

附錄一

會計師報告

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本文件。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

[日期]

敬啟者：

引言

下文載列吾等就綠城服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料所發出的報告，該等財務資料包括 貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日與2015年9月30日的綜合財務狀況表以及 貴公司於2014年12月31日及2015年9月30日的財務狀況表，以及截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年與截至2015年9月30日止九個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同重大會計政策概要及其他說明資料(「財務資料」)，以供載入 貴公司於[日期]的文件(「文件」)內。

貴公司於2014年11月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3條，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據文件「歷史及重組」一節詳述的集團重組(「重組」)， 貴公司於2015年8月7日成為 貴集團旗下各公司的控股公司，詳情載於下文B節附註1(b)。除前文所述重組外， 貴公司自註冊成立日期以來並無進行任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司、Greentown Service Group Investment Co. Ltd.(「綠城服務BVI」)及綠城服務集團(香港)有限公司(「綠城服務香港」)自彼等各自的註冊成立日期以來均無進行任何業務或屬於投資控股公司且根據其註冊成立司法權區相關規則及規例並無法定審核規定，故該等公司並無編製經審核財務報表。

附錄一

會計師報告

貴集團旗下所有公司現均採用12月31日為財政年度結算日。貴集團旗下於相關期間須遵守審核規定的公司詳情及相關核數師的名稱載於B節附註38。該等公司的法定財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)或註冊成立及／或成立所在地中華人民共和國(「中國」)適用於該等實體的會計規則及規例編製。

貴公司董事已按照編製下文B節所載財務資料所用基準編製貴集團於相關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年與截至2015年9月30日止九個月的相關財務報表乃由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則審核。

財務資料乃由貴公司董事基於相關財務報表(並無作出任何調整)，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文而編製，以供載入相關貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]的[編纂]。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及上市規則的適用披露條文編製真實而公允的財務資料，亦負責採取其認為必要的內部控制，令財務資料的編製不會因欺詐或錯誤而引致重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等負責根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程及申報會計師」(第3.340號)進行的程序，就財務資料發表意見。吾等並無審核貴公司、其附屬公司或貴集團於2015年9月30日之後任何期間的任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料乃按下文B節附註1(b)所載基準編製，真實而公允地反映貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日的財務狀況、貴公司於2014年12月31日及2015年9月30日的財務狀況和貴集團於截至該等日期止相關期間的財務表現及現金流量。

相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」，審閱由董事負責編製之 貴集團未經審核相應中期財務資料，包括截至2014年9月30日止九個月之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註（「相應財務資料」）。

貴公司董事負責按與財務資料所採納者相同之基準編製相應財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對相應財務資料發表意見。

審閱包括主要對負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。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能知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不就相應財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信相應財務資料在所有重大方面並無根據與編製財務資料所採納者相同之基準編製。

附錄一

會計師報告

A 貴集團綜合財務資料

1 綜合損益及其他全面收入表

B節 附註	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 (未經審核)	2015年 人民幣千元	
持續經營業務						
收入.....	4	1,253,579	1,671,647	2,204,565	1,550,581	1,979,056
銷售成本.....	4	(1,055,902)	(1,429,218)	(1,841,479)	(1,294,884)	(1,621,182)
毛利.....		197,677	242,429	363,086	255,697	357,874
其他收入.....	5	11,352	10,457	11,823	8,595	12,438
其他收入/(虧損)淨額.....	5	506	352	244	(140)	102
銷售及營銷開支.....		(696)	(1,313)	(1,419)	(1,012)	(4,090)
行政開支.....		(114,702)	(125,160)	(149,554)	(101,472)	(152,935)
其他經營開支.....		(12,022)	(16,253)	(24,348)	(14,764)	(21,717)
經營利潤.....		82,115	110,512	199,832	146,904	191,672
收購聯營公司收益.....		—	131	—	—	—
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.....	6(a)	(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.....	31(d)	—	—	(1,315)	—	—
處置附屬公司收益/(虧損)...	31(b)(d)	1,611	(311)	1,951	1,748	—
處置聯營公司收益/(虧損)...		—	(658)	476	377	—
持續經營業務除稅前利潤.....	6	79,243	108,390	198,618	146,800	185,972
所得稅.....	7	(20,313)	(25,657)	(48,742)	(38,596)	(50,412)
持續經營業務所得利潤.....		58,930	82,733	149,876	108,204	135,560
已終止業務.....	8					
除稅後已終止業務虧損.....		(3,219)	(6,239)	(494)	(1,217)	—
年度/期間利潤及						
全面總收入.....		55,711	76,494	149,382	106,987	135,560

附錄一

會計師報告

B節 附註	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 (未經審核)	2015年 人民幣千元
歸屬於：					
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..... 8	(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..... 8	(355)	(1,939)	(216)	(350)	—
	<u>(36)</u>	<u>(2,918)</u>	<u>471</u>	<u>270</u>	<u>1,366</u>
年度／期間利潤及					
全面總收入.....	<u>55,711</u>	<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>106,987</u>	<u>135,560</u>
每股盈利					
基本及攤薄(人民幣元)..... 12	<u>0.056</u>	<u>0.079</u>	<u>0.149</u>	<u>0.107</u>	<u>0.134</u>

隨附附註屬財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

2 綜合財務狀況表

	B節 附註	於12月31日			於2015年
		2012年	2013年	2014年	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備.....	13	32,551	34,598	33,625	61,008
投資物業.....	14	27,087	25,613	24,140	—
於聯營公司的權益.....	15	77,521	103,131	4,162	6,033
於合營企業的權益.....	16	2,905	3,340	1,715	3,027
其他金融資產.....	17	2,800	5,200	200	200
遞延稅項資產.....	27(b)	28,780	36,279	47,278	54,681
購買物業、廠房及 設備預付款項.....	18	—	—	91,524	130,524
貿易及其他應收款項.....	20	—	—	31,305	—
		<u>171,644</u>	<u>208,161</u>	<u>233,949</u>	<u>255,473</u>
流動資產					
其他金融資產.....	17	63,000	100,000	134,000	12,700
存貨.....	19	8,892	10,620	1,747	2,131
貿易及其他應收款項.....	20	240,923	311,909	437,663	821,582
受限制銀行結餘.....	22	22,053	29,444	57,537	79,857
現金及現金等價物.....	23	208,883	299,441	437,419	382,218
		<u>543,751</u>	<u>751,414</u>	<u>1,068,366</u>	<u>1,298,488</u>
流動負債					
銀行貸款.....	24	40,000	40,000	100,000	180,000
預收款項.....	25	162,666	231,158	250,358	345,031
貿易及其他應付款項.....	26	297,092	395,335	625,768	842,991
即期稅項.....	27(a)	28,789	42,289	71,864	72,273
撥備.....	28	20,959	21,899	23,008	22,017
		<u>549,506</u>	<u>730,681</u>	<u>1,070,998</u>	<u>1,462,312</u>
流動(負債)/資產淨額.....		<u>(5,755)</u>	<u>20,733</u>	<u>(2,632)</u>	<u>(163,824)</u>
總資產減流動負債.....		165,889	228,894	231,317	91,649
非流動負債					
遞延稅項負債.....	27(b)	—	—	—	870
撥備.....	28	23,483	18,849	14,033	17,252
		<u>23,483</u>	<u>18,849</u>	<u>14,033</u>	<u>18,122</u>
資產淨額.....		<u>142,406</u>	<u>210,045</u>	<u>217,284</u>	<u>73,527</u>

附錄一

會計師報告

	B節 附註	於12月31日			於2015年
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
資本及儲備					
股本.....	29	50,000	50,000	50,000	8
儲備.....	30	79,140	128,417	156,696	60,890
貴公司權益股東					
應佔總權益.....		129,140	178,417	206,696	60,898
非控股權益.....		13,266	31,628	10,588	12,629
總權益.....		142,406	210,045	217,284	73,527

隨附附註屬財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

3 貴公司財務狀況表

	B節 附註	於2014年 12月31日 人民幣千元	於2015年 9月30日 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資(附註i)		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		—	8
現金及現金等價物		—	169
		<u>—</u>	<u>177</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		1	170
		<u>1</u>	<u>170</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(1)</u>	<u>7</u>
總資產減流動負債		<u>—</u>	<u>8</u>
資產淨額		<u>—</u>	<u>8</u>
資本及儲備			
股本	29(a)	—	8
儲備		—	—
總權益		<u>—</u>	<u>8</u>

- (i) 投資成本指 貴公司認購的Greentown Service Group Investment Co. Ltd.面值100美元的1股普通股。

隨附附註屬財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

4 綜合權益變動表

		貴公司權益股東應佔					非控股	
		股本	中國 法定儲備	其他儲備	保留利潤	合計	權益	合計
		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
B節		附註29(a)	附註30(a)	附註30(b)				
附註								
	2012年1月1日結餘	50,000	8,825	1,052	13,516	73,393	3,552	76,945
	2012年權益變動							
	年度利潤／(虧損)	—	—	—	55,747	55,747	(36)	55,711
	其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
	全面總收入	—	—	—	55,747	55,747	(36)	55,711
	出資	—	—	—	—	—	7,350	7,350
	處置附屬公司	—	(7)	—	7	—	—	—
	收購附屬公司	—	—	—	—	—	2,400	2,400
	轉撥至儲備	—	5,878	—	(5,878)	—	—	—
	2012年12月31日結餘	50,000	14,696	1,052	63,392	129,140	13,266	142,406
	2013年1月1日結餘	50,000	14,696	1,052	63,392	129,140	13,266	142,406
	2013年權益變動							
	年度利潤／(虧損)	—	—	—	79,412	79,412	(2,918)	76,494
	其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
	全面總收入	—	—	—	79,412	79,412	(2,918)	76,494
	注資	—	—	—	—	—	600	600
	年度宣派股息	—	—	—	(31,373)	(31,373)	—	(31,373)
	部分處置附屬公司							
	股本權益	—	—	1,238	—	1,238	18,762	20,000
	處置附屬公司	—	(490)	—	490	—	(1,879)	(1,879)
	收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	(1,982)	(1,982)
	收購附屬公司	—	—	—	—	—	5,779	5,779
	轉撥至儲備	—	6,333	—	(6,333)	—	—	—
	2013年12月31日結餘	50,000	20,539	2,290	105,588	178,417	31,628	210,045

附錄一

會計師報告

		貴公司權益股東應佔					非控股	
		股本	中國 法定儲備	其他儲備	保留利潤	合計	權益	合計
		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
B節	附註	附註29(a)	附註30(a)	附註30(b)				
2014年1月1日結餘		50,000	20,539	2,290	105,588	178,417	31,628	210,045
2014年權益變動								
年度利潤		—	—	—	148,911	148,911	471	149,382
其他全面收入		—	—	—	—	—	—	—
全面總收入		—	—	—	148,911	148,911	471	149,382
年度宣派股息	11	—	—	—	(120,000)	(120,000)	(26)	(120,026)
收購附屬公司額外								
股本權益	31(a)	—	—	(632)	—	(632)	(368)	(1,000)
處置附屬公司	31(b)(d)	—	(322)	—	322	—	(21,117)	(21,117)
轉撥至儲備		—	4,783	—	(4,783)	—	—	—
2014年12月31日結餘		50,000	25,000	1,658	130,038	206,696	10,588	217,284
2015年1月1日結餘		50,000	25,000	1,658	130,038	206,696	10,588	217,284
截至2015年9月30日								
止九個月的權益變動								
期間利潤		—	—	—	134,194	134,194	1,366	135,560
其他全面收入		—	—	—	—	—	—	—
全面總收入		—	—	—	134,194	134,194	1,366	135,560
發行股份		8	—	—	—	8	—	8
部分處置附屬公司								
股本權益	31(c)	—	—	—	—	—	675	675
期間宣派股息	11	—	—	—	(230,000)	(230,000)	—	(230,000)
轉撥至儲備		—	280	—	(280)	—	—	—
[重組所得款項]	29(a)	(50,000)	—	—	—	(50,000)	—	(50,000)
2015年9月30日結餘		8	25,280	1,658	33,952	60,898	12,629	73,527

附錄一

會計師報告

		貴公司權益股東應佔					非控股	
		股本	中國 法定儲備	其他儲備	保留利潤	合計	權益	合計
		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
B節	附註	附註29(a)	附註30(a)	附註30(b)				
未經審核								
2014年1月1日結餘		50,000	20,539	2,290	105,588	178,417	31,628	210,045
截至2014年9月30日								
止九個月的權益變動								
期間利潤		—	—	—	106,717	106,717	270	106,987
其他全面收入		—	—	—	—	—	—	—
全面總收入		—	—	—	106,717	106,717	270	106,987
期間宣派股息		11	—	—	(120,000)	(120,000)	—	(120,000)
收購附屬公司額外								
股本權益		31(a)	—	(632)	—	(632)	(368)	(1,000)
處置附屬公司		31(b)	—	(17)	17	—	(1,682)	(1,682)
2014年9月30日結餘		<u>50,000</u>	<u>20,522</u>	<u>1,658</u>	<u>92,322</u>	<u>164,502</u>	<u>29,848</u>	<u>194,350</u>

隨附附註屬財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

5 綜合現金流量表

B節 附註	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 (未經審核)	人民幣千元	
經營活動						
經營所得／(所用)現金	23(b)	113,588	193,456	363,489	97,874	(10,215)
已付所得稅	27(a)	(25,487)	(19,863)	(30,687)	(30,322)	(56,536)
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						
購買物業、廠房及 設備付款		(13,577)	(10,016)	(104,004)	(77,667)	(51,200)
處置物業、廠房及 設備所得款項		349	104	1,497	1,354	133
購買其他金融資產的付款		(63,000)	(100,000)	(158,000)	(21,000)	(16,200)
贖回其他金融資產所得款項		—	63,000	119,000	113,000	142,500
購買其他股權投資的付款		(2,540)	(2,500)	(16,250)	—	—
處置其他股權投資 所得款項		—	—	5,100	—	—
收購附屬公司， 不計所收購現金	31(a)	7,470	7,220	461	461	—
處置附屬公司， 不計所處置現金	31(b)(d)	500	(1,970)	(9,310)	2,421	—
處置聯營公司權益所得款項		—	5,680	1,500	1,500	—
聯營公司權益增加		(30,957)	(34,805)	(8,100)	(8,100)	(1,710)
合營企業權益增加		—	(500)	—	—	(1,654)
已收利息		879	968	1,901	1,425	1,588
收取聯營公司的股息		—	—	642	—	—
收取其他金融資產 的投資收入		730	419	1,425	707	345
投資活動(所用)／ 所得現金淨額						
		(100,146)	(72,400)	(164,138)	14,101	73,802

附錄一

會計師報告

B節 附註	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 (未經審核)	2015年 人民幣千元
融資活動					
非控股權益注資	7,350	600	—	—	—
新增銀行貸款所得款項	40,000	40,000	179,500	40,000	160,000
自非控股權益收購股權的 付款	31(a) —	—	(1,000)	(1,000)	—
償還銀行貸款	(30,000)	(40,000)	(119,500)	(40,000)	(80,000)
已付利息	(2,509)	(2,732)	(3,300)	(2,417)	(7,106)
股息付款	—	(28,503)	(86,386)	(42,770)	(135,821)
向非控股權益處置附屬公司...	31(c) —	20,000	—	—	675
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)
年初／期初現金及 現金等價物	23(a) 206,087	208,883	299,441	299,441	437,419
年末／期末現金及 現金等價物	23(a) 208,883	299,441	437,419	334,907	382,218

隨附附註屬財務資料的一部分。

B 綜合財務資料附註

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

本報告所載的財務資料已根據香港財務報告準則編製，此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則及相關詮釋。貴集團所採納的重大會計政策的進一步詳情載於B節的其餘部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製財務資料而言，貴集團已就相關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於2015年1月1日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。該等於2015年1月1日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註37。

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及[編纂]的適用披露條文。

下文所載的會計政策於財務資料呈列的所有期間一致採用。

截至2014年9月30日止九個月的相應財務資料已根據就財務資料所採用的相同基準及會計政策編製。

(b) 編製及呈列基準

貴集團主要業務為在中國提供物業服務。於相關期間，貴集團業務乃通過綠城物業服務集團有限公司（「綠城物業服務」）及其附屬公司進行。綠城物業服務於重組前由綠城控股集團有限公司（「綠城控股」，由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士控制的公司）擁有51%及由李海榮女士擁有49%。誠如文件「歷史及重組」一節詳述，為籌備貴公司股份於聯交所[編纂]，貴集團進行重組，以理順其公司架構。

附錄一

會計師報告

貴公司於2014年11月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3條，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據文件「歷史及重組」一節詳述的重組，貴公司於2015年8月7日成為貴集團旗下各公司的控股公司，詳情載於下文。貴公司、Greentown Services BVI、綠城服務香港及Osmanthus Garden Investment(合稱「非運營公司」)為新註冊成立公司，作為綠城物業服務重組的一部分。

綠城物業服務由股東按照與重組前後分佔擁有權的相同比例擁有，綠城物業服務的擁有權及業務的經濟實質並無變動。重組僅涉及插入非經營中公司為綠城物業服務的控股公司，並無業務及經營的變動。因此，並無進行業務合併，而重組以近似香港財務報告準則第3號「業務合併」載列的反收購的原則列賬，而就會計而言綠城物業服務被視為收購方。財務資料(包括貴公司及其附屬公司)乃按綠城物業服務財務報表之延續而編製，而綠城物業服務的資產及負債則按重組前的過往賬面值確認及計量。所有重大集團內交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

於相關期間，貴集團亦收購若干附屬公司及於若干附屬公司的非控股權益(見附註31(a))。此等交易已根據載列於附註1(e)的會計政策列賬。

於2015年10月10日，杭州桂花園投資管理有限公司及杭州綠城信息技術有限公司(「綠城信息」)訂立一系列協議。因該等合約協議，貴集團將由2015年10月10日起取得綠城信息的實際控制權。

於本報告的日期，貴公司於下列附屬公司有直接或間接權益，該等公司全部皆為私人公司。此等附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/已發行及實繳資本	貴公司持有實際權益		主要業務
			直接	間接	
Greentown Service Group Investment Co. Ltd.	2014年11月25日 英屬維京群島 (「英屬維京群島」)	100美元/100美元	100%	-	投資控股
綠城服務集團(香港) 有限公司	2014年12月16日 香港	100港元/100港元	-	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/已發行及實繳資本	貴公司持有實際權益		主要業務
			直接	間接	
杭州桂花園投資管理有限公司 (「杭州桂花園投資管理」)....	2015年7月29日 中國	20,000,000美元/—	—	100%	投資控股
綠城物業服務集團有限公司....	1998年10月16日 中國	人民幣50,000,000元/ 人民幣50,000,000元	—	100%	物業管理
浙江綠升物業服務有限公司....	1999年9月16日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	—	100%	物業管理
杭州香瑰酒店管理有限公司....	2013年11月26日 中國	人民幣30,000元/ 人民幣30,000元	—	100%	酒店管理
呼和浩特市綠蒙物業服務 有限責任公司.....	2013年8月28日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	—	100%	物業管理
上海綠豐物業管理有限公司 (「上海綠豐」)(附註(i)).....	2011年8月31日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	—	100%	物業管理
浙江綠城綠發物業服務有限公司 (「綠城綠發物業服務」) (附註(i)).....	2012年11月30日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	—	51%	物業管理
杭州怡嘉物業管理有限公司....	2006年9月1日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	—	100%	物業管理
寧波綠恒物業服務有限公司....	2012年6月5日 中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	—	80%	物業管理
浙江報業綠城物業服務有限公司 (「浙江報業物業服務」).....	2006年8月28日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	—	51%	物業管理
寧波綠城廣告有限公司.....	2011年7月12日 中國	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	—	100%	廣告設計、製作 及發佈服務
寧波綠城物業管理有限公司....	2006年5月15日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	—	100%	物業管理

