

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料，且應與本文件全文一併閱覽以確保其完整性。閣下在決定[編纂]於[編纂]前，務請閱畢整份文件。

任何[編纂]均附帶風險。有關投資於[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定[編纂]於[編纂]前務請細閱該節。

### 概覽

我們是中國具領先地位的高端住宅物業服務供應商，提供的服務種類多元化，包括物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務三類業務。根據中國指數研究院於2014年12月進行的市場調研，我們在2014年中國十大高端住宅物業服務供應商當中名列首位。有關中國指數研究院在排列十大高端住宅物業服務公司時考慮因素的更多詳情，請參閱本文件第65頁「行業概覽」一節。通過為住戶提供種類廣泛的產品及服務組合，滿足客戶、業主及住戶不斷變化的日常及品質生活需要，我們在眾多物業服務供應商中脫穎而出。作為該等努力的一環，我們於2014年9月推出「智慧園區」項目，並被公認為是開發「智慧園區」項目方面的行業先驅。其中，作為我們「智慧園區」項目一部分，「幸福綠城」移動應用從推行以來取得了長足進步。「幸福綠城」移動應用的註冊用戶於2015年12月31日超出180,000位，覆蓋中國50個城市中405個住宅園區的137,206個註冊家庭。

### 我們的客戶及供應商

我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，主要包括我們在管物業的業主和住戶、房地產開發商及物業服務公司。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們來自五大客戶所得收入合計達人民幣149.9百萬元、人民幣180.8百萬元及人民幣279.8百萬元，佔我們的總收入分別約9.0%、8.2%及9.6%。於2013年、2014年及2015年，我們來自綠城中國(即我們的單一最大客戶)的收入分別為人民幣110.3百萬元、人民幣144.9百萬元及人民幣223.5百萬元，佔我們於2013年、2014年及2015年總收入分別約為6.6%、6.6%及7.7%。

我們的主要供應商主要是我們的(i)物業管理服務及(ii)某些顧問諮詢服務的分包商。我們還與多名商戶合作經營園區增值服務，該等商戶會向我們供應產品，以供我們向業主及住戶提供。我們最大的五家供應商皆為提供保潔、景觀、保養及保安服務的分包商。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們銷售成本為人民幣1,429.2百萬元、人民幣1,841.5百萬元及人民幣2,387.7百萬元。同年我們來自五大供應商的採購額合計達人民幣88.7百萬元、人民幣229.7百萬元及人民幣424.4百萬元，佔我們的總銷售成本分別約為6.2%、12.5%及17.8%。同年來自

## 概 要

最大供應商的採購額分別為人民幣59.9百萬元、人民幣192.7百萬元及人民幣282.2百萬元，其佔我們的銷售成本分別約為4.2%、10.5%及11.8%。

### 我們的產品及服務

我們的產品及服務由以下三個板塊組成：

- **物業管理服務。**我們提供一系列物業服務，例如我們統稱為「標準」物業服務的保安、保潔、園藝、物業維修及保養服務，並就提供該等服務向在管物業的住戶或房地產開發商收取服務費。我們向幾乎所有在管物業以包幹制收取服務費，要求於物業服務合同年期內每年、每半年或每季支付一次。就按年付的服務費而言，我們的賬單週期於每個曆年的1月1日展開；就按半年付的服務費而言，則於每逢1月1日及7月1日展開；就按季付的服務費而言，則於每個曆季的首天展開。雖然前期物業服務合同及物業服務合同要求客戶於各賬單週期開始時支付服務費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末(就按年付的服務費而言)及各個半年末(就按半年或按季付的服務費而言)加強徵收逾期服務費的力度。

物業服務費的「包幹制」模式為中國物業服務業的主導模式，因為其為物業服務公司提供更多誘因，以實行節省成本措施及提高經營效率。倘我們徵得之物業服務費不足以應付產生的所有管理開支，我們也未必能向業主收取差額。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或受到重大不利影響。詳情請參閱本文件第31頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們以包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。」一節。

