

## 財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本文件附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一並閱讀。經審核財務資料乃根據香港財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區（包括美國）的公認會計原則。☆閣下應細閱本文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本文件「風險因素」及「業務」兩節以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準概述。

### 概覽

我們是中國具領先地位的高端住宅物業服務供應商，提供的服務種類多元化，包括物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務三類業務。根據中國指數研究院，我們在2014年中國高端住宅物業服務供應商當中名列首位。通過為住戶提供種類廣泛的服務及產品組合，滿足客戶、業主及住戶不斷變化的生活品味和日常需要，我們在眾多物業服務供應商中脫穎而出。作為該等努力的一環，我們於2014年9月推出「智慧園區」項目，並被公認為是開發「智慧園區」項目方面的行業先驅。其中，作為我們「智慧園區」項目一部分，園區O2O平台從推行以來取得了長足進步。「幸福綠城」網站及移動應用的已登記用戶於2015年9月30日超出148,000位，覆蓋中國38個城市中265個居住園區的超過118,000個註冊家庭。

我們的服務及產品由以下三個板塊組成：

- **物業管理服務。**我們提供傳統物業管理服務，如保安、保潔、綠化、物業維修及保養服務。截至2015年9月30日，我們的在管合同建築面積總和達74.0百萬平方米物業，覆蓋全國23個省、直轄市及自治區的73個城市。我們獲得多個獎項，自2012年以來，在中國指數研究院評選的中國物業服務百強企業中，我們連續三年被評為服務規模第二大企業（以在管理合同建築面積計），綜合實力第二強企業（評價因素包括運營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任等）。2015年，我們在中國指數研究院評選的中國物業服務百強企業當中增長潛力排第二，以及客戶滿意度排第一。
- **顧問諮詢服務。**我們向房地產開發商及地方物業服務公司提供諮詢服務，利用我們的品牌及專業優勢滿足其在房地產開發周期中各個主要階段的不同需求。例如，我們向

## 財務資料

房地產開發商提供在設計和開發階段的項目規劃、設計管理、建築管理及營銷管理諮詢服務，我們亦提供示範單位管理服務，促進他們已開發項目的銷售。我們同時也就已交付物業，向房地產開發商及管理公司提供管理諮詢服務。

- **園區增值服務。**我們通過一站式平台，憑借多種渠道(包括互聯網、手機應用和親身體驗)向我們管理範圍內的園區業主及住戶提供各類日常生活必需品和各種高品質生活的服務和產品。園區增值服務包括園區服務及產品平台(亦稱「園區O2O平台」)、家居生活服務及園區空間服務。

我們利用智能手機、互聯網和手機應用程序在中國的快速普及和滲透這一優勢，於2014年9月在我們管理的若干住宅園區開始推行「智慧園區」項目，由一家傳統物業服務公司轉型為一家提供日常生活品質服務及產品的園區服務運營商。「智慧園區」項目主要包括(i)園區O2O平台，可線上選購地方實體商店以及我們提供的服務及產品；(ii)「智慧物管服務」平台，用以協助員工提供優質物業管理服務及園區增值服務；及(iii)「智慧硬件管理」平台，以通過互聯網連接我們在管園區的物管設施、設備及裝置。值得一提的是，我們的園區O2O平台主要為(a)商戶及住戶提供線上聯繫及交易平台；(b)資訊及鄰里社交平台；及(c)讓住戶與我們的物業服務人員互動的網上渠道，例如要求維修及保養、查核及支付賬單、報名登記園區活動及管理訪客進出等。我們的「智慧園區」項目自2014年9月推出以來，進展顯著。例如，註冊用戶及活躍註冊用戶比率由於2014年9月30日的1,091名及46.6%，增至於2015年9月30日的148,021名及61.1%。

截至2015年9月30日止的九個月，經營活動所用現金淨額為人民幣66.8百萬元；2012年及2014年12月31日以及2015年9月30日，流動負債淨額為人民幣5.8百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣163.8百萬元。我們一般於各個曆年年底加強收取逾期的管理費的力度。因此，截至2015年9月30日止九個月經營活動產生的現金遠低於截至2014年12月31日止年度，而應收貿易款項及應收票據於2015年9月30日則遠高於2014年12月31日。應收貿易款項及應收票據的增加，亦因截至2015年9月30日止九個月我們擴充業務所致。我們於2012年及2014年12月31日以及2015年9月30日的流動負債狀況淨額亦因我們增加銀行借款、預收款項(即預付管理費，及應付貿易款項及其他應付款項)，後者主要因在管物業數目增加以及我們的經紀服務量增加以及應付股息及應付關連方款項增加所致。貿易及其他應收款項於2015年11月30日有所減少，我們的流動資金狀況比2015年9月30日見改善，這與過往經驗一致。

## 財務資料

### 編製基準

本公司於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備[編纂]，我們已進行重組，詳情載列於本文件「歷史及重組」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有附屬公司的控股公司。有關本文件所載的財務資料的編製基準詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告。

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素影響，當中很多可能超出我們的控制範圍，包括載列於本文件「風險因素」一節及下文所載列的該等因素。

### 業務組合

我們的業務及經營業績受業務組合的影響。我們的利潤率可能因不同業務分部及各業務分部內的服務及產品的不同而有所差別。下表載列於往績記錄期內各業務分部的收入貢獻及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	收入 (人民幣千元)	總百分比								
物業管理服務 . . . . .	900,771	71.9	1,223,889	73.2	1,623,597	73.7	1,175,193	75.8	1,426,127	72.0
顧問諮詢服務 . . . . .	259,661	20.7	330,275	19.8	439,415	19.9	280,257	18.1	397,148	20.1
園區增值服務費 . . . . .	93,147	7.4	117,483	7.0	141,553	6.4	95,131	6.1	155,781	7.9
總計 . . . . .	<b>1,253,579</b>	<b>100.0</b>	<b>1,671,647</b>	<b>100.0</b>	<b>2,204,565</b>	<b>100.0</b>	<b>1,550,581</b>	<b>100.0</b>	<b>1,979,056</b>	<b>100.0</b>

下表列出各分部於往績記錄期的毛利率：

	毛利率				
	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年 (%)	2013年 (%)	2014年 (%)	2014年 (%)	2015年 (%)
物業服務 . . . . .	6.1	5.6	8.6	10.0	9.8
顧問諮詢服務 . . . . .	39.6	36.4	35.9	33.3	36.8
園區增值服務費 . . . . .	42.8	45.8	46.7	47.8	45.8
總計 . . . . .	<b>15.8</b>	<b>14.5</b>	<b>16.5</b>	<b>16.5</b>	<b>18.1</b>

## 財務資料

一般而言，顧問諮詢服務及園區增值服務的毛利率遠高於物業管理服務，而這兩個分部的勞動密集度則低於物業管理服務。隨著我們不斷擴大顧問諮詢服務及園區增值服務的規模，我們預期整體毛利率將會增加。有關我們於往績記錄期內毛利率波動的詳情，請參閱「綜合損益及其他全面收入表選定項目的說明—毛利及毛利率」分節。

### 在管合同建築面積及可收費面積

於往績記錄期內，我們大部分收入來自物業管理服務。2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，我們的物業管理服務所得收入達人民幣900.8百萬元、人民幣1,223.9百萬元、人民幣1,623.6百萬元及人民幣1,426.1百萬元，分別佔我們總收入的約71.9%、73.2%、73.7%及72.0%。因此，我們的持續收入增長取決於我們增加物業服務組合的能力。

就在管物業公共空間而言，我們沒有收取管理服務費用，例如公共設施、設備室、訪客停車場及游泳池。因此，我們的財務狀況及經營業績受到可收費面積影響，而可收費面積一般與在管合同建築面積成比例。我們以包幹制收取服務費的在管物業可收費面積，於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年9月30日，分別為33.9百萬平方米、42.0百萬平方米、50.1百萬平方米及58.4百萬平方米，分別佔同日按包幹制收取服務費的在管物業合同建築面積的約76.7%、76.7%、76.0%及78.9%。

下表載列於所示日期我們的物業管理服務的在管總合同建築面積：

	於12月31日						於9月30日	
	2012年		2013年		2014年		2015年	
	合同 建築面積	總百分比	合同 建築面積	總百分比	合同 建築面積	總百分比	合同 建築面積	總百分比
物業管理服務 (包幹制).....	43,291	98.0	53,860	98.4	64,465	97.8	72,821	98.4
物業管理服務 (酬金制).....	889	2.0	867	1.6	1,423	2.2	1,182	1.6
總計.....	<b>44,180</b>	<b>100.0</b>	<b>54,727</b>	<b>100.0</b>	<b>65,888</b>	<b>100.0</b>	<b>74,003</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

下表載列於所示日期我們的物業管理服務的總收入的明細：

	於12月31日						於9月30日	
	2012年		2013年		2014年		2015年	
	收入	總百分比	收入	總百分比	收入	總百分比	收入	總百分比
	(除百分比外為人民幣千元)							
物業管理服務 (包幹制) . . . . .	898,679	99.8	1,222,034	99.8	1,621,418	99.9	1,421,166	99.7
物業管理服務 (酬金制) . . . . .	2,092	0.2	1,855	0.2	2,179	0.1	4,961	0.3
合計 . . . . .	<u>900,771</u>	<u>100.0</u>	<u>1,223,889</u>	<u>100.0</u>	<u>1,623,597</u>	<u>100.0</u>	<u>1,426,127</u>	<u>100.0</u>

### 品牌及定價

我們品牌知名度和行業領先地位的保持和提高，對我們財務狀況及經營業績有直接影響。我們的「綠城服務」品牌是中國高端物業服務行業的業內第一品牌。我們計劃進一步提高品牌知名度，以擴展我們的物業管理服務委聘，並得以持續收取較高物業管理服務費用。我們深信，品牌知名度的進一步提升將使我們向更多的房地產開發商推廣顧問諮詢服務，並藉此我們將有更大的優勢和這些房地產開發商就新落成物業項目達成新的合作，加強雙方之間的合作關係。

根據中國指數研究院的研究，我們於2014年在高端住宅物業管理服務供貨商中排名第一。於往績記錄期內，憑藉我們的品牌優勢，我們可收取高於行業平均水平的物業服務費。根據中國指數研究院於2014年，被調查城市的住宅物業平均物業服務費為每月每平方米人民幣2.06元。在2012年至2014年期間，研究院調研的20個主要城市的住宅物業平均物業服務費用持續相對穩定，惟高端物業的物業服務費和同期相比有所增加。此外，高端物業服務費一般高於中端及低端物業。2012年、2013年、2014年以及截至2015年9月30日止九個月我們按包幹制收取管理費的住宅物業平均物業服務費分別約為每月每平方米人民幣2.12元、人民幣2.33元、人民幣2.63元及人民幣2.61元。

在往績記錄期內，物業服務合同屆滿時能夠提高物業服務費的主要因素在於：物業管理服務標準的提高或範圍的擴大、成本的增加及利潤率的提升。我們能否繼續提高物業服務費或收取更高價格，將繼續受我們保持並提升品牌知名度的影響。

## 財務資料

### 管理員工成本的能力

我們的經營業績受管理員工成本的能力所影響。員工成本是我們銷售成本的單一最大組成部分，2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月金額分別為人民幣735.5百萬元，人民幣975.4百萬元，人民幣1,180.5百萬元及人民幣858.2百萬元，相當於同期銷售成本的約69.7%、68.2%、64.1%及52.9%。員工成本亦是我們行政開支的單一最大組成部分，佔我們於2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月的行政開支的約72.6%、68.1%、65.4%及58.6%。歸類為銷售成本的員工成本主要包括提供物業服務、顧問諮詢服務及園區增值服務的僱員的薪金及其他福利。歸類為行政開支的員工成本主要包括行政僱員的薪金及其他福利。往績記錄期內因我們業務的拓展，導致在管合同建築面積增加，人員數目增加，加上中國的工資整體上升，導致員工薪酬增加，因此員工成本有所增加。根據2014年中國統計年鑒，中國城市的每人每月平均薪金由2008年人民幣2,408元，增加至2014年人民幣4,695元，複合年均增長率約11.8%。

為管理員工成本，提高利潤率，同時確保服務質量一致，我們使用多種措施降低對勞工的依賴，此等措施包括外包若干勞動密集業務給第三方、梳理及標準化物業管理服務。我們於2014年9月已開始實行「智慧物管服務系統」，此系統旨在進一步規範提供物業管理服務的標準，容許物業服務人員(其中包括)通過「智慧物管服務」移動應用程序平台及硬件，進行多項物業服務職能。有關「智慧物管服務系統」的詳情，請參閱本文件的「業務－我們的智慧園區項目－我們的「智慧物管服務平台」及「智慧硬件管理」平台」分節。

### 整體經濟、城鎮化進度及房地產開發時限

我們簽訂新委聘業務的能力、房地產開發商交付新物業的及時性、現有物業的空房率以及我們識別及收購現有物業公司的能力，都會影響我們維持及提高物業管理組合的能力。新物業發展項目的數量很大程度依賴於中國房地產市場，而市場則取決於中國整體經濟、城鎮化速度、其導致的中國物業需求，以及中國政府宏觀經濟政策及措施。我們預期經營成果將持續被我們維持及提高物業管理組合的能力所影響。

中國的經濟發展及城市化程度在過去增加了對住宅物業的需求。特別是我們管理的大部份物業都位於中國的二線及三線城市，這些城市的城市化程度對我們的業務發展至關重要。我們相信這些因素會持續影響中國房地產行業及物業管理行業。中國任何的經濟衰退，特別是在我們運營的地區，都會對我們的業務，經營成果及財務狀況造成不利影響。

## 財務資料

中國的規管環境以及政府實施的政策及措施都會影響到房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營成果。中國政府有時通過調整或推行宏觀政策，以出讓土地，預售物業，銀行融資及徵稅等方式去鼓勵或限制私人物業市場的物業發展。其中，中國政府曾加大力度推行不同的限制措施，遏止房地產市場的投機炒賣。但自從2014年，為刺激房地產市場，中國政府轉換了立場及相應改變了政策。中國政府為控制貨幣供應量，信貸可獲量及固定資產而採取的措施，都對中國房地產市場有直接影響。中國政府政策的不確定因素對新物業的供應會有明顯影響，而新物業供應是我們新委聘的重要來源。

### 重大會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析是基於香港財務報告準則編製的經審核過的綜合財務報表。因此，經營業績及財務狀況容易受到會計方法、假設及估計影響。該等估計及假設是基於行業經驗及其他多項因素，包括管理層認為合理的未來事件預測。實際結果可能與該等估計及假設有所差異。

於審閱綜合財務報表時，重大會計政策的選擇、影響應用其他政策的估計、判斷及其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度都是需考慮的因素。我們的重大會計政策概列於本文件附錄一會計師報告B節附註1內。我們相信，下列重大會計政策涉及到編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷。

### 重大會計政策

#### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。

物業服務、顧問諮詢服務及園區增值服務的費用於提供服務時確認。

經營租賃項下之應收租金收入乃於租賃期涵蓋之期間內以等額分期方式於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益之模式則除外。授出之租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額之組成部分。或然租金於所賺取之會計期間確認為收入。

非上市投資的股息收入於股東收取股息的權利獲確定時確認。

利息收入於產生時按實際利率法確認。

## 財務資料

在能夠滿足政府補助所附條件，並有合理保證能夠收到時於綜合財務報表中確認。政府補助用於補償本集團發生的相關費用的，本集團在確認相關費用的期間有系統地計入當期損益。政府補助用於補償本集團發生的資產成本的，抵減相關資產的賬面值，並在相關資產使用壽命內平均分配，以抵減折舊費用的方式計入當期損益。

### 債項及權益金融工具的其他投資

除附屬公司、聯營公司及合營企業外，我們的債項及權益金融工具投資的政策如下：

債項及權益金融工具的投資最初按公平值列賬，公平值是交易價格，除非已確認最初確認時的公平值有別於交易價格及該公平值由相同資產或負債的活躍市場報價證明，或基於僅使用可觀察市場的數據的估值技術而計算。成本包括交易成本，除非下文所述者除外。該等投資其後按其分類以下列項目入賬：