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/已發行及實繳資本	貴公司持有實際權益		主要業務
			直接	間接	
嘉興綠城物業服務有限公司	2008年4月11日 中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	物業管理
上海綠宇物業管理有限公司	2003年1月6日 中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	物業管理
安徽綠城物業管理有限公司	2002年10月30日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理
北京綠城物業管理有限公司	2003年10月13日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	物業管理
重慶綠城物業服務有限公司	2003年8月12日 中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	物業管理
浙江綠城房地產諮詢有限公司 . .	2005年1月13日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	園區租賃、銷售 及其他服務
浙江綠城文化策劃有限公司	2007年7月17日 中國	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	康樂活動、 展覽及市場 推廣服務
浙江綠城房屋置換有限公司 (「浙江房屋置換」)	2003年11月20日 中國	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	-	55%	園區租賃、銷售 及其他服務
浙江綠城物業園區生活服務 有限公司	2009年4月22日 中國	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	商業顧問及 管家服務
浙江綠城酒店管理有限公司	2010年1月26日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	酒店管理
杭州蕭山鬱金香岸酒店管理 有限公司	2010年11月16日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	酒店管理
杭州留莊酒店管理有限公司	2009年9月30日 中國	人民幣1,500,000元/ 人民幣1,500,000元	-	100%	酒店管理
杭州綠城職業培訓學校	2011年5月16日 中國	人民幣600,000元/ 人民幣600,000元	-	100%	物業管理相關培 訓服務

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/已發行及實繳資本	貴公司持有實際權益		主要業務
			直接	間接	
新疆綠城物業服務有限公司 (原名「新疆陽光綠城物業 服務有限公司」)	2008年7月16日 中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	物業管理、租賃 及管家服務
瀋陽綠城物業服務 有限公司(「銀基物業服務」， 原名「瀋陽綠城銀基物業 服務有限公司」)(附註(i))	1996年10月22日 中國	人民幣6,000,000元/ 人民幣6,000,000元	-	60%	物業管理
瀋陽必和房產置業有限公司 (附註(i))	2011年4月2日 中國	人民幣100,000元/ 人民幣100,000元	-	60%	園區租賃、銷售 及其他服務
山東綠城物業服務有限公司	2012年6月18日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	物業管理
舟山綠城東沙度假酒店管理 有限公司	2014年4月21日 中國	人民幣30,000元/ 人民幣30,000元	-	100%	承包會議及展 覽、酒店管理
杭州綠城誠品物業管理 有限公司(「杭州誠品」， 原名「杭州錢新綠城物業 管理有限公司」) (附註(i)(ii))	2003年4月24日 中國	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	物業管理
信陽綠城物業服務有限公司	2014年8月13日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	物業管理
遷安綠城物業服務有限公司	2014年12月26日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	物業管理

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/已發行及實繳資本	貴公司持有實際權益		主要業務
			直接	間接	
合肥綠城房屋置換有限公司	2015年6月2日 中國	人民幣300,000元/-	-	100%	園區租賃、銷售 及其他服務
綠城物業服務集團江蘇 有限公司	2015年7月3日 中國	人民幣10,000,000元/-	-	100%	物業管理
浙江綠城育華教育科技有限公司	2015年7月8日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	教育諮詢服務
國勤綠城(北京)資產管理 有限公司	2015年9月25日	人民幣3,000,000元/-	-	60%	投資顧問服務、 資產管理服務
浙江雙城網絡科技有限公司 (「雙城網絡」)(附註(iv))	2015年4月2日 中國	人民幣11,000,000元/ 人民幣600,000元	-	75%	電腦網絡技術、 諮詢服務
杭州綠城信息技術有限公司 (「杭州綠城信息」) (附註(v))	2014年4月10日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	-	電信服務
綠城物業服務集團(香港) 有限公司	2015年11月10日 香港	-	-	100%	投資控股

所有中國實體皆為有限責任公司。

附錄一

會計師報告

- (i) 貴集團於有關期間收購若干附屬公司。已收購公司的詳細資料載於附註31(a)。
- (ii) 貴集團於有關期間處置若干附屬公司。已處置公司的詳細資料載於附註31(b)。
- (iii) 作為為籌備 貴公司股份於聯交所[編纂]而進行的集團重組的一部分， 貴集團處置若干非核心業務。已於重組中處置的實體之詳細資料載於附註8及31(d)。
- (iv) 誠如C節附註1所載， 貴集團於2015年11月向其他權益股東進一步收購雙誠網絡共44%權益。雙誠網絡於是成為 貴集團的附屬公司。
- (v) 誠如C節附註2所載， 貴集團已於2015年10月10日簽署一系列架構合約，而綠城電信成為 貴集團附屬公司。

(c) 計量基準

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，均湊整至最接近的千位數。除被分類按公平值計入損益及可供出售金融資產(見附註1(h))外，所有資料均按歷史成本基準編製。

貴公司於中國內地成立的附屬公司以人民幣為功能貨幣。 貴公司及其附屬公司在中國內地以外地方的功能貨幣為港元。

(d) 估計及判斷的應用

按《香港財務報告準則》之要求，在編製財務資料時，管理層須作判斷、估計及假設從而影響政策實施及資產和負債、及收入與支出之呈報金額。有關估計及假設乃按在既定情況下可合理地相信，根據過往之經驗及其他因素，作出判斷那些未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及假設須不斷檢討。若修訂只影響該修訂期，會計估計的修訂於該修訂期內確認；或如該修訂影響本期及未來會計期，則於修訂期及未來會計期確認。

管理層估計《香港財務報告準則》對下年度的財務資料及估計有重大影響引致可能產生重大的不明朗因素主要來源載於附註[2]。

(e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為 貴集團控制之公司。當 貴集團參與該實體業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對該實體行使權力以影響回報金額時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由 貴集團及其他人士持有)。

於附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日已包括於財務資料內。集團內部往來之結餘及交易，以及集團內部交易所產生之任何未實現利潤，會在編製財務資時全數抵銷。集團內部交易所引致未實現虧損之抵銷方法與未實現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部份。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於 貴公司的附屬公司權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就該等權益擁有符合金融負債定義的合約義務。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或附屬公司可識別資產淨值的非控股權益應佔份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與 貴公司權益持有人應佔權益分開列示。 貴集團業績中的非控股權益於綜合損益表及其他全面收入表呈列，作為 貴公司非控股權益與權益持有人之間的年度損益總額及全面收入總額分配。非控制權益持有人所提供貸款及對該等持有人之其他合約責任，視乎負債性質按照附註**1(o)**或**(p)**綜合財務狀況表呈列為金融負債。

貴集團於附屬公司的權益變動不對控制權有所改變，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當 貴集團失去一附屬公司之控制權，將按處置該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公平值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產(見附註**1(h)**)的公平值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。在 貴公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬(見附註**1(f)**)。

在 貴公司財務狀況表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列示(見附註**1(l)**)，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之處置組別)則除外(見附註**1(x)**)。

附錄一

會計師報告

(f) 聯營公司和合營企業

聯營公司指 貴集團或 貴公司擁有重大影響力，但並無單獨或共同控制其管理事宜(包括參與財務及運營決策)之實體。

合營企業為 貴集團或 貴公司及其他人士按合約同意下分配控制權及資產淨值擁有權之安排。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法入賬財務資料，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之處置組別)則除外(見附註1(x))。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就 貴集團應佔被投資公司收購當日可識別資產淨值之公平值超出投資成本的部分作出調整。此後，該投資因應 貴集團所佔被投資公司資產淨值份額於收購後的變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(見附註1(g)及1(l))。收購當日出出成本的任何部分、 貴集團年度應佔被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於綜合損益表確認，而 貴集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收入項目於綜合損益表及其他全面收入表內確認。

當 貴集團應佔聯營公司或合營企業的虧損超出應佔權益時， 貴集團的權益將調減至零，並且不再確認其他虧損，惟倘 貴集團須承擔法定或推定責任，或代表被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按權益法計算的投資賬面值加上實質上屬於 貴集團對聯營公司及合營企業投資淨額一部分的 貴集團長期權益。

貴集團與聯營公司及合營企業交易所產生的未實現損益，以 貴集團所佔被投資公司的權益為限抵銷，惟倘有證據顯示未實現虧損是由於所轉讓資產出現減值所致，則即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資轉為於合營企業的投資，則保留權益不會重新計量，反之亦然，而該投資繼續按權益法列賬。

在所有其他情況下， 貴集團對聯營公司不再有重大影響時，或失去對合營企業的共同控制權時，列作處置被投資公司全部權益，因此產生的收益或虧損於損益確認。 貴集團於失去重大影響或共同控制權當日餘留的前被投資公司權益按公平值確認，所確認金額視為初步確認的金融資產(見附註1(h))公平值。

在 貴公司財務狀況表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列示(見附註1(1))，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之處置組別)則除外(見附註1(x))。

(g) 商譽

商譽是指以下差額：

- (i) 已轉讓代價的公平值、於被收購公司的任何非控股權益款額及 貴集團先前持有該被收購公司股本權益的公平值的總額；超過
- (ii) 被收購公司於收購日期計量的可識別資產及負債的公平值淨額。

當(ii)大於(i)時，該差額會即時在損益確認為議價收購收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所產生的商譽被分配至預期可受惠於合併的協同效益的各現金產生單位或現金產生單位組別，並於每年測試有否減值(見附註1(l))。

倘於年度期間處置現金產生單位，則計算處置損益時，應將收購產生的商譽的金額亦計算在內。

(h) 其他於債務及股本金融工具的投資

貴集團及 貴公司關於債務及股本證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

債務及股本證券投資初步按公平值列賬，即按交易價計算，惟確定初次確認之公平值不同於交易價及該公平值可從相同資產或負債於活躍市場上的報價得出，或僅使用可觀察市場數據之估值方法除外。成本包括應佔交易成本，惟下文另有指明者除外。該等投資其後視其類別按下列方式列賬。

持作交易或指定為按公平值計入損益之證券投資歸類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時於損益確認。公平值於各報告期間重新計量，由此產生的收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括該等投資所賺取根據附註1(u)(iii)及(iv)所載政策確認之股息或利息。

貴集團及／或 貴公司有能力及有意持至到期之有期債務證券歸類為持至到期證券。持至到期證券按攤餘成本減減值虧損列賬(見附註1(l))

附錄一

會計師報告

不屬於上述任何類別的證券投資歸類為可供出售證券。公平值於各結算日重新計量，由此產生的收益或虧損於其他全面收入確認並在權益中的公平值儲備科目單獨累計。此外，股本證券投資之相同金融工具無法在活躍市場取得報價且其公平值無法可靠計量時，以成本扣除減值虧損（見附註**1(l)**）於財務狀況表確認。股本證券之股息收入及按實際利率法計算的債務證券之利息收入分別根據附註**1(u)(iii)**及**1(u)(iv)**所載政策於損益確認。債務證券攤餘成本變動所產生的外匯收益及虧損亦於損益確認。

該等投資取消確認或出現減值（見附註**1(l)**）時，於權益確認的累計收益或虧損重新分類至損益。投資於 貴集團承諾購入／出售投資或投資屆滿當日確認／取消確認。

(i) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為實現資本增值或根據租賃權益而持有（見附註**1(K)**）的土地及／或樓宇，包括所持目前尚未確定未來用途的土地及在建或發展中以供日後用作投資物業的物業。

貴集團採用成本模式計量投資性房地產，即以成本減累計折舊、攤銷及減值（見附註**1(l)**）準備後在綜合財務狀況表內列示。 貴集團對投資性房地產的成本在使用壽命內扣除預計淨殘值後按年限平均法計提折舊或進行攤銷，除非該投資物業被分類為待售物業（見附註**1(x)**）如下：

一樓宇 20年

當物業用途由投資物業轉為自有物業，則物業重新分類為物業、廠房及設備。成本模式下的轉讓不會改變被轉讓物業的賬面值及物業成本。

(j) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損（見附註**1(l)**）列賬。

- 一 分類為經營租賃持有及位於租賃土地上而持作自用的物業（見附註**1(k)**）；及
- 一 其他廠房及設備項目。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接人工、拆除、搬遷項目及復原項目場地的初步估計成本（倘相關）以及適當部分的生產間接成本和借貸成本（見附註**1(w)**）。

附錄一

會計師報告

報廢或處置物業、廠房及設備項目的收益或虧損，按處置所得款項淨額與項目賬面值的差額計算，並於報廢或處置當日在損益確認。

物業、廠房及設備項目的折舊以直線法按以下估計使用年限沖銷成本(扣除估計剩餘價值(如有)計算)：

- 位於租賃土地的物業是按尚餘租賃期及其估計可使用年限兩者中較短期間計算折舊，但不會超過完工日後的20年。
- 汽車 3-10年
- 租賃物業裝修 3-5年
- 辦公室設備及傢俬 3-5年
- 電腦軟件 2-10年

倘物業、廠房及設備項目各部分的使用年限不同，則項目成本按合理基準分配至各部分並單獨計提折舊，資產的使用年限及剩餘價值亦會每年重審

(k) 租賃資產

貴集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租予 貴集團之資產分類

對於集團整體以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團整體，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使擁有權的絕大部分風險和回報轉移至集團整體，則分類為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

如屬集團整體透過經營租賃使用資產的情況，除有另一可選的基準更能代表源自租賃使用該資產的利益的模式外，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益賬項列支。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在收支賬項中確認為租賃淨付款總額的組成部分。不能確定的租金在發生時的會計期間內的收支賬項中列支。

附錄一

會計師報告

(I) 資產減值

(i) 債務及權益金融工具與其他應收款項減值

債務及股本證券投資以及按成本或攤餘成本列值或分類為可供出售權益金融工具之其他流動及非流動應收款項會於各報告期間審閱，以確定有否客觀減值證據。客觀減值證據包括 貴集團所悉有關於下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人有不利影響的重大變動；及
- 股本工具投資的公平值大幅或持續下跌至低於成本。

倘存在任何該等證據，任何減值虧損按以下情況予以確定及確認：

- 就按權益法(見附註1(f))列賬的聯營公司及合營企業而言，根據附註1(l)(ii)，按投資可收回金額與賬面值作比較計算減值虧損。根據附註1(l)(ii)，倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損予以撥回。
- 就按成本列賬之非上市股本證券而言，減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量之差額計算，如貼現影響重大，則按同類金融資產的現行市場回報率貼現。權益金融工具的減值虧損不予撥回。
- 就按攤餘成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計算，如貼現影響重大，則按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算的實際利率)貼現。倘該等金融資產具備類似風險特徵(如類似逾期情況)及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況一同評估減值。

倘於後續期間減值虧損數額減少，而該減少客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則減值虧損透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產賬面值超出過往年度在未確認減值虧損的情況下所釐定的賬面值。

附錄一

會計師報告

- 一 就可供出售金融工具而言，已於公平值儲備確認之累計虧損重新分類至損益。於損益賬確認的累計虧損數額乃收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與即期公平值之間的差額，減去該資產先前於損益賬確認之任何減值虧損。

於損益賬確認的可供出售股本金融工具減值虧損不會透過損益賬撥回。該資產公平值其後的任何增加於其他全面收入確認

倘可供出售債務證券公平值其後的任何增加客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則會撥回減值虧損。在該等情況下，減值虧損撥回於損益賬確認。

減值虧損直接從相應資產撇銷，但若貿易應收款項及應收票據計入貿易及其他應收款項且有關款項能否收回被視為難以預料但並非不可能，則就其確認之減值虧損不會從相應資產撇銷。在此情況下，貿易及其他應收款項減值虧損按撥備賬入賬。倘 貴集團認為收回相關款項不大可能，則視為不可收回的金額直接從貿易應收款項及應收票據計中撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額將會撥回。倘先前自撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益賬確認。

(ii) 其他資產減值

貴集團於各報告期末審閱內部及外界資料來源，以確定物業、廠房及設備是否存在減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少。倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。此外，不論是否出現減值跡象， 貴集團均會每年估計商譽的可收回金額：

- 一 物業、廠房及設備
- 一 分類為以經營租賃持有的預付土地租賃款項
- 一 商譽；及
- 一 貴公司財務狀況表所列於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資

倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。此外，不論是否出現減值跡象， 貴集團均會每年估計商譽的可收回金額。

附錄一

會計師報告

一 計算可收回金額

資產的可收回金額為公平值減處置成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

一 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先按比例分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)內商譽的賬面值，其後用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減處置成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

對於商譽以外的資產，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不可撥回。減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

(m) 存貨

物業發展

物業發展相關的存貨以成本與可實現淨值兩者中的較低者列賬。成本與可實現淨值根據下列各項釐定：

一 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包含具體指明的成本，包括土地收購成本、總開發成本、物料及供應品費用、工資及其他直接開支、適當比例的間接成本以及資本化的借貸成本(見附註1(w))。可實現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業將產生的成本。

一 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將物業運抵當前地點及達致當前狀況的其他成本。可實現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業將產生的成本。

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤餘成本扣除貿易及其他應收款項減值撥備列賬（見附註1(l)），惟倘應收款項為給予關聯方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款則除外。於該等情況下，有關應收款項按成本扣除貿易及其他應收款項減值撥備列賬。

(o) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款乃按攤銷成本及初步確認金額與按借款期於損益表內確認的贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，使用實際利率法列賬。

(p) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，除財務擔保債務按附註1(t)(i)所述計量外，貿易及其他應付款項其後則按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

(q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。在綜合現金流量表而言，須應要求償還並構成貴集團現金管理方面一部份之銀行透支亦列入現金及現金等價物的一個組成部份。

(r) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及固定供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、固定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的年內應計。倘延期付款或結付且其影響屬重大，則該等款項按其現值列賬。

根據中國相關勞工規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

(ii) 以股份為基礎付款

就權益償付、以股份為基礎付款的交易而言，在員工無條件享有股本工具的歸屬期內，獲取服務的公平值確認為開支，而在權益表中會相應增加。所獲取服務的公平值乃參考授出之日授出股本工具的公平值而釐定。於各報告日期，對預測進行歸屬的股本工具數目進行估計。經修訂的原定估計影響確認為一項開支，並於餘下的歸屬期內對股本作出相應調整，除非原定估計的修訂乃因市場條件作出。如由於市場條件，修訂或實際結果與原定估計不同，則無需作出調整。

在股本工具行使時，來自行使股本工具的所得款項扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本。

(s) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益確認，惟倘變動與其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

即期稅項為年度採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈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。

除少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。未來應課稅利潤可支持確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產，包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的標準，即倘該等暫時差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會計入該等暫時差額。

附錄一

會計師報告

在少數例外情況下，確認為遞延稅項資產及負債的暫時差額為因不可扣稅商譽及不影響會計處理或應課稅利潤的資產或負債的初始確認(須並非為業務合併的一部分)產生的暫時差額，以及與投資附屬公司有關的暫時差額(如屬應課稅差額，只限於 貴集團可控制撥回的時間且在可預見將來不大可能轉回該等差額；或如屬可扣稅差額，則除非很可能在將來撥回的差額)。