於2015年12月31日，我們的總在管合同建築面積達82.8百萬平方米的物業，覆蓋全中國23個省、直轄市及自治區的82個城市。自2012年以來，在中國指數研究院經考慮各項評價因素評選的中國物業服務百強企業中，我們連續三年被評為經營規模第二大企業，綜合實力第二強企業。

- **顧問諮詢服務。**我們向房地產開發商及地方物業服務公司提供諮詢服務，利用我們的品牌及專業優勢滿足其在房地產開發周期中各個主要階段的不同需求。我們就提供顧問諮詢服務收取預先商定的定額費用，一般須於服務合同期內分期支付。

## 概 要

- **園區增值服務。**我們透過多種渠道向我們管理範圍內的園區業主及住戶提供各類日常生活必需品和各種品質生活產品和服務。園區增值服務包括園區產品及服務、家居生活服務及園區空間服務。

我們利用智能手機、互聯網和移動應用在中國的快速普及和滲透這一優勢，於2014年9月在我們管理的選定住宅園區開始推行「智慧園區」項目，由一家標準物業服務供應商轉型為一家提供日常品質生活產品及服務的園區產品及服務供應商。「智慧園區」項目主要包括(i)「幸福綠城」移動應用，以供(其中包括)用戶向我們購買若干產品及服務；(ii)「智慧物管服務」平台，用以協助員工提供經優化的物業管理服務；及 (iii)「智慧硬件管理」平台，以通過互聯網連接我們在管園區的物管設施、設備及裝置。

### 我們的業務模式

我們的三個業務板塊通過以下方式形成協同效應：

- **物業管理服務與顧問諮詢服務。**我們能及早參與開發中的項目，在項目早期與房地產開發商建立並擴大業務聯繫，使我們在爭取該等新物業服務委聘工作方面更具競爭優勢。我們在設計及開發階段提供諮詢服務，可提高我們的物業管理服務的效益。
- **物業管理服務與園區增值服務。**我們的物業管理服務為園區增值服務提供龐大的客戶基礎。我們的園區增值服務通過多種渠道為在管園區的業主和住戶提供各式各樣的產品及服務，有助於提升其滿意度和忠誠度，我們也相信這將有助於提高市場對我們收取較高物業服務費的接受程度。
- **顧問諮詢服務與園區增值服務。**我們計劃推出「綠城聯盟」計劃，以響應我們認為我們物業管理諮詢服務的現有客戶(即房地產開發商及地方物業服務公司)對經優化服務的不斷增加的需求。目前，僅在管園區的住戶合資格使用「幸福綠城」移動應用以善用該項應用的便利，例如在線上瀏覽和購買我們若干園區產品及服務。倘我們的客戶參與「綠城聯盟」計劃，我們計劃容許其管理的園區的住戶成為我們「幸福綠城」移動應用的註冊用戶。

## 概 要

### 我們的分包商

我們過去一直並預期將繼續把某些勞動密集的服務工作和專業或技術服務工作外包予分包商，主要為保安、保潔、園藝、維修及保養服務，以便我們降低營運成本及投放更多資源改善服務質量以及實施我們的競爭戰略。例如，於2015年7月，我們開始委聘分包商提供保安人員，以外包大量保安服務。於2015年12月31日，我們於所有在管園區中有合共14,443名保安人員，其中10,380名由我們的分包商提供。所有分包商於往績記錄期間為獨立第三方，而所有與該等分包商訂立的分包協議乃按一般商業條款訂立。我們相信，我們可以通過有關分包安排利用分包商的人力資源和技術專長，減低我們的員工成本，提升業務的整體盈利能力。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，分包成本分別為人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣801.2百萬元，佔我們的總銷售成本分別約13.1%、18.9%及33.6%。根據我們在中國從事物業服務行業的經驗，我們認為，市場上隨時有其他分包商可以在必要時取代我們的任何現有分包商。因此，我們認為我們的業務運營並無依賴任何分包商所提供的服務。有關詳情，請參閱本文件第164頁開始的「業務－我們的分包商」一節。