持作交易金融工具或指定為按公平值計入損益的投資分類為流動資產。任何交易成本在產生時於損益確認。於各報告期末，公平值獲重新計量，任何重新計量導致的收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額並不包括該等投資所得任何股息或利息，該等股息或利息根據上文所載收益確認政策確認。

我們有能力及計劃持有直至到期訂有日期的債項金融工具分類為持至到期證券。持至到期金融工具按攤銷成本減減值虧損列賬。

並不屬於上述任何類別的金融工具投資分類為持作出售金融工具。於各報告期末，公平值獲重新計量，任何重新計量導致的收益或虧損於其他全部收入確認，並於公平值儲備的權益中個別累計。惟倘權益金融工具的投資並無相同工具的活躍市場報價，及其公平值不能可靠計量，則該投資按成本減減值虧損於財務狀況報表確認。權益金融工具的股息收入及債項金融工具的利息收入按實際利率法計算，並根據上文所載收益確認政策於損益確認。債項金融工具的攤銷成本變動導致的外幣換算收益及虧損亦於損益確認。

倘投資不再獲確認或減值，於權益確認的累計收益或虧損重新分類至損益。投資於我們承諾購買／出售該等投資或該等投資屆滿當日獲確認／終止確認。

## 財務資料

### 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備資產按成本減去累計折舊及減值虧損列賬：

- 位於分類為按經營租約持有的租賃土地上持有自用的建築；及
- 其他廠房及設備資產。

自建物業、廠房及設備資產的成本包括原材料成本、直接工資、最初預計(如相關)拆卸和移送資產與修復資產所在工地所牽涉的成本，以及按適當比例計算的間接生產成本及借貸成本。

物業、廠房及設備資產因報廢或出售所產生的損益，以出售該資產所得款項淨額與其賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

折舊即使用直線法在預計可使用年限內撇銷物業、廠房及設備項目的成本，減去預計剩餘價值(如有)如下：

位於租賃土地的樓宇按未滿期限及預計可使用年限兩者的較短者折舊，即竣工日期後不超過二十年；

汽車：	3至10年；
租賃物業裝修：	3至5年；
辦公室設備及傢俱：	3至5年；
軟件：	2至10年。

倘物業、廠房及設備資產的部分有不同的可使用年限，則該資產的成本按合理基準於各部分間分配，且各部分獨立折舊。我們每年審閱資產的可使用年限及其剩餘價值。

### 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公平值確認，其後按實際利息法計算攤銷成本減貿易及其他應收款項的減值撥備列賬，惟倘應收款項為向關連方提供的免息貸款且並無固定償付期限或折算的影響非常微小的情況則除外。在該等情況下，應收款項按成本減貿易及其他應收款項的減值撥備列賬。

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項最初按公平值確認。除在若干情況下的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非折算的影響屬非常微小，在該情況下則按成本列賬。

## 財務資料

### 中國股息預扣稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，就2008年1月1日後產生的利潤而言，本公司在中國的附屬公司須就向外資控股公司宣派的股息繳付10%的預扣稅。就須繳付預扣稅的股息而言，須為已宣派股息確認預扣稅撥備，以及為在可見將來宣派的股息確認遞延稅項負債。截至2015年9月30日，本公司已就分派本集團中國附屬公司的保留利潤時可能應付的稅項確認人民幣870,000元的預扣稅。

### 重大會計判斷及估計

於應用本文件附錄一會計師報告B節附註1所述的會計政策時，我們的管理層須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出若干判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為屬有關的其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

我們不時檢討估計及相關假設。倘修訂估計只影響該期間，對會計估計的修訂會於該期間確認；倘影響現時及將來期間，對會計估計的修訂會於修訂的期間及未來期間確認。

以下為涉及未來的主要假設及於各報告期末造成估計不確定因素的其他主要來源(具有導致下個財政年度的資產賬面值出現重大調整的重大風險)。我們目前預期有關估計(或相關假設)於可見將來不大可能有變動。

### 物業服務費的預計收繳率

我們來自包幹制物業管理服務的收益按我們所管理的物業服務費預計收繳率確認。管理層須根據過往的收繳率，就釐定物業服務費的收繳率作出重大估計。

於往績記錄期內，我們並無就預計收繳率作出任何重大調整。

### 貿易以及其他應收款項的減值虧損

我們就因客戶未能作出所須付款導致的貿易及其他應收款項作出減值虧損估計。我們根據貿易及其他應收款項結餘的賬齡、客戶的信用價值及過往撇除經驗作出估計。倘客戶的財務狀況惡化，則實際撇除金額將較估計為高。

## 財務資料

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日，貿易應收款項及應收票據的賬面值分別為人民幣92.4百萬元、人民幣153.4百萬元、人民幣199.9百萬元及人民幣490.7百萬元，而貿易應收款項及應收票據減值撥備淨額分別為人民幣9.9百萬元、人民幣12.5百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣20.5百萬元。

於往績記錄期內，我們並無就貿易及其他應收款項的減值估計作出任何重大調整。

### 所得稅及遞延稅項資產

我們須繳交不同司法權區的所得稅。計算所得稅撥備時視乎最終稅項決定及受不確定因素影響，在釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。如該等事項的最終稅項結果與最初入賬的金額不同，有關差額將影響作出有關釐定期間的所得稅。

於往績記錄期內，我們並無就所得稅撥備作出任何重大調整。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項為年內採用於報告期末已頒布或實質已頒布的稅率計算的應課稅收入的預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

遞延稅項資產根據相關資產及負債賬面值的預期實現或結付方式，按各報告期間結束時的現行或實質稅率確認及計算。在釐定遞延稅項資產的賬面值，估計預期應課稅利潤涉及與我們的經營環境有關的多項假設，且董事須作出重大判斷。該等假設及判斷的任何變動將影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來純利。

於往績記錄期內，我們並無就估計預期稅項利潤的估計作出任何重大調整。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)
<b>持續經營業務</b>					
收入.....	1,253,579	1,671,647	2,204,565	1,550,581	1,979,056
銷售成本.....	(1,055,902)	(1,429,218)	(1,841,479)	(1,294,884)	(1,621,182)
毛利.....	<u>197,677</u>	<u>242,429</u>	<u>363,086</u>	<u>255,697</u>	<u>357,874</u>
其他收入.....	11,352	10,457	11,823	8,595	12,438
其他收入／(虧損)淨額.....	506	352	244	(140)	102
行政開支.....	(114,702)	(125,160)	(149,554)	(101,472)	(152,935)
銷售及營銷開支.....	(696)	(1,313)	(1,419)	(1,012)	(4,090)
其他經營開支.....	(12,022)	(16,253)	(24,348)	(14,764)	(21,717)
<b>經營利潤</b> .....	<u>82,115</u>	<u>110,512</u>	<u>199,832</u>	<u>146,904</u>	<u>191,672</u>
融資收入.....	817	877	1,747	1,273	1,587
融資成本.....	(2,509)	(2,732)	(3,300)	(2,417)	(7,105)
融資成本淨額.....	(1,692)	(1,855)	(1,553)	(1,144)	(5,518)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	(2,764)	816	(56)	(354)	161
分佔合營企業利潤減虧損.....	(27)	(245)	(717)	(731)	(343)
處置其他金融資產虧損.....	—	—	(1,315)	—	—
處置附屬公司收益／(虧損).....	1,611	(311)	1,951	1,748	—
處置聯營公司收益／(虧損).....	—	(658)	476	377	—
收購聯營公司收益.....	—	131	—	—	—
<b>持續經營業務除稅前利潤</b> .....	<u>79,243</u>	<u>108,390</u>	<u>198,618</u>	<u>146,800</u>	<u>185,972</u>
所得稅.....	(20,313)	(25,657)	(48,742)	(38,596)	(50,412)
<b>持續經營業務所得利潤</b> .....	<u>58,930</u>	<u>82,733</u>	<u>149,876</u>	<u>108,204</u>	<u>135,560</u>
除稅後已終止業務虧損.....	(3,219)	(6,239)	(494)	(1,217)	—
<b>年度／期間利潤及 全面總收入</b> .....	<u><u>55,711</u></u>	<u><u>76,494</u></u>	<u><u>149,382</u></u>	<u><u>106,987</u></u>	<u><u>135,560</u></u>
<b>歸屬於：</b>					
本公司權益股東					
— 持續經營業務利潤.....	58,611	83,712	149,189	107,584	134,194
— 已終止業務虧損.....	(2,864)	(4,300)	(278)	(867)	—
	<u>55,747</u>	<u>79,412</u>	<u>148,911</u>	<u>106,717</u>	<u>134,194</u>
非控股權益					
— 持續經營業務利潤／ (虧損).....	319	(979)	687	620	1,366
— 已終止業務虧損.....	(355)	(1,939)	(216)	(350)	—
	<u>(36)</u>	<u>(2,918)</u>	<u>471</u>	<u>270</u>	<u>1,366</u>
<b>年度／期間利潤及 全面總收入</b> .....	<u><u>55,711</u></u>	<u><u>76,494</u></u>	<u><u>149,382</u></u>	<u><u>106,987</u></u>	<u><u>135,560</u></u>
<b>基本及攤薄每股盈利 (每股人民幣元)</b> .....	0.056	0.079	0.149	0.107	0.134

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收入表選定項目的說明

#### 收入

於往績記錄期內，我們的收入來自以下三個業務分部：

- 物業服務，主要包括與我們所提供的保安、清潔及園藝及物業維修及保養服務有關的物業服務費，於2012年、2013年及2014年以及截至2015年9月30日止九個月，金額分別為人民幣900.8百萬元、1,223.9百萬元、1,623.6百萬元及1,426.1百萬元，分別佔總收入的約71.9%、73.2%、73.7%及72.0%；
- 顧問諮詢服務，主要包括我們所提供的管理諮詢服務及在建工程顧問諮詢服務的費用，於2012年、2013年及2014年以及截至2015年9月30日止九個月金額分別為人民幣259.7百萬元、人民幣330.3百萬元、人民幣439.4百萬元及人民幣397.1百萬元，分別佔總收入的約20.7%、19.8%、19.9%及20.1%；及
- 園區增值服務，主要包括園區服務及產品平台、家居生活服務及園區空間及服務產生的費用及佣金，於2012年、2013年及2014年以及截至2015年9月30日止九個月，金額分別為人民幣93.1百萬元、117.5百萬元、141.6百萬元及155.8百萬元，分別佔總收入的約7.4%、7.0%、6.4%及7.9%。

下表載列於所示期間按地區劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	佔收入百分比								
杭州(不包括餘杭).....	433,021	33.8	525,222	30.4	639,601	28.3	453,162	28.5	580,196	29.2
餘杭.....	67,313	5.3	84,562	4.9	116,590	5.2	85,924	5.4	112,949	5.7
寧波.....	124,565	9.7	154,731	8.9	195,277	8.6	131,634	8.3	156,291	7.9
長三角 (不包括杭州及寧波).....	324,771	25.4	470,329	27.2	677,325	30.0	468,542	29.4	627,705	31.6
環渤海經濟圈....	159,295	12.4	234,820	13.6	291,651	12.9	210,342	13.2	256,708	12.9
珠三角 商業區.....	47,272	3.7	69,673	4.0	104,011	4.6	70,611	4.4	84,676	4.3
其他地區.....	100,820	7.9	136,788	7.9	185,851	8.2	133,434	8.4	169,336	8.4
已終止經營業務 的其他地區....	23,995	1.8	54,037	3.1	49,066	2.2	37,331	2.4	-	-
<b>總收入.....</b>	<b>1,281,052</b>	<b>100.0</b>	<b>1,730,162</b>	<b>100.0</b>	<b>2,259,372</b>	<b>100.0</b>	<b>1,590,980</b>	<b>100.0</b>	<b>1,987,861</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期內，來自位於中國三大經濟區的物業的收入為約90%，三大經濟區即長三角、環渤海和珠三角商業區。這些經濟區的人口密度和人均可支配收入，都高於中國大多數其他

## 財務資料

地區。我們預期在不久將來，我們在三大經濟區的物業將繼續佔我們業務的相當部分。

下表載列於往績記錄期內，每個業務分部的收入貢獻：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月					
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年			
	收入 (人民幣千元)	總百分比										
物業服務總數 . . .	900,771	71.9	1,223,889	73.2	1,623,597	73.7	1,175,193	75.8	1,426,127	72.0		
在建物業 . . . . .	209,262	16.7	278,800	16.7	377,847	17.1	240,890	15.6	340,075	17.2		
管理諮詢服務 . .	50,399	4.0	51,475	3.1	61,568	2.8	39,367	2.5	57,073	2.9		
顧問諮詢服務												
總數 . . . . .	259,661	20.7	330,275	19.8	439,415	19.9	280,257	18.1	397,148	20.1		
家居生活服務 . .	57,349	4.6	69,045	4.1	84,503	3.8	57,363	3.6	75,246	3.8		
園區產品及												
服務平台 . . . .	25,201	2.0	34,450	2.1	40,862	1.9	27,467	1.8	66,167	3.4		
園區空間服務 . .	10,597	0.8	13,988	0.8	16,188	0.7	10,301	0.7	14,368	0.7		
園區增值服務												
總數 . . . . .	93,147	7.4	117,483	7.0	141,553	6.4	95,131	6.1	155,781	7.9		
總數 . . . . .	1,253,579	100.0	1,671,647	100.0	2,204,565	100.0	1,550,581	100.0	1,979,056	100.0		

於往績記錄期內，來自物業管理服務的收入持續增加，主要由於通過內在增長及收購現有物業服務公司的業務拓展，令總在管合同建築面積增加，以及我們收取的平均費率增加所致。

於往績記錄期內，來自顧問諮詢服務的收入有所增長，主要由於委聘數量增加帶來的在建物業服務的收入增加所致。委聘數量增加乃由於我們公司的知名度日益增加以及市場對在建物業服務的需求持續增長，後者乃由於開發商在開發過程中更關注成本。

於往績記錄期內，來自園區增值服務的收入有所增長，主要由於(i)「智慧園區」項目的住宅物業數目增加令客戶數量增加，以及(ii)產品及服務類別擴大所致。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、辦公室開支、營業稅及附加費及公共空間成本。

下表載列於所示期間以主要組成部分劃分按實際成本以及佔總銷售成本的百分比計算的銷售成本明細。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	總百分比								
按組成部分劃分的										
成本：										
員工成本—我們的僱員 . . . . .	735,483	69.7	975,386	68.2	1,180,516	64.1	836,235	64.6	858,249	52.9
分包成本 . . . . .	122,133	11.6	186,812	13.1	348,904	18.9	227,051	17.5	458,128	28.3
營業稅金及										
附加 . . . . .	70,548	6.7	91,120	6.4	115,789	6.3	83,994	6.5	101,249	6.2
公共空間成本 . . . . .	66,758	6.3	92,022	6.4	101,172	5.5	80,060	6.2	107,749	6.6
辦公室開支 . . . . .	45,125	4.3	58,312	4.1	67,214	3.6	47,467	3.7	44,697	2.8
其他 . . . . .	15,855	1.4	25,566	1.8	27,884	1.6	20,077	1.5	51,110	3.2
<b>總銷售成本 . . . . .</b>	<b>1,055,902</b>	<b>100.0</b>	<b>1,429,218</b>	<b>100.0</b>	<b>1,841,479</b>	<b>100.0</b>	<b>1,294,884</b>	<b>100.0</b>	<b>1,621,182</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期內，影響總銷售成本的主要因素為員工成本上升。員工成本金額，主要是由於我們拓展業務導致員工人數增加，以及隨著中國增加薪金的整體趨勢而導致薪酬平均金額提升。於2012年、2013年及2014年，以及截至2015年9月30日止九個月，我們的員工成本分別達人民幣735.5百萬元、人民幣975.4百萬元、人民幣1,180.5百萬元及人民幣858.2百萬元，分別佔銷售成本約69.7%、68.2%、64.1%及52.9%。往績記錄期內銷售成本內的員工成本佔比減少，主要由於我們於2015年7月開始將相當部分的保安職能分包予分包商，導致與保安人員相關的員工成本漸轉至分包費。