確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在報告日期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

因派發股息而產生之額外所得稅在付出該股息時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動單獨列示，並不予互相抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在 貴公司或 貴集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可互相抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面， 貴公司或 貴集團擬按淨額基準結算，或同時實現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準實現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時實現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(t) 已發出的財務擔保、預計負債及或有負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合同。

附錄一

會計師報告

貴集團發出的財務擔保，按擔保的公允價值初始確認，計入貿易及其他應付款項的遞延收入。已發出財務擔保的公允價值在發出時參照類似服務在公平磋商交易的過程中所收取的費用（如可獲得該等資料）確定，或參照息差作出估計，方法是以放款人在接受擔保的情況下實際收取的利率與不接受擔保的情況下放款人將會收取的估計利率作比較（如該等資料能可靠地估計）。如在發出擔保時收取或應收取代價，則該代價根據貴集團適用於該類資產的會計政策確認。如果沒有已收或應收代價，則於初始確認任何遞延收入時，即時於損益表內確認為費用。

初始確認為遞延收入的擔保金額，在擔保期限內確認為已發出財務擔保的收入。此外，出現以下情況時，財務擔保應根據附註1(t)(ii)確認為預計負債：(i)擔保持有人很可能根據擔保向貴集團發出催繳通知，及(ii)向貴集團提出的申索款額預期超過計入其他貿易及其他應付款項的賬面價值（即初始確認的金額減累計攤銷）。

(ii) 其他預計負債及或有負債

如果貴集團須就過往事件承擔法律或推定責任，履行該義務很有可能導致經濟利益流出貴集團，且有關金額能夠可靠地計量，貴集團便會確認預計負債。

撥備乃按終止合約的預期成本與合約繼續的預期成本淨額兩者中之較低者計量。撥備成立之前，貴集團確認與合約相關的資產的任何減值虧損。

對於貨幣時間價值影響重大的，預計負債以預計未來現金流出折現後的金額確定。

如果經濟利益流出貴集團的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或有負債，除非經濟利益流出的可能性極小。一項潛在義務最終是否轉變為現時義務，由某些未來不確定事項的發生或不發生才能決定。在這種情況下，潛在義務應作為或有負債披露，除非導致經濟利益流出貴集團的可能性極小。

(u) 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。倘經濟利益可能流向貴集團而能夠可靠計量收入及成本（倘適用），則收入在損益中確認如下：

(i) 物業服務費、顧問諮詢服務費及園區增值服務費

該等費用於提供服務時確認。

附錄一

會計師報告

(ii) 經營租賃租金收入

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。

(iii) 股息

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。

(iv) 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

(v) 政府補助

在能夠滿足政府補助所附條件，並能夠收到時於綜合財務報表中確認。政府補助用於補償貴集團以後期間的相關費用或損失的，貴集團在確認相關費用的期間計入當期損益。貴集團取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助，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。

(v) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌盈虧於損益中確認。

以外幣按歷史成本計值的非貨幣性資產及負債，乃按交易日的匯率換算。以外幣為單位及按公允值入賬的非貨幣性資產及負債乃按公平值計量之日的匯率換算。

海外業務之外幣交易乃按交易日的相若匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃於報告期末的匯率換算為人民幣。匯兌差額乃於其他全面收入內確認，並於匯兌儲備個別累計為權益。

在處置海外業務時，與該海外業務相關的於權益確認的累計匯兌差額會在計算處置的損益時包括在內。

附錄一

會計師報告

(w) 借貸成本

借貸成本乃直接用於採購、建設或生產並需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產而產生的借貸成本則會資本化為資產之部分成本。其他借貸成本乃於彼等產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入原定用途或出售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入原定用途或出售所必須的絕大部分準備工作中斷或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(x) 持作出售非流動資產及已終止業務

(i) 持作出售之非流動資產

當非流動資產(或處置組別)之賬面值很有可能是通過銷售交易而非通過持續使用收回及當該資產(或處置組別)達到可出售狀態，則會分類為持作出售。處置組別指在一次交易中一同處置及於該交易中與該等資產直接相關之負債一同轉出之一組資產。

當 貴集團承諾進行出售一間附屬公司控制權之出售計劃時，不論 貴集團是否將於出售後保留該附屬公司之非控股權益，該附屬公司的所有資產及負債於符合上述有關分類為持有待售之條件時會分類為持作出售。

緊接分類為持作出售之前，非流動資產(及處置組別中所有的個別資產及負債)之計算均已根據被分類前所採用之會計政策更新。初次分類為持有待售後直至處置期間，非流動資產或處置組別按其賬面值及公允價值減銷售成本中的較低者列示。該計價政策對於 貴集團和 貴公司的會計報表中的一些資產有所例外，這些資產包括遞延稅項資產、員工福利產生的資產、除附屬公司、聯營公司及合營企業投資之外的金融資產以及投資物業。這些資產即使持有待售，也繼續依照附註[1]中所述的會計政策計量。該計價政策對於 貴集團和 貴公司的會計報表中的一些資產有所例外，這些資產包括遞延稅項資產、員工福利產生的資產、除附屬公司、聯營公司及合營企業投資之外的金融資產以及投資物業。該等資產即使持作出售，也繼續依照附註(1)中所述的會計政策計量。

初次分類為持有待售及其後持有待售之重新計量而產生之減值虧損均於損益表確認。一旦一項非流動資產被分類為持作出售或包含在持作出售之處置組別中，該項非流動資產將不再計提折舊或攤銷。

(ii) 已終止業務

已終止經營業務是 貴集團業務之一部分，其運營及現金流可與 貴集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或作為處置一項按業務或地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

附錄一

會計師報告

倘業務被處置或符合列為待出售項目之準則(見上述(i))(如較早)，則分類為已終止經營業務。撤出業務時，有關業務亦會分類為終止經營業務。

倘若業務分類列為終止經營，則會於綜合損益表按單一數額呈列，當中包含：

- 一 終止經營業務之除稅後損益；及
- 一 就構成終止經營業務之資產或處置組合，計量公允值減銷售成本或於處置時確認之除稅後損益。

(y) 關連方

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與 貴集團有關聯：

- (i) 可控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 是 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的成員。

(b) 在以下任何情況下，某實體與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體及 貴集團均是同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自有關聯)。
- (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營企業。
- (iv) 某實體是第三方實體的合營企業而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是旨在提供福利予 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 在(a)(i)項中所識別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或是該實體的母公司)的主要管理人員的成員。
- (viii) 向 貴集團或向 貴集團之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

(z) 分部呈報

經營分部及財務資料所呈列各分部的金額，乃從為向 貴集團各地理位置分配資源及評估其業績而定期向 貴集團最高行政管理層提供的財務報表當中識別出來。

個別重大的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部的產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部分條件，則可以合計為一個報告分部。

2 會計判斷及估計

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表須使用若干關鍵會計估計，管理層亦須於應用上貴集團會計政策過程中行使其判斷，其為持續評估及按過往經驗及其他因素，包括於有關情況下相信為合理的未來事件估計。

下列重大會計政策涉及編製財務資料時所用的最主要判斷和估計。

附註32載有假設及其與融資工具相關的風險因素。其他估計不確定性的主要來源如下：

(i) 物業服務費的預計收繳率

貴集團來自包幹制物業管理服務的收益按貴集團所管理的住宅園區及商業物業的物業服務費預計收繳率確認。管理層須根據貴集團管理的住宅園區及商業物業的過往的支付率，就釐定住宅園區及商業物業的物業服務費的收繳率作出重大估計。

(ii) 貿易及其他應收款項減值

貴集團估計客戶無法償還應付款項而導致的貿易及其他應收款項減值虧損。貴集團以貿易及其他應收貸款餘額的賬齡、客戶信譽及過往撇銷紀錄等資料作為估計基礎。倘該等客戶的財政狀況惡化，則實際撇銷數額將會高於估計。

(iii) 遞延稅項資產的確認

有關未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差額的遞延稅項資產，乃使用於結算日已生效或實質上已生效的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期實現或結算方式確認及計量。在確定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關貴集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，繼而影響未來年度的純利。

(iv) 所得稅

貴集團須繳納不同司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備金額時，須作出重大判斷，因計算取決於最終稅項的釐訂及受不明確因素限制。倘該等事項之最終稅項與初步記錄之款額不同，該等差額將對有關釐定期間之所得稅造成影響。

(v) 非流動資產減值

當情況顯示物業、廠房及設備、投資物業、聯營公司權益及合營企業權益的賬面值可能無法收回，則該等資產會被視為已減值及用以測試減值。當資產的可收回金額下跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損，以扣減其賬面值至可收回金額。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，貴集團會估計持續使用及最終處置資產所產生之未來現金流量及採用合適折現率折現此等未來現金流量。

3 分部呈報

(a) 分部資料

貴集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予貴集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，貴集團現有下列五個可呈報分部。

- 地區一：杭州(包括餘杭)
- 地區二：長三角地區(包括寧波)
- 地區三：珠三角地區
- 地區四：環渤海地區
- 地區五：其他地區(包括已終止經營業務)

現時，貴集團所有業務於中國進行。

(i) 分部業績、資產及負債

為就分部表現評核及分部間資源分配，貴集團的高級管理人員按下列基準監督其業績、資產及負債：

分部資產包括所有非流動資產及流動資產(遞延稅項資產除外)。分部負債包括貿易應付款項、個別分部的應計費用及由分部直接管理的銀行貸款(即期稅項及遞延稅項負債除外)。

收入及開支乃經參考該等分部所產生的收入及開支或該等分部應佔而分配至可呈報分部。收入和開支是可呈報分部實現的銷售收入和發生的相關費用或歸屬於可呈報分部資產的折舊和攤銷。

附錄一

會計師報告

用於衡量可呈報分部之利潤為除稅前利潤。為獲取各分部的除稅後利潤的資訊，管理層獲取了各分部的相關資訊，包括收入(包括分部間收入)、由分部直接管理的貨幣資金和貸款產生的利息收入和開支、折舊、攤銷以及分部用於各分部的非流動資產。分部間收入是參照同類產品對第三方售價而定價的。

為就相關期間的資源分配及分部表現評核而向 貴集團最高行政管理人員提供的 貴集團可呈報分部資料載列如下：

	截至2012年12月31日止年度							
	杭州		長三角地區		珠三角地區	環渤海經濟圈地區	其他地區 (包括已 終止業務)	總計
	杭州 (不包括餘杭)	餘杭地區	長三角 地區 (不包括寧波)	寧波地區				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部顧客收入.....	429,952	67,313	324,362	124,565	47,272	159,295	124,815	1,277,574
分部間收入.....	3,069	—	409	—	—	—	—	3,478
可呈報分部收入.....	<u>433,021</u>	<u>67,313</u>	<u>324,771</u>	<u>124,565</u>	<u>47,272</u>	<u>159,295</u>	<u>124,815</u>	<u>1,281,052</u>
可呈報分部利潤.....	<u>5,581</u>	<u>10,791</u>	<u>23,711</u>	<u>9,362</u>	<u>1,080</u>	<u>25,382</u>	<u>644</u>	<u>76,551</u>
利息收入.....	517	30	124	24	25	67	92	879
利息開支.....	(2,509)	—	—	—	—	—	—	(2,509)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	(2,764)	—	—	—	—	—	415	(2,349)
分佔合營企業利潤減虧損.....	—	—	(27)	—	—	—	—	(27)
年度折舊及攤銷.....	(5,621)	(186)	(1,190)	(421)	(101)	(282)	(1,158)	(8,959)
於2012年12月31日的								
可呈報分部資產.....	<u>355,040</u>	<u>84,932</u>	<u>314,199</u>	<u>84,448</u>	<u>26,098</u>	<u>89,818</u>	<u>153,075</u>	<u>1,107,610</u>
包括：								
於合營企業投資.....	2,684	—	221	—	—	—	—	2,905
於聯營公司投資.....	77,521	—	—	—	—	—	—	77,521
年內添置物業、廠房及 設備分部資產.....	<u>6,035</u>	<u>196</u>	<u>5,328</u>	<u>632</u>	<u>454</u>	<u>1,021</u>	<u>583</u>	<u>14,249</u>
於2012年12月31日的								
可呈報分部負債.....	<u>437,253</u>	<u>76,100</u>	<u>277,108</u>	<u>62,569</u>	<u>23,407</u>	<u>56,014</u>	<u>32,744</u>	<u>965,195</u>

附錄一

會計師報告

截至2013年12月31日止年度

	杭州		長三角地區		珠三角地區	環渤海經濟圈地區	其他地區 (包括已 終止業務)	總計
	杭州		長三角地區		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(不包括餘杭)	餘杭地區	(不包括寧波)	寧波地區				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部顧客收入.....	521,345	84,562	469,728	154,731	69,673	234,820	190,825	1,725,684
分部間收入.....	3,877	—	601	—	—	—	—	4,478
可呈報分部收入.....	<u>525,222</u>	<u>84,562</u>	<u>470,329</u>	<u>154,731</u>	<u>69,673</u>	<u>234,820</u>	<u>190,825</u>	<u>1,730,162</u>
可呈報分部利潤/(虧損).....	<u>31,349</u>	<u>7,957</u>	<u>34,008</u>	<u>(92)</u>	<u>3,587</u>	<u>21,537</u>	<u>3,974</u>	<u>102,320</u>
利息收入.....	607	32	86	30	15	70	128	968
利息開支.....	(2,732)	—	—	—	—	—	—	(2,732)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	816	—	—	—	—	—	1,774	2,590
分佔合營企業利潤減虧損.....	(245)	—	—	—	—	—	(99)	(344)
年度折舊及攤銷.....	(6,050)	(186)	(1,437)	(502)	(153)	(395)	(808)	(9,531)
商譽減值.....	(94)	—	(183)	—	—	—	—	(277)
於2013年12月31日的								
可呈報分部資產.....	<u>357,033</u>	<u>73,406</u>	<u>466,830</u>	<u>87,248</u>	<u>64,061</u>	<u>100,507</u>	<u>195,163</u>	<u>1,344,248</u>
包括：								
於合營企業投資.....	3,094	—	—	—	—	—	246	3,340
於聯營公司投資.....	103,131	—	—	—	—	—	—	103,131
年內添置物業、廠房及 設備分部資產.....	<u>5,073</u>	<u>342</u>	<u>2,459</u>	<u>266</u>	<u>162</u>	<u>859</u>	<u>1,251</u>	<u>10,412</u>
於2013年12月31日的								
可呈報分部負債.....	<u>332,773</u>	<u>65,489</u>	<u>446,941</u>	<u>80,303</u>	<u>60,983</u>	<u>69,361</u>	<u>72,343</u>	<u>1,128,193</u>

附錄一

會計師報告

截至2014年12月31日止年度

	杭州		長三角地區		珠三角地區	環渤海經濟圈地區	其他地區 (包括已 終止業務)	總計
	杭州		長三角地區		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(不包括餘杭)	餘杭地區	(不包括寧波)	寧波地區				
	人民幣千元	人民幣千元						
來自外部顧客收入.....	634,466	116,590	676,719	195,277	104,011	291,651	234,917	2,253,631
分部間收入.....	5,135	—	606	—	—	—	—	5,741
可呈報分部收入.....	<u>639,601</u>	<u>116,590</u>	<u>677,325</u>	<u>195,277</u>	<u>104,011</u>	<u>291,651</u>	<u>234,917</u>	<u>2,259,372</u>
可呈報分部利潤.....	<u>62,338</u>	<u>8,347</u>	<u>48,091</u>	<u>18,529</u>	<u>8,022</u>	<u>41,380</u>	<u>15,429</u>	<u>202,136</u>
利息收入.....	1,427	41	121	44	11	61	196	1,901
利息開支.....	(3,300)	—	—	—	—	—	—	(3,300)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	(56)	—	—	—	—	—	3,035	2,979
分佔合營企業利潤減虧損.....	(433)	(284)	—	—	—	—	(135)	(852)
年度折舊及攤銷.....	(6,936)	(227)	(1,776)	(424)	(205)	(423)	(786)	(10,777)
商譽減值.....	(353)	—	—	—	—	—	—	(353)
於2014年12月31日的								
可呈報分部資產.....	<u>477,839</u>	<u>59,866</u>	<u>574,151</u>	<u>134,088</u>	<u>52,474</u>	<u>154,854</u>	<u>109,752</u>	<u>1,563,024</u>
包括：								
於合營企業投資.....	1,715	—	—	—	—	—	—	1,715
於聯營公司投資.....	4,162	—	—	—	—	—	—	4,162
年內添置物業、廠房及 設備分部資產.....	<u>7,071</u>	<u>301</u>	<u>2,658</u>	<u>332</u>	<u>782</u>	<u>533</u>	<u>1,115</u>	<u>12,792</u>
於2014年12月31日的								
可呈報分部負債.....	<u>451,199</u>	<u>44,613</u>	<u>508,970</u>	<u>109,107</u>	<u>41,453</u>	<u>82,851</u>	<u>82,961</u>	<u>1,321,154</u>

附錄一

會計師報告

截至2014年9月30日止九個月(未經審核)

	杭州		長三角地區		珠三角地區	環渤海經濟圈地區	其他地區 (包括已 終止業務)	總計
	杭州		長三角地區		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(不包括餘杭)	餘杭地區	(不包括寧波)	寧波地區				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部顧客收入.....	450,437	85,924	468,199	131,634	70,611	210,342	170,765	1,587,912
分部間收入.....	2,725	—	343	—	—	—	—	3,068
可呈報分部收入.....	<u>453,162</u>	<u>85,924</u>	<u>468,542</u>	<u>131,634</u>	<u>70,611</u>	<u>210,342</u>	<u>170,765</u>	<u>1,590,980</u>
可呈報分部利潤.....	<u>46,798</u>	<u>9,929</u>	<u>30,347</u>	<u>9,419</u>	<u>5,481</u>	<u>36,475</u>	<u>7,861</u>	<u>146,310</u>
利息收入.....	1,057	34	76	21	8	47	28	1,271
利息開支.....	(2,417)	—	—	—	—	—	—	(2,417)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	(354)	—	—	—	—	—	1,835	1,481
分佔合營企業利潤減虧損.....	(731)	—	—	—	—	—	(7)	(738)
年度折舊及攤銷.....	(4,916)	(124)	(1,028)	(230)	(97)	(285)	(282)	(6,962)
商譽減值.....	(353)	—	—	—	—	—	—	(353)