### 我們的競爭優勢

我們相信，我們的成功主要源於以下競爭優勢：

- 作為中國領先的高端住宅物業管理服務供應商，我們以一級服務質量樹立知名品牌享譽業界。
- 經過十七年穩固持續的發展，我們的業務規模位列行業前茅。
- 開發和實施「智慧園區」項目的先驅者及公認的業內領導者，包括「幸福綠城」移動應用。
- 三個互利互惠的業務板塊及多元化的服務所構建的客戶驅動業務模式，使我們能夠迅速抓住新的市場機遇。
- 以標準化的運營、先進的配備及優化的信息技術提升運營規模和利潤。
- 人才濟濟、經驗豐富的管理團隊，執行有助於發現和培育出色的人員的人力資源政策。

### 我們的核心價值和策略

我們的目標是成為領先的幸福生活運營商。我們致力為住戶營造住宅品質生活，不僅提供多種舒適便利的日常服務，如保安及保養服務，而且還提供多種關注所有園區住戶的健康及福祉的品質生活產品及服務，如家政、預訂出遊及現場健康專員服務。我們計劃採取以下競爭策略以實現這目標：

- 繼續專注於相對高人口密度及高消費力的市場的高端住宅物業，以擴大我們的業務經營規模和增加收入，藉以鞏固我們在行業內的領先地位。

## 概 要

- 繼續發展「智慧園區」項目，以優化用戶體驗、獲取更高利潤的收入。
- 通過提供專業的人力資源支持繼續加強我們的企業文化，以擴展業務及確保服務達最高質量。
- 繼續尋找戰略性收購、投資及締結聯盟的機會，擴張物業服務組合以及服務種類。

### 過往財務資料概要

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本文件附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。下表載列本集團所示年度綜合財務資料節選。於及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的綜合財務資料節選乃取自本文件附錄一所載會計師報告。

#### 綜合損益及其他全面收入表節選

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>持續經營業務</b>			
收入.....	1,671,647	2,204,565	2,918,627
毛利.....	242,429	363,086	530,925
經營利潤.....	110,512	199,832	283,766
持續經營業務除稅前利潤.....	108,390	198,618	278,126
持續經營業務利潤.....	82,733	149,876	202,567
年度利潤及全面總收入.....	76,494	149,382	202,567

#### 綜合財務狀況表節選

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產.....	208,161	233,949	265,011
流動資產.....	751,414	1,068,366	1,376,874
流動負債.....	730,681	1,070,998	1,472,265
流動(負債)／資產淨額.....	20,733	(2,632)	(95,391)
總資產減流動負債.....	228,894	231,317	169,620
非流動負債.....	18,849	14,033	20,743
總權益.....	210,045	217,284	148,877

## 概 要

### 財務及運營數據及主要財務指標節選

我們監察某些我們認為常用於物業管理服務行業及就本公司跟競爭對手進行比較而言屬於重要的運營及財務指標。下表載列於往績記錄期內各業務分部的收入貢獻及毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2013年			2014年			2015年		
	收入	佔收入	毛利率	收入	佔收入	毛利率	收入	佔收入	毛利率
(人民幣千元)	百分比	(%)	(人民幣千元)	百分比	(%)	(人民幣千元)	百分比	(%)	
物業管理服務	1,223,889	73.2	5.6	1,623,597	73.7	8.6	2,090,872	71.6	10.2
顧問諮詢服務	330,275	19.8	36.4	439,415	19.9	35.9	550,777	18.9	33.9
園區增值服務	117,483	7.0	45.8	141,553	6.4	46.7	276,978	9.5	47.5
總計	<u>1,671,647</u>	<u>100.0</u>	<u>14.5</u>	<u>2,204,565</u>	<u>100.0</u>	<u>16.5</u>	<u>2,918,627</u>	<u>100.0</u>	<u>18.2</u>