分包成本即我們為外包服務向分包商繳付的費用，例如公共空間清潔、景觀服務、公用設施維護及保安費用。於往績記錄期內，分包成本的增加主要是因為在管合同建築面積增加及更多以往由我們僱員履行的職責被外包。

公共空間成本之公共空間設備維護成本及公用設施成本。辦公室開支、營業稅及附加費及公共空間成本的增加主要是因為在管合同建築面積增加。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

於2012年、2013年及2014年以及截至2015年9月30日止九個月，我們的毛利分別為人民幣197.7百萬元、人民幣242.4百萬元、人民幣363.1百萬元及人民幣357.9百萬元，同期錄得的毛利率分別為15.8%、14.5%、16.5%及18.1%。下表載列於所示期間按各業務分部主要產品線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)								
總物業服務費 . . . .	<b>55,135</b>	<b>6.1</b>	<b>68,413</b>	<b>5.6</b>	<b>139,251</b>	<b>8.6</b>	<b>116,988</b>	<b>10.0</b>	<b>140,408</b>	<b>9.8</b>
在建物業 . . . . .	69,798	33.4	88,481	31.7	119,335	31.6	67,540	28.0	106,562	31.3
管理諮詢服務 . .	32,914	65.3	31,778	61.7	38,388	62.4	25,704	65.3	39,522	69.2
總顧問諮詢服務 . .	<b>102,712</b>	<b>39.6</b>	<b>120,259</b>	<b>36.4</b>	<b>157,723</b>	<b>35.9</b>	<b>93,244</b>	<b>33.3</b>	<b>146,084</b>	<b>36.8</b>
家居生活服務 . .	25,740	44.9	37,439	54.2	44,021	52.1	31,081	54.2	42,050	55.9
園區產品及 服務平台 . . . .	9,263	36.8	9,987	29.0	12,238	29.9	9,940	36.2	21,460	32.4
園區空間服務 . .	4,827	45.6	6,331	45.3	9,853	60.9	4,444	43.1	7,872	54.8
總園區增值服務 . .	<b>39,830</b>	<b>42.8</b>	<b>53,757</b>	<b>45.8</b>	<b>66,112</b>	<b>46.7</b>	<b>45,465</b>	<b>47.8</b>	<b>71,382</b>	<b>45.8</b>
產品線總計 . . . . .	<b>197,677</b>	<b>15.8</b>	<b>242,429</b>	<b>14.5</b>	<b>363,086</b>	<b>16.5</b>	<b>255,697</b>	<b>16.5</b>	<b>357,874</b>	<b>18.1</b>

我們的物業管理服務毛利率主要受我們就物業管理服務收取的平均費率以及我們就提供該等服務的以每平方米每月計算的銷售成本所影響。我們2012年、2013年、2014年以及截至2014年及2015年9月30日止九個月我們按包幹制收取管理費的平均物業管理服務費分別為人民幣2.54元每平方米／月、人民幣2.69元每平方米／月、人民幣2.94元每平方米／月、人民幣2.61元每平方米／月以及人民幣2.92元每平方米／月。我們預計我們物業管理服務的毛利率保持穩定並通過提高我們的費率以及通過多種減省成本措施管理成本的舉措而不斷地小幅度增長。

根據中國法律，物業服務費用可能會以包幹制或在酬金制的方法收取。「包幹制」乃中國市場最常見模式，為物業服務公司提供實行減省成本措施及改善經營效率提供有利條件。於往績記錄期內，根據市場慣例，我們向幾乎所有管理的物業以包幹制的方法收取費用。於2012年、2013年及2014年12月31日以及於2015年9月30日，我們向管理的物業以包幹制的方法收取費用分別約佔在管合同建築面積98.0%、98.4%、97.8%及98.4%，分別約佔物業服務費用總數的99.8%、99.8%、99.9%及99.7%。我們預期按包幹制收取管理費在可見將來將繼續佔總收入的絕大部分。

## 財務資料

當物業服務費用是以包幹制的方法收取，我們會紀錄所有費用為收入及有關的提供物業管理服務的所有支出作為銷售成本。當物業服務費用是在佣金基礎上收取時，我們大體上就是業主代理人，因此只會紀錄已先決定的一部份載列於物業管理服務協議的物業服務費用為收入，把剩餘部份當作有關提供物業管理服務支出的賠償。

就我們按酬金制收費的物業管理服務而言，我們的毛利率為**100%**，原因是我們就提供物業管理服務並不承擔任何銷售成本。因此，如果我們是在佣金基礎上收取管理費用，而不是以包幹制的方法收取時費用，毛利率會較高。

我們的顧問諮詢服務的毛利率於往績記錄期內的波動，主要是因我們業務的種類的變動以及收取的諮詢費用及佣金而受影響。由於在建服務物業需要較多勞工，在建服務物業的毛利率通常都會較管理諮詢服務的毛利率為低。在建服務物業的毛利率，同時亦會受我們向第三方繳付的外包保安服務費用而影響。

園區增值服務毛利率在往績記錄期內，隨著銷售服務及產品及服務的混合種類而變化。我們的園區增值服務種類繁多，包括約**130**項子種類，毛利率在我們園區增值服務的產品組合內有顯著差別。我們預期繼續擴大增值服務及產品及服務的選擇，相信會提高高毛利產品的銷售增長。於往績記錄期內，我們的園區增值服務的毛利率整體上升，惟於截至**2015年9月30日**止九個月減少，乃主要由於截至**2015年9月30日**止九個月推出的推廣活動。作為推廣園區增值服務的計劃，我們於截至**2015年9月30日**止九個月引入了一些利潤較低但採購頻次較高的服務，以吸引更多客戶，例如以折扣價推出瓶裝水及生活用品送貨到戶服務。

我們的整體毛利率受多個因素影響，其影響我們各業務分部的毛利率以及我們的業務組合的波動性。由於物業管理服務較為勞動密集，我們的物業管理服務的毛利率一般遠低於顧問諮詢服務及園區增值服務的毛利率。由於我們繼續擴大顧問諮詢服務及園區增值服務，我們預期整體毛利率將持續增長。

### 其他收入

其他收入主要包括(i)由地方政府獎勵的津貼，以表揚我們創新的努力及領先市場地位，以及(ii)其他收入，例如滯納金、保險所得款項及薪酬結付。於往績記錄期，為表揚我們的領先市場地位，我們已獲得並預期繼續獲得退稅及政府補助。

## 財務資料

### 其他收入淨額

其他收入淨額主要包括(i)出售物業、廠房及設備的虧損淨額，主要反映因出售若干公司專用車輛的虧損淨額，以及(ii)其他金融資產的收益淨額，反映來自若干財務投資產品的收益淨額。其他金融資產主要為於金融產品的投資。

### 行政開支

行政開支主要包括行政員工薪酬、辦公室開支以及我們的「智慧園區」項目所涉及的研究費用。於往績記錄期內，行政開支與收入一同增加。下表載列於所示期間主要部份的行政開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	總百分比								
行政開支										
員工成本 . . . . .	83,316	72.6	85,178	68.1	97,857	65.4	72,018	71.0	89,563	58.6
辦公室開支 . . . . .	28,069	24.5	34,308	27.4	41,565	27.8	25,739	25.4	39,883	26.1
研究項目 . . . . .	1,345	1.2	3,123	2.5	3,065	2.0	1,810	1.8	5,391	3.5
其他 . . . . .	1,972	1.7	2,551	2.0	7,067	4.8	1,905	1.8	18,098	11.8
總計 . . . . .	<b>114,702</b>	<b>100.0</b>	<b>125,160</b>	<b>100.0</b>	<b>149,554</b>	<b>100.0</b>	<b>101,472</b>	<b>100.0</b>	<b>152,935</b>	<b>100.0</b>

### 銷售及營銷開支

於往績記錄期內，銷售及營銷開支主要包括宣傳及營銷開支、租金成本、辦公室開支、折舊及攤銷。由於業務性質緣故，我們並無產生重大金額的銷售及營銷開支。

### 其他經營開支

其他經營開支主要包括應收貨款撥備(主要包括若干已逾期超過一年的未付服務費的撥備(不包括獲抵押品所擔保的應收服務費))以及向地方政府支付的雜項費用。在2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，資產減值虧損總數為人民幣10.4百萬元、人民幣13.6百萬元、人民幣21.3百萬元以及人民幣17.4百萬元，佔往績記錄期內各申報期的其他運營開支超過80%。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額相等於銀行存款利息收入減銀行貸款利息開支。於往績記錄期內，所有銀行借貸可在一年內支付。下表載列我們銀行借貸的有效利率的種類：

	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2012年		2013年	止九個月
	2014年		2015年	
銀行借貸 . . . . .	6.60–7.22%	6.00–6.60%	5.88–6.30%	4.83–6.30%

## 財務資料

### 所得稅

於往績記錄期內，根據開曼群島及英屬維京群島的法規及規例，我們無須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的實體須繳交**16.5%**的所得稅。由於於往績記錄期內，我們並無收入於香港產生或源自香港，故我們並無就香港利得稅作出撥備。

我們的所得稅主要包括按**25%**稅率就我們於中國註冊成立的附屬公司的應課稅利潤徵收的企業所得稅，唯(i)於**2012年**、**2013年**及**2014年**以及截至**2015年9月30日**止九個月杭州綠城職業培訓學校及於**2013年**及**2014年**以及截至**2015年9月30日**止九個月寧波綠城廣告有限公司的所得稅優惠稅率為**20%**及(ii)根據安徽省合肥市的稅務局批准，安徽綠城物業管理有限公司(「**安徽綠城物業管理**」)按**2012年**總收益的最高**10%**繳交應課稅利潤。自**2013年**起及往後期間，安徽綠城物業管理已就所有應課稅利潤按**25%**法定所得稅率繳稅。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指就呈報期間的應課稅收入應付的估計稅項，其使用該呈報期間末頒布的稅率加上就過往呈報期間應付稅項的任何調整。就財務報告而言呈報的稅前收入淨額以及向稅務當局呈報的應課稅收入導致遞延稅項資產及遞延負債。當實體未來的應課稅收入低於未來財務報告收入，會導致遞延稅項資產，原因是過往在財務報告準則下顯示的應課稅收入，大於過往在稅務法定報告準則下顯示的收入。相反，當未來應課稅收入多於未來入賬收入，則稱為遞延稅項負債。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，就**2008年1月1日**後產生的利潤而言，本公司在中國的附屬公司須就向外資控股公司宣派的股息繳付**10%**的預扣稅。就須繳付預扣稅的股息而言，須為已宣派股息確認預扣稅撥備，以及為在可見將來宣派的股息確認遞延稅項負債。截至**2015年9月30日**，本公司已就分派本集團中國附屬公司的保留利潤時可能應付的稅項確認人民幣**870,000元**的預扣稅。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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
即期稅項 . . . . .	26,089	33,089	60,239	45,191	56,945
暫時性差額及其撥回 . . . .	(5,776)	(7,432)	(11,497)	(6,595)	(7,403)
本集團中國附屬公司利潤 的預扣稅 . . . . .	—	—	—	—	870
所得稅 . . . . .	<b>20,313</b>	<b>25,657</b>	<b>48,742</b>	<b>38,596</b>	<b>50,412</b>

於**2012年**、**2013年**及**2014年**以及截至**2015年9月30日**止六個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以持續業務的稅前利潤計算)分別為約**25.6%**、**23.7%**、**24.5%**及**27.1%**。

## 財務資料

綜合全面收入報表呈報的實際所得稅開支與應用中國法定所得稅率計算的金額有所不同。各期間可對賬至除稅前利潤的所得稅如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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
持續經營業務除稅前盈利	79,243	108,390	198,618	146,800	185,972
按相關稅務司法權區利潤適用之稅率計算持續經營業務除稅前利潤之名義稅項.....	19,811	27,098	49,655	36,700	46,493
不可扣稅開支之稅務影響，扣除非應課稅收入.... (動用)／未確認可扣稅暫時性差額之稅務影響..	(1,405)	(1,130)	(4,695)	546	651
未確認之未使用稅項虧損之稅務影響.....	1,626	1,264	2,246	946	1,850
使用之前尚未確認之稅項虧損.....	(1,141)	(1,986)	(562)	(240)	(210)
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響.....	698	(143)	193	(26)	51
本集團中國附屬公司利潤的10%預扣稅....	—	—	—	—	870
<b>實際稅項開支.....</b>	<b>20,313</b>	<b>25,657</b>	<b>48,742</b>	<b>38,596</b>	<b>50,412</b>

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期適用稅項，且與任何稅務機關並無任何爭議或未解決事項。

### 已終止業務

於往績記錄期，作為就[編纂]而進行重組的一部分，我們處置了我們的室內設計、裝修、園藝和維護服務業務以及保健及相關服務業務的全部股本投資。我們已終止經營有關業務或已將該等職能外包予第三方承包商。

已終止業務的業績在綜合損益及其他全面收入表稱為「已終止業務虧損，已扣除稅項」個別欄目分開記錄。

持續及已終止業務的現金流量按綜合基準在綜合現金流量表呈報。

## 財務資料

已終止業務的業績已計入我們的綜合損益及其他全面收入表，載列如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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
<b>已終止業務業績</b>					
收入	23,995	54,037	49,066	37,331	—
銷售成本	(20,322)	(49,641)	(41,628)	(30,260)	—
毛利	3,673	4,396	7,438	7,071	—
其他收入	369	474	560	171	—
其他收入／(虧損)淨額	1	74	(44)	(44)	—
行政開支	(6,930)	(12,453)	(10,579)	(9,553)	—
銷售及營銷開支	(113)	(30)	(8)	—	—
其他經營開支	(169)	(298)	(286)	(115)	—
經營業務業績	(3,169)	(7,837)	(2,919)	(2,470)	—
分佔聯營公司利潤減虧損	415	1,774	3,035	1,835	—
分佔合營企業利潤減虧損	—	(99)	(135)	(7)	—
融資收入	62	91	154	152	—
除所得稅前(虧損)／					
利潤	(2,692)	(6,071)	135	(490)	—
所得稅	(527)	(168)	(629)	(727)	—
年度／期間虧損	(3,219)	(6,239)	(494)	(1,217)	—
歸屬於：					
本公司權益股東	(2,864)	(4,300)	(278)	(867)	—
非控股權益	(355)	(1,939)	(216)	(350)	—
<b>總計</b>	<b>(3,219)</b>	<b>(6,239)</b>	<b>(494)</b>	<b>(1,217)</b>	<b>—</b>

下列載列所示期間已終止業務的現金流量表主要項目：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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
經營活動產生／(所用)					
現金淨額	61,935	52,544	(65,019)	(70,876)	—
投資活動(所用)／產生					
現金淨額	(69,741)	(33,769)	28,413	35,024	—
融資活動產生現金淨額	21300	5,000	500	—	—
已終止業務產生／(所用)					
現金淨額	13,494	23,775	(36,106)	(35,852)	—

## 財務資料

### 持續經營業務業績

截至2015年9月30日止九個月與截至2014年9月30日止九個月比較。

#### 收入

收入由截至2014年9月30日止九個月的人民幣1,550.6百萬元增加27.6%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣1,979.1百萬元。收入增加主要由於我們的物業管理服務業務的收入增加，原因是總可收費面積增加以及我們的物業服務費率增加所致。