附錄一

會計師報告

截至2015年9月30日止九個月

	杭州		長三角地區		珠三角地區	環渤海經濟圈地區	其他地區 (包括已 終止業務)	總計
	杭州		長三角地區		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(不包括餘杭)	餘杭地區	(不包括寧波)	寧波地區				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部顧客收入.....	574,246	112,902	625,659	155,698	84,676	256,551	169,324	1,979,056
分部間收入.....	5,950	47	2,046	593	—	157	12	8,805
可呈報分部收入.....	<u>580,196</u>	<u>112,949</u>	<u>627,705</u>	<u>156,291</u>	<u>84,676</u>	<u>256,708</u>	<u>169,336</u>	<u>1,987,861</u>
可呈報分部利潤.....	<u>41,107</u>	<u>7,707</u>	<u>73,178</u>	<u>8,251</u>	<u>10,367</u>	<u>43,246</u>	<u>21,771</u>	<u>205,627</u>
利息收入.....	1,178	32	198	42	9	83	45	1,587
利息開支.....	(7,105)	—	—	—	—	—	—	(7,105)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	161	—	—	—	—	—	—	161
分佔合營企業利潤減虧損.....	(343)	—	—	—	—	—	—	(343)
年度折舊及攤銷.....	(5,646)	(249)	(1,484)	(406)	(107)	(281)	(407)	(8,580)
於2015年9月30日的								
可呈報分部資產.....	<u>459,303</u>	<u>54,755</u>	<u>731,519</u>	<u>162,195</u>	<u>64,628</u>	<u>186,954</u>	<u>122,810</u>	<u>1,782,164</u>
包括：								
於合營企業投資.....	3,027	—	—	—	—	—	—	3,027
於聯營公司投資.....	6,033	—	—	—	—	—	—	6,033
年內添置物業、廠房及 設備分部資產.....	<u>9,827</u>	<u>253</u>	<u>831</u>	<u>405</u>	<u>54</u>	<u>70</u>	<u>760</u>	<u>12,200</u>
於2015年9月30日的								
可呈報分部負債.....	<u>739,089</u>	<u>33,709</u>	<u>599,706</u>	<u>130,868</u>	<u>44,007</u>	<u>84,848</u>	<u>57,949</u>	<u>1,690,176</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 調節至可呈報分部收入、損益、資產及負債

	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 (未經審核)	人民幣千元
收入					
可呈報分部收入	1,281,052	1,730,162	2,259,372	1,590,980	1,987,861
對銷分部間收入	(3,478)	(4,478)	(5,741)	(3,068)	(8,805)
對銷已終止業務(附註8)	(23,995)	(54,037)	(49,066)	(37,331)	—
綜合收入(附註4)	1,253,579	1,671,647	2,204,565	1,550,581	1,979,056
利潤					
可呈報分部利潤	76,551	102,320	202,136	146,310	205,627
對銷分部間利潤	—	—	—	—	—
來自 貴集團外部顧客之 可呈報分部利潤	76,551	102,320	202,136	146,310	205,627
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
未分配總辦事處及公司開支	—	—	—	—	(7,593)
已終止業務之除稅前 虧損/(利潤)(附註8)	2,692	6,071	(135)	490	—
持續經營業務除稅前 綜合利潤	79,243	108,390	198,618	146,800	185,972
於12月31日					
	2012年	2013年	2014年	於2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	9月30日	
				人民幣千元	
資產					
可呈報分部資產	1,107,610	1,344,248	1,563,024	1,782,164	
對銷分部間應收款項	(420,995)	(420,952)	(307,987)	(282,885)	
遞延稅項資產	28,780	36,279	47,278	54,681	
綜合總資產	715,395	959,575	1,302,315	1,553,960	
負債					
可呈報分部負債	965,195	1,128,193	1,321,154	1,690,176	
對銷分部間應付款項	(420,995)	(420,952)	(307,987)	(282,885)	
即期稅項負債	28,789	42,289	71,864	72,273	
遞延稅項負債	—	—	—	870	
綜合總負債	572,989	749,530	1,085,031	1,480,434	

附錄一

會計師報告

4 收入及銷售成本

(i) 貴集團的主要業務為物業服務、顧問諮詢服務及園區增值服務。

收入指物業服務、顧問諮詢服務及園區增值服務所得收入。

在綜合損益表確認的主要類別收入及銷售成本如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元
	收入	銷售成本								
物業服務										
物業服務	900,771	845,636	1,223,889	1,155,476	1,623,597	1,484,346	1,175,193	1,058,205	1,426,127	1,285,719
	<u>900,771</u>	<u>845,636</u>	<u>1,223,889</u>	<u>1,155,476</u>	<u>1,623,597</u>	<u>1,484,346</u>	<u>1,175,193</u>	<u>1,058,205</u>	<u>1,426,127</u>	<u>1,285,719</u>
顧問諮詢服務										
在建物業諮詢服務.....	209,262	139,464	278,800	190,319	377,847	258,512	240,890	173,350	340,075	233,513
管理諮詢服務	50,399	17,485	51,475	19,697	61,568	23,180	39,367	13,663	57,073	17,551
	<u>259,661</u>	<u>156,949</u>	<u>330,275</u>	<u>210,016</u>	<u>439,415</u>	<u>281,692</u>	<u>280,257</u>	<u>187,013</u>	<u>397,148</u>	<u>251,064</u>
園區增值服務										
園區產品及										
服務平台	25,201	15,938	34,450	24,463	40,862	28,624	27,467	17,527	66,167	44,707
家居生活服務	57,349	31,609	69,045	31,606	84,503	40,482	57,363	26,282	75,246	33,196
園區空間服務	10,597	5,770	13,988	7,657	16,188	6,335	10,301	5,857	14,368	6,496
	<u>93,147</u>	<u>53,317</u>	<u>117,483</u>	<u>63,726</u>	<u>141,553</u>	<u>75,441</u>	<u>95,131</u>	<u>49,666</u>	<u>155,781</u>	<u>84,399</u>
	<u>1,253,579</u>	<u>1,055,902</u>	<u>1,671,647</u>	<u>1,429,218</u>	<u>2,204,565</u>	<u>1,841,479</u>	<u>1,550,581</u>	<u>1,294,884</u>	<u>1,979,056</u>	<u>1,621,182</u>

[於相關期間，概無與單一外部客戶交易的收入佔 貴集團於報告期間收入的約10%或以上。]

附錄一

會計師報告

5 其他收入及其他收入／(虧損)淨額

	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 (未經審核)	人民幣千元
其他收入					
政府資助(附註(i))	10,720	9,779	11,431	8,446	10,147
其他	632	678	392	149	2,291
	<u>11,352</u>	<u>10,457</u>	<u>11,823</u>	<u>8,595</u>	<u>12,438</u>

(i) 政府資助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支援。

	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 (未經審核)	人民幣千元
其他收入／(虧損)淨額					
出售物業、廠房及 設備虧損淨額	(224)	(39)	(1,175)	(841)	(243)
其他金融資產已實現 收益淨額	730	391	1,419	701	345
	<u>506</u>	<u>352</u>	<u>244</u>	<u>(140)</u>	<u>102</u>

6 持續經營業務除稅前利潤

持續經營業務除稅前利潤經扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	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 (未經審核)	人民幣千元
銀行存款利息收入	817	877	1,747	1,273	1,587
銀行貸款利息開支	(2,509)	(2,732)	(3,300)	(2,417)	(7,105)
融資成本	<u>(1,692)</u>	<u>(1,855)</u>	<u>(1,553)</u>	<u>(1,144)</u>	<u>(5,518)</u>

附錄一

會計師報告

(b) 員工成本

	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 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他福利	766,720	983,822	1,172,684	833,694	839,304
定額供款退休計劃供款 (附註(i))	52,079	76,742	105,689	74,559	108,508
	<u>818,799</u>	<u>1,060,564</u>	<u>1,278,373</u>	<u>908,253</u>	<u>947,812</u>
計入：					
銷售開支	735,483	975,386	1,180,516	836,235	858,249
行政開支	83,316	85,178	97,857	72,018	89,563
	<u>818,799</u>	<u>1,060,564</u>	<u>1,278,373</u>	<u>908,253</u>	<u>947,812</u>

(i) 貴集團的中國附屬公司僱員須參加由中國地方市政府管理及運營的界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司乃按貴集團僱員受僱所在城市的年薪水平的法定百分比而每年向該計劃供款，以資助僱員退休福利。

除上述[年度]供款外，貴集團概無就與該等計劃相關的僱員退休福利付款而負上其他重大責任。

(c) 其他項目

	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 (未經審核)	人民幣千元
減值虧損					
—貿易及其他應收款項 . . .	10,414	13,301	20,969	12,039	17,434
—商譽	—	277	353	353	—
	<u>10,414</u>	<u>13,578</u>	<u>21,322</u>	<u>12,392</u>	<u>17,434</u>
核數師酬金					
—審核服務	—	—	1,229	—	2,108
折舊及攤銷	8,699	9,230	10,520	6,962	8,580
經營租賃支出	13,557	17,444	22,659	16,934	21,163

附錄一

會計師報告

7 綜合損益表所得稅

(a) 於綜合損益表內的稅項代表：

	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 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	26,089	33,089	60,239	45,191	56,945
遞延稅項					
暫時差額的產生及撥回	(5,776)	(7,432)	(11,497)	(6,595)	(7,403)
貴集團中國附屬公司 利潤預扣稅	—	—	—	—	870
	<u>20,313</u>	<u>25,657</u>	<u>48,742</u>	<u>38,596</u>	<u>50,412</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤之對賬：

	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 (未經審核)	人民幣千元
持續經營業務除稅前利潤	<u>79,243</u>	<u>108,390</u>	<u>198,618</u>	<u>146,800</u>	<u>185,972</u>
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(附註(i)(ii))	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	724	554	1,905	670	707
(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
貴集團中國附屬公司利潤 之預扣稅(附註(iii))	—	—	—	—	870
實際稅項開支	<u>20,313</u>	<u>25,657</u>	<u>48,742</u>	<u>38,596</u>	<u>50,412</u>

附錄一

會計師報告

(i) 根據開曼群島及英屬維京群島的法規及規例，貴集團無須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

[於香港註冊成立的集團實體須繳交16.5%的所得稅。由於於往績記錄期內，貴集團的收入並非於香港產生或源自香港，故貴集團並無就香港利得稅作出撥備。]

(ii) 中國企業所得稅

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法，中國法定所得稅率為25%。除另有說明外，貴集團的中國附屬公司須按所得稅25%率繳稅。

根據安徽省合肥市的稅務局批准，安徽綠城物業服務有限公司（「安徽綠城物業服務」）按截至2012年12月31日止年度總收入的10%繳交應課稅利潤。自2013年起，安徽綠城物業服務須按法定所得稅25%率繳稅。

在貴集團的附屬公司中，杭州及寧波的稅務機關各於截至2012年、2013年、2014年12月31日止年度及截至2015年9月30日止九個月向浙江綠城職業培訓學校及於截至2013年、2014年12月31日止年度及截至2015年9月30日止九個月向寧波綠城廣告有限公司批出20%的所得稅率。

(iii) 中國股息預扣稅

根據《中國企業所得稅法實施條例》，貴公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在2008年1月1日以後所賺取利潤而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延所得稅負債。於2015年9月30日，貴集團已就將於分派貴集團中國附屬公司保留利潤時應付的稅項確認人民幣870,000元的預扣稅。

8 已終止業務

於2014年11月，貴集團訂立協議以處置其(i)裝修和維護服務業務以及(ii)保健及相關服務業務的全部股權，這與貴集團之市場整合長期策略一致。

附錄一

會計師報告

於2012年及2013年12月31日，該業務並非已終止業務。為與截至2014年12月31日止年度的披露一致，截至2012年及2013年12月31日止財政年度的綜合損益表已重列以將已終止業務與持續經營業務分開列示。

	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 (未經審核)	人民幣千元
已終止業務業績					
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)	—
銷售及營銷開支.....	(113)	(30)	(8)	—	—
行政開支.....	(6,930)	(12,453)	(10,579)	(9,553)	—
其他經營開支.....	(169)	(298)	(286)	(115)	—
經營業務業績.....	(3,169)	(7,837)	(2,919)	(2,470)	—
分佔合營企業利潤減虧損....	415	1,774	3,035	1,835	—
分佔聯營公司利潤減虧損....	—	(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：					
貴公司權益股東.....	(2,864)	(4,300)	(278)	(867)	—
非控股權益.....	(355)	(1,939)	(216)	(350)	—
	(3,219)	(6,239)	(494)	(1,217)	—

附錄一

會計師報告

已終止業務年度／期間虧損經扣除後列賬：

	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 (未經審核)	人民幣千元
折舊及攤銷.....	260	301	257	197	—
經營租賃支出.....	1,590	1,914	1,812	1,611	—
薪金及其他福利.....	16,624	35,730	37,870	22,655	—
定額供款退休計劃供款.....	1,301	2,068	2,041	1,674	—
出售物業、廠房及設備 收益／(虧損)淨額.....	1	46	(50)	(50)	—
其他金融資產已實現收益淨額	—	28	6	6	—

已終止業務產生／(所用)現金流量：

	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 (未經審核)	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.....	21,300	5,000	500	—	—
已終止業務產生／(所用) 現金淨額.....	13,494	23,775	(36,106)	(35,852)	—

9 董事薪酬

	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 (未經審核)	人民幣千元
董事袍金.....	—	—	—	—	—
薪金、津貼及實物福利.....	518	646	769	580	599
酌情花紅.....	766	833	1,189	878	976
退休計劃供款.....	88	101	117	87	90
	1,372	1,580	2,075	1,545	1,665

附錄一

會計師報告

董事薪酬詳情載列如下：

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	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
截至2012年12月31日止年度					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	198	309	—	507
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	190	235	44	469
吳志華先生.....	—	130	222	44	396
	—	518	766	88	1,372
截至2013年12月31日止年度					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	266	320	—	586
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	220	282	49	551
吳志華先生.....	—	160	231	52	443
	—	646	833	101	1,580
截至2014年12月31日止年度					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	327	560	—	887
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	251	364	60	675
吳志華先生.....	—	191	265	57	513
	—	769	1,189	117	2,075
截至2014年9月30日止九個月 (未經審核)					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	249	410	—	659
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	188	271	45	504
吳志華先生.....	—	143	197	42	382
	—	580	878	87	1,545

附錄一

會計師報告

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	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
截至2015年9月30日					
止九個月					
主席					
李海榮女士.....	—	233	450	—	683
執行董事					
楊掌法先生.....	—	188	314	46	548
吳志華先生.....	—	178	212	44	434
陳浩先生.....	—	42	—	—	—
	—	641	976	90	1,665

- (i) 於2014年11月24日，貴公司委任李海榮女士為執行董事。於2015年11月27日，楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生獲委任為執行董事，壽柏年先生及夏一波女士獲委任為非執行董事，田在璋先生、黃嘉宜先生及潘昭國先生獲委任為獨立非執行董事。
- (ii) 於相關期間，貴集團並無已付董事或下文附註10所述任何五位最高薪人士任何款項，作為邀請彼等加入或加入貴集團後的獎勵或離職補償。於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。於相關期間，概無向獨立非執行董事支付薪酬，原因為彼等於相關期間後方獲委任。
- (iii) 酌情花紅乃按個人及貴集團表現而釐定。

10 最高薪人士

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，五名最高薪人士中，三人均為董事，彼等的薪酬於附註9披露，其餘人士於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年9月30日止九個月的薪酬總額載列如下：

	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 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利.....	257	298	374	279	244
酌情花紅.....	435	483	530	394	554
退休計劃供款.....	89	100	121	90	93
	781	881	1,025	763	891

附錄一

會計師報告

上述最高薪人士的薪酬範圍如下：

	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 (未經審核)	人民幣千元
零至1,000,000港元.....	2	2	2	2	2

11 股息

於相關期間應付權益股東之股息：

	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 (未經審核)	人民幣千元
年度／期間宣派股息.....	—	31,373	120,000	120,000	230,000

截至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，分別人民幣31,373,000元、人民幣120,000,000元及人民幣230,000,000元的股息乃由綠城物業服務宣派。

12 每股盈利

於有關期間每股基本盈利乃根據截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的 貴公司權益股東應佔利潤及截至2015年9月30日止九個月的 貴公司權益股東應佔利潤，以及1,000,000,000股已發行及可發行股份(倘該等股份於整段有關期間未獲行使)計算。

於有關期間並無攤薄潛在普通股，而因此攤薄每股盈利與基本每股盈利相同。

附錄一

會計師報告

13 物業、廠房及設備

	附註	辦公室設備 及家具	汽車	建築	租賃 物業裝修	軟件	合計
		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
成本							
於2012年1月1日.....		21,277	16,804	1,390	4,805	1,093	45,369
添置.....		5,346	2,511	3,980	1,500	240	13,577
收購附屬公司.....	31(a)	281	46	—	—	—	327
處置附屬公司.....	31(b)	(1,497)	(103)	(263)	—	—	(1,863)
處置.....		(1,888)	—	—	(1,139)	—	(3,027)
於2012年12月31日.....		23,519	19,258	5,107	5,166	1,333	54,383
添置.....		5,440	316	—	3,960	300	10,016
收購附屬公司.....	31(a)	82	160	—	—	—	242
處置附屬公司.....	31(b)	(214)	—	—	—	—	(214)
處置.....		(566)	—	—	(327)	—	(893)
於2013年12月31日.....		28,261	19,734	5,107	8,799	1,633	63,534
添置.....		5,231	2,488	—	3,990	771	12,480
收購附屬公司.....	31(a)	31	5	—	—	—	36
處置附屬公司.....	31(b)	(1,579)	(1,209)	—	(703)	—	(3,491)
處置.....		(4,932)	(6,452)	(168)	(209)	—	(11,761)
於2014年12月31日.....		27,012	14,566	4,939	11,877	2,404	60,798
添置.....		2,986	472	—	6,162	2,580	12,200
轉讓自投資物業.....		—	—	31,015	—	—	31,015
處置.....		(1,075)	(159)	—	—	—	(1,234)
於2015年9月30日.....		28,923	14,879	35,954	18,039	4,984	102,779
累計折舊							
於2012年1月1日.....		(9,869)	(6,129)	(573)	(1,031)	(552)	(18,154)
年度開支.....		(4,368)	(793)	(204)	(1,820)	(301)	(7,486)
處置附屬公司.....	31(b)	637	589	127	—	—	1,353
處置撥回.....		1,316	—	—	1,139	—	2,455
於2012年12月31日.....		(12,284)	(6,333)	(650)	(1,712)	(853)	(21,832)
年度開支.....		(4,101)	(1,756)	(253)	(1,683)	(264)	(8,057)
處置附屬公司.....	31(b)	157	—	—	—	—	157
處置撥回.....		469	—	—	327	—	796
於2013年12月31日.....		(15,759)	(8,089)	(903)	(3,068)	(1,117)	(28,936)
年度開支.....		(4,320)	(1,629)	(243)	(2,837)	(275)	(9,304)
處置附屬公司.....	31(b)	1,070	477	—	481	—	2,028
處置撥回.....		4,447	4,231	152	209	—	9,039
於2014年12月31日.....		(14,562)	(5,010)	(994)	(5,215)	(1,392)	(27,173)
年度開支.....		(2,980)	(1,318)	(1,143)	(2,734)	(282)	(8,457)
轉讓自投資物業.....		—	—	(6,998)	—	—	(6,998)
處置撥回.....		763	94	—	—	—	857
於2015年9月30日.....		(16,779)	(6,234)	(9,135)	(7,949)	(1,674)	(41,771)

附錄一

會計師報告

	辦公室設備 及家具	汽車	建築	租賃 物業裝修	軟件	合計
	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
賬面淨值						
於2012年12月31日	11,235	12,925	4,457	3,454	480	32,551
於2013年12月31日	12,502	11,645	4,204	5,731	516	34,598
於2014年12月31日	12,450	9,556	3,945	6,662	1,012	33,625
於2015年9月30日	12,144	8,645	26,819	10,090	3,310	61,008