下表載列於所示年度按地區劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	佔收入百分比	人民幣千元	佔收入百分比	人民幣千元	佔收入百分比
杭州(不包括餘杭)	525,222	30.4	639,601	28.3	832,276	28.4
餘杭	84,562	4.9	116,590	5.2	166,962	5.7
寧波	154,731	8.9	195,277	8.6	232,067	7.9
長三角(不包括杭州及寧波)	470,329	27.2	677,325	30.0	921,104	31.4
環渤海經濟圈	234,820	13.6	291,651	12.9	384,125	13.1
珠三角商業區	69,673	4.0	104,011	4.6	132,428	4.5
其他地區	136,788	7.9	185,851	8.2	263,267	9.0
已終止業務	54,037	3.1	49,066	2.2	-	-
報告分部收入	<u>1,730,162</u>	<u>100.0</u>	<u>2,259,372</u>	<u>100.0</u>	<u>2,932,229</u>	<u>100.0</u>
減：						
分部間交易收入	4,478	不適用	5,741	不適用	13,602	不適用
已終止業務收入	54,037	不適用	49,066	不適用	-	不適用
綜合收入總額	<u>1,671,647</u>	<u>不適用</u>	<u>2,204,565</u>	<u>不適用</u>	<u>2,918,627</u>	<u>不適用</u>

下表載列於所示年度按主要組成部分劃分的總運營成本明細：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	1,429,218	1,841,479	2,387,702
行政開支	125,160	149,554	232,578
銷售及營銷開支	1,313	1,419	5,690
其他經營開支	16,253	24,348	29,116

## 概 要

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

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比
<b>銷售成本</b>						
員工成本－我們的僱員.....	975,386	68.2	1,180,516	64.1	1,151,540	48.2
分包成本.....	186,812	13.1	348,904	18.9	801,196	33.6
營業稅及附加費.....	91,120	6.4	115,789	6.3	140,088	5.9
公共空間成本.....	92,022	6.4	101,172	5.5	146,148	6.1
辦公室開支.....	58,312	4.1	67,214	3.6	64,645	2.7
其他.....	25,566	1.8	27,884	1.6	84,085	3.5
<b>總計.....</b>	<b>1,429,218</b>	<b>100.0</b>	<b>1,841,479</b>	<b>100.0</b>	<b>2,387,702</b>	<b>100.0</b>

有關在管合同建築面積按地區劃分的明細，請參閱本文件第129頁「業務－物業管理服務」分節。

下圖概述我們於2014年9月至2015年12月「幸福綠城」移動應用的部署進度。

	於					
	2014年		2015年			
	9月30日	12月31日	3月31日	6月30日	9月30日	12月31日
「幸福綠城」移動應用覆蓋園區數 ...	8	41	195	223	265	405
覆蓋園區比率 <sup>(1)</sup> .....	1.5%	7.4%	34.2%	38.2%	44.3%	63.1%
註冊家庭數.....	949	20,347	63,691	98,056	118,687	137,206
家庭註冊比率 <sup>(2)</sup> .....	51.0%	75.1%	79.4%	85.8%	90.3%	95.3%
註冊用戶數.....	1,091	23,485	73,332	112,364	148,021	180,422
活躍註冊用戶數 <sup>(3)</sup> .....	508	11,604	37,799	64,047	90,461	122,674
活躍註冊用戶率 <sup>(4)</sup> .....	46.6%	49.4%	51.5%	57.0%	61.1%	68.0%

附註：

- (1) 按我們的「幸福綠城」移動應用覆蓋園區數目除以我們的在管園區總數計算。
- (2) 按註冊家庭數除以我們「幸福綠城」移動應用覆蓋的在管園區的家庭總數計算。
- (3) 「活躍註冊用戶」指相關年度每個曆月至少使用一次我們的「幸福綠城」移動應用的註冊用戶。
- (4) 按活躍註冊用戶數除以註冊用戶數計算。

有關上表主要財務指標的釋義，請參閱本文件第292頁「財務資料－主要財務指標」分節。

## 概 要

### 主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	於及截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
<b>回報率：</b>			
股權回報 .....	46.9%	72.2%	149.8%
總資產回報 .....	8.7%	11.5%	12.0%
<b>流動資金：</b>			
流動比率 .....	1.03倍	1.00倍	0.94倍
速動比率 .....	1.01倍	1.00倍	0.93倍
<b>資本充足水平：</b>			
資產負債比率 <sup>(1)</sup> .....	19.0%	46.0%	120.9%