- **物業管理服務。**在截至2014年及2015年9月30日止九個月，物業管理服務的收入分別為人民幣1,175.2百萬元及人民幣1,426.1百萬元，分別佔我們總收入的約75.8%及72.0%。物業管理服務的收入由截至2014年9月30日止九個月的人民幣1,175.2百萬元增加約21.3%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣1,426.1百萬元，主要由於在總可收費面積及按包幹制收取服務費物業的平均物業服務費增加所致。我們按包幹制收取服務費的回收費建築面積增加約17.3%，由2014年9月30日的49.8百萬平方米增至2015年9月30日的58.4百萬平方米。我們按包幹制收取的平均物業服務的費用由截至2014年9月30日止九個月的每平方米每月人民幣2.61元增加約11.9%至截至2015年9月30日止九個月的每平方米每月人民幣2.92元。於截至2015年9月30日止九個月，我們於若干物業的物業管理服務協議續期時調高了服務費率。平均服務費率的增加亦由於我們對新委聘收取更高物業服務費率。新建物業的物業服務費率一般高於現有物業，符合中國物業服務費用日益增加的一般趨勢。

## 財務資料

- **顧問諮詢服務。**在截至2014年及2015年9月30日止九個月，顧問諮詢服務的收入分別為人民幣280.3百萬元及397.1百萬元，分別佔我們總收入的約18.1%及20.1%。顧問諮詢服務的收入由截至2014年9月30日止九個月的人民幣280.3百萬元增加約41.7%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣397.1百萬元，主要由於我們的在建物業服務的收入由截至2014年9月30日止九個月的人民幣280.3百萬元增加41.2%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣340.1百萬元。在建物業服務收入增長主要由於委聘數量增加所致。由於開發商在開發過程中更注重成本，市場因而對建築諮詢服務有更殷切的需求，另我們的品牌名稱認知度增加為我們在取得新委聘時帶來優勢。
- **園區增值服務。**在截至2014年及2015年9月30日止九個月，園區增值服務的收入分別為人民幣95.1百萬元及155.8百萬元，分別佔我們總收入約6.1%及7.9%。園區增值服務的收入由截至2014年9月30日止九個月的人民幣95.1百萬元增加約63.8%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣155.8百萬元，主要由於我們的園區產品服務平台及家居生活服務產生的收入因「幸福綠城」移動應用平台於2014年9月啟用及家居生活服務組合擴大而增加。我們的園區服務及產品平台及家居生活服務的收入增加也由於在管物業數量增加，因而擴大客戶群。

### 銷售成本

銷售成本由截至2014年9月30日止九個月的人民幣1,294.9百萬元增加約25.2%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣1,621.2百萬元。銷售成本增加主要由於分包成本增加人民幣231.1百萬元(或101.8%)。我們於2015年7月開始將相當部分的保安職能分包予分包商，導致與保安人員相關的員工成本漸轉至分包費。截至2015年9月30日，我們管理的物業有約73.2%保安人員均為分包予獨立第三方的工作。銷售成本增加亦因員工成本、營業稅及附加以及共用空間成本增加所致，皆因在管總合同建築面積增加，由2014年9月30日的62.6百萬平方米增加約18.2%至2015年9月30日的74.0百萬平方米。為應付我們園區增值服務的持續擴展，我們於2015年開始聘請專責提供園區增值服務的全職員工，這也令截至2015年9月30日止九個月的員工成本較2014年同期增加。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2014年9月30日止九個月的人民幣255.7百萬元增加約40.0%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣357.9百萬元，而毛利率由截至2014年9月30日止九個月的16.5%

## 財務資料

增至截至2015年9月30日止九個月的18.1%，主要由於我們的產品組合出現有利變動，即由低毛利物業管理服務板塊轉移至其餘兩個板塊，其利潤率高於物業管理服務板塊。

- **物業服務。**物業管理服務的毛利由截至2014年9月30日止九個月的人民幣117.0百萬元增加約20.0%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣140.4百萬元，主要由於我們的物業管理服務的收入增加21.4%，部分被銷售成本增加21.5%抵銷。物業管理服務的毛利率由截至2014年9月30日止九個月的10.0%微減至截至2015年9月30日止九個月的9.8%。
- **顧問諮詢服務。**顧問諮詢服務的毛利由截至2014年9月30日止九個月的人民幣93.2百萬元增加約56.8%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣146.1百萬元，主要由於在建工程服務委聘增加及管理諮詢服務委聘的平均合同價值增加。顧問諮詢服務的毛利率由截至2014年9月30日止九個月的33.3%增加至截至2015年9月30日止九個月的36.8%。毛利率增加，主要由於委聘工作數目以及每委聘工作的平均合約值金額增加，而同期提供顧問諮詢服務的僱員數目並無增加。
- **園區增值服務。**園區增值服務的毛利由截至2014年9月30日止九個月的人民幣45.5百萬元增加約56.9%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣71.4百萬元，乃由於啟動「智慧園區」項目及我們的在管物業數量增加，因而擴大了客戶群。園區增值服務的毛利率由截至2014年9月30日止九個月的47.8%減少至截至2015年9月30日止九個月的45.8%。減少主要由於我們的園區服務及產品平台細分板塊的毛利率減少。作為推廣園區增值服務的一環，我們在截至2015年9月30日止九個月引入一些利潤較低但採購頻次較高的服務，以吸引更多客戶，例如折扣價出售的瓶裝水及送貨到戶服務。

### 其他收入

其他收入由截至2014年9月30日止九個月的人民幣8.6百萬元增加約44.2%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣12.4百萬元。此增加主要由於一筆有關北侖免稅區註冊成立的一家附屬公司收取的退稅人民幣4.4百萬元所帶來的人民幣1.7百萬元政府資助及另一筆有關我們的企業管治有所改進而獲取的人民幣2.2百萬元政府資助。此增加亦由於我們收到有關提早終止一項物業管理服務協議的人民幣1.5百萬元終止費用，該酒店業主因策略理由決定自行管理酒店。

## 財務資料

### 其他收入／(虧損)淨額

我們於截至2014年9月30日止九個月錄得人民幣0.1百萬元其他虧損淨額，於截至2015年9月30日止九個月錄得人民幣0.1百萬元其他收入淨額。截至2014年9月30日止九個月的其他虧損淨額乃由於處置若干公司汽車作為我們汽車擁有權改革的一環。截至2015年9月30日止九個月的其他收入淨額乃由於金融資產投資收益淨額人民幣0.3百萬，部分由出售物業、廠房及設備虧損淨額人民幣0.2百萬元抵銷。

### 行政開支

行政開支由截至2014年9月30日止九個月的人民幣101.5百萬元增加約50.6%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣152.9百萬元。有關增幅主要由於(i)我們的員工成本由截至2014年9月30日止九個月的人民幣72.0百萬元增至截至2015年9月30日止九個月的人民幣89.6百萬元，此乃由於業務持續擴充導致行政員工人數及平均薪金增加所致；(ii)數項慶祝活動，導致辦公室開支由截至2014年9月30日止九個月的人民幣25.7百萬元增至截至2015年9月30日止九個月的人民幣39.9百萬元；(iii)有關[編纂]的開支增加人民幣12.0百萬元；及(iv)有關一項高級研究項目的研究項目開支增加人民幣3.6百萬元。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2014年9月30日止九個月的人民幣1.0百萬元增加約310.0%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣4.1百萬元。有關增長主要由於市場活動增加所致。

### 其他經營開支

其他經營開支由截至2014年9月30日止九個月的人民幣14.8百萬元輕微增加約46.6%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣21.7百萬元。此增加乃主要由於截至2014年9月30日止九個月的人民幣的應收貨款較2014年12月31日增加，使貿易應收款項及應收票據減值虧損增加人民幣5.4百萬元。

### 經營利潤

因上述原因，經營利潤由截至2014年9月30日止九個月的人民幣146.9百萬元增加約30.5%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣191.7百萬元。

### 融資成本淨額

融資成本淨額由截至2014年9月30日止九個月的人民幣1.1百萬元增加約400.0%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣5.5百萬元。此增加主要由於支付予銀行利息增加人民幣4.7百萬元，由我們截至2015年9月30日止九個月的借款較截至2014年9月30日止九個月上升所帶動。

## 財務資料

### 分佔聯營公司利潤減虧損

截至2014年9月30日止九個月分佔聯營公司虧損減利潤為人民幣0.4百萬元，而截至2015年9月30日止九個月分佔聯營公司利潤減虧損為人民幣0.2百萬元。

### 分佔合營企業利潤減虧損

分佔合營企業虧損減利潤由截至2014年9月30日止九個月的人民幣0.7百萬元減至截至2015年9月30日止九個月的人民幣0.3百萬元。

### 處置其他金融資產虧損

我們於截至2014年及2015年9月30日止九個月並無產生任何處置其他金融資產虧損。

### 處置附屬公司的收益／(虧損)

截至2014年9月30日止九個月處置附屬公司收益為人民幣1.7百萬元，主要由於我們按代價人民幣2.0百萬元處置杭州綠漫科技有限公司的40%權益，綠漫科技為一間資訊科技服務公司。我們於截至2015年9月30日止九個月並無處置任何附屬公司。

### 處置聯營公司收益／(虧損)

截至2014年9月30日止九個月處置聯營公司虧損為人民幣0.4百萬元主要由於處置某些參與非主要業務的聯營公司，作為進行重組籌備[編纂]的一環。我們於截至2015年9月30日止九個月並無處置任何聯營公司。

### 收購聯營公司收益

我們於截至2014年及2015年9月30日止九個月並無收購任何聯營公司。

### 持續經營業務除稅前利潤

因上述者，持續經營業務除稅前利潤由截至2014年9月30日止九個月的人民幣146.8百萬元增加約26.7%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣186.0百萬元。

### 所得稅

我們的所得稅由截至2014年9月30日止九個月的人民幣38.6百萬元增加約30.6%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣50.4百萬元，主要由於我們的持續經營業務除稅前利潤增加所致。我們的實際稅率(按所得稅開支除以持續業務的稅前利潤計算)由截至2014年9月30日止九個月的26.3%上升至截至2015年9月30日止九個月的27.1%，主要由於若干出現虧損的附屬公司產生不能扣減的費用及就分派本集團中國附屬公司的保留利潤時可能應付的稅項確認人民幣870,000元的預扣稅。

## 財務資料

### 持續經營業務利潤

因上述者，我們的持續經營業務利潤由截至2014年9月30日止九個月的人民幣108.2百萬元增加25.3%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣135.6百萬元。

### 本公司權益股東應佔持續經營業務利潤

本公司權益股東應佔持續經營業務利潤由截至2014年9月30日止九個月的人民幣107.6百萬元增加約24.7%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣134.2百萬元。

### 已終止業務的除稅後虧損

截至2015年9月30日止九個月並無已終止業務的除稅後虧損，此乃由於處置已終止業務所產生的虧損計入2014年。截至2014年9月30日止九個月的已終止業務的除稅後虧損為人民幣1.2百萬元。

### 期間利潤及全面總收入

因上述者，我們的年度利潤由截至2014年9月30日止九個月的人民幣107.0百萬元增加約26.7%至截至2015年9月30日止九個月的人民幣135.6百萬元。

### 截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度比較

#### 收入

收入由2013年的人民幣1,671.6百萬元增加約31.9%至2014年的人民幣2,204.6百萬元。收入增加主要由於我們的物業管理服務業務的收入增加，原因是總在管合同建築面積增加以及我們的物業服務費率增加所致。

- **物業服務。**於2013年及2014年，物業管理服務的收入分別為人民幣1,223.9百萬元及1,623.6百萬元，分別佔我們總收入的約73.2%及73.7%。物業管理服務的收入由2013年的人民幣1,223.9百萬元增加約32.7%至2014年的人民幣1,623.6百萬元，主要由於在總可收費面積及收取的平均費率增加所致。於2014年12月31日，我們按包幹制收取服務費的總可收費面積增加約19.3%，由2013年12月31日的42.0百萬平方米增至2014年12月31日的50.1百萬平方米。於2014年，我們於若干物業的物業管理服務協議續期時及就2014年所交付的新建物業，調高了服務費率，以致我們按包幹制收取的平均物業服務費由2013年的每月每平方米人民幣2.69元增加約9.3%至2014年的每月每平方米人民幣2.94元新建成物業的物業服務費用率一般比現有物業的費用率為高，符合中國物業費用日益增加的一般趨勢。

## 財務資料

- **顧問諮詢服務。**於2013年及2014年，顧問諮詢服務的收入分別為人民幣330.3百萬元及439.4百萬元，分別佔我們總收入的約19.8%及19.9%。顧問諮詢服務的收入由2013年的人民幣330.3百萬元增加約33.0%至2014年的人民幣439.4百萬元，主要由於我們的在建物業服務的收入由2013年的人民幣278.8百萬元增加35.5%至2014年的人民幣377.8百萬元。在建物業服務收入增長主要由於委聘數量增加所致。由於開發商在開發過程中更注重成本，市場因而對建築諮詢服務有更殷切的需求，另我們的品牌名稱認知度增加為我們在取得新委聘時帶來優勢。
- **園區增值服務。**於2013年及2014年，園區增值服務的收入分別為人民幣117.5百萬元及141.6百萬元，分別佔我們收入的約7.0%及6.4%。園區增值服務的收入由2013年的人民幣117.5百萬元增加20.5%至2014年的人民幣141.6百萬元，主要由於我們的家居生活服務及園區服務及產品平台產生的收入增加所致。我們的家居生活服務收入由2013年的人民幣69.0百萬元增加約22.5%至2014年的人民幣84.5百萬元，主要由於我們在管物業增加擴大客戶群所致。我們的園區服務及產品平台收入由2013年的人民幣34.5百萬元增加約18.6%至2014年的人民幣40.9百萬元，主要由於配置「智慧園區」項目的住宅園區增加使我們的園區服務及產品平台用戶人數增加。我們的園區服務及產品平台收入的增加也由於平均消費金額隨著平台提供更多產品及服務種類而增加。

### 銷售成本

銷售成本由2013年的人民幣1,429.2百萬元增加約28.8%至2014年的人民幣1,841.5百萬元。銷售及服務成本增加大致符合收入增長，主要由於我們管理的物業的總在管合同建築面積增加。總在管合同建築面積由2013年12月31日的約54.7百萬平方米增加約20.5%至2014年12月31日的約65.9百萬平方米。物業管理服務的銷售成本由2013年的人民幣1,155.5百萬元增加約28.5%至2014年的人民幣1,484.3百萬元，主要由於(i)員工人數及平均薪金增加，導致員工成本由2013年的人民幣975.4百萬元增加約21.0%至2014年的人民幣1,180.5百萬元及(ii)分包成本由2013年的人民幣186.8百萬元增加約86.8%至2014年的人民幣348.9百萬元。員工人數增加主要由於在管物業增加，而平均薪金增加符合中國工資增長的趨勢。分包成本增加部分由於總在管合約建築面積增加所致。此外，我們已經開始將我們員工固有的清潔及升降機保養職能外包至分包商，此導致部分與保安有關的員工成本漸轉為分包費。顧問諮詢服務的銷售成本由2013年的人民幣210.0百萬元增加約34.1%至2014年的人民幣281.7百萬元，主要因在建工程服務委聘

## 財務資料

增加。園區增值服務的銷售成本由2013年的人民幣63.7百萬元增加約18.4%至2014年的人民幣75.4百萬元，乃大致由於園區增值服務收入增加所致。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2013年的人民幣242.4百萬元增加約49.8%至2014年的人民幣363.1百萬元，而毛利率由2013年的14.5%增至2014年的16.5%，主要由於我們的物業管理服務分部的毛利率增加及產品組合出現有利變動，即由低毛利物業服務板塊轉移至其餘兩個板塊，其利潤率高於物業服務板塊。