貴集團所有建築位於中國。

貴集團概無物業、廠房及設備已予抵押，作為 貴集團借款的抵押品。

14 投資物業

	投資物業 人民幣千元
成本	
於2012年1月1日、2012年、2013年及2014年12月31日	31,015
轉讓至物業、廠房及設備	(31,015)
於2015年9月30日	—
累計折舊	
於2012年1月1日	(2,455)
年度開支	(1,473)
於2012年12月31日	(3,928)
於2013年1月1日	(3,928)
年度開支	(1,474)
於2013年12月31日	(5,402)
於2014年1月1日	(5,402)
年度開支	(1,473)
於2014年12月31日	(6,875)
於2015年1月1日	(6,875)
期間開支	(123)
轉讓至物業、廠房及設備	6,998
於2015年9月30日	—

附錄一

會計師報告

	投資物業 人民幣千元
賬面淨值	
於2012年12月31日.....	27,087
於2013年12月31日.....	25,613
於2014年12月31日.....	24,140
於2015年9月30日.....	—

貴集團的投資物業位於中國，並全部出租予第三方直至2015年2月。自2015年2月起，貴集團管理層於原有租賃合約失效後，決定不再將物業出租，而貴集團已自用大部分物業。貴集團於2015年2月已將該物業由投資物業重新分類為物業、廠房及設備。

於2012年、2013年及2014年12月31日，貴集團賬面值分別為人民幣27,087,000元、人民幣25,613,000元及人民幣24,140,000元的投資物業均因集體擁有權而無房屋所有權證。貴集團已對投資物業採用成本模型。

於2012年、2013年及2014年12月31日的公平值為人民幣53,090,000元、人民幣53,130,000元及人民幣52,440,000元。估值由獨立測量師行仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)進行，其僱員具香港測量師學會會士資歷及對估物業所在地點類別有近期估值經驗。

貴集團概無投資物業已予抵押，作為貴集團借款的抵押品。

貴集團根據不可撤銷經營租約於未來之最低租賃收入總額如下：

	於12月31日			於2015年 9月30日
	2012年	2013年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	1,810	3,730	2,079	948
一年後但五年內.....	1,976	2,079	—	—
	<u>3,786</u>	<u>5,809</u>	<u>2,079</u>	<u>948</u>

附錄一

會計師報告

15 於聯營公司的權益

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資成本	31,817	18,918	5,242	6,953
應佔收購後業績(經扣除已收股息)	(4,311)	693	(1,080)	(920)
向聯營公司貸款	50,015	83,520	—	—
	<u>77,521</u>	<u>103,131</u>	<u>4,162</u>	<u>6,033</u>

下表列出均為非上市公司實體且並無市價之 貴集團聯營公司之資料：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊 成立及 營業地點	已註冊資本	貴集團持有的實際權益				主要業務
				於12月31日			於2015年	
				2012年	2013年	2014年	9月30日	
義烏市國資綠城物業 服務有限公司 (「義烏綠城物業服務」)	註冊成立	中國	人民幣3,000,000元	40%	40%	40%	40%	物業管理
上海新湖綠城物業服務 有限公司(「上海新湖」)	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	40%	40%	40%	40%	物業管理
瀋陽新湖綠城物業服務 有限公司	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	40%	40%	40%	40%	物業管理
嘉興新湖綠城物業服務 有限公司	註冊成立	中國	人民幣500,000元	40%	40%	40%	40%	物業管理
衢州新湖綠城物業服務 有限公司	註冊成立	中國	人民幣500,000元	40%	40%	40%	40%	物業管理
句容新湖寶華會議中心 有限公司	註冊成立	中國	人民幣100,000元	40%	40%	40%	40%	會議和宴會 服務

附錄一

會計師報告

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊 成立及 營業地點	已註冊資本	貴集團持有的實際權益				主要業務
				於2015年12月31日			於2015年 9月30日	
				2012年	2013年	2014年		
浙江新湖物業服務 有限公司(「浙江新湖」)	註冊成立	中國	人民幣3,000,000元	40%	40%	40%	40%	物業管理
杭州新湖酒店管理有限公司 . . .	註冊成立	中國	人民幣1,000,000元	40%	40%	40%	40%	酒店管理
杭州綠晶保潔有限公司 (「杭州綠晶」)(附註(i))	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	—	20%	—	—	清潔及房務 服務
綠色家園文化傳媒有限公司 (「綠色家園」)(附註(ii))	註冊成立	中國	人民幣15,000,000元	49%	—	—	—	康樂活動、 展覽及市場 推廣服務
綠城綠發物業服務 (附註(iii))	註冊成立	中國	人民幣10,000,000元	49%	51%	51%	51%	物業管理
浙江綠城家博裝飾工程管理 有限公司(「綠城家博裝飾」) (附註(iv)(vi))	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	40%	80%	—	—	室內設計及裝 修服務
舟山綠城家博裝飾工程管理 有限公司(「舟山綠城 家博裝飾」)(附註(iv)(vi)) . . .	註冊成立	中國	人民幣500,000元	36%	72%	—	—	室內設計及裝 修服務

附錄一

會計師報告

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊 成立及 營業地點	已註冊資本	貴集團持有的實際權益				主要業務
				於12月31日			於2015年 9月30日	
				2012年	2013年	2014年		
溫州綠城家博裝飾工程管理 有限公司(「溫州綠城家博 裝飾」)(附註(iv)(vi))	註冊成立	中國	人民幣1,000,000元	20%	41%	—	—	室內設計及 裝修服務
杭州誠居軟裝設計諮詢 有限公司(「杭州誠居」) (附註(iv)(vi))	註冊成立	中國	人民幣300,000元	—	16%	—	—	室內設計及 裝修服務
杭州錢江陵園有限公司 (「錢江陵園」)(附註(vi))	註冊成立	中國	人民幣30,000,000元	30%	30%	—	—	墳墓相關服務
杭州綠城汽車服務有限公司 (附註(vi))	註冊成立	中國	人民幣2,000,000元	40%	40%	—	—	摩托車維修 服務
杭州綠城家友投資管理 有限公司(附註(vi))	註冊成立	中國	人民幣1,000,000元	40%	40%	—	—	投資管理服務
浙江綠城園林工程有限公司 (「綠城園林」)(附註(v)(vi))	註冊成立	中國	人民幣10,000,000元	35%	20%	—	—	園區園藝及 保養服務
杭州綠城空調設備維護服務 有限公司(「綠城空調維護 服務」)(附註(vi))	註冊成立	中國	人民幣30,000,000元	30%	30%	—	—	空調保養服務

附錄一

會計師報告

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊 成立及 營業地點	已註冊資本	貴集團持有的實際權益				主要業務
				於12月31日			於2015年 9月30日	
				2012年	2013年	2014年		
杭州綠漫科技有限公司 (「綠漫科技」)(附註(vii))...	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	60%	60%	20%	20%	科技服務技術 諮詢
上海易唐景觀設計有限公司 (「上海易唐」)(附註(viii))...	註冊成立	中國	人民幣2,000,000元	25%	25%	—	—	建築設計服務
浙江雙城網絡科技有限公司 (「雙城網絡」).....	註冊成立	中國	人民幣11,000,000元	—	—	—	31%	電腦網絡 技術、諮詢 服務
浙江綠城優客資產管理 有限公司(「綠城優客」)....	註冊成立	中國	人民幣30,000,000元	—	—	—	40%	投資諮詢服 務、資產 管理服務

所有中國實體為有限責任公司。英文翻譯之公司名稱僅供識別，該等公司的正式名稱均為中文。

附錄一

會計師報告

- (i) 於2013年3月25日，貴集團向貴集團關連方鞠建華先生以現金代價人民幣400,000元收購杭州綠晶20%權益。貴集團分佔收購日期被投資方可識別資產淨值超出投資成本的差額人民幣131,000元於截至2013年12月31日止年度的綜合損益表中確認。於2014年4月，貴集團按比例增持其於杭州綠晶的投資人民幣600,000元。於2014年7月，貴集團以現金代價人民幣1,000,000元處置於杭州綠晶20%的股權。人民幣408,000元的收益已於貴集團截至2014年12月31日止年度的綜合損益表中確認。
- (ii) 於2012年10月，貴集團持有49%權益的綠色家園進入清盤程序。清盤於2013年7月完成。虧損人民幣730,000元已於貴集團截至2013年12月31日止年度的綜合損益表中確認。
- (iii) 誠如附註31(a)(ii)所載，於2013年，貴集團進一步向貴集團關連方收購綠城綠發物業服務2%的權益，綠城綠發物業服務自此成為貴集團的附屬公司。
- (iv) 誠如附註31(a)(iv)所載，於2013年，貴集團收購綠城家博裝飾及其附屬公司40%的權益。於收購事項後，綠城家博裝飾、舟山綠城家博裝飾及溫州綠城家博裝飾成為貴集團的附屬公司，而杭州誠居成為貴集團的聯營公司。
- (v) 於2013年，貴集團以現金代價人民幣1,500,000元處置綠城園林15%權益。
- (vi) 誠如附註31(d)所載，該等聯營公司已由貴集團根據重組而處置。
- (vii) 誠如附註31(b)(vii)所載，於2014年，貴集團以現金代價人民幣2,000,000元處置綠漫科技40%權益。於處置後，綠漫科技成為貴集團的聯營公司。
- (viii) 於2014年6月，貴集團以現金代價人民幣500,000元處置上海易唐25%股權。

所有上述聯營公司採用財務資料的權益法核算。

附錄一

會計師報告

已就會計政策之任何差異作出調整，並與綜合財務報表內之賬面值作出調節之重大聯營公司之財務資料概要披露如下：

(a) 錢江陵園

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月
				人民幣千元
聯營公司之毛額				
流動資產	98,257	92,851	—	—
非流動資產	3,027	2,172	—	—
流動負債	(69,158)	(58,945)	—	—
非流動負債	—	—	—	—
股本	32,126	36,078	—	—
收入	36,816	37,730	48,447	—
年度／期間利潤	2,828	3,953	7,618	—
其他全面收入	—	—	—	—
全面收入總額	2,828	3,953	7,618	—
調節至 貴集團於聯營公司的權益				
聯營公司資產淨值之毛額	32,126	36,078	—	—
貴集團之實際權益	30%	30%	—	—
貴集團分佔聯營公司之資產淨值	9,638	10,823	—	—
向聯營公司貸款	50,015	83,520	—	—
在綜合財務資料之賬面值	59,653	94,343	—	—

向聯營公司之貸款為無抵押、免利息及無固定還款期。

個別非重大聯營公司的財務資料概要，即賬面值及分佔利潤／(虧損)披露如下：

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月
				人民幣千元
聯營公司資產淨值賬面值：	17,868	8,788	4,162	6,033
分佔：				
— 持續經營業務(虧損)／利潤	(2,764)	816	(56)	161
— 終止業務(虧損)／利潤	(434)	588	749	—

附錄一

會計師報告

16 於合營企業權益

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資成本	3,223	3,819	2,705	4,133
應佔收購後業績(經扣除已收股息)	(651)	(812)	(1,323)	(1,665)
商譽	333	333	333	559
	<u>2,905</u>	<u>3,340</u>	<u>1,715</u>	<u>3,027</u>

採用綜合財務資料的權益法核算的 貴集團持有合營企業權益的詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及營業地點	已註冊資本	貴集團持有的實際權益				主要業務
				於12月31日			於2015年	
				2012年	2013年	2014年	9月30日	
浙江綠西物業管理有限公司(「浙江綠西」)	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	50%	50%	50%	50%	物業管理
南通金管家物業管理有限公司	註冊成立	中國	人民幣500,000元	50%	50%	50%	50%	物業管理
杭州誠品(附註(i))	註冊成立	中國	人民幣2,000,000元	50%	50%	100%	100%	物業管理
上海綠豐(附註(ii))	註冊成立	中國	人民幣500,000元	50%	100%	100%	100%	物業管理
上海花木綠城物業服務有限公司(「上海花木」)(附註(iii))	註冊成立	中國	人民幣1,000,000元	—	50%	50%	50%	物業管理

附錄一

會計師報告

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及營業地點	已註冊資本	貴集團持有的實際權益				主要業務
				於12月31日			於2015年9月30日	
				2012年	2013年	2014年		
諸暨綠城家博裝飾工程有限公司(「諸暨綠城家博裝飾」)(附註(iv)(v))	註冊成立	中國	人民幣200,000元	—	40%	—	—	室內設計及裝修服務
紹興縣綠中裝飾工程有限公司(「綠中裝飾」)(附註(iv)(v))	註冊成立	中國	人民幣500,000元	—	40%	—	—	室內設計及裝修服務
安徽鹽業綠城物業服務有限公司(「安徽鹽業」)(附註(vi))	註冊成立	中國	人民幣3,000,000元	—	—	—	60%	室內設計及裝修服務

所有實體為中國有限責任公司。英文翻譯之公司名稱僅供識別，該等公司的正式名稱均為中文。

- (i) 誠如附註31(a)(v)及31(b)(ii)所載列，於2012年，貴集團處置杭州誠品50%權益，而杭州誠品因此成為貴集團的合營企業。然後貴集團於2014年進一步收購杭州誠品50%權益，杭州誠品自2014年6月13日起成為貴集團的附屬公司。
- (ii) 誠如附註31(a)(iii)所載列，截至2013年12月31日止年度期間，貴集團自其他股東進一步收購上海綠豐50%權益，而上海綠豐因此成為貴集團的全資附屬公司。
- (iii) 於2013年，貴集團與上海鑫榮物業管理有限公司合資成立合營企業上海花木。
- (iv) 誠如附註31(a)(iv)所載列，貴集團收購綠城家博裝飾40%權益。於收購事項後，自2013年1月1日起，該等實體成為貴集團的合營企業。
- (v) 誠如附註31(d)所載列，該等合營企業已由貴集團根據重組而處置。

附錄一

會計師報告

(vi) 於截至2015年9月30日止九個月，貴集團購買安徽鹽業60%權益。根據安徽鹽業章程細則，倘獲全體股權股東一致通過，股東決議案應被視為生效及有效。因此貴集團將於安徽鹽業的投資入賬為於合營企業權益。

所有上述貴集團參與的合營企業均為非上市法人公司，且並無市場報價。

17 其他金融資產

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動				
— 非上市可供出售股本財務工具	<u>2,800</u>	<u>5,200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>
流動				
— 分類為按公平值計入損益 （「按公平值計入損益」） 的金融資產（附註(i)及32(d)）	<u>63,000</u>	<u>100,000</u>	<u>134,000</u>	<u>12,700</u>

(i) 按公平值計入損益指由若干金融機構發行的若干[資金產品]。[按公平值計入損益已於各報告期末購買]。[按公平值計入損益]的公平值被視為與其賬面值大致相同。

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年9月30日，貴集團其他金融資產不被認為會出現減值。

上述風險及貴集團的信貸及市場風險及與按公平值計入損益相關的公平值資料於附註32披露。

18 購買物業、廠房及設備預付款項

向獨立第三方就購買新辦公室大樓的預付款項人民幣91,524,000元已於2014年內作出。根據合同付款條款，第二期預付款項人民幣39,000,000元已於截至2015年9月30日止九個月作出。

附錄一

會計師報告

19 存貨

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業.....	5,810	7,941	—	—
持作出售物業.....	2,054	768	492	342
消耗品.....	1,028	1,911	1,255	1,789
	<u>8,892</u>	<u>10,620</u>	<u>1,747</u>	<u>2,131</u>

20 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	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 (附註20(b)).....	(9,898)	(12,472)	(16,078)	(20,538)
	<u>92,429</u>	<u>153,421</u>	<u>199,944</u>	<u>490,718</u>
其他應收款項.....	41,771	53,297	54,524	69,443
應收第三方款項.....	—	—	—	64,000
押金及預付款項.....	17,320	24,477	30,036	33,492
應收關連方款項(附註34).....	77,976	68,339	181,752	159,424
應收其他員工款項.....	9,427	10,875	2,712	4,505
應收董事款項(附註21).....	2,000	1,500	—	—
	<u>240,923</u>	<u>311,909</u>	<u>468,968</u>	<u>821,582</u>
非流動.....	—	—	31,305	—
流動.....	<u>240,923</u>	<u>311,909</u>	<u>437,663</u>	<u>821,582</u>
	<u>240,923</u>	<u>311,909</u>	<u>468,968</u>	<u>821,582</u>

貿易應收款項及應收票據主要與自提供物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務所確認的收益相關。

應收第三方款項為無抵押、免息且並無固定還款期。於2015年9月30日，應收第三方款項為應收[上海綠盛諮詢服務有限公司]的金額，該公司的股本權益由退休管理人員持有。貴集團董事確認，應收第三方款項將於貴公司股份於聯交所[編纂]前以現金支付。

於2014年12月31日及2015年9月30日，應收關連方款項主要包括於重組期間來自處置實體收取的代價，分別為人民幣118,805,000元及人民幣118,805,000元。代價當中人民幣87,500,000元將於2015年年底前結付，而人民幣31,305,000元餘額將於2016年9月前或貴公

附錄一

會計師報告

司股份於聯交所[編纂]前結付(以較早發生者為準)。餘下應收關連方及董事款項為無抵押及免息。應收董事及關連方款項的詳情分別載列於附註21及附註34。

(a) 賬齡分析

於各個報告期末，根據收益確認日期(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賬齡分析如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	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
	<u>92,429</u>	<u>153,421</u>	<u>199,944</u>	<u>490,718</u>

貿易應收款項及應收票據於應收款項獲確認後到期。

(b) 貿易應收款項及應收票據減值

貿易應收款項之減值虧損乃採用撥備賬款法入賬，除 貴集團須支付之回收金額極微小者外，在此情況下減值虧損將於貿易應收款項中直接撇銷(參閱附註1(l)(i))。

年/期內貿易應收款項及應收票據減值撥備撥備變動(包括個別及共同虧損部份)如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	1,720	9,898	12,472	16,078
確認之減值虧損	10,414	13,301	20,969	17,434
撇銷不可收回金額	(2,236)	(10,727)	(17,363)	(12,974)
於12月31日/9月30日	<u>9,898</u>	<u>12,472</u>	<u>16,078</u>	<u>20,538</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年9月30日， 貴集團貿易應收款項分別為人民幣411,000元、人民幣1,047,000元、人民幣1,157,000元及人民幣726,000元個別已釐定為不會出現減值。個別已減值的應收款項與財困客戶相關，管理層認為僅可收回部份應收款項。因此，貿易及其他應收款項減值之特殊撥備分別為人民幣411,000元、人民幣1,047,000元、人民幣1,157,000元及人民幣726,000元已獲確認。

附錄一

會計師報告

(c) 並無視作減值的貿易應收款項及應收票據

並無個別或共同視作減值的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦未減值	—	—	—	—
逾期少於一年	79,876	124,453	171,048	464,227
逾期一年至二年	—	7,485	—	—
逾期超過二年	—	—	1,604	1,604
	<u>79,876</u>	<u>131,938</u>	<u>172,652</u>	<u>465,831</u>

貴集團就逾期超過二年的款項人民幣1,604,000元持有抵押品。因此，管理層認為毋須作出減值撥備。

21 貸款予高級職員

貴集團所作的貸款：

借款人姓名	李海榮女士	楊掌法先生	吳志華先生	
職位	主席	執行董事	執行董事	
信貸交易條款				
— 期限及還款期	按要求償還	按要求償還	按要求償還	
— 貸款款項(人民幣千元)	6,880	4,500	1,860	
— 利率	免息	免息	免息	
— 抵押	無	無	無	
	李海榮女士	楊掌法先生	吳志華先生	合計
貸款結餘				
於2012年12月31日	—	1,500	500	2,000
於2013年12月31日	—	1,500	—	1,500
於2014年12月31日	—	—	—	—
於2015年9月30日	—	—	—	—
最高未償還結餘				
— 於2012年	—	1,500	1,860	3,360
— 於2013年	—	4,500	500	5,000
— 於2014年	—	4,500	—	4,500
— 於截至2015年9月30日 止九個月	—	—	—	—

