人民幣10,000,000元收購綠城江濱100%股權。綠城江景為綠城江濱的全資附屬公司，因此於進行收購後，其作為一間附屬公司併入本集團。本集團收購綠城江濱及綠城江景，以繼續擴大本集團的政府代建業務。
- (b) 綠城濱峰曾為本集團的合營公司(擁有其51%股權)。於綠城建設管理集團收購綠城濱峰的額外49%股權後，綠城濱峰成為本集團全資附屬公司。本集團收購綠城濱峰旨在繼續擴大本集團的政府代建業務。

截至2020年6月30日止六個月概無收購附屬公司。

收購附屬公司的影響概要如下：

	截至2021年6月30日止六個月		
	綠城江濱 及綠城江景 人民幣千元 (未經審核)	綠城濱峰 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於收購日期確認的資產及負債的公平值			
物業、廠房及設備	1,310	803	2,113
遞延稅項資產	320	225	545
貿易及其他應收款項	15,982	7,212	23,194
合約資產	–	4,679	4,679
應收母公司欠款	10,000	–	10,000
銀行結餘及現金	5,740	2,495	8,235
貿易及其他應付款項	(15,512)	(14,811)	(30,323)
應付所得稅項	(96)	(117)	(213)
其他應付稅項	(1,116)	(356)	(1,472)
合約負債	(6,237)	–	(6,237)
	10,391	130	10,521
減：			
收購附屬公司的收益	391	130	521
應付綠城江濱款項	10,000	–	10,000
	–	–	–
收購產生的現金流入淨額： 所取得的銀行結餘及現金	5,740	2,495	8,235

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

21. 收購附屬公司(續)

已收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項以及應收母公司欠款)於收購日期的公平值為人民幣33,194,000元,總合約金額為人民幣33,194,000元,預期將為綠城江濱,綠城江景及綠城濱峰全部收回。

收購附屬公司採用收購法入賬。

收購綠城江濱及綠城濱峰的議價收購收益分別為人民幣391,000元及人民幣130,000元,於簡明綜合損益及其他全面收益表的「收購附屬公司的收益」項下的損益內確認。

於本中期期間包括的利潤當中,人民幣5,861,000元及人民幣2,730,000元分別產生自綠城江濱及綠城濱峰的額外業務。本中期期間的收入包括人民幣14,516,000元及人民幣10,255,000元分別產生自綠城江濱及綠城濱峰。



22. 關聯方披露

(i) 於本中期期間，除於簡明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6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
溫州綠城樂居企業管理有限公司 (「溫州樂居企業管理」)	(1)	23,878	4,265
溫州綠城樂居項目管理有限公司 (「溫州樂居項目管理」)	(1)	22,040	5,422
浙江綠城時代建設管理有限公司 (「浙江時代」)	(3)	18,464	–
杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司 (「杭州錢江」)	(1)	17,276	14,093
麗水綠星樂居建設管理有限公司	(1)	7,032	–
山東綠新萬合房產管理有限公司 (「綠新萬合」)	(3)	4,222	5,962
杭州綠興工程項目管理有限公司	(1)	3,841	–
綠城長裕建設管理有限公司 (「綠城長裕」)	(3)	2,785	–
綠城房地產集團有限公司 (「綠城房地產集團」)	(1)	2,682	4,658
綠城景豐房地產建設管理有限公司 (「綠城景豐」)	(3)	2,171	–
杭州方氏織造有限公司 (「杭州方氏」)	(1)	670	1,415
杭州綠城鼎力建設管理有限公司 (「綠城鼎力」)	(3)	–	2,226
其他		685	545
		105,746	38,586

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明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6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
浙江綠城利普建築設計有限公司 (「浙江綠城利普」)	(3)	392	—
青島綠城華川置業有限公司(「青島綠城」)	(1)	170	—
西南綠城房地產開發有限公司	(3)	52	—
其他		50	—
		664	—

(c) 關聯方租金收入

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
浙江星鏈營銷策劃有限公司(「浙江星鏈」)	(3)	344	—



22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明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) 關聯方貸款產生的利息收入

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
杭州綠城都會建築設計有限公司(「綠城都會」)	(3)	344	–
浙江綠城景道園林工程有限公司 (「綠城景道園林」)	(3)	120	–
綠城田園城市建設發展有限公司(「綠城田園」)	(3)	37	–
瀋陽全運村建設有限公司	(4)	–	4,893
		501	4,893