- **物業服務。**物業管理服務的毛利由2013年的人民幣68.4百萬元增加約103.7%至2014年的人民幣139.3百萬元，主要由於我們的物業管理服務的在總可收費面積及平均費率增加，以及物業管理員工每平方米成本減少所致。物業管理服務的毛利率由2013年的5.6%增至2014年的8.6%，主要由於平均物業管理的費用率增加，以及物業管理員工每平方米成本減少。我們按包幹制收取服務費的物業的平均物業服務費由2013年的每月每平方米人民幣2.69元增加約9.3%至2014年的每月每平方米人民幣2.94元。
- **顧問諮詢服務。**顧問諮詢服務的毛利由2013年的人民幣120.3百萬元增加約31.1%至2014年的人民幣157.7百萬元，由於市場對在建物業服務的需求持續增加以及我們的品牌名稱認知度增加導致我們的諮詢服務委聘增加；品牌名稱認知度增加也為我們在取得新委聘時帶來優勢。顧問諮詢服務的毛利率由2013年的36.4%輕微減少至2014年的35.9%，乃由於我們的在建物業服務的毛利由2013年的人民幣88.5百萬元(佔約73.6%)增至2014年的人民幣119.3百萬元(佔約75.7%)。因主要為在建築工地及示範單位提供保安服務的在建顧問諮詢服務一般比諮詢服務較為屬於勞動密集型產業，故其毛利率較管理諮詢服務低。
- **園區增值服務。**園區增值服務的毛利由2013年的人民幣53.8百萬元增加約22.9%至2014年的人民幣66.1百萬元，乃由於配置「智慧園區」項目的住宅園區增加擴大了客戶群，以及我們的園區增值服務持續拓展所致。由於高毛利率服務的銷售組合的改變，園區增值服務的毛利率由2013年的45.8%微增至2014年的46.7%。我們提供一系列的不同價位及成本結構的園區增值服務，因此，我們在服務組合的改變對毛利率有很大改變。

## 財務資料

### 其他收入

其他收入由2013年的人民幣10.5百萬元增加約12.4%至2014年的人民幣11.8百萬元，主要由於用作表揚努力創新及市場領導地位的政府資助由2013年的人民幣9.8百萬元增加約16.3%至2014年的人民幣11.4百萬元。

### 其他收入淨額／(虧損)

其他收入淨額由2013年的人民幣0.4百萬元減少至2014年的人民幣0.2百萬元，主要由於物業、廠房及設備的銷售虧損淨額由2013年的人民幣39,000元增加至2014年的人民幣1.2百萬元，此乃由於出售若干公司汽車作為汽車擁有權改革的一環。有關減幅由我們的投資理財產品收益增加，帶動其他金融資產的實現收益淨額由2013年的人民幣0.4百萬元增至2014年的人民幣1.4百萬元的增幅所抵銷。

### 行政開支

行政開支由2013年的人民幣125.2百萬元增加約19.5%至2014年的人民幣149.6百萬元。有關增幅主要由於(i)我們的員工成本由2013年的人民幣85.2百萬元增至2014年的人民幣97.9百萬元，此乃由於業務持續擴充導致行政員工人數及平均薪金增加所致及(ii)在管物業增加導致辦公室開支由2013年的人民幣34.3百萬元增至2014年的人民幣41.2百萬元。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2013年的人民幣1.3百萬元增加約7.7%至2014年的人民幣1.4百萬元。有關增長主要由於市場活動增加所致。

### 其他經營開支

其他經營開支由2013年的人民幣16.3百萬元增加約49.1%至2014年的人民幣24.3百萬元，乃主要由於增加應收貨款，貿易應收款項及應收票據減值虧損由2013年的人民幣13.3百萬元增加至2014年的人民幣21.0百萬元。

### 經營利潤

因上述原因，經營利潤由2013年的人民幣110.5百萬元增加80.8%至2014年的人民幣199.8百萬元。

### 融資成本淨額

融資成本淨額由2013年的人民幣1.9百萬元減少約15.8%至2014年的人民幣1.6百萬元。減幅主要由於銀行存款的利息收入由2013年的人民幣0.9百萬元增加至2014年的人民幣1.7百萬元，該減幅乃由於我們的現金增加導致2014年的平均銀行結餘較2013年高所致。該等增幅因銀行貸款的利息開支由2013年的人民幣2.7百萬元增至2014年的人民幣3.3百萬元而部分抵銷，而此乃由於為購入新辦公樓撥付而安排銀行借款金額增加。

## 財務資料

### 分佔聯營公司利潤減虧損

2013年分佔聯營公司利潤減虧損為人民幣0.8百萬元，而2014年分佔聯營公司虧損減利潤為人民幣0.1百萬元。

### 分佔合營企業利潤減虧損

分佔合營企業虧損減利潤由2013年人民幣0.2百萬元增至2014年的人民幣0.7百萬元。

### 處置其他金融資產虧損

2014年處置其他金融資產虧損為人民幣1.3百萬元，主要由於我們就重組按代價人民幣19.9百萬元向杭州丹桂投資處置多間公司的少數股本權益。於2013年我們並無就處置其他金融資產產生任何虧損。

### 處置附屬公司的收益／(虧損)

2014年處置附屬公司收益為人民幣2.0百萬元，主要由於我們按代價人民幣1.8百萬元處置銀基東方威尼斯物業服務的60%權益，以及按代價人民幣2.0百萬元處置杭州綠漫科技有限公司的40%權益，綠漫科技為一間資訊科技服務公司。2013年處置附屬公司虧損為人民幣0.3百萬元，主要由於我們按代價人民幣3.0百萬元處置浙江綠城郡原物業服務有限公司的60%權益，以及按代價人民幣1.5百萬元處置寧波綠晶的100%權益，寧波綠晶保潔有限公司為一間清潔服務公司。

### 處置聯營公司收益／(虧損)

2013年處置聯營公司虧損為人民幣0.7百萬元，主要由於我們處置綠色家園文化傳媒有限公司的49%權益，代價為人民幣4.2百萬元。2014年處置聯營公司收益為人民幣0.5百萬元，主要由於處置某些參與非主要業務的聯營公司，作為進行重組籌備[編纂]的一環。

### 收購聯營公司收益

2014年收購聯營公司收益為零。2013年收購聯營公司收益為人民幣0.1百萬元，主要與我們收購杭州一間清潔服務公司的20%股本權益有關。

### 持續經營業務除稅前利潤

因上述者，持續經營業務除稅前利潤由2013年的人民幣108.4百萬元增加約83.2%至2014年的人民幣198.6百萬元。

### 所得稅

我們的所得稅由2013年的人民幣25.7百萬元增加約89.5%至2014年的人民幣48.7百萬元，主要由於我們的持續經營業務除稅前利潤增加所致。我們的實際稅率(按所得稅開支除以持續業務的稅前利潤計算)由2013年的23.7%上升至2014年的24.5%，主要由於2014年的不能扣減的費用較2013年有所上升。有關詳情，請參閱本節上文「一綜合損益及其他全面收入表項目的說明一所得稅」分節。

## 財務資料

### 持續經營業務利潤

因上述者，我們的持續經營業務利潤由2013年的人民幣82.7百萬元增加約81.3%至2014年的人民幣149.9百萬元。

### 本公司權益股東應佔持續經營業務利潤

本公司權益股東應佔持續經營業務利潤由2013年的人民幣83.7百萬元增加78.2%至2014年的人民幣149.2百萬元。

### 已終止業務的除稅後虧損

已終止業務的除稅後虧損由2013年的人民幣6.2百萬元減少約91.9%至2014年的人民幣0.5百萬元，主要由於已終止業務的其他經營開支減少所致。

### 年度／期內利潤及全面總收入

因上述者，我們的年度利潤及全面總收入由2013年的人民幣76.5百萬元增加約95.3%至2014年的人民幣149.4百萬元。

### 截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度比較

#### 收入

收入由2012年的人民幣1,253.6百萬元增加約33.3%至2013年的人民幣1,671.6百萬元。收入增加主要由於物業管理服務收入增加使我們的總可收費面積增加，以及我們的物業管理服務費率上升所致。

- **物業服務。**於2012年及2013年，物業管理服務的收入分別為人民幣900.8百萬元及人民幣1,223.9百萬元，分別佔我們總收入的約71.9%及73.2%。物業管理服務的收入由2012年的人民幣900.8百萬元增加約35.9%至2013年的人民幣1,223.9百萬元，主要由於總可收費面積增加及收取的平均費率增加所致。我們按包幹制收取服務費用的總可收費面積增加約23.9%，由2012年12月31日的33.9百萬平方米增至2013年12月31日的42.0百萬平方米。於2013年，我們於物業管理服務合同續期時及就於2013年交付的新建物業，調高服務費率或收取較高的服務費率，以致我們按包幹制收取服務費的物業的平均物業服務費由2012年的每月每平方米人民幣2.54元增加5.9%至2013年的每月每平方米人民幣2.69元。新建物業的物業服務費率，一般高於現有物業，符合中國日益增加的物業服務費用的一般趨勢。
- **顧問諮詢服務。**於2012年及2013年，顧問諮詢服務的收入分別為人民幣259.7百萬元及人民幣330.3百萬元，分別佔我們收入約20.7%及19.8%。顧問諮詢服務的收入由2012年的人民幣259.7百萬元增加約27.2%至2013年的人民幣330.3百萬元，使我們在

## 財務資料

建物業服務的收入由2012年的人民幣209.3百萬元增加33.2%至2013年的人民幣278.8百萬元。在建物業服務收入增加主要由於委聘增加所致。由於開發商在開發過程中更注重成本，市場因而對建築諮詢服務有更殷切的需求，另我們的品牌名稱認知度增加為我們在取得新委聘時帶來優勢。

- **園區增值服務。**於2012年及2013年，園區增值服務的收入分別為人民幣93.1百萬元及人民幣117.5百萬元，分別佔我們總收入約7.4%及7.0%。園區增值服務收入由2012年的人民幣93.1百萬元增加約26.2%至2013年的人民幣117.5百萬元，主要由於我們的家居生活服務及園區服務及產品平台產生的收入增加所致。我們的家居生活服務收入由2012年的人民幣57.3百萬元增加約20.4%至2013年的人民幣69.0百萬元，主要由於(i)服務種類擴大及(ii)我們管理的物業數目增加導致住戶增加。我們的園區產品及服務平台收入由2012年的人民幣25.2百萬元增加約36.9%至2013年的人民幣34.5百萬元，主要由於我們繼續在更多園區配置「智慧園區」項目，使園區服務及產品平台用戶人數增加。

### 銷售成本

銷售成本由2012年的人民幣1,055.9百萬元增加約35.4%至2013年的人民幣1,429.2百萬元。銷售成本增加大致符合收入增長，主要由於我們管理的物業的總合同建築面積增加所致。總在管合約建築面積由2012年12月31日的44.2百萬平方米增加約23.8%至2013年12月31日的54.7百萬平方米。物業管理服務的銷售成本由2012年的人民幣845.6百萬元增加36.6%至2013年的人民幣1,155.5百萬元，主要由於在管物業增加使員工人數及平均薪金跟隨中國整體工資增加的趨勢增加，導致員工成本由2012年的人民幣735.5百萬元增加32.6%至2013年的人民幣975.4百萬元。顧問諮詢服務的銷售成本由2012年的人民幣156.9百萬元增加約33.8%至2013年的人民幣210.0百萬元，主要由於委聘工作增加，以致在建物業的銷售成本增加。園區增值服務的銷售成本由2012年的人民幣53.3百萬元增加約19.5%至2013年的人民幣63.7百萬元，主要由於與「幸福綠城」及智慧物管服務應用程序相關的研發成本增加，以及提供園區增值服務的園區增加使員工成本增加。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2012年的人民幣197.7百萬元增加約22.6%至2013年的人民幣242.4百萬元，而毛利率由2012年的15.8%減至2013年的14.5%，主要由於我們的物業管理服務的毛利率下降所致。

- **物業服務。**物業管理服務的毛利由2012年的人民幣55.1百萬元增加約24.1%至2013年的人民幣68.4百萬元，主要由於我們的物業管理服務的總在管合同建築面積及費率

## 財務資料

增加所致，部分被每平方米物業管理員工成本增加所抵銷。物業管理服務的毛利率由2012年的6.1%跌至2013年的5.6%，主要由於我們於2013年發生與天氣有關的非經常性事件後，有關額外聘請的臨時工人的每平方米物業管理員工成本上升增加所致。

- **顧問諮詢服務。**顧問諮詢服務的毛利由2012年的人民幣102.7百萬元增加約17.1%至2013年的人民幣120.3百萬元，主要由於我們的品牌名稱認知度增加，以及我們於2012年開始提供的管理諮詢服務持續增長，導致我們的諮詢服務委聘增加所致。諮詢服務的毛利率由2012年的39.6%減少至2013年的36.4%，主要由於我們的在建物業服務貢獻總顧問諮詢服務的毛利由2012年的人民幣69.8百萬元(佔約68.0%)增至2013年的人民幣88.5百萬元(佔約73.6%)，及我們的在建物業服務的毛利率由2012年的33.4%減至2013年的31.7%。2012年在建物業服務毛利率較高，主要是由於2012年房地產市場較為暢旺，對我們的顧問諮詢服務需求較為殷切，我們因而可以就在建物業服務收取較高價格。我們的在建物業服務因其性質需要較多勞工，故其毛利率一般較我們的管理諮詢服務低。
- **園區增值服務。**園區增值服務的毛利由2012年的人民幣39.8百萬元增加約35.2%至2013年的人民幣53.8百萬元，乃由於我們的園區增值服務持續拓展所致。園區增值服務的毛利率由2012年的42.8%增至2013年的45.8%，主要由於新增毛利率較高的新增增值服務。

### 其他收入

其他收入由2012年的人民幣11.4百萬元減少約7.9%至2013年的人民幣10.5百萬元，主要由於政府資助由2012年的人民幣10.7百萬元減少約8.4%至2013年的人民幣9.8百萬元。

### 其他收入淨額

其他收入淨額由2012年的人民幣0.5百萬元減少至2013年的人民幣0.4百萬元，主要由於我們的可供出售理財產品的投資收益減少，導致其他金融資產的收益淨額由2012年的人民幣0.7百萬元減少至2013年的人民幣0.4百萬元。

### 行政開支

行政開支由2012年的人民幣114.7百萬元增加約9.1%至2013年的人民幣125.2百萬元。有關增幅主要由於(i)我們的員工成本由2012年的人民幣83.3百萬元增至2013年的人民幣85.2百萬元，此乃由於在管物業增加使行政員工人數增加，以及平均薪金跟隨中國整體工資上升趨勢增加及(ii)由於我們的運營擴展，導致辦公室開支由2012年的人民幣28.1百萬元增至2013年的人民幣34.3百萬元。

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

銷售及分銷開支由2012年的人民幣0.7百萬元增加約85.7%至2013年的人民幣1.3百萬元。主要由於我們增加市場營銷及廣告活動所致。於2013年，我們開始更主動地進行市場推廣，包括於杭州贊助一項宴會活動。

### 其他經營開支

其他經營開支由2012年的人民幣12.0百萬元增加約35.8%至2013年的人民幣16.3百萬元，乃主要由於貿易應收款項及應收票據減值虧損由2012年人民幣10.4百萬元增加至2013年人民幣13.3百萬元，因為業務擴充，以致應收貨款增加。

### 經營利潤

因上述原因，經營利潤由2012年的人民幣82.1百萬元增加約34.6%至2013年的人民幣110.5百萬元。

### 融資成本淨額

融資成本淨額由2012年的人民幣1.7百萬元增加約11.8%至2013年的人民幣1.9百萬元。增幅主要由於銀行借款的利息開支由2012年的人民幣2.5百萬元增加至2013年的人民幣2.7百萬元，此乃由於我們的銀行借款增加所致。

### 分佔聯營公司利潤減虧損

2012年分佔聯營公司虧損減利潤為人民幣2.8百萬元。2013年分佔聯營公司利潤減虧損為人民幣0.8百萬元。

### 分佔合營企業利潤減虧損

分佔合營企業虧損減利潤由2012年的人民幣0.03百萬元輕微上升至2013年的人民幣0.2百萬元。

### 處置附屬公司的收益／(虧損)

2012年處置附屬公司收益為人民幣1.6百萬元，主要由於我們按代價人民幣3.0百萬元處置浙江綠城郡原物業服務的60%權益，以及按代價人民幣1.5百萬元處置寧波綠晶保潔有限公司的100%權益，寧波綠晶為一間清潔服務公司。2013年處置附屬公司虧損為人民幣0.3百萬元，主要由於我們按代價人民幣6.5百萬元處置綠城園林的65%權益，綠城園林為一間園藝及維護服務公司，按代價人民幣1.0百萬元處置杭州綠城誠品物業管理有限公司的50%權益以及按代價人民幣0.5百萬元處置鐵嶺銀基物業服務有限公司物業服務的60%權益。