附錄一

會計師報告

分別於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年9月30日，概無逾期未付之款項，亦無針對該結餘作出任何撥備。

22 受限制現金

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代表客戶持有的託管資金.....	4,737	6,863	22,974	28,867
代表業委會收取的現金.....	17,236	22,491	29,322	45,676
受限制存款.....	—	—	5,151	5,151
能耗費押金.....	80	90	90	163
	<u>22,053</u>	<u>29,444</u>	<u>57,537</u>	<u>79,857</u>

託管資金為於提供物業代理服務期間按賣家要求自買家收取的現金墊款。

貴集團代表業委會就其物業管理服務業務收取現金。由於業委會不能開設銀行賬戶。貴集團代表業委會開設及管理銀行賬戶。

於2014年12月31日及2015年9月30日，受限制存款為若干存於指定銀行作為執行清潔服務的擔保存款。

23 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金.....	1,294	1,158	781	800
銀行存款.....	<u>229,642</u>	<u>327,727</u>	<u>494,175</u>	<u>461,275</u>
	230,936	328,885	494,956	462,075
	(22,053)	(29,444)	(57,537)	(79,857)
減：受限制現金(附註22).....	<u>208,883</u>	<u>299,441</u>	<u>437,419</u>	<u>382,218</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日，組成貴集團的中國附屬公司的現金及銀行結餘不可自由兌換為其他貨幣，並須遵守中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前利潤調節至經營所得現金：

附註	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 (未經審核)	人民幣千元
經營活動					
除稅前利潤／(虧損)					
—來自持續經營業務.....	79,243	108,390	198,618	146,800	185,972
—來自自己終止業務..... 8	(2,692)	(6,071)	135	(490)	—
經調整：					
物業、廠房及設備折舊..... 13	7,486	8,057	9,304	6,054	8,457
投資物業攤銷..... 14	1,473	1,474	1,473	1,105	123
貿易及其他應收款項減值..... 6(c)	10,414	13,301	20,969	12,039	17,434
商譽減值..... 6(c)	—	277	353	353	—
融資成本.....	2,509	2,732	3,300	2,417	7,106
其他金融資產的投資收入.....	(730)	(419)	(1,425)	(707)	(345)
利息收入.....	(879)	(968)	(1,901)	(1,425)	(1,588)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	2,349	(2,590)	(2,979)	(1,480)	(161)
分佔合營企業利潤減虧損.....	27	344	852	738	343
出售物業、廠房及設備的					
虧損／(收益)淨額.....	223	(7)	1,225	891	243
處置附屬公司(收益)／虧損....	(1,611)	311	(1,951)	(1,748)	—
收購聯營公司收益.....	—	(131)	—	—	—
處置聯營公司虧損／(收益)....	—	658	(476)	(377)	—
處置其他金融資產虧損.....	—	—	1,315	—	—
運營資金變動：					
存貨增加.....	(137)	(1,728)	(20,502)	(14,964)	(384)
貿易及其他應收款項減少／					
(增加).....	17,504	(79,188)	(116,672)	(331,302)	(375,048)
受限制銀行存款(增加)／減少...	(11,800)	(7,391)	(28,093)	28,172	(22,320)
貿易及其他應付款項增加.....	10,209	156,405	299,944	251,798	169,953
經營所得／(所用)現金.....	113,588	193,456	363,489	97,874	(10,215)

附錄一

會計師報告

24 銀行貸款

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款－有抵押				
一年內或按要求	—	20,000	—	—
銀行貸款－無抵押				
一年內或按要求	40,000	20,000	100,000	180,000
	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>100,000</u>	<u>180,000</u>

貴集團於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年9月30日的銀行貸款實際利率為介乎每年6.60%–7.22%、6.00%–6.60%、5.88%–6.30%及4.83%–6.30%。

於2013年12月31日，賬面值為人民幣20,000,000元的有抵押銀行貸款乃以 貴公司股東李海榮女士總結餘為人民幣22,000,000元的銀行存款作為抵押。

於2012年、2013年及2014年12月31日，賬面值為人民幣30,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣100,000,000元無抵押銀行貸款乃由[Greentown Holdings Limited]擔保。於2015年9月30日，賬面值為人民幣80,000,000元的無抵押銀行貸款乃由曾由李海榮女士控制的公司杭州丹桂投資管理有限公司擔保。貴公司董事確認上述擔保將於 貴公司股份在聯交所[編纂]前解除。

於2014年12月31日及2015年9月30日，賬面值分別為人民幣100,000,000元及人民幣180,000,000元的無抵押銀行貸款乃由一家銀行根據短期貸款合同授出，總融資為人民幣200百萬元。

25 預收款項

該等金額為指從業主收取的預付物業管理費。

附錄一

會計師報告

26 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	5,327	11,298	16,985	94,779
押金.....	26,274	44,569	58,532	73,610
其他稅項及應付費用.....	18,267	21,036	35,026	41,789
應付薪金及其他福利.....	62,517	83,395	166,378	85,865
代表客戶持有的託管資金(附註22).....	4,737	6,863	22,974	28,867
代表業委會收取的現金(附註22).....	17,236	22,491	29,322	45,676
其他應付款項及應計費用.....	24,877	50,388	50,423	42,848
應付股息.....	20,835	23,704	57,318	151,497
代住戶收取的款項.....	100,106	125,177	183,786	224,795
應付關聯方款項(附註34).....	16,916	6,414	5,024	53,265
	<u>297,092</u>	<u>395,335</u>	<u>625,768</u>	<u>842,991</u>

押金為於裝修期間從業主收取的雜項裝修押金。

代住戶收取的款項為代表公用事業公司從住戶收取的能耗費。

應付關聯方款項為無抵押及免息。有關該等款項的資料載於附註34。

於各報告期末，貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	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
	<u>5,327</u>	<u>11,298</u>	<u>16,985</u>	<u>94,779</u>

附錄一

會計師報告

27 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	27,508	28,789	42,289	71,864
年度即期稅項撥備	26,817	33,326	60,375	56,945
收購附屬公司	2	44	39	—
處置附屬公司	(51)	(7)	(152)	—
年度付款	(25,487)	(19,863)	(30,687)	(56,536)
於12月31日／9月30日	<u>28,789</u>	<u>42,289</u>	<u>71,864</u>	<u>72,273</u>

(b) 確認遞延稅項資產／(負債)

於相關期間綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及相關變動如下：

	應計開支	貿易及	有償合同	未分派盈利	總計
		其他應收款項			
	人民幣千元	之撥備	之撥備	之預扣稅	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2012年1月1日	13,321	430	9,050	—	22,801
計入／(扣除)損益	4,255	2,045	(321)	—	5,979
於2012年12月31日	<u>17,576</u>	<u>2,475</u>	<u>8,729</u>	<u>—</u>	<u>28,780</u>
於2013年1月1日	17,576	2,475	8,729	—	28,780
計入／(扣除)損益	6,643	644	212	—	7,499
於2013年12月31日	<u>24,219</u>	<u>3,119</u>	<u>8,941</u>	<u>—</u>	<u>36,279</u>
於2014年1月1日	24,219	3,119	8,941	—	36,279
計入／(扣除)損益	11,753	907	(1,655)	—	11,005
處置附屬公司	—	(6)	—	—	(6)
於2014年12月31日	<u>35,972</u>	<u>4,020</u>	<u>7,286</u>	<u>—</u>	<u>47,278</u>
於2015年1月1日	35,972	4,020	7,286	—	47,278
計入／(扣除)損益	6,381	1,115	(93)	(870)	6,533
於2015年9月30日	<u>42,353</u>	<u>5,135</u>	<u>7,193</u>	<u>(870)</u>	<u>53,811</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表之對賬

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務狀況表確認的遞延稅項				
淨資產	28,780	36,279	47,278	54,681
綜合財務狀況表確認的遞延稅項				
淨負債	—	—	—	(870)
	<u>28,780</u>	<u>36,279</u>	<u>47,278</u>	<u>53,811</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

未就以下項目確認的遞延稅項資產：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用稅項虧損				
— 中國	30,194	33,966	20,611	27,451

根據附註1(s)載列的會計政策，於2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，貴集團未就若干附屬公司未動用稅項虧損分別人民幣7,549,000元、人民幣8,492,000元、人民幣5,153,000元及人民幣6,863,000元確認遞延稅項資產。董事認為於不大可能在有關稅務司法權區及實體取得可動用的未來應課稅利潤以抵銷虧損。

根據中國有關法律及規例，於報告期末的未確認遞延稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2013年	323	—	—	—
2014年	1,712	1,069	—	—
2015年	3,603	3,059	551	353
2016年	13,899	7,356	1,476	1,476
2017年	10,657	10,214	5,456	5,365
2018年	—	12,268	3,912	3,912
2019年	—	—	9,216	8,945
2020年	—	—	—	7,400
	<u>30,194</u>	<u>33,966</u>	<u>20,611</u>	<u>27,451</u>

附錄一

會計師報告

(d) 未確認遞延稅項負債

並無就分派保留利潤人民幣26,116,000元而須支付的10%中國股息預扣稅確認人民幣2,612,000元的遞延稅項負債，原因是 貴公司控制該等附屬公司的股息政策，而且已斷定該等利潤有可能在可見將來不可分派。

28 撥備

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	51,501	44,442	40,748	37,041
已計提撥備	15,423	17,266	18,191	19,678
已動用撥備	(22,482)	(20,960)	(21,898)	(17,450)
於12月31日／9月30日	44,442	40,748	37,041	39,269
減：列入「流動負債」的金額	(20,959)	(21,899)	(23,008)	(22,017)
	<u>23,483</u>	<u>18,849</u>	<u>14,033</u>	<u>17,252</u>

貴集團層與若干有經營虧損的園區訂立合同。已就該等園區的未來付款責任(扣除預期管理收入)作出撥備。

29 股本

(a) 股本

貴公司於2014年11月24日根據開曼群島公司法註冊成立為受豁免有限公司，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份及發行100,000股每股面值0.00001港元的股份。 貴公司已分別於2015年8月7日及2015年8月20日發行96,078股及999,803,922股每股面值0.0001港元的股份。因此，10,000港元(相等於人民幣8,000元)已入賬列為股本。

於2015年8月7日， 貴公司的全資附屬公司杭州桂花園投資管理有限公司向綠城中國控股有限公司及李海榮女士收購綠城物業服務集團有限公司的100%股本權益，代價為人民幣50,000,000元，入賬作為因本次重組而自 貴集團權益扣減。該收購導致綠城物業服務集團有限公司成為 貴集團的附屬公司。

重組於2014年12月31日尚未完成。就本報告而言， 貴集團於2012年1月1日、2012年、2013年及2014年12月31日綜合財務狀況表內的股本指綠城物業服務集團有限公司的股本。

(b) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續經營的能力，以透過為產品及服務作出風險水平相稱的定價及以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報及為其他持份者提供利益。貴集團的整體策略於整個相關期間維持不變。

貴集團的資本架構包括銀行貸款減現金及現金等價物，而貴集團的權益包括已發行股本、保留利潤及其他儲備。

貴集團董事定期檢討資本架構。根據經營預算，董事考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，透過派付股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

貴公司一家附屬公司於2014年及2015年受外部資本要求所規限。於2014年12月31日及2015年9月30日，概無有關資本要求的不合規事項。

30 儲備

(a) 中國法定儲備

根據中國公司法，貴集團的中國附屬公司(除外資企業)需將稅後利潤之10%(由中國會計準則釐定)撥入法定盈餘儲備，直至達到其註冊資本的50%。

轉撥至此儲備須於向股東分派股息前進行。

法定盈餘儲備可用作彌補以往年度之虧損(如有)，並可藉向股東按其現有持股比例發行新股份，或藉增加股東現時持有之股份面值，將法定盈餘儲備轉換為股本，惟發行股份後之結餘不得少於註冊資本之25%。

(b) 其他儲備

其他儲備指貴集團與非控股權益的相關交易(並無導致失去控制權)，包括已收/已付代價及附屬公司收購/出售的盈餘/虧損。

附錄一

會計師報告

31 收購及處置

(a) 收購附屬公司

收購附屬公司的詳細資料列表如下：

被收購實體	成立地點	收購日期	已收購的 擁有權權益	主要業務	代價
銀基物業服務及其附屬公司 (附註(i)).....	中國	2012年3月20日	60%	物業管理	人民幣3,600,000元
綠城綠發物業服務 (附註(ii)).....	中國	2013年1月28日	2%	物業管理	人民幣200,000元
上海綠豐(附註(iii))...	中國	2013年4月8日	50%	物業管理	人民幣250,000元
綠城家博裝飾及其附屬公司 (附註(iv)).....	中國	2013年1月1日	40%	室內設計及 裝飾服務	人民幣800,000元
		2014年1月2日	20%	室內設計及 裝飾服務	人民幣1,000,000元
杭州誠品(附註(v))...	中國	2014年6月13日	50%	物業管理	人民幣1,015,000元

收購附屬公司的所轉讓代價如下：

	截至於12月31日止年度			截至2015年 9月30日 止九個月
	2012年	2013年	2014年	人民幣千元
現金代價.....	人民幣千元 3,600	人民幣千元 1,250	人民幣千元 2,015	人民幣千元 —
應付代價.....	—	—	—	—
	<u>3,600</u>	<u>1,250</u>	<u>2,015</u>	<u>—</u>

由於收購相關費用微不足道，並已於綜合損益表及其他全面收入表列項「行政開支」支銷。

(i) 收購銀基物業服務及其附屬公司

於2012年3月20日，貴集團從瀋陽銀基集團有限公司及[Shenyang Materials Supply Company Limited]購入銀基物業服務60%股本權益，其現金代價為人民幣3,600,000元。

附錄一

會計師報告

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	327
貿易及其他應收款項.....	12,200
現金及現金等價物.....	11,070
貿易及其他應付款項.....	(17,595)
即期稅項.....	(2)
購入的可識別總資產淨值.....	6,000
收購附屬公司所得的非控股權益.....	(2,400)
就擁有權權益收購的可識別淨資產的公平值.....	<u>3,600</u>

收購所產生之商譽

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值.....	3,600
減：就擁有權權益收購的可識別淨資產的公平值.....	(3,600)
收購所產生之商譽.....	<u>—</u>

收購所產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價.....	(3,600)
購入的現金及現金等價物.....	11,070
	<u>7,470</u>

收購對 貴集團業績的影響

收購日期起至2012年12月31日前由被收購方的額外業務所產生的收入及虧損如下：

	人民幣千元
收入.....	46,553
期內虧損.....	<u>(126)</u>

倘以上收購於2012年1月1日完成，截至2012年12月31日止年度，貴集團由持續運營所產生的總收入及利潤將如下：

	人民幣千元
收入.....	1,273,427
年內利潤.....	<u>53,508</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 收購綠城綠發物業服務

於2013年1月28日，貴集團從綠城房地產開發有限公司進一步購入綠城綠發物業服務的2%股本權益。因此，貴集團於綠城綠發物業服務的實際權益增加至51%。綠城綠發物業服務自2013年1月28日起成為貴集團附屬公司。

貴集團於收購該2%股本權益前載列綠城綠發物業服務其聯營公司，並以權益會計法將其列賬於財務資料。於收購日期，貴集團於綠城綠發物業所持的49%股本權益公平值為人民幣4,900,000元。

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
貿易及其他應收款項	4,855
現金及現金等價物	5,157
貿易及其他應付款項	(12)
購入的可識別總資產淨值	10,000
先前於綠城綠發物業服務持有的49%權益之公平值	(4,900)
收購附屬公司所得的非控股權益	(4,900)
就擁有權權益收購的可識別淨資產的公平值	200

收購所產生之商譽

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值	200
減：就擁有權權益收購的可識別淨資產的公平值	(200)
收購所產生之商譽	—

收購所產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價	(200)
購入的現金及現金等價物	5,157
	4,957

收購對貴集團業績的影響

收購日期起至2013年12月31日由被收購方的額外業務所產生的收入及利潤如下：

	人民幣千元
收入	—
期內虧損	(16)

附錄一

會計師報告

(iii) 收購上海綠豐

於2013年4月8日，貴集團從獨立第三方購入上海綠豐額外50%股本權益，其現金代價為人民幣250,000元。因此，上海綠豐成為貴集團全資附屬公司。

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
貿易及其他應收款項.....	15
現金及現金等價物.....	437
貿易及其他應付款項.....	(318)
購入的可識別總資產淨值.....	134
先前於上海綠豐持有的50%權益之公平值.....	(67)
就擁有權權益收購的可識別淨資產的公平值.....	67

收購所產生之商譽

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值.....	250
減：就擁有權權益收購的可識別淨資產的公平值.....	(67)
收購所產生之商譽 ^(#)	183

[#] 由於管理層認為是次收購並無產生重大經的經濟協同效應，因此於2013年12月31日商譽已全數撤銷。

收購所產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價.....	(250)
購入的現金及現金等價物.....	437
	187

收購對貴集團業績的影響

收購日期起至2013年12月31日由被收購方的額外業務所產生的收入及虧損如下：

	人民幣千元
收入.....	3,857
期內虧損.....	(222)

附錄一

會計師報告

倘以上收購已於2013年1月1日完成，截至2013年12月31日止年度，貴集團由[被收購方]持續運營的額外業務所產生的總收入及利潤將如下：

	人民幣千元
收入.....	1,671,647
年內利潤.....	<u>72,908</u>

(iv) 收購綠城家博裝飾及其附屬公司

於2013年1月1日，貴集團從[Zhejiang Shengshi Jiabo]購入綠城家博裝飾的40%股本權益，其現金代價為人民幣800,000元。收購後，綠城家博裝飾、舟山綠城家博裝飾及溫州綠城家博裝飾成為貴集團附屬公司、杭州誠居成為貴集團聯營公司，而自2013年1月1日起諸暨綠城家博裝飾及綠中裝飾成為貴集團合營企業。

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	242
於合營企業及聯營公司的投資.....	2,387
貿易及其他應收款項.....	2,769
現金及現金等價物.....	2,876
貿易及其他應付款項.....	(5,939)
即期稅項.....	(44)
非控股權益.....	<u>(526)</u>
購入的可識別總資產淨值.....	1,765
收購附屬公司所得的非控股權益.....	(353)
先前於綠城家博裝飾及其附屬公司持有的40%股權之公平值.....	<u>(706)</u>
就擁有權權益收購的可識別淨資產的公平值.....	<u>706</u>

收購所產生之商譽

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值.....	800
減：就擁有權權益收購的可識別淨資產的公平值.....	<u>(706)</u>
收購所產生之商譽 ^(#)	<u>94</u>

[#] 由於管理層認為是次收購並無產生重大經的經濟協同效應，因此於2013年12月31日商譽已全數撇銷。

附錄一

會計師報告

收購所產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價	(800)
購入的現金及現金等價物	2,876
	<u>2,076</u>