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明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) 自關聯方收取諮詢及其他服務

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
浙江時代	(3)	52,872	27,594
綠城綠明建設管理有限公司 (「綠城綠明」)	(3)	42,747	15,709
浙江綠城坤業房產建設管理有限公司 (「浙江坤業」)	(3)	39,165	31,575
綠城北方建設管理有限公司 (「綠城北方」)	(3)	32,368	38,552
上海輔秦建設工程管理有限公司 (「上海輔秦」)	(3)	21,702	13,860
綠城創新建設管理有限公司 (「綠城創新」)	(3)	19,628	19,036
綠城田園	(3)	16,673	18,193
綠城正弘(北京)建設管理有限公司 (「綠城正弘」)	(3)	14,267	11,196
浙江綠城利普	(3)	14,128	255
新疆綠城創景建設管理有限公司 (「新疆創景」)	(3)	8,346	1,031
山東綠城萬合房地產建設管理有限公司 (「山東萬合」)	(3)	5,590	82
溫州樂居企業管理	(1)	5,213	–
溫州樂居項目管理	(1)	4,667	–
浙江綠城匠信建設管理有限公司 (「浙江匠信」)	(3)	4,517	1,818
綠新萬合	(3)	211	21,831
綠城長裕	(3)	14	5,230
浙江綠城繁星管理諮詢有限公司 (「綠城繁星」)	(3)	–	72,625
其他		1,283	162
		283,391	278,749



22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(f) 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2021年6月30日止六個月，根據許可協議，本集團已產生人民幣15,000,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣零元)的許可費，並已於簡明綜合損益及其他全面收益表中呈列為「銷售及營銷開支」。

(g) 關聯方貸款的利息開支

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
浙江綠城佳園建設工程管裏有限公司 (「綠城佳園」)	(3)	999	—
綠城正弘	(3)	498	—
		1,497	—

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下：

	附註	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方欠款			
交易相關			
綠城房地產集團	(1)	6,562	8,028
綠城景道園林	(3)	700	700
浙江綠城利普	(3)	416	—
青島綠城	(1)	180	—
溫州樂居企業管理	(1)	—	9,212
山東高速綠城置業投資有限公司 (「山東高速」)	(4)	—	5,319
杭州方氏	(1)	—	710
溫州樂居項目管理	(1)	—	357
其他		20	21
		7,878	24,347
非交易相關			
浙江坤業	(3)	39,272	40,517
浙江時代	(3)	28,707	5,364
綠城田園	(3)	27,242	22,721
綠城北方	(3)	25,081	27,436
上海輔秦	(3)	14,603	6,731
新疆創景	(3)	13,912	13,987
綠城正弘	(3)	12,494	9,081
山東萬合	(3)	11,685	6,200
綠城創新	(3)	10,134	8,587
北京雲溪綠城房地產開發有限公司	(1)	9,473	9,473
綠城綠明	(3)	7,714	7,938
綠城都會	(3)	7,464	7,120
浙江匠信	(3)	5,842	5,966
綠城景道園林	(3)	5,110	8,207
海南綠城綠明建設管理有限公司	(3)	2,426	—
綠城房地產集團	(1)	1,490	1,417
綠城長裕	(3)	937	1,518
其他		—	12
		223,586	182,275
		231,464	206,622

22. 關聯方披露(續)

(ii) 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綠城景道園林欠款人民幣5,000,000元(2020年12月31日:人民幣8,000,000元)(合計應收利息人民幣110,000元(2020年12月31日:人民幣207,000元))、應收綠城都會欠款人民幣6,885,000元(2020年12月31日:人民幣6,885,000元)(合計應收利息人民幣579,000元(2020年12月31日:人民幣235,000元)),以及應收綠城田園欠款人民幣2,000,000元(2020年12月31日:人民幣0元)(合計應收利息人民幣37,000元(2020年12月31日:人民幣0元))為向關聯方提供的無抵押墊款,其分別按年利率10%、10%及10%(2020年12月31日:10%、10%及無)計息,且預期將於12個月內收回。上述其他非交易相關的應收關聯方欠款乃主要為有關向關聯方支付的履約保證金及向關聯方就代建業務事先支付的基金,有關金額均預期將按要求或按於正常經營週期內收取,全部均為免息。