附註：

(1) 於往績記錄期內，現金及現金等價物高於計息借款總額，導致出現現金淨額狀況。

我們於2014年及2015年12月31日的資產負債比率較高，主要由於我們於往績記錄期內宣派大額股息、銀行借款增加及出售非核心業務的股本權益作為進行重組籌備[編纂]的一環，導致總權益減少。綠城物業服務於2014年及2015年分別宣派人民幣120.0百萬元及人民幣230.0百萬元的股息。銀行借款增加主要由於我們於2014年為撥款購入新辦公樓而安排貸款。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣299.4百萬元、人民幣437.4百萬元及人民幣835.9百萬元，較於相關日期的銀行借款為高。

### 流動負債淨額

於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣2.6百萬元、人民幣95.4百萬元及人民幣81.5百萬元。我們分別於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日的流動負債淨額乃部分由於於各自的日期以現金及短期借款人民幣121.4百萬元購入新辦公樓及大額應付股息所致。於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，我們的應付股息分別為人民幣57.3百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣21.9百萬元。於2015年12月31日的流動負債淨額亦歸因於(i)與一項收購(作為我們為籌備[編纂]所作重組的一部分)有關而應付關連方的購買價人民幣50.0百萬元(有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告B節附註29(a))；及(ii)我們運用現金及短期借款購買設備的投資，以為擴充提供資金。更多詳情請參閱本文件第286頁開始的「財務資料—流動資產及流動負債」分節。



## 概 要

### 與控股股東的關係

我們的控股股東為宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士、Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment、ShenaLan International Investment及Orchid Garden Investment。緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東將會合共擁有本公司已發行股本總額約[編纂]%。我們獨立於控股股東經營。我們的最終控股股東已保留若干與本集團業務之間有限度競爭的除外業務的權益。詳情請參閱本文件第205頁開始的「與控股股東的關係」一節。

本集團已與部分該等除外業務訂立將於[編纂]後構成持續關連交易的交易。有關進一步詳情，請參閱本文件第220頁開始的「關連交易」一節。

### [編纂]股份獎勵計劃

我們已採納[編纂]股份獎勵計劃。[編纂]股份獎勵的主要條款概述於本文件附錄四第IV-20頁開始的「法定及一般資料—D.其他資料—1.[編纂]股份獎勵計劃」分節。

### [編纂]統計數字

[編纂]規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。
[編纂]架構：	約[編纂]%為[編纂](可予調整)，約[編纂]%為[編纂](可予調整及視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]：	Lilac International Investment出售最多[編纂]股股份，佔[編纂]初步提呈的[編纂]數目的[編纂]%。
每股[編纂]：	每股[編纂]港元至[編纂]港元

	根據最低指示性[編纂]港元	根據最高指示性[編纂]港元
股份市值 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股普通股未經審核備考經 調整有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

(1) 市值乃根據緊隨[編纂]完成後預期已發行股份數目[編纂]股計算。

(2) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃作出「附錄二—未經審核備考財務資料」一節所述的調整後，根據緊隨[編纂]完成後按[編纂]的已發行股份數目[編纂]股計算。

## 概 要

### 未來計劃及所得款項用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件[編纂]每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，我們估計[編纂]所得款項淨額(經扣除我們就[編纂]應支付的[編纂]及開支後)將約為[編纂]港元。我們擬動用是次[編纂]的所得款項淨額作下列用途：

金額(百萬港元)	估估計所得款項淨額 概約百分比	擬定用途
[編纂]	[編纂]%	收購物業服務公司及提供增值服務的公司
[編纂]	[編纂]%	開發及推廣我們的「智慧園區」項目及園區產品及服務
[編纂]	[編纂]%	償還貸款
[編纂]	[編纂]%	運營資金及一般企業用途