### 處置聯營公司收益／(虧損)

於2012年，我們並無處置任何聯營公司。2013年處置聯營公司虧損為人民幣0.7百萬元，主要由於我們以人民幣4.2百萬元處置綠色家園文化傳媒有限公司的49%權益。

## 財務資料

### 收購聯營公司收益

2012收購聯營公司收益為零。由於收購杭州一間清潔服務公司的20%股本權益，2013年收購聯營公司收益為人民幣0.1百萬元。

### 持續經營業務除稅前利潤

因上述者，持續經營業務除稅前利潤由2012年的人民幣79.2百萬元增加約36.9%至2013年的人民幣108.4百萬元。

### 所得稅

我們的所得稅由2012年的人民幣20.3百萬元增加約26.6%至2013年的人民幣25.7百萬元，主要由於我們的持續經營業務除稅前利潤增加約36.9%所致。由於與若干附屬公司於往年所產生的虧損有關的若干遞延稅項資產於2013年確認，乃由於該等附屬公司開始產生淨收入，我們的實際稅率（按所得稅開支除以持續業務的稅前利潤計算）由2012年的25.6%減少至2013年的23.7%。有關遞延所得稅資產變動的詳情，請參閱本節上文「一綜合損益及其他全面收入表選定項目的說明—所得稅」一節。

### 持續經營業務利潤

因上述者，我們的持續經營業務利潤由2012年的人民幣58.9百萬元增加約40.4%至2013年的人民幣82.7百萬元。

### 本公司權益股東應佔持續經營業務利潤

本公司權益股東應佔持續經營業務利潤由2012年的人民幣58.6百萬元增加約42.8%至2013年的人民幣83.7百萬元。

### 已終止業務的除稅後虧損

已終止業務的除稅後虧損由2012年的人民幣3.2百萬元增加約93.8%至2013年的人民幣6.2百萬元，主要因為我們的已終止業務的行政開支增加。

### 年度利潤及全面總收入

因上述者，年度利潤及全面總收入由2012年的人民幣55.7百萬元增加約37.3%至2013年的人民幣76.5百萬元。

## 財務資料

### 財務狀況表節選項目的說明

#### 貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項的明細：

	於12月31日			於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據.....	102,327	165,893	216,022	511,256
減：貿易應收款項及 應收票據減值撥備....	(9,898)	(12,472)	(16,078)	(20,538)
	92,429	153,421	199,944	490,718
應收關連方款項.....	77,976	68,339	181,752	159,424
其他應收款項.....	41,771	53,297	54,524	69,443
押金及預付款項.....	17,320	24,477	30,036	33,492
應收第三方款項.....	—	—	—	64,000
應收其他員工款項.....	9,427	10,875	2,712	4,505
應收董事款項.....	2,000	1,500	—	—
<b>總計.....</b>	<b>240,923</b>	<b>311,909</b>	<b>468,968</b>	<b>821,582</b>

#### 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據主要來自物業服務費。於2012、2013年及2014年的12月31日以及2015年9月30日，貿易應收款項及應收票據分別為人民幣92.4百萬元、人民幣153.4百萬元、人民幣199.9百萬元及人民幣490.7百萬元，分別佔總流動資產的約17.0%、20.4%、18.7%及37.8%。

我們來自物業管理服務的貿易應收款項及應收票據於整個往績記錄期增加，主要由於業務拓展導致我們的總可收費面積增加所致。一旦交付物業，第一筆物業服務費則即時到期及需立即繳付。然而，由於若干業主入住或將單位出租前未繳交費用，該等應付物業服務費則列為應收款項及計入由物業服務費產生的主要貿易應收款項。於市場慣例相符，我們一般於每個歷年末加強徵收過期管理費的力度，因此我們於2015年9月30日的貿易應收款項一般高於前一個歷年末。於2015年9月30日貿易應收款項及應收票據高於2014年12月31日，導致同期貿易應收款項及應收票據周轉日數大幅增加。

下表載列所示日期的貿易應收款項及應收票據周轉日數：

	截至12月31日止年度			於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據 周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	26.9	33.5	33.1	67.7

附註：

(1) 按相關期間末的貿易應收款項及應收票據除以該相關期間的收入，再乘以相關期間的日數。

## 財務資料

以下為按收入確認日期呈列已扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

	於12月31日			於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 . . . . .	82,531	133,464	182,262	468,576
一年至兩年 . . . . .	9,898	19,957	16,078	20,538
兩年以上 . . . . .	—	—	1,604	1,604
<b>總計 . . . . .</b>	<b>92,429</b>	<b>153,421</b>	<b>199,944</b>	<b>490,718</b>

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日，貿易應收款項及應收票據減值撥備分別為人民幣9.9百萬元、人民幣12.5百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣20.5百萬元。在釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自授出信貸日期起至報告日期期間貿易應收款項的信貸質量有否變動。在釐定來自物業管理服務業務的貿易應收款項的可收回性時，我們估計各在管物業的物業服務費的可收回金額，並考慮入住率、其代收記錄及應收貿易賬款的其後清償。我們不會就該等未逾期結餘提計減值撥備。

於2015年9月30日的貿易應收款項及應收票據人民幣511.3百萬元，約48.4%已於2015年11月30日結付。

### 應收關連方款項

於2014年12月31日及2015年9月30日的應收關連方款項主要指我們為籌備[編纂]而向關連方出售若干經營非核心業務之附屬公司及聯營公司的未付購買價作為部分重組。

應收關連方款項由2012年12月31日的人民幣78.0百萬元減至2013年12月31日的人民幣68.3百萬元，主要由於關連方就我們提供的服務的應付款項減少。

應收關連方款項由2013年12月31日的人民幣68.3百萬元增至2014年12月31日的人民幣181.8百萬元，主要由於杭州丹桂投資購買我們就[編纂]進行部份重組而處置的附屬公司，產生尚未償還人民幣118.8百萬元的未付購買代價。

應收關連方款項由2014年12月31日的人民幣181.8百萬元減至2015年9月30日的人民幣159.4百萬元，主要由於綠城中國就我們提供的物業管理服務的應付款項減少人民幣24.5百萬元。

我們預期屬非貿易性質的應收關連方款項將於[編纂]前全部償還。

## 財務資料

### 其他應收款項

我們的其他應收款項主要指我們代表客戶及業主協會所支付的雜項款項，例如能耗費。

我們的其他應收款項由2012年12月31日的人民幣41.8百萬元增至2013年12月31日的人民幣53.3百萬元、2014年12月31日的人民幣54.5百萬元及2015年9月30日的人民幣69.4百萬元，主要由於在管物業增加。

### 押金及預付款項

我們的押金及預付款項主要指根據當地法律要求就所提供物業服務由地方機關保管的保證金以及公開投標相關的押標保證金。

我們的押金及預付款項由2012年12月31日的人民幣17.3百萬元增至2013年12月31日的人民幣24.5百萬元，2014年12月31日的人民幣30.0百萬元以及截至2015年9月30日的人民幣33.5百萬元。隨著我們繼續擴充業務，我們參與了更多新項目投標，使我們於往績記錄期內的押金增加。預付款項於往績記錄期內增加，主要由於物業數量增加。

### 應收第三方款項

截至2015年9月30日的應收第三方款項人民幣64.0百萬元主要指向獨立第三方作出的非計息貸款人民幣64.0百萬元。我們預期貸款將於2015年12月31日前結清。

### 應收其他員工款項

應收其他員工款項主要指我們向僱員提供的貸款以及員工差旅費現金預付款。

應收其他員工款項由2012年12月31日的人民幣9.4百萬元增至2013年12月31日的人民幣10.9百萬元，主要由於我們管理的物業數目增加，導致預付員工差旅開支增加。

應收其他員工款項由2013年12月31日的人民幣10.9百萬元減至2014年12月31日的人民幣2.7百萬元，主要由於僱員償還貸款。

應收其他員工款項由2014年12月31日的人民幣2.7百萬元增至2015年9月30日的人民幣4.5百萬元，主要由於我們的在管物業數量增加。

### 應收董事款項

應收董事款項主要指我們向董事提供的貸款。

應收董事款項由2012年12月31日的人民幣2.0百萬元減至2013年12月31日的人民幣1.5百萬元，主要由於我們的兩名董事償還貸款。

## 財務資料

應收董事款項由2013年12月31日的人民幣1.5百萬元減至2014年12月31日及2015年9月30日的零元，乃由於我們的董事已償還全部貸款。

所有應收董事款項均已付還。

### 其他金融資產

其他金融資產主要包括按公平值計入損益之金融資產，即我們購買獲得較銀行存款收取的收益高的財務產品的可供出售投資，以作為現金管理策略一部分。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日，按公平值計入損益之金融資產分別為人民幣63.0百萬元、人民幣100.0百萬元、人民幣134.0百萬元及人民幣12.7百萬元。於往績記錄期，我們並無因投資於金融產品招致虧損。

### 受限制銀行結餘

受限制銀行結餘指由出租我們在管物業的公共空間產生的現金和代表客戶持有的託管資金。根據中國法律，公共空間乃業主的物業，故此出租公共空間的收益屬於業委會所有。由於業委會根據中國法律並非法人，不能開設銀行賬戶，故我們代表業委會將出租公共空間所得現金存進銀行。代表客戶持有的託管資金指我們代表僱用我們物業銷售代理及經紀服務的買家托管的資金，有待有關購買結束。

受限制銀行結餘於往績記錄期內的增加主要由於在管物業數量增加使出租在管物業的公共空間產生的現金增加，以及我們擴充代理服務使來自我們的房產代理服務的押金增加所致。

### 現金及現金等價物

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年9月30日，現金及現金等價物分別為人民幣208.9百萬元、人民幣299.4百萬元、人民幣437.4百萬元及人民幣382.2百萬元。現金及現金等價物由2012年12月31日增至2014年12月31日，主要由於我們擴充業務。我們跟從市場慣例，一般於各曆年年底著力追收逾期的管理費，因此於2015年9月30日的現金及現金等價物遠低於2014年12月31日。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項的明細：

	於12月31日			於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代住戶收取的款項.....	100,106	125,177	183,786	224,795
應付股息.....	20,835	23,704	57,318	151,497
貿易應付款項.....	5,327	11,298	16,985	94,779
應計工資及其他福利.....	62,517	83,395	166,378	85,865
應付關連方款項.....	16,916	6,414	5,024	53,265
押金.....	26,274	44,569	58,532	73,610
其他應付稅項及費用.....	18,267	21,036	35,026	41,789
代表業委會收取的現金.....	17,236	22,491	29,322	45,676
其他應付款項及應計款項.....	24,877	50,388	50,423	42,848
代表客戶持有的託管資金.....	4,737	6,863	22,974	28,867
	<u>297,092</u>	<u>395,335</u>	<u>625,768</u>	<u>842,991</u>

### 代表住戶收取的款項

代表住戶收取的款項主要指我們從在管物業住戶收取的有待支付予公用事業公司的能耗費。我們代表住戶收取的款項由2012年12月31日的人民幣100.1百萬元增至2013年12月31日的人民幣125.2百萬元、2014年12月31日的183.8百萬元及2015年9月30日的人民幣224.8百萬元，主要由於我們管理的物業數目增加。

### 應付股息

我們的應付股息主要指已宣派但未派付股息。我們的應付股息由2012年12月31日的人民幣20.8百萬元增至2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日的人民幣23.7百萬元、人民幣57.3百萬元、人民幣151.5百萬元，主要由於綠城物業服務於2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月分別宣派人民幣31.4百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣230.0百萬元的股息。

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指未付分包費用產生的應付款項。我們的貿易應付款項由2012年12月31日的人民幣5.3百萬元增至2013年12月31日的人民幣11.3百萬元、2014年12月31日的人民幣17.0百萬元以及2015年9月30日的人民幣94.8百萬元，主要由於分包費用增加，原因在於與保安相關的員工成本漸轉為分包費，因我們於2015年7月開始將相當部分的保安職能外包予分包

## 財務資料

商，另外是由於在管合約建築面積增加。2015年9月30日貿易應付款項大幅高於2014年12月31日，導致同期貿易應付款項周轉日數大幅增加。

下表載列於所示日期貿易應付款項周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
貿易應付款項周轉日數 <sup>(1)</sup> . . . . .	1.8	2.9	3.4	16.0

附註：

(1) 按截至相關期間末的貿易應付款項除以該相關期間的銷售成本，再乘以相關期間的日數。

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一個月內到期或按要求 . . . . .	4,383	9,651	16,008	93,790
一個月後但三個月內到期 . . . . .	135	690	261	787
三個月後到期 . . . . .	809	957	716	202
總計 . . . . .	<u>5,327</u>	<u>11,298</u>	<u>16,985</u>	<u>94,779</u>

2015年9月30日的貿易應付款項人民幣94.8百萬元當中，其後截至2015年11月30日約89.1%已經結付。

### 應計工資及其他福利

我們的應計工資及其他福利主要指應付僱員的薪金及其他福利。我們的應計工資及其他福利由2012年12月31日的人民幣62.5百萬元增至2013年12月31日的人民幣83.4百萬元，至2014年12月31日的人民幣166.4百萬元，主要由於人員數目以及平均薪金增加。截至2012年、2013年及2014年12月31日，我們的僱員數目分別為13,825人、17,761人及23,767人。我們的應計工資及其他福利由2014年12月31日的人民幣166.4百萬元減至2015年9月30日的人民幣85.9百萬元，主要由於人員數目減少，皆因我們開始外包大量保安。由於年度花紅一般於首季支付，故此應計工資及其他福利的年底結餘一般高於9月30日的結餘。

### 應付關連方款項

截至2012年、2013年及2014年12月31日應付關連方款項主要指應付一間清潔服務聯屬公司的款項，而截至2015年9月30日的應付關連方款項指就[編纂]而進行重組的應付關連方購買

## 財務資料

價。應付關聯方款項於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度產生的波動乃視乎於我們的支付時間。應付關連方款項於2015年9月30日較2014年9月30日增加，也由於一間聯屬公司代我們支付濟南市項目的電費。

### 押金

我們的押金主要指從業主及住戶收取的有關裝修物業的保證金。我們的押金由2012年12月31日的人民幣26.3百萬元增至2013年12月31日的人民幣44.6百萬元，至2014年12月31日的人民幣58.5百萬元，以及增至2015年9月30日的人民幣73.6百萬元，主要由於我們管理的物業數目增加。

### 其他稅項及應付費用

我們其他應付稅項及費用主要指未付營業稅及附加。我們的其他應付稅項及費用由2012年12月31日的人民幣18.3百萬元增至2013年12月31日的人民幣21.0百萬元，以及2014年12月31日的人民幣35.0百萬元，以及增至2015年9月30日的人民幣41.8百萬元，主要由於收入增加。

### 代表業委會所收取的現金

我們代表業委會收取的現金指出租公共空間所得款項。根據中國法律，交付項目的公共空間乃業主的物業，故此出租公共空間的費用(經扣除我們的佣金，如有)屬於業主所有。我們代表業委會收取的現金由2012年12月31日的人民幣17.2百萬元增至2013年12月31日的人民幣22.5百萬元，至2014年12月31日的人民幣29.3百萬元以及增至2015年9月30日的人民幣45.7百萬元，主要由於我們管理的物業數目及公共空間的建築面積增加。

### 其他應付款項及應計款項

我們的其他應付款項及應計款項主要指我們項目公司所持有之週轉金。我們的其他應付款項及應計款項普遍由2012年12月31日的人民幣24.9百萬元增至2013年12月31日的人民幣50.4百萬元，至2014年12月31日的人民幣50.4百萬元，以及增至2015年9月30日的人民幣42.8百萬元，由於業務擴張所導致的我們管理的物業數量增加。