上述應收關聯方欠款乃以減去累計減值虧損人民幣2,213,000元(2020年12月31日:人民幣3,902,000元)前的金額呈列。應收關聯方欠款的減值評估詳情載於附註16。

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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	595	22,334
180天至365天	6,545	-
365天以上	738	2,013
	7,878	24,347

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	附註	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付款項(包括貿易及其他應收款項)			
綠城北方	(3)	13,176	15,756
上海輔秦	(3)	3,771	5,463
新疆創景	(3)	2,171	8,782
綠城長裕	(3)	1,118	–
綠城綠明	(3)	531	–
浙江時代	(3)	–	11,067
浙江綠城商地建設管理有限公司	(3)	–	987
		20,767	42,055
關聯方合約資產			
山東高速	(4)	5,044	23,312
綠城房地產集團	(1)	2,601	7,911
		7,645	31,223

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	附註	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯方欠款			
交易相關			
綠城綠明	(3)	32,729	31,520
綠城中國	(2)	29,384	14,384
浙江時代	(3)	26,216	—
浙江坤業	(3)	25,225	15,387
綠城創新	(3)	13,638	13,205
綠城正弘	(3)	12,256	8,882
綠新萬合	(3)	9,337	—
綠城景豐	(3)	6,760	20,414
綠城田園	(3)	6,257	3,923
浙江匠信	(3)	5,344	3,937
浙江綠城利普	(3)	5,217	—
山東萬合	(3)	—	4,521
其他		1,659	1,789
		174,022	117,962
非交易相關			
海南島三亞日出觀光有限公司	(1)	20,000	20,000
浙江時代	(3)	19,600	17,050
綠城楊柳郡房地產有限公司	(1)	15,502	5,836
綠城佳園	(3)	10,796	10,288
綠城鼎力	(3)	6,300	—
綠城正弘	(3)	6,057	6,043
新疆創景	(3)	5,821	5,865
綠新萬合	(3)	4,586	4,586
浙江綠城市政園林建設有限公司	(3)	2,970	2,970
綠城中國	(2)	2,404	2,407
浙江星鏈	(3)	2,259	—
山東高速	(4)	1,000	3,000
綠城景豐	(3)	—	2,695
溫州樂居企業管理	(1)	—	125
溫州樂居項目管理	(1)	—	21
其他		846	648
		98,141	81,534
		272,163	199,496

簡明綜合財務報表附註

(截至2021年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

除非交易相關的應付綠城佳園欠款人民幣10,000,000元(2020年12月31日:人民幣10,000,000元)(合計應付利息人民幣796,000元(2020年12月31日:人民幣288,000元))及應付綠城正弘欠款人民幣6,000,000元(2020年12月31日:人民幣6,000,000元)(合計應付利息人民幣57,000元(2020年12月31日:人民幣43,000元))為來自關聯方的墊款,其分別按年利率15%及16%(2020年12月31日:15%及16%)計息,而其他墊款為免息。所有上述其他非交易相關的應付關聯方欠款為無抵押及按要求償還。

下表為根據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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	173,144	117,487
1至2年	403	—
2至3年	—	—
3年以上	475	475
	174,022	117,962

	附註	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯方股息			
綠城中國	(2)	243,552	—

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

附註:

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

(iii) 主要管理人員薪酬

截至2021年6月30日止六個月,本公司董事及本集團的其他主要管理層成員薪酬如下:

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
薪資、董事袍金及其他福利	6,598	4,347
績效獎金	2,280	6,709
退休福利計劃供款	368	145
以股份為基礎的付款	6,416	—
辭退福利	157	—
	15,819	11,201

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。

釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「細則」或「章程細則」	指	本公司於2020年7月10日起生效且經不時修訂或補充的組織章程細則(經修訂及重列)
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「核數師」	指	本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及臺灣
「公司」、「綠城管理」或「本公司」	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，其股份於香港聯交所上市(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



「集團」、「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「上市日期」	指	2020年7月10日(即本公司股份上市並於聯交所開始買賣的日期)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「招股章程」	指	本公司日期為2020年6月29日的招股章程
「報告期」或「期內」	指	截至2021年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份獎勵計劃」	指	根據本公司於2020年10月28日作出的公告，本公司於2020年10月28日採納的股份獎勵計劃，以向合資格參與者授出股份以作獎勵
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元