自2014年9月推出「智慧園區」項目至2016年3月31日以來，我們已於「智慧園區」項目投資合共約人民幣23.7百萬元，包括(i)軟件開發及管理以及推廣「幸福綠城」移動應用約人民幣19.8百萬元；及(ii)就「智慧園區」項目的所有三個部分進行硬件採購及維護約人民幣3.9百萬元。於「智慧園區」項目的三個部分之中，我們的「幸福綠城」移動應用(為通往我們若干園區產品及服務的線上入口)帶來收入，而「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台於往績記錄期內並無直接帶來任何收入。儘管如此，我們相信投資於「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台將使我們透過將服務過程自動化及優化而減低勞動成本。此外，我們相信在該等平台運用的技術將可改善服務質量及在管物業住戶的滿意度，而我們相信這將可提升品牌形象及增加向高端住宅物業收取較高物業服務費的接受程度。有關更多詳情，請參閱本文件第162頁開始的「業務－我們的「智慧園區」項目－我們的「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台」分節。

有關未來計劃及[編纂]所得款項淨額用途的進一步詳情，請參閱本文件第303頁開始的「未來計劃及所得款項用途」一節。

### [編纂]

估計與[編纂]有關的總[編纂](包括[編纂]佣金)將約為人民幣[編纂]元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即本文件的指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)。於往績記錄期內，我們已產生[編纂]人民幣[編纂]元，開支中的人民幣[編纂]元已於綜合損益及其他全面收入表確認，而預期人民幣[編纂]元於[編纂]後與股權對銷。我們估計於截至2016年12月31日止年

## 概 要

度將產生額外人民幣[編纂]元的[編纂]，當中(i)預期人民幣[編纂]元於[編纂]後與股權對銷；及(ii)人民幣[編纂]元預期將計入截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表。該等[編纂]開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用、聯席保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用及[編纂]佣金。

### 股息政策

我們現擬於[編纂]後每年派付相當於除稅後利潤25%的股息。股息(如有)之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。於2013年、2014年及2015年，綠城物業服務宣派股息人民幣31.4百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣230.0百萬元，而綠城物業服務亦分別於2013年、2014年及2015年支付股息人民幣28.5百萬元、人民幣86.4百萬元及人民幣265.4百萬元。

### 不合規事件

我們於往績記錄期內有某些不符合監管規定的事件。董事會確認該等事件不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。於最後實際可行日期，我們作為租戶並未為36個辦公室及倉庫以及我們用作員工宿舍的343間公寓的租賃辦理登記。中國法律顧問向我們表示，潛在罰款總額估計介乎人民幣379,000元至人民幣3.79百萬元。

此外，我們並無為部分僱員支付社會保險及住房公積金供款。中國法律顧問告知我們，倘任何主管政府機關認為我們作出的住房公積金供款不符合中國法律及法規的規定，當局可勒令我們在一段時限內向相關地方機關支付未付款項並處介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。中國法律顧問亦告知我們，根據中國法律及法規，我們或因未及時對社會保險作全額供款而面臨遲繳費用及罰款。倘任何主管政府機關認為我們為員工作出的社會保險付款不符合中國相關法律及法規的規定，我們可被要求在指定期間內向相關地方機關支付未付金額及按總未付金額計每天0.05%的遲繳費用。倘我們未有支付未付金額或遲繳費用，我們或須承擔社會保險供款總未付金額一至三倍的罰款。有關我們的重大不合規事件的詳情，請參閱本文件第176頁開始的「業務—法律程序及合規」分節。

### 最新發展

董事確認，自2015年12月31日(本集團最近期經審核財務資料的結算日)以來，本集團的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。我們的收入、毛利或毛利率自2015年12月31日以來概無重大不利變動。

## 概 要

### 重大風險因素概要

我們的業務存在多項風險，包括但不限於與我們的業務及行業有關的風險、與在中國進行業務有關的風險及與[編纂]有關的風險。由於不同投資者對釐定風險重要性有不同詮釋和標準，閣下在決定投資[編纂]前，應細閱本文件第27頁開始的「風險因素」整節。我們面對的部分主要風險包括：

- 我們未必能按計劃擴充在管物業組合，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 前期物業服務合同或物業服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 我們不一定能成功從業主及房地產開發商收取物業服務費，因此可招致應收款項的減值虧損。
- 員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、減少我們的業務量及降低我們的盈利能力。
- 我們的「幸福綠城」移動應用未必能吸引及保留住戶的足夠興趣。
- 我們前期物業服務合同中及保障性住房的物業服務費須遵照中國政府法規。