### 代表客戶持有的託管資金

代表客戶持有的託管資金即我們代表僱用我們物業銷售代理及經紀服務的買家托管的資金，有待有關購買結束。代表客戶持有的託管資金由2012年12月31日人民幣4.7百萬元，增至2013年12月31日人民幣6.9百萬元，2014年12月31日人民幣23.0百萬元及2015年9月30日人民幣28.9百萬元，主要由於物業銷售代理及經紀業務交易量增加。

### 預收款項

我們的預收款項主要指賬單週期開始時已收但未確認為收入的物業服務費。預收款項由2012年12月31日人民幣162.7百萬元，增至2013年12月31日人民幣231.2百萬元，2014年12月

## 財務資料

31日人民幣250.4百萬元及2015年9月30日人民幣345.0百萬元，於往績記錄期內增加主要由於可收費面積及管理費費率增加所致。

### 虧損運營物業應收款項撥備

2012年，2013年，2014年及截至2015年9月30日止九個月，我們分別有17項、17項、17項及19項住宅物業錄得虧損淨額。我們已就我們相信不大可能收回的虧損運營物業應收管理費款項計提撥備，截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年9月30日止九個月的撥備金額分別為人民幣44.4百萬元、人民幣40.7百萬元、人民幣37.0百萬元及人民幣39.3百萬元。

虧損運營物業大多為老舊住宅園區，我們就其收取的費率相對較低。於2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，該等項目公司的收入總額分別約為7.3%、6.2%、7.4%及4.6%。

### 流動資產及流動負債

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於9月30日	於11月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
	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 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
現金及現金等價物 . . . . .	208,883	299,441	437,419	382,218	374,751
貿易及其他應收款項 . . . . .	240,923	311,909	437,663	821,582	695,877
其他金融資產 . . . . .	63,000	100,000	134,000	12,700	97,000
受限制銀行結餘 . . . . .	22,053	29,444	57,537	79,857	63,725
存貨 . . . . .	8,892	10,620	1,747	2,131	2,325
	<u>543,751</u>	<u>751,414</u>	<u>1,068,366</u>	<u>1,298,488</u>	<u>1,233,678</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 . . . . .	297,092	395,335	625,768	842,991	779,408
預收款項 . . . . .	162,666	231,158	250,358	345,031	278,275
銀行貸款 . . . . .	40,000	40,000	100,000	180,000	160,000
即期稅項 . . . . .	28,789	42,289	71,864	72,273	69,475
撥備 . . . . .	20,959	21,899	23,008	22,017	22,017
	<u>549,506</u>	<u>730,681</u>	<u>1,070,998</u>	<u>1,462,312</u>	<u>1,309,175</u>
<b>流動(負債)/資產淨額 . . . . .</b>	<b><u>(5,755)</u></b>	<b><u>20,733</u></b>	<b><u>(2,632)</u></b>	<b><u>(163,824)</u></b>	<b><u>(75,497)</u></b>

於2012年12月31日，我們有流動負債淨額人民幣5.8百萬元，於2013年12月31日，我們有流動資產淨額人民幣20.7百萬元，於2014年12月31日，我們有流動負債淨額人民幣2.6百萬元，於2015年9月30日，我們有流動負債淨額人民幣163.8百萬元，而於2015年11月30日，我

## 財務資料

們有流動負債淨額人民幣75.5百萬元。截至2012年及2014年12月31日以及2015年9月30日及11月30日，流動負債淨額乃部分由於截至同一日期的大量應付股息所致。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，流動資產淨額(不包括應付股息)達人民幣15.1百萬元、人民幣44.4百萬元及人民幣54.7百萬元。截至2015年9月30日，流動負債淨額(不包括應付股息)為人民幣12.3百萬元。

截至2015年11月30日，我們錄得流動負債淨額人民幣75.5百萬元。與我們過往的慣例一致，我們於2015年11月加強收取逾期管理費的力度，成功收取更多逾期管理費。因此，貿易及其他應收款項減少，而截至2015年11月30日，我們的流動資金狀況比截至2015年9月30日見改善。我們的預收款項減少，乃由於接近年末時我們於收入確認更多預先支付服務費。

我們於2015年9月30日錄得有流動負債淨額人民幣163.8百萬元，主要由於貿易和其他應付款項、預收款項及銀行貸款增加，以及其他金融資產減少，部分由貿易及其他應收款項的增加以及受限制銀行結餘抵銷。我們一般於各曆年年底加強收取逾期的管理費的力度。因此，我們2015年9月30日的現金及現金等價物低於2014年12月31日，而貿易應收款項及其他應收款項於同期大幅增加。貿易及其他應付款項增加，主要由於應付股息及代表住戶收取的款項及應付關連方款項有所增加。於2015年9月30日貿易及其他應付款項高於2014年12月31日，主要由於代表住戶收取的款項及應付股息增加，部分被應計工資及其他福利的減少抵銷。我們於截至2015年9月30日止九個月宣派股息人民幣230百萬元，導致應付股息增加。代表住戶收取的款項(從在管物業住戶收取有待支付予公用事業公司的能耗費)增加，主要由於在管物業數目增加。銀行貸款增加主要由於我們業務成長的同時，我們的流動資金需求漸趨殷切。其他金融資產減少乃由於我們一般於年底，即隨著年底收取大量管理費而令流動資金狀況改善之時，投資較多現金於金融產品。受限制銀行結餘增加，主要由於代表業委會收取的現金增加，乃由於我們管理的物業數目增加以及隨著我們的房地產中介服務繼續成長，代表使用我們的房地產中介服務的客戶託管的資金增加。

我們於2014年12月31日的流動負債淨額人民幣2.6百萬元，主要由於我們的貿易及其他應付款項增加，部分被現金及現金等價物及貿易及其他應收款項增加抵銷。貿易及其他應付款項增加，主要由於代表業主收取的款項增加及應計工資及其他福利增加。現金及現金等價物由2013年至2014年有所增加，主要由於我們擴充業務及服務與產品類別，導致我們在管合同建築面積、顧問諮詢服務委聘工作及園區增值服務的客戶數目增加。2014年12月31日的貿易及其他應收款項較2013年12月31日有所增加，亦由於貿易應收款項及應收票據增加以及就[編纂]而進行重組相關的未付購買價而令應收關連方款項增加。

## 財務資料

我們於2012年12月31日的流動負債淨額人民幣5.8百萬元，變為2013年12月31日流動資產淨額人民幣20.7百萬元，主要由於現金及現金等價物及貿易及其他應收款項增加，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣98.2百萬元及因我們進行擴充業務而令預收款項增加人民幣68.5百萬元所抵銷。貿易及其他應收款項於2013年12月31日較2012年12月31日增加，主要由於貿易及應收票據增加人民幣61.0百萬元。

有關貿易及應收票據、預先款項、應計工資及其他福利及應收關連方款項的變動詳情，請參閱本節上文「財務狀況表若干項目的說明」分節。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

於往績記錄期內，我們的流動資金需求主要為滿足運營資金要求所產生。於往績記錄期內，截至本文件日期，內部產生的現金流量及銀行貸款是我們運營資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。

#### 現金流量

下表概述於所示期間的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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
經營活動所得／(所用)					
現金淨額.....	88,101	173,593	332,802	67,552	(66,751)
投資活動(所用)／所得					
現金淨額.....	(100,146)	(72,400)	(164,138)	14,101	73,802
融資活動所得／(所用)					
現金淨額.....	14,841	(10,635)	(30,686)	(46,187)	(62,252)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額....	2,796	90,558	137,978	35,466	(55,201)
年／期初現金及現金等價物.....	206,087	208,883	299,441	299,441	437,419
年／期末現金及現金等價物.....	<u>208,883</u>	<u>299,441</u>	<u>437,419</u>	<u>334,907</u>	<u>382,218</u>

#### 經營活動所得／(所用)現金淨額

截至2015年9月30日止九個月，經營活動所用現金淨額為人民幣66.8百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣217.6百萬元，由於期間持續經營業務除稅前利潤人民幣186.0百萬元。運營資金變動導致現金流出人民幣227.8百萬元，主要包括貿易及其他應付款項增加人民

## 財務資料

幣375.0百萬元，部分由貿易及其他應收款項增加人民幣170.0百萬元抵銷。我們一般於各曆年年底加強收取逾期的管理費的力度，因此截至2015年9月30日止九個月內經營活動產生的現金遠低於截至2014年12月31日止年度，及貿易及其他應收款項於2015年9月30日遠低於2014年12月31日。貿易及其他應收款項增加，亦因截至2015年9月30日止九個月內我們擴充業務所致。期間已付所得稅為人民幣56.5百萬元。截至2014年9月30日止九個月的經營活動所得現金人民幣97.9百萬元，於2015年同期變為經營活動所用現金人民幣10.2百萬元，主要由於我們延遲至2015年首季度支付2014年的年度花紅，此乃由我們於2015年實施新的評估系統所致。故此，截至2015年9月30日止九個月的現金流出相對增加。

於2014年，經營活動所得現金淨額為人民幣332.8百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣228.8百萬元，主要由於年內的持續經營業務除稅前利潤人民幣198.6百萬元，經貿易及其他應收款項減值人民幣21.0百萬元及物業、廠房及設備折舊人民幣9.3百萬元調整。運營資金變動導致現金流入人民幣134.7百萬元，主要包括我們的業務招展導致貿易及其他應付款項的增幅人民幣299.9百萬元，主要由於應計工資及其他福利以及代表住戶收取的款項增加，部分被以下項目抵銷：(i)貿易及其他應收款項增加人民幣116.7百萬元，乃由於我們擴充業務致使貿易及應收票據增加，以及杭州丹桂投資應付的人民幣118.8百萬元未付購買代價而有應收關連方款項增加；(ii)受限制銀行結餘增加人民幣28.1百萬元，主要由於出租公共空間所得費用及使用我們的房地產中介服務的買家支付的押金，及(iii)已處置從事非核心業務的附屬公司的存貨增加人民幣20.5百萬元。期內已付所得稅為人民幣30.7百萬元。

於2013年，經營活動所得現金淨額為人民幣173.6百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣125.4百萬元，主要由於年內的持續經營業務除稅前利潤人民幣108.4百萬元，經貿易及其他應收款項減值人民幣13.3百萬元及物業、廠房及設備折舊人民幣8.1百萬元調整。運營資金變動導致現金流入人民幣68.1百萬元，主要包括因我們擴充業務致使貿易及其他應付款項增加人民幣156.4百萬元所致，部分由貿易及其他應收款項增加人民幣79.2百萬元(主要由於貿易及應收票據增加)抵銷。年內已付所得稅為人民幣19.9百萬元。

於2012年，經營活動所得現金淨額為人民幣88.1百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣97.8百萬元，主要由於年內的持續經營業務及已終止業務除稅前利潤人民幣79.2百萬元，經貿易及其他應收款項減值人民幣10.4百萬元及物業、廠房及設備折舊人民幣7.5百萬元調整。運營資金變動導致現金流入人民幣15.8百萬元，包括貿易及其他應收款項減少人民幣17.5百萬元及貿易及其他應付款項增加人民幣10.2百萬元，部分被與出租公共空間所得現金有關的受限制銀行結餘增加人民幣11.8百萬元抵銷。年內已付所得稅為人民幣25.5百萬元。

## 財務資料

### 投資活動所得／(所用)現金淨額

截至2015年9月30日止九個月，投資活動所得現金淨額為人民幣73.8百萬元，主要反映其他金融資產贖回所得款項人民幣142.5百萬元，部分由購買物業、廠房以及設備的人民幣51.2百萬元抵銷。

於2014年，投資活動所用現金淨額為人民幣164.1百萬元，主要反映(i)購買其他金融付款人民幣158.0百萬元及；(ii)購買物業、廠房以及設備付款人民幣104.0百萬元，部分由贖回其他金融資產所得款項人民幣119.0百萬元抵銷。

於2013年，投資活動所用現金淨額為人民幣72.4百萬元，主要反映購買其他金融資產付款人民幣100.0百萬元及就於合作人收購額外股本權益付款人民幣34.8百萬元，部分由贖回其他金融資產付款人民幣63.0百萬元抵銷。

於2012年，投資活動所用現金淨額為人民幣100.1百萬元，主要反映(i)購買其他金融資產付款人民幣63.0百萬元；(ii)就於合作人收購額外股本權益付款人民幣31.0百萬元及(iii)主要因擴充運營購買物業、廠房及設備付款人民幣13.6百萬元。

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

截至2015年9月30日止九個月，融資活動所用現金淨額為人民幣62.3百萬元，反映向我們的股東支付人民幣135.8百萬元股息款項及7.1百萬元利息款項，部分被銀行貸款所得款項增長淨額人民幣80.0百萬元抵銷。

於2014年，融資活動所用現金淨額為人民幣30.7百萬元，反映銀行貸款所得款項增長淨額人民幣86.4百萬元及利息款項人民幣3.3百萬元，部分由自銀行貸款所得款項增加淨額人民幣60.0百萬元所抵銷。

於2013年，融資活動所用現金淨額人民幣10.6百萬元，反映向我們的股東支付股息人民幣28.5百萬元及利息款項人民幣2.7百萬元，部分被我們按代價人民幣20.0百萬元向Greentown Real Estate Group Co., Ltd.處置綠城頤樂教育資產管理(一間保健諮詢服務公司)的40%權益所得款項抵銷。

於2012年，融資活動所得現金淨額人民幣14.8百萬元，反映銀行貸款所得款項增長淨額人民幣10.0百萬元及非控股股東出資為數人民幣7.4百萬元，部分以利息款項人民幣2.5百萬元抵銷。

## 財務資料

### 主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	公式	於及截至12月31日止年度			於及 截至9月30日 止九個月
		2012年	2013年	2014年	2015年
<b>回報率：</b>					
股權回報 . . . . .	年內本公司擁有人應佔來自持續經營業務純利除以於年末本公司擁有人應佔總權益	45.4%	46.9%	72.2%	220.4% (年率化： 293.8%)(1)
總資產回報 . . . . .	年內本公司擁有人應佔來自持續經營業務純利除以於年末總資產	8.2%	8.7%	11.5%	8.6% (年率化： 11.5%)(1)
<b>流動資金：</b>					
流動比率 . . . . .	流動資產除以流動負債	0.99x	1.03x	1.00x	0.89x
速動比率 . . . . .	(流動資產減存貨)除以流動負債	0.97x	1.01x	1.00x	0.89x
<b>資本充足水平：</b>					
資產負債比率 . . . . .	於相關年末或期末總計息借款除以總權益	28.1%	19.0%	46.0%	244.8%

附註：

(1) 年度數據乃將相關比率乘以12並將乘積除以9來計算。

### 股權回報

我們股權回報由2012年的45.4%增至2013年的46.9%，並增至2014年的72.2%，再增至截至2015年9月30日止九個月的220.4%。我們於往績記錄期間的股權回報增幅主要由於純利的增長率較儲備的增長率高。截至2015年9月30日止九個月的股權回報亦由於截至2015年9月30日止九個月支付股息所致。

### 總資產回報

我們按年計算的總資產回報於2013年及2014年較2012年增加。總資產回報增加主要由於收入整體增加導致盈利增加所致。我們的總資產回報於截至2015年9月30日止九個月下跌，主要由於貿易應收款項及應收票據於2015年9月30日較2014年12月31日增加。由於我們一般於每個歷年末加強收取過期管理費的力度，我們的貿易應收款項於每年末一般較低。

## 財務資料

### 流動比率

流動比率由2012年12月31日的0.99倍增加至2013年12月31日的1.03倍，主要由於現金及現金等價物、貿易應收款項及應收票據以及其他金融資產增加所致，部分由預收款項的增幅抵銷。流動比率由2014年12月31日的1.00倍減少至2015年9月30日的0.89倍，主要由於貿易及其他應付款項顯著增加。詳情請參考本節上文「財務狀況表若干選定項目的說明」分節。