收購對 貴集團業績的影響

收購日期起至2013年12月31日由被收購方的額外業務所產生的收入及利潤如下：

	人民幣千元
收入	14,665
年內虧損	<u>(3,038)</u>

於2014年1月2日，貴集團從杭州綠城足球俱樂部購入綠城家博裝飾額外20%股本權益，其現金代價為人民幣1,000,000元。收購後，貴集團於綠城家博裝飾持有100%股本權益。已付代價超出可識別淨資產的賬面值人民幣632,000元轉撥至其他儲備。

於收購日期確認的資產及負債：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	191
於合營企業及聯營公司的投資	2,147
貿易及其他應收款項	5,355
現金及現金等價物	1,409
貿易及其他應付款項	(6,842)
即期稅項	(7)
非控股權益	(411)
可識別總資產淨值	<u>1,842</u>
就擁有權權益收購的可識別淨資產	<u>368</u>

收購所產生之商譽

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值	1,000
減：就擁有權權益收購的可識別淨資產	<u>(368)</u>
收購所產生之其他儲備	<u>632</u>

附錄一

會計師報告

收購所產生的現金流出淨額

	人民幣千元
現金代價	(1,000)
購入的現金及現金等價物	—
	<u>(1,000)</u>

(v) 收購杭州誠品

貴集團於2014年6月13日從杭州蕭山眾安物業管理有限公司購入杭州誠品額外50%股本權益，其現金代價為人民幣1,015,000元。因此，杭州誠品成為貴集團的附屬公司。

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	36
貿易及其他應收款項	2,045
現金及現金等價物	1,476
貿易及其他應付款項	(2,194)
即期稅項	(39)
購入的可識別總資產淨值	1,324
先前於杭州誠品持有的50%權益之公平值	(662)
就擁有權權益收購的可識別淨資產的公平值	<u>662</u>

收購所產生之商譽

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值	1,015
減：就擁有權權益收購的可識別淨資產的公平值	(662)
收購所產生之商譽 ^(#)	<u>353</u>

[#] 由於管理層認為是次收購並無產生重大經的經濟協同效應，因此於2014年12月31日商譽已全數撤銷。

收購所產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價	(1,015)
購入的現金及現金等價物	1,476
	<u>461</u>

附錄一

會計師報告

收購對 貴集團業績的影響

收購日期起至2014年12月31日由被收購方的額外業務所產生的收入及虧損如下：

	人民幣千元
收入.....	583
期內虧損.....	(49)

倘以上收購已於2014年1月1日完成，截至2014年12月31日止年度，貴集團由持續運營所產生之總收入及利潤將如下：

	人民幣千元
收入.....	2,204,828
年內虧損.....	142,743

(b) 處置 貴集團於處置後失去控制權的附屬公司權益

於相關期間，貴集團出售或註銷登記若干附屬公司。處置的詳細資料列表如下：

被處置實體	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	處置日期	已處置的 擁有權權益	主要業務	代價
綠城園林.....	1998年5月19日 中國	人民幣10,000,000元	2012年3月9日	65%	園區園藝及 保養服務	人民幣6,500,000元
杭州誠品.....	2003年4月24日 中國	人民幣2,000,000元	2012年6月29日	50%	物業管理	人民幣1,000,000元
鐵嶺銀基物業服務有限公司 （「鐵嶺銀基物業服務」）.....	2009年3月3日 中國	人民幣300,000元	2012年7月1日	60%	物業管理	人民幣500,000元
浙江綠城郡原物業服務有限公司 （「綠城郡原物業服務」）.....	2004年7月13日 中國	人民幣1,000,000元	2013年5月3日	60%	物業管理	人民幣3,000,000元

附錄一

會計師報告

被處置實體	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	處置日期	已處置的 擁有權權益	主要業務	代價
寧波綠晶保潔有限公司 （「寧波綠晶」）.....	2009年9月27日 中國	人民幣1,500,000元	2013年10月1日	100%	清潔及保養服務	人民幣1,500,000元
瀋陽銀基東方威尼斯物業管理 有限公司（「銀基東方物業管理」）...	2008年12月23日 中國	人民幣3,000,000元	2014年4月25日	60%	物業管理	人民幣1,800,000元
綠漫科技	2012年7月5日 中國	人民幣5,000,000元	2014年6月13日	40%	電信及技術諮詢 服務	人民幣2,000,000元
桐廬綠升物業服務有限公司 （「桐廬綠升物業服務」）.....	2009年6月29日 中國	人民幣500,000元	2014年12月24日	100%	物業管理	—

附錄一

會計師報告

(i) 處置綠城園林

於2012年3月9日，貴集團以現金代價人民幣6,500,000元處置其於綠城園林的65%股本權益予Zhejiang Greentown Landscape Consulting Co., Ltd.及若干人士，其後綠城園林成為貴集團的聯營公司。

該已處置附屬公司於處置當日的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	376
存貨.....	4,842
貿易及其他應收款項.....	15,407
現金及現金等價物.....	2,753
貿易及其他應付款項.....	(14,274)
即期稅項.....	(12)
	<u>9,092</u>
處置附屬公司收益：	
餘下股本權益的公平值.....	3,182
已收代價.....	6,500
已處置的資產淨值.....	<u>(9,092)</u>
	<u>590</u>
處置產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	6,500
減：已處置的現金及現金等價物.....	<u>(2,753)</u>
	<u>3,747</u>

處置後所保留的股權於財務資料載列為聯營公司的權益。

附錄一

會計師報告

(ii) 出售杭州誠品

於2012年6月27日，貴集團以現金代價人民幣1,000,000元處置其於杭州誠品的50%股本權益予杭州蕭山眾安物業管理有限公司，其後杭州誠品成為貴集團的合營企業。直至2012年處置日期，該已處置實體產生的淨虧損為人民幣630,000元(已計入貴集團的財務資料)。

該已處置附屬公司於處置日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	24
貿易及其他應收款項.....	932
現金及現金等價物.....	891
貿易及其他應付款項.....	(273)
即期稅項.....	(39)
	<u>1,535</u>
處置附屬公司收益：	
餘下股本權益的公平值.....	767
已收代價.....	1,000
已處置的資產淨值.....	(1,535)
	<u>232</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	1,000
減：已處置的現金及現金等價物.....	(891)
	<u>109</u>

處置後所保留的股權於財務資料載列為合營企業權益。

附錄一

會計師報告

(iii) 處置鐵嶺銀基物業服務

於2012年3月，貴集團收購鐵嶺銀基物業服務、其母公司銀基物業服務及同系附屬公司(見附註31(a)(i))，並於2012年7月以現金代價人民幣500,000元處置其於鐵嶺銀基物業服務的60%股本權益。鑑於該公司由收購日期至處置日期期間無重大業績，故無損益載列於貴集團截至2012年12月31日止年度的財務資料。

該已處置附屬公司於出售日期的資產負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	110
貿易及其他應收款項.....	426
現金及現金等價物.....	3,856
貿易及其他應付款項.....	(4,681)
	<u>(289)</u>
處置附屬公司收益：	
已收代價.....	500
已處置的負債淨值.....	289
	<u>789</u>
處置產生的現金流出淨額：	
以現金支付的已收代價.....	500
減：已處置的現金及現金等價物.....	(3,856)
	<u>(3,356)</u>

(iv) 處置綠城郡原物業服務

於2013年5月3日，貴集團以現金代價人民幣3,000,000元處置其於綠城郡原物業服務的60%股本權益予浙江郡原房地產有限公司。該已處置實體於截至2012年12月31日止年度產生的淨收益為人民幣1,253,000元，而直至2013年處置日期產生的淨虧損為人民幣625,000元(已計入貴集團的財務資料)。

附錄一

會計師報告

該已處置附屬公司於處置日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	57
貿易及其他應收款項.....	640
現金及現金等價物.....	6,305
貿易及其他應付款項.....	(2,298)
即期稅項.....	(7)
	<u>4,697</u>
處置附屬公司收益：	
已收代價.....	3,000
非控股權益.....	1,879
已處置的資產淨值.....	<u>(4,697)</u>
	<u>182</u>
處置產生的現金流出淨額：	
以現金支付的已收代價.....	3,000
減：已處置的現金及現金等價物.....	<u>(6,305)</u>
	<u>(3,305)</u>

(v) 處置寧波綠晶

於2013年10月，貴集團其以現金代價人民幣1,500,000元處置其於寧波綠晶的100%股本權益予杭州綠晶。該已處置實體於截至2012年12月31日止年度及直至2013年處置日期產生的淨虧損分別為人民幣2,000元及人民幣1,000元(已計入貴集團的財務資料)。

該已出售附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
貿易及其他應收款項.....	2,000
現金及現金等價物.....	165
貿易及其他應付款項.....	(172)
	<u>1,993</u>
處置附屬公司虧損：	
已收代價.....	1,500
已處置的資產淨值.....	<u>(1,993)</u>
	<u>(493)</u>
處置產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	1,500
減：已處置的現金及現金等價物.....	<u>(165)</u>
	<u>1,335</u>

附錄一

會計師報告

(vi) 處置銀基東方物業管理

於2014年4月，貴集團以現金代價人民幣3,000,000元處置其於銀基東方物業管理的60%股本權益予楊掌法先生。該已出售實體於截至2012年12月31日止年度及截至2013年12月31日止年度產生的淨虧損分別為人民幣1,514,000元及人民幣33,000元，而直至2014年處置日期的淨虧損為人民幣90,000元(已計入 貴集團的財務資料)。

該已處置附屬公司於處置日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	41
貿易及其他應收款項.....	2,465
現金及現金等價物.....	2,046
貿易及其他應付款項.....	(2,982)
	<u>1,570</u>
處置附屬公司收益：	
已收代價.....	3,000
已處置的資產淨值.....	(1,570)
	<u>1,430</u>
處置產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	3,000
減：已處置的現金及現金等價物.....	(2,046)
	<u>954</u>

(vii) 處置綠漫科技

於2014年6月13日，貴集團以現金代價人民幣2,000,000元處置其於綠漫科技的40%股本權益予[Hangzhou Yunman Information Technology Company Limited]，而其後綠漫科技成為 貴集團的聯營公司。截至2012年12月31日止年度及截至2013年12月31日止年度，已處置實體產生的淨虧損為人民幣187,000元及人民幣604,000元。直至2014年處置日期的淨虧損為人民幣4,000元(已計入 貴集團的財務資料)。

附錄一

會計師報告

該已處置附屬公司於處置日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	36
貿易及其他應收款項.....	3,670
現金及現金等價物.....	533
存貨.....	22
貿易及其他應付款項.....	(55)
	4,206
非控股權益.....	(1,683)
已處置股本權益的附屬公司資產淨值.....	2,523
處置附屬公司收益：	
已收代價.....	2,000
綠漫科技所持餘下股本權益的公平值.....	841
已處置的資產淨值.....	(2,523)
	318
處置產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	2,000
減：已處置的現金及現金等價物.....	(533)
	1,467

處置後所保留的股權於財務資料載列為聯營公司的權益。

(viii) 桐廬綠升物業服務清盤

貴集團持有100%股權的桐廬綠升物業服務於2013年6月開始清盤，並於2014年12月完成清盤。當中產生的人民幣53,000元清盤虧損淨值列入貴集團截至2014年12月31日止年度的綜合損益表。

附錄一

會計師報告

(c) 處置 貴集團於處置後仍保留控制權的附屬公司權益

(i) 處置綠城頤樂

於2013年1月12日，貴集團以現金代價人民幣20,000,000元處置其於綠城頤樂的40%股本權益予綠城房地產集團有限公司。於交易後，貴集團於綠城頤樂持有之股本權益減少至60%。由此交易所產生的人民幣1,238,000元出售收益撥入其他儲備。

已處置的附屬公司於處置日期資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	350
其他投資.....	40,000
貿易及其他應收款項.....	46,051
現金及現金等價物.....	794
貿易及其他應付款項.....	(40,291)
	<u>46,904</u>
處置附屬公司收益(於權益確認)：	
已收代價.....	20,000
餘下股本權益的公平值.....	28,142
已處置的資產淨值.....	(46,904)
	<u>1,238</u>
處置產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	<u>20,000</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 處置浙江房屋置換

於2015年1月15日，貴集團以現金代價人民幣675,000元處置其於浙江房屋置換的45%股本權益予一名第三方。於交易後，貴集團於江房屋置換持有之股本權益減少至55%。

附屬公司於處置日期資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	953
存貨.....	493
貿易及其他應收款項.....	1,613
現金及現金等價物.....	27,911
遞延稅項資產.....	36
應付稅項.....	(48)
貿易及其他應付款項.....	(29,458)
	1,500
處置附屬公司收益(於權益確認)：	
已收代價.....	675
餘下股權的賬面值.....	825
已處置的資產淨值.....	(1,500)
	—
處置產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	675

(d) 重組中處置的實體

貴集團於2014年重組期間處置下列附屬公司、聯營公司、合營企業及其他金融資產。貴集團與上述買家所訂立的股份轉讓協議規定，公司股本權益涉及的所有利益及風險於2014年11月30日轉由買家承擔。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	於重組日期的 實際股本權益	主要業務
附屬公司(附註(i))：				
綠城家博裝飾及其附屬公司				
綠城家博裝飾 (附註31(a)(iv)).....	2009年3月16日 中國	人民幣5,000,000元	100%	室內設計及裝飾服務
舟山綠城家博裝飾 (附註31(a)(iv)).....	2012年2月29日 中國	人民幣500,000元	90%	室內設計及裝飾服務
溫洲綠城家博裝飾 (附註31(a)(iv)).....	2011年12月9日 中國	人民幣1,000,000元	51%	室內設計及裝飾服務

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	於重組日期的 實際股本權益	主要業務
浙江綠城房屋服務系統有限公司 (附註31(a)(iv)(v))	2012年10月24日 中國	人民幣10,000,000元	100%	室內設計、維修及 保養服務
杭州誠居 ^(#) (附註31(a)(iv)) . . .	中國	人民幣300,000元	20%	室內設計及裝飾服務
諸暨綠城家博裝飾 ^(#) (附註31(a)(iv))	中國	人民幣200,000元	50%	室內設計及裝飾服務
綠中裝飾 ^(#) (附註31(a)(iv)) . . .	中國	人民幣500,000元	50%	室內設計及裝飾服務
浙江綠郡恒業實業發展 有限公司及其附屬公司				
浙江綠郡恒業實業發展 有限公司(「綠郡恒業」)	2010年8月26日 中國	人民幣50,000,000元	100%	墓地投資
杭州錢江陵園有限公司 ^(β)	中國	人民幣30,000,000元	30%	陵園相關服務
安吉綠郡安城實業發展有限公司	2010年9月14日 中國	人民幣30,000,000元	100%	物業開發及物業管理 服務
浙江綠城健康促進管理 有限公司及其附屬公司				
浙江綠城健康促進管理 有限公司	2006年3月21日 中國	人民幣5,000,000元	51%	健康諮詢及護理服務
杭州深藍西醫內科診所 有限公司	2007年9月28日 中國	人民幣100,000元	26.01%	醫療服務
杭州市上城區紫陽街道春江花月 社區衛生服務站	2012年10月19日 中國	人民幣30,000元	100%	健康保健服務

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	於重組日期的 實際股本權益	主要業務
綠城頤樂教育投資管理 有限公司及其附屬公司				
綠城頤樂教育投資管理 有限公司(「綠城頤樂」) (附註31(c))	2011年1月5日 中國	人民幣50,000,000元	60%	老人保健諮詢服務
杭州綠城頤德投資管理 有限公司.	2013年6月28日 中國	人民幣3,000,000元	60%	老人保健諮詢服務
杭州市餘杭區綠城頤德居家 養老服務中心	2014年9月25日 中國	人民幣30,000元	100%	健康服務
杭州市西湖區綠城頤德居家 養老服務中心	2014年9月25日 中國	人民幣30,000元	100%	健康服務
桐鄉綠城頤樂養老服務 有限公司.	2014年3月8日 中國	人民幣1,000,000元	60%	老人保健諮詢服務
浙江格靈通電梯工程 有限公司.	2005年9月7日 中國	人民幣3,000,000元	100%	電梯安裝及維護服務
浙江綠城保安服務有限公司. . .	2012年1月6日 中國	人民幣11,000,000元	75%	園區保安服務
瀋陽銀基園林工程有限公司 (附註31(a)(i)).	2011年3月23日 中國	人民幣300,000元	60%	園區農圃及保養服務
杭州綠臻建築裝飾設計工程 有限公司.	2013年7月24日 中國	人民幣2,000,000元	100%	室內設計服務

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	於重組日期的 實際股本權益	主要業務
杭州綠郡生命禮儀服務 有限公司.....	2014年12月20日 中國	人民幣1,500,000元	100%	殯儀服務
聯營公司(附註(ii))				
綠城園林(附註31(b)(i)).....	中國	人民幣10,000,000元	20%	園區農圃及保養服務
杭州綠城汽車服務有限公司...	中國	人民幣2,000,000元	40%	摩托車維修服務
杭州綠城家友投資管理 有限公司.....	中國	人民幣1,000,000元	40%	超市運營
綠城空調維護服務.....	中國	人民幣30,000,000元	30%	空調維護服務
其他金融資產(附註(iii))				
杭州綠城資本控股有限公司...	中國	人民幣100,000,000元	15%	資本投資
上海藍熙健康服務有限公司...	中國	人民幣200,000,000元	15%	健康服務
杭州綠城足球俱樂部 有限公司.....	中國	人民幣50,000,000元	10%	舉辦足球比賽、 足球訓練
綠城現代農業開發有限公司...	中國	人民幣117,647,000元	4.25%	零售服務

所有中國實體為有限責任公司。

貴集團透過綠城家博裝飾間接持有於該等聯營公司的權益。

β 貴集團透過綠郡恒業間接持有其他金融資產的權益。

附錄一

會計師報告

(i) 重組附屬公司

貴集團以代價人民幣91,283,000元處置其於上述附屬公司的股本權益及彼等的投資予杭州丹桂投資管理有限公司。

處置之附屬公司於重組日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	1,386
於聯營公司投資.....	96,666
於合營企業投資.....	111
存貨.....	29,353
遞延稅項資產.....	6
貿易及其他應收款項.....	99,526
現金及現金等價物.....	11,680
貿易及其他應付款項.....	(128,116)
即期稅項.....	(152)
	<u>110,460</u>
重組的收益或虧損：	
已收代價.....	91,283
非控股權益的賬面值.....	19,434
已處置資產淨值.....	<u>(110,460)</u>
	<u>257</u>
處置產生的現金流出淨額：	
已收代價.....	91,283
減：未收代價.....	<u>(91,283)</u>
以現金支付的已收代價	—
減：已處置的現金及現金等價物.....	<u>(11,680)</u>
	<u>(11,680)</u>

(ii) 重組聯營公司

貴集團以總代價人民幣12,587,000元處置其於上述聯營公司的股本權益予杭州丹桂投資管理有限公司，處置收益為人民幣99,000元，已計入 貴集團的財務資料。於2014年12月31日及2015年9月30日的應收代價為人民幣12,587,000元。

(iii) 重組其他金融資產

貴集團以總代價人民幣19,935,000元處置其於上述其他金融資產的股本權益予杭州丹桂投資管理有限公司，處置虧損為人民幣1,315,000元，已計入 貴集團的財務資料。於2014年12月31日及2015年9月30日的應收代價為人民幣14,935,000元。