### 速動比率

速動比率由2012年12月31日的0.97倍，增至2013年12月31日的1.01倍，並於2014年12月31日減至1.00倍，並進一步減至2015年9月30日的0.89倍。速動比率變動與流動比率變動於往績記錄期間走向一致，此乃由因上一段所述之原因所致。

### 資產負債比率

資產負債比率由2012年12月31日的28.1%減少至2013年12月31日的19.0%，主要由於純利增加所致。資產負債比率由2013年12月31日的19.0%增加至2014年12月31日的46.0%，並增加至2015年9月30日的244.8%，主要由於銀行貸款增加所致。銀行貸款增加乃由於我們為購買新辦公樓而安排貸款，以及用作運營資金。截至2015年9月30日的資產負債比率增加(與2014年12月31日相比)亦由於總權益減少，該減少乃由截至2015年9月30日止九個月的利息付款所致。

### 債務

下表載列我們於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年9月30日及2015年11月30日的未償還債務：

	於12月31日			於9月30日	於11月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
	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 (未經審核)
<b>銀行貸款—有抵押</b>					
一年內或按要求 . . . . .	—	20,000	—	—	—
<b>銀行貸款—無抵押</b>					
一年內或按要求 . . . . .	40,000	20,000	100,000	180,000	160,000
	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>100,000</u>	<u>180,000</u>	<u>160,000</u>
應付關連方金額 . . . . .	14,500	3,000	1,519	51,413	50,691
	<u><b>54,500</b></u>	<u><b>43,000</b></u>	<u><b>101,519</b></u>	<u><b>231,413</b></u>	<u><b>210,691</b></u>

## 財務資料

下表載列銀行貸款的實際利率幅度：

	於12月31日			於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
銀行貸款 .....	6.60%至7.22%	6.00%至6.60%	5.88%至6.30%	4.83%至6.30%

所有銀行貸款均以人民幣計值。

於2013年12月31日，賬面值為人民幣20.0百萬元的有抵押銀行貸款由我們其中一位非控股股東李海榮女士合計結餘為人民幣22.0百萬元的銀行存款作為抵押。抵押將於[編纂]前解除。

於2012年、2013年及2014年12月31日，賬面值為人民幣30.0百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣100.0百萬元的無抵押銀行貸款由綠城控股擔保。於2015年9月30日，賬面值為人民幣80.0百萬元的無抵押銀行貸款由杭州丹桂投資擔保。

我們並無就任何未償還債項訂立任何重大契約，包括財務契約。我們的董事確認我們於往績記錄期內概無有關貿易及非貿易應付款項或銀行貸款的違責事件，亦無重大違反財務契約。

我們預期尋求及可按於往績記錄期內取得及動用的借貸的相類條款獲得借貸。

### 最新債項

於2015年11月30日營業時間結束時，即為釐定債項而言的最後實際可行日期，我們擁有以下仍未清償的(i)銀行借貸人民幣160.0百萬元及(ii)應付關連方款項人民幣50.7百萬元。截至2015年11月30日，我們的銀行借款人民幣140.0元獲杭州丹桂投資擔保。杭州丹桂投資所提供的擔保將於[編纂]前獲解除。結餘餘額為無抵押及無擔保。截至2015年11月30日，我們的貸款協議金額為人民幣200.0百萬元，其中人民幣160.0百萬元已被動用。

除其他部分所披露者外，於2015年11月30日營業時間結束時，我們除集團內公司間負債以外，並無任何其他已發行及仍未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自2015年11月30日起，我們的債項並無重大變動。

### 運營資金

我們主要通過經營所得現金流量及銀行貸款撥支運營資金需求。自2012年2014年期間，我們已產生足夠現金及現金等價物，以應付運營資金的需求。我們的現金狀況於截至2015年9月30日止九個月暫時惡化，部分由截至2015年9月30日止九個月的利息付款人民幣135.8百萬元所

## 財務資料

致。此外，我們一般於各曆年結束時加強收取逾期管理費的力度。因此，截至2015年9月30日止九個月經營活動產生的現金遠低於截至2014年12月31日止年度。我們預期流動資金狀況於步向年末時將見改善。經計及經營產生的現金、現時可用銀行貸款後，董事作出適當審慎查詢後認為，基於以下事實及情況，我們有充足的可供使用運營資金以滿足自本文件日期起計未來最少12個月的需要：

我們預期於2016年就購置辦公室設備及家具以及軟件及租賃物業裝修，產生資本開支人民幣85.0百萬元。於2015年11月30日，我們有現金及現金等價物人民幣374.8百萬元，以及未動用銀行貸款融資人民幣40.0百萬元。此外，我們預期我們的經營持續產生現金流量。

### 聯席保薦人確認

聯席保薦人同意董事認為我們有充足的可供使用運營資金以滿足自本文件日期起計未來最少12個月所需。

### 投資政策

我們不時將現金盈餘投資於由商業銀行、信託公司及互惠基金所發行的短期及低風險的金融及信託產品，此等產品比銀行存款的回報更高，但帶來的資金流動性與存放存款相近。我們於購買任何金融產品前會先評估(其中包括)我們的流動資金狀況、回報及風險、購買金額、金融產品的類別及發行銀行或其他機構的信譽。我們只會於有足夠現金及現金等價物應付運營資金需求時投資於該等金融產品。

### 承諾

#### 資本承諾

於往績記錄期，我們的資本承諾主要與購置我們的西溪國際商業中心辦公樓而產生的開支有關。下表載列於所示日期的資本承諾：

	於12月31日			於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約 . . . . .	—	—	40,000	10,000
已授權但尚未訂約 . . . . .	—	—	—	—
	—	—	40,000	10,000

## 財務資料

### 租賃承諾

於往績記錄期，我們的租賃承諾主要與辦公室的租賃付款有關。下表載列於所示日期的租賃承諾：

	於12月31日			於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 . . . . .	8,620	10,456	16,023	16,315
一年內但五年內 . . . . .	4,556	6,992	11,936	18,440
	<u>13,176</u>	<u>17,448</u>	<u>27,959</u>	<u>34,755</u>

### [編纂]開支

估計與本[編纂]有關的總[編纂]開支(包括[編纂]佣金)將約為人民幣113.5百萬元(假設[編纂]未獲行使，以及[編纂]為每股股份[編纂]港元，即本文件的指示性[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數)。於往績記錄期內，我們已產生[編纂]開支人民幣15.4百萬元，所有開支已於綜合損益及其他全面收入表確認。我們估計2015年12月31日前會產生額外[編纂]開支合共人民幣15.0百萬元，當中(i)人民幣8.9百萬元預期將與股權對銷；及(ii)人民幣6.1百萬元將於[編纂]後計入2015年綜合損益及其他全面收入報表。該等[編纂]開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用，以及聯席保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用。

### 最新發展

董事確認，自2015年9月30日(本集團最近期經審核財務資料的結算日)以來，本集團的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。我們的收入、毛利或毛利率自2015年9月30日以來概無重大不利變動。於2015年11月25日，為擴大我們的O2O平台上提供的產品選擇，我們與獨立第三方訂立協議收購雙城網絡合共44%股權，該公司從事我們園區O2O平台的銷售及市場營銷附屬業務，本次交易總現金代價為人民幣152,000元。於收購前，我們持有雙城網絡31%股權。收購完成後，雙城網絡成為我們的附屬公司。雙城網絡於2015年4月註冊成立，其自註冊成立以來並無產生任何收入。截至2015年9月30日止九個月的虧損淨額為人民幣416,000元。有關雙城網絡財務業績的資料，請參閱本文件附錄一會計師報告第C節附註1。我們分別於2015年10月及12月派付人民幣20.0百萬元及人民幣99.6百萬元的股息。

## 財務資料

### 關連方交易

我們的董事確認，有關應收及應付關連方金額的交易按公平基準進行，且不會對我們的往績記錄業績構成任何變動或使過往業績不能反映我們的未來表現，且該等應收及應付關連方未償還結餘將於[編纂]前結清。我們的董事亦確認，所有非貿易性質的關連方結餘將於[編纂]前全數結清。我們的董事認為，即使非貿易關連方結餘未能於[編纂]前結清，本公司亦財政上獨立於控股股東及彼等的聯繫人士。有關關連方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告第B節附註34。

### 或然負債

於2015年9月30日，我們並無重大或然負債。

### 資產負債表外安排

於往績記錄期後及截至本文件日期止，我們並無訂立任何資產負債表外交易或安排，而我們相信該等交易或安排將會或於合理情況下會於即期或未來對我們的財務狀況、收入或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源造成重大影響。

### 市場風險

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動(包括利率及匯率)有關的虧損風險。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率及匯率變動。我們以人民幣進行會計記錄及編製財務報表。

### 信貸風險

我們的信貸風險主要歸因於貿易及其他應收款項。我們的管理層已推行信貸政策，並持續監察承擔的該等信貸風險。我們的管理層審閱於各報告期末各債項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充足減值虧損。

由於我們客戶數量龐大，故並無信貸風險集中的情況。我們面臨的最大信貸風險為綜合財務狀況表中金融資產的賬面值。

### 流動資金風險

我們管理層持續審閱流動資金狀況，包括審閱預期現金流入及流出，以及貸款及借貸的到期日，以確保我們維持充足現金儲備及自主要金融機構及／或其他集團公司獲得足夠承諾貸款額，以滿足我們的短期及長期流動資金需求。

## 財務資料

下表顯示於各報告期末我們的金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流量(包括使用合約利率計算利息付款)及我們需支付的最早日期計算。

於2012年12月31日						
	一年內或 按要求償還	超過一年 但於兩年內	超過兩年 但於五年內	超過五年	總計	賬面值
	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
銀行貸款 .....	41,703	—	—	—	41,703	40,000
貿易及其他應付款項 ..	276,257	—	—	—	276,257	276,257
<b>總計 .....</b>	<b>317,960</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>317,960</b>	<b>316,257</b>

於2013年12月31日						
	一年內或 按要求償還	超過一年 但於兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	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
銀行貸款 .....	41,574	—	—	—	41,574	40,000
貿易及其他應付款項 ..	371,631	—	—	—	371,631	371,631
<b>總計 .....</b>	<b>413,205</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>413,205</b>	<b>411,631</b>

於2014年12月31日						
	一年內或 按要求償還	超過一年 但於兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	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
銀行貸款 .....	105,304	—	—	—	105,304	100,000
貿易及其他應付款項 ..	568,450	—	—	—	568,450	568,450
<b>總計 .....</b>	<b>673,754</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>673,754</b>	<b>668,450</b>

於2015年9月30日						
	一年內或 按要求償還	超過一年 但於兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	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
銀行貸款 .....	182,618	—	—	—	182,618	180,000
貿易及其他應付款項 ..	691,494	—	—	—	691,494	691,494
<b>總計 .....</b>	<b>874,112</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>874,112</b>	<b>871,494</b>

### 利息風險

我們的利息風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金及計息貸款。我們並無就現金及現金等價物或受限制現金承擔重大利息風險，此乃由於預期銀行現金利率不會有重大變動。

## 財務資料

下表詳列總借貸的利率組合：

	於12月31日						於2015年	
	2012年		2013年		2014年		9月30日	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
固定息率借貸								
銀行貸款 . . . . .	6.60至	40,000	6.00至	40,000	5.88至	100,000	4.83至	180,000
	7.22%		6.60%		6.30%		6.30%	
總借貸 . . . . .		<u>40,000</u>		<u>40,000</u>		<u>100,000</u>		<u>180,000</u>
作為總借貸百分比的								
固定息率借貸 . . . . .		<u>100%</u>		<u>100%</u>		<u>100%</u>		<u>100%</u>

### 股息及可供分派儲備

#### 股息

我們現擬於[編纂]後派付25%稅後利潤作為股息。股息(如有)之派付及其金額將取決於本集團之經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。

股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，年內宣派任何終期股息將須獲股東批准，方可作實。

此外，派付任何股息亦須遵守公司法及受限於我們的組織章程文件，即可自己實現或未實現利潤或自利潤撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據相關法律自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。董事會將會每年審閱股息政策。

未來派發之股息亦將取決於我們能否自中國附屬公司收取股息。根據中國法律，派發之股息僅可來自根據中國會計準則計算所得的除稅後利潤派發，而中國會計準則與其他司法權區的普遍公認會計準則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。我們的中國運營附屬公司可能僅於按其年度純利最少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達其註冊資本的50%後向我們派付除稅後利潤。該轉移至法定儲備及向基金股東分派乃通過董事會決議案或相關中國附屬公司股東會根據各公司按中國法律編製的組織章程細則而進行。法定儲備不可作現金股息分派。此外，倘若我們的附屬公司產生債務或虧損，或銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們附屬公司可能於未來簽訂的其他合同中包含相關限制契約，則我們來自附屬公司之分派或會受到限制。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

## 財務資料

2012財政年度概無宣派或派付任何股息。於2013年、2014年以及2015年9月30日止九個月，綠城物業服務分別宣派股息人民幣31.4百萬元、人民幣120.0百萬元以及人民幣230.0百萬元，而綠城物業服務亦分別支付股息人民幣28.5百萬元、人民幣86.4百萬元以及人民幣135.8百萬元。

### 可供分派儲備

於2015年9月30日，本集團的可供分派儲備為人民幣34.0百萬元。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

下列未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按下文所載之上市規則第4.29段編製，以說明[編纂]及[編纂]對我們於2015年9月30日之綜合有形資產淨值之影響，猶如[編纂]已於該日發生，且並無計及根據行使[編纂]、一般授權而可予發行或根據一般授權購回的任何股份。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，未必能真實反映倘[編纂]及[編纂]已於2015年9月30日或任何未來日期完成之情況下我們的有形資產淨值。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據本文件附錄二所載本公司會計師報告所示於2015年9月30日本公司權益股東應佔本集團經審核綜合有形資產淨值計算，並作出下文所述調整。未經審核備考有形資產淨值報表並不構成本文件附錄一會計師報告的一部分。

	於2015年 9月30日 本公司 權益股東應佔 本集團經審核 綜合有形 資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂] 估計所得款項 淨額 <sup>(2)</sup>	本公司 權益股東應佔 本集團未經 審核備考經 調整有形 資產淨值	本公司權益股東應佔本集團 未經審核備考經調整 綜合每股股份有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 <sup>(3)</sup>	港元 <sup>(4)(5)</sup>
按[編纂]每股 股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元)計算	60,898	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股 股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元)計算	60,898	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 財務資料

附註：

- (1) 於2015年9月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載之本公司會計師報告，其乃根據於2015年9月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣60,898,000元計算。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃分別按指示性[編纂]每股股份[編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)及[編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)計算，經扣除本集團應付的[編纂]費及其他相關開支分別人民幣932,013,000元及人民幣1,538,161,000元(不包括於2015年9月30日前已入賬的[編纂]開支人民幣[編纂]元)，且並無計及根據行使[編纂]、一般授權而可予發行或根據一般授權購回的任何股份。[編纂]估計所得款項淨額按於2015年9月30日人民幣[0.8208]元兌1.00港元的現行匯率，由港元兌換為人民幣。概不表示已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率將港元款項兌換為人民幣或將人民幣款項兌換為港元，甚或完全不能兌換。
- (3) 計算本公司權益股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值所用的股份數目，乃以緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份為基準。
- (4) 本公司權益股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值按於2015年9月30日人民幣[0.8208]元兌1.00港元的現行匯率，由人民幣兌換為港元。概不表示已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率將人民幣款項兌換為港元或將港元款項兌換為人民幣，甚或完全不能兌換。
- (5) 概無對本公司權益股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2015年9月30日後訂立的任何貿易業績或其他交易，包括但不限於2015年10月10日簽訂的架構合約及於2015年11月25日收購雙城網絡。倘架構合約及收購分別於2015年9月30日簽訂及完成，我們的未經審核備考經調整有形資產淨值將減少約人民幣71,000元，而我們的每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值將減少人民幣0元。

### 無重大不利變動

於本文件日期，董事確認，自2015年9月30日(即我們編製最新經審核財務資料之日期)以來，本公司的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

### 根據上市規則須作出的披露

我們確認，於最後實際可行日期，我們並無任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。