附錄一

會計師報告

32 財務風險管理及公平值

貴集團須承受日常業務過程中產生之信貸、流動資金、利率及公平值風險。

下文載述 貴集團所面對的該等風險及 貴集團就管理此等風險所採用的財務風險管理政策及慣例。

(a) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要歸因於貿易及其他應收款項。管理層訂有信貸政策，並持續監控該等信貸風險。 貴集團於各報告期末審閱各個債務人的可收回金額，確保為不可收回金額作出足夠的減值虧損。

貴集團因客戶數目眾多，故無信貸集中的風險。最高信貸風險為綜合財務狀況表中各金融資產的賬面值。

有關 貴集團貿易及其他應收款項所產生的信貸風險之進一步量化披露載於附註20。

(b) 流動資金風險

貴集團之管理層一直監察 貴集團之流動資金狀況(包括審查預期現金流入及流出和借貸及貸款的期限)以確保能維持充足現金儲備，且從主要金融機構及／或其他集團公司取得足夠的承諾資金額度，以符合短期及長期流動資金要求。

下表列示 貴集團於各報告期末金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未貼現的現金流量(包括以合約比率計算的利息付款，如屬浮息，則按報告期末的利率計算)及 貴集團可能被要求付款的最早日期。

	於2012年12月31日					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5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
	<u>317,960</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>317,960</u>	<u>316,257</u>

附錄一

會計師報告

於2013年12月31日

	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5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
	<u>413,205</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>413,205</u>	<u>411,631</u>

於2014年12月31日

	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5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
	<u>673,754</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>673,754</u>	<u>668,450</u>

於2015年9月30日

	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5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
	<u>874,112</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>874,112</u>	<u>871,494</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要由現金及現金等價物、限制性存款及計息貸款產生。貴集團以固定及浮動利率借貸組合管理其利率風險。

貴集團並無因現金及現金等價物、限制性存款而承受重大利率風險，因銀行存款於預期中並不會有重大變動。

附錄一

會計師報告

下表詳述 貴集團借款總額的利率概況：

	於12月31日，							
	2012年		2013年		2014年		於2015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
定息借款								
銀行貸款	6.60%~7.22%	40,000	6.00%~6.60%	40,000	5.88%~6.30%	100,000	4.83%~6.30%	180,000
總借貸		40,000		40,000		100,000		180,000
定息借款於借款總額的百分比		100%		100%		100%		100%

貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年9月30日的所有銀行貸款均為固定利率借貸。 貴集團並不會因銀行貸款承受重大利率風險。

(d) 公平值

下表呈列按經常性基準於報告期末在香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定下之三個公平值等級中，以公平值計量 貴集團之金融工具。公平值計量被歸類等級之確定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公平值，即於計量日以相同資產及負債在活躍市場之未經調整報價

第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公平值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃市場數據未能提供之輸入數據。

第三級估值：以輸入重大不可觀察數據以計量公平值。

估值乃參考貼現現金流量。主要不可觀察輸入數據包括銀行投資的債務工具及國庫票據的預期收益率及反映銀行信貸風險的貼現率。

	於2012年12月31日 之公平值計量方式分類成			
	於2012年 12月31日 之公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
按公平值計入損益	63,000	—	—	63,000

附錄一

會計師報告

	於2013年12月31日 之公平值計量方式分類成			
	於2013年 12月31日 之公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量 資產：				
按公平值計入損益.....	100,000	—	—	100,000

	於2014年12月31日 之公平值計量方式分類成			
	於2014年 12月31日 之公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量 資產：				
按公平值計入損益.....	134,000	—	—	134,000

	於2015年9月30日 之公平值計量方式分類成			
	於2015年 9月30日 之公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量 資產：				
按公平值計入損益.....	12,700	—	—	12,700

由於[資產]均購自各個報告期末，其按公平值計入損益的公平值乃按其賬面值近值而釐定。

此等第三級公平值計量於期內之變動如下：

	於12月31日			於2015年 9月30日
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益：				
於1月1日.....	—	63,000	100,000	134,000
採購付款.....	63,000	100,000	153,000	21,200
銷售所得款項.....	—	(63,000)	(119,000)	(142,500)
於12月31日／9月30日.....	63,000	100,000	134,000	12,700

附錄一

會計師報告

33 承擔

(a) 資本承擔

未於各報告期末財務資料中撥備之資本承擔金額載列如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	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
已授權但未訂約	—	—	—	—
	—	—	40,000	10,000

資本承擔大部分與 貴集團購買位於西溪國際商業中心的辦公室相關。

(b) 租賃承擔

於各報告期末，根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	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
一年後但五年內	4,556	6,992	11,936	18,440
	13,176	17,448	27,959	34,755

34 重大關聯方交易

除本財務資料其他地方另行披露的關聯方資料外， 貴集團於有關期間訂立下列重大關聯方交易。

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於有關期間，與下列各方的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與 貴集團關係
宋卫平先生	貴公司股東
李海榮女士	貴公司股東
夏一波女士	貴公司股東
壽柏年先生	貴公司股東
綠城控股	宋卫平先生為主要股東；於重組前為綠城物業服務的直接控股公司
楊掌法先生	貴公司執行董事
吳志華先生	貴公司執行董事

附錄一

會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團關係
陳浩先生	貴公司執行董事
鞠建華先生.....	李海榮女士的配偶
[董克先生]	貴公司的主要管理層人員
[孫彩霞女士].....	貴公司的主要管理層人員
杭州丹桂投資管理有限公司及 其附屬公司或合營公司.....	於2015年9月30日曾由李海榮女士控制／共同控制的實體
綠城中國控股有限公司及 其附屬公司(「綠城中國」).....	宋卫平先生為主要股東
杭州綠晶及其附屬公司	於2015年9月30日曾由鞠建華先生共同控制的實體
杭州鼎益物業服務有限公司.....	楊掌法先生控制的實體
義烏綠城物業服務.....	貴集團的聯營公司
南通金管家物業管理有限公司	貴集團的合營企業
杭州誠品	於2012年及2013年為 貴集團的合營企業
浙江綠西	貴集團的合營企業
浙江新湖及其附屬公司	貴集團的聯營公司
上海易唐	於2012年及2013年為 貴集團的聯營公司
上海新湖及其附屬公司	貴集團的聯營公司
杭州綠城足球俱樂部有限公司	綠城控股的同系附屬公司
杭州綠城酒店管理有限公司.....	綠城控股的同系附屬公司
浙江黑森林林業科技開發有限公司.....	綠城控股的聯營公司
浙江綠城世紀廣場物業管理有限公司	綠城控股的同系附屬公司
浙江綠城醫院投資有限公司.....	宋卫平先生為主要股東
浙江藍城貿易有限公司	綠城控股的同系附屬公司
杭州綠城都會建築設計有限公司(「綠城都會」)	綠城控股的聯營公司

附錄一

會計師報告

(b) 主要管理層人員酬金

主要管理層人員乃直接或間接負責策劃、領導及監控 貴集團事務及擔任決策職位人員(包括 貴公司董事)。

貴集團主要管理層人員酬金(包括已付 貴公司董事的款項(誠如附註9所披露)及若干最高薪酬員工(誠如附註10所披露))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 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及其他福利	1,061	1,298	1,564	1,178	1,315
酌情花紅	1,645	1,778	2,359	1,665	2,207
退休計劃供款	177	204	248	177	244
	<u>2,883</u>	<u>3,280</u>	<u>4,171</u>	<u>3,020</u>	<u>3,766</u>

以上主要管理層人員酬金已計入「員工成本」(見附註6(b))。

附錄一

會計師報告

(c) 重大關聯方交易

貴集團與上述各方於有關期間的重大關聯方交易詳情如下：

	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 (未經審核)	2015年 人民幣千元
獲得的物業物理支援服務來自：					
— 李海榮女士及 鞠建華先生控制/ 共同控制的實體	27,281	59,878	193,775	123,578	195,126
物業服務及諮詢服務收入來自：					
— 綠城中國	94,476	110,282	144,907	85,506	146,733
處置附屬公司及聯營公司至：					
— 由李海榮女士 控制的實體	—	—	123,805	—	—

董事認為於有關期間內的所有關聯方交易均在 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行。

附錄一

會計師報告

(d) 關聯方的結餘

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收綠城中國款項				
— 貿易性質	16,392	6,634	43,908	19,438
— 非貿易性質	9,756	9,756	10,344	3,955
	<u>26,148</u>	<u>16,390</u>	<u>54,252</u>	<u>23,393</u>
應收李海榮女士及鞠建華先生控制／ 共同控制的實體款項				
— 非貿易性質	608	342	126,824	134,386
應收綠城控股款項				
— 非貿易性質	9,016	20,627	—	—
應收綠城控股同系附屬公司款項				
— 非貿易性質	32,950	22,950	50	50
應收主要管理層人員款項				
— 非貿易性質	6,472	6,472	—	—
應收聯營公司或合營企業款項				
— 非貿易性質	2,782	1,558	626	1,595
應付綠城中國款項				
— 非貿易性質	—	—	201	722
應付李海榮女士及鞠建華先生控制／共同控 制的實體款項				
— 貿易性質	2,416	3,414	3,304	1,852
— 非貿易性質	14,500	—	625	—
	<u>16,916</u>	<u>3,414</u>	<u>3,929</u>	<u>1,852</u>
應付綠城控股款項				
— 非貿易性質	—	—	483	25,983
應付綠城控股同系附屬公司及聯營公司款項				
— 非貿易性質	—	3,000	411	—
應付主要管理層人員款項				
— 非貿易性質	—	—	—	24,500
應付聯營公司／合營企業款額				
— 非貿易性質	—	—	—	208

應收／應付關連方款項為無抵押及免息。貴公司董事確認該非貿易性質的結餘將於貴公司於聯交所[編纂]前結付。

35 [編纂]以股份為基礎之付款交易

於2015年6月30日，李海榮女士、楊掌法先生及吳志華先生原則上同意，李海榮女士於完成重組後分別向楊先生及吳先生轉讓 貴公司3%及1.5%股份。轉讓代價乃經參考於2015年6月30日綠城物業服務的估值。

於2015年8月18日，Lilac International Investment Company Limited(「**Lilac**」)(由李海榮女士全資擁有的公司)分別轉讓5,882股及2,941股 貴公司股份予Begonia International Investment Company Limited(「**Begonia**」)及Blue-Bay International Investment Company Limited(「**Blue-Bay**」)(分別由楊掌法先生及吳志華先生全資擁有的公司)。代價將於 貴公司股份成功[編纂]時支付。倘[編纂]未能於2016年12月31日或之前完成，**Begonia**及**Blue-Bay**應無償轉讓其各自的 貴公司股份予**Lilac**。交易詳情總結於文件「歷史及重組」一節。

經折讓的現金流模型已用於估計綠城物業服務股份的公平值。於2015年6月30日，經轉讓股份的估計公平值為人民幣189,855,000元，乃由獨立估值師估算得出。股份公平值的變數及假設乃按照 貴公司管理層的最佳估計。股份價值與某些主觀價值的不同變數一同變化。模型的輸入數據如下：

無風險利率.....	4%
加權平均資本成本.....	15%
[貝塔](無槓桿).....	1.18
最終資本化率.....	14%

截至2015年9月30日止期間，並無就 貴公司以股份為基礎之付款交易的開支獲確認，乃由於授出股份的公平值與代價相若。

36 母公司及最終控股公司

於2015年9月30日，董事認為， 貴公司的母公司及最終控股公司為於英屬維京群島註冊成立的Orchid Garden Investment。此實體並無編製財務報表供公眾查閱。

37 已頒佈但尚未於有關期間內生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

直至本報告日期，香港會計師公會已頒佈有關期間內之財政期間尚未生效且編製本財務資料時並無採納的準則修訂及新準則。

附錄一

會計師報告

在此等發展之中，以下事項或會與 貴集團的運營及財務資料有關：

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則修訂本，香港財務報告準則年度改善 (2012年至2014年週期)	2016年1月1日
香港財務報告準則第14號，監管遞延賬戶.....	2016年1月1日
香港財務報告準則第11號修訂本，收購合營業務權益之會計處理.....	2016年1月1日
香港會計準則第16號修訂本及香港會計準則第38號修訂本，釐清折舊及 攤銷可接納之方法.....	2016年1月1日
香港會計準則第27號修訂本，獨立財務報表內之權益法	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號修訂本及香港會計準則第28號修訂本，投資者 與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資.....	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號修訂本、香港財務報告準則第12號修訂本及香 港會計準則第28號修訂本，投資實體：應用綜合入賬之例外情況...	2016年1月1日
香港會計準則第1號修訂本，披露計劃.....	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號，與客戶訂立合約之收入.....	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號，金融工具.....	2018年1月1日

貴集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋於初次應用期間預期產生的影響。迄今其結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋不大可能會對 貴集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

38 附屬公司之法定財務報表資料

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年或自其各自收購／成立日期以來(以較短者為準)組成 貴集團的下列公司之法定財務報表已按照中國企業適用的相關會計規則及規例所編製。財務報表於有關期間內由下列各法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江綠升物業服務有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊 普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊 普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所 有限公司
杭州綠臻建築裝飾設計工程 有限公司.....	由2013年7月24日(註冊 成立日期)至2013年 12月31日期間	浙江嶽華會計師事務所 有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
杭州香瑰酒店管理有限公司.....	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所 有限公司
呼和浩特市綠蒙物業服務 有限責任公司.....	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
上海綠豐物業管理有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
杭州怡嘉物業管理有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊 普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公 司
桐廬綠升物業服務有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊 普通合作)浙江分所
寧波綠恒物業服務有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊 普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江報業綠城物業服務有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
杭州華科物業管理有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
寧波綠城廣告有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
寧波綠城物業管理有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
嘉興綠城物業管理有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
上海綠宇物業管理有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
安徽綠城物業管理有限公司.....	2012年12月31日	安徽大成會計師事務所
	2013年12月31日	安徽大成會計師事務所
	2014年12月31日	安徽大成會計師事務所
北京綠城物業管理有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
重慶綠城物業服務有限公司	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)重慶分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所
浙江綠城房地產諮詢有限公司 . . .	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠城文化策劃有限公司	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠城房屋置換有限公司	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江綠城物業園區生活服務有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
浙江綠城酒店管理有限公司.....	2012年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州蕭山鬱金香岸酒店管理有限公司.....	2012年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州留莊酒店管理有限公司.....	2012年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州綠城職業培訓學校.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
新疆綠城物業服務有限公司(原名「新疆陽光綠城物業服務有限公司」).....	2012年12月31日	新疆華光有限責任會計師事務所
	2013年12月31日	新疆華光有限責任會計師事務所
	2014年12月31日	新疆華光有限責任會計師事務所

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
杭州綠漫科技有限公司	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
瀋陽綠城物業服務有限公司 (原名「瀋陽綠城銀基物業服務有限公司」)	2012年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
	2013年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
	2014年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
瀋陽銀基園林工程有限公司	2012年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
	2013年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
瀋陽銀基東方威尼斯物業管理 有限公司	2012年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
	2013年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
瀋陽必和房產置業有限公司.....	2012年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
	2013年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
	2014年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
山東綠城物業服務有限公司.....	2012年12月31日	青島海暉有限責任會計師 事務所
	2013年12月31日	青島海暉有限責任會計師 事務所
	2014年12月31日	青島海暉有限責任會計師 事務所
綠城物業服務集團有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊 普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
寧波綠晶保潔有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊 普通合作)浙江分所
浙江綠城郡原物業服務 有限公司.....	2012年12月31日	浙江之江會計師事務所有限 公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江綠郡恒業實業發展 有限公司.....	2012年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限 公司
	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限 公司
安吉綠郡安城實業發展 有限公司.....	2012年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限 公司
	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公 司
浙江綠城家博裝飾工程管理 有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公 司
舟山綠城家博裝飾工程管理 有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公 司
溫州綠城家博裝飾工程管理 有限公司.....	2013年12月31日	瑞安融信聯合會計師事務所
浙江綠城房屋服務系統 有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊 普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
浙江格靈通電梯工程有限公司...	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊 普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江綠城保安服務有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠城健康促進管理 有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州深藍西醫內科診所 有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
綠城頤樂教育投資管理 有限公司.....	2012年12月31日	中瑞嶽華會計師事務所(特殊普通合作)浙江分所
	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
杭州綠城誠品物業管理有限公司 (原名「杭州錢新綠城物業管理 有限公司」)	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司

英文翻譯之公司名稱僅供識別，該等公司的正式名稱均為中文。

附錄一

會計師報告

C 報告期後非調整事項

1. 雙城網絡的收購後事項

於2015年11月25日，貴集團與第三方訂立協議，以現金代價人民幣152,000元收購雙城網絡合共44%股權。因此，貴集團於雙城網絡的有效股權由31%增加至75%，雙城網絡於本收購事項後成為貴集團的附屬公司。

由註冊成立日期2015年4月2日至2015年9月30日，雙城網絡並無產生任何收入。

雙城網絡的財務資料總結如下：

a) 損益及其他全面收益表

	由2015年 4月2日 (註冊成立日期) 至2015年 9月30日
	人民幣千元
收入.....	—
銷售成本.....	—
毛利.....	—
其他收入.....	*
行政開支.....	(416)
其他經營開支.....	*
經營虧損.....	(416)
融資收入.....	—
除稅前虧損.....	(416)
所得稅.....	—
期內虧損及全面總收入.....	(416)

附錄一

會計師報告

b) 財務狀況報表

	於2015年 9月30日
	人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備.....	14
流動資產	
貿易及其他應收款項.....	69
現金及現金等價物.....	544
	613
流動負債	
貿易及其他應付款項.....	443
非流動負債	170
總資產減流動負債	184
資產淨額	184
資本及儲備	
股本.....	600
儲備.....	(416)
總權益	184

* 款項少於人民幣1,000元

2 簽署架構合約

於2015年10月10日，貴公司的附屬公司及杭州綠城資訊技術有限公司(「綠城信息」)訂立一系列協議，包括獨家認購期權協議、授權委託書、股權質押合同及獨家業務合作協議，詳情載於[編纂]「架構合約」一節。由於該等架構合約，貴集團已控制綠城信息，並綜合綠城信息自2015年10月10日生效的業績及事務狀況。

附錄一

會計師報告

綠城信息的財務資料概述如下：

(a) 損益表及其他全面收入表

	由2014年4月10日 (註冊成立日期)至 2014年12月31日	截至2015年 9月30日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	208	641
銷售成本.....	(727)	(2,052)
虧損毛額	(519)	(1,411)
其他收入.....	—	241
行政開支.....	(363)	(761)
其他經營開支.....	—	(1)
經營虧損	(882)	(1,932)
融資收入.....	14	5
除稅前虧損	(868)	(1,927)
所得稅.....	—	—
期內虧損及全面總收入	(868)	(1,927)

(b) 財務狀況表

	於2014年 12月31日	於2015年 9月30日
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備.....	—	36
流動資產		
貿易及其他應收款項.....	8,847	8,861
現金及現金等價物.....	411	520
	<u>9,258</u>	<u>9,381</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項.....	126	2,212
	<u>9,132</u>	<u>7,169</u>
流動資產淨額	9,132	7,169
總資產減流動負債	9,132	7,205
資產淨額	9,132	7,205
資本及儲備		
股本.....	10,000	10,000
儲備.....	(868)	(2,795)
總權益	9,132	7,205

D 期後財務報表

貴集團旗下附屬公司概無編製2015年9月30日之後任何期間的經審核財務報表。

此 致

綠城服務集團有限公司
列位董事
美林遠東有限公司
中銀國際亞洲有限公司

畢馬威會計師事務所
執業會計師
謹啟