

財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本文件附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。經審核財務資料乃根據香港財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

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

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準闡述。

概覽

我們是中國具領先地位的高端住宅物業服務供應商，提供的服務種類多元化，包括物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務三類業務。根據中國指數研究院，我們在2014年中國高端住宅物業服務供應商當中名列首位。通過為住戶提供種類廣泛的產品及服務組合，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。

財務資料

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30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。例如，我們向房地產開發商提供在設計和開發階段的項目規劃、設計管理、建築管理及營銷管理諮詢服務，我們亦提供示範單位管理服務，促進他們已開發項目的銷售。我們同時也就已交付物業，向房地產開發商及管理公司提供管理諮詢服務。
- **園區增值服務。**我們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平台、家居生活服務及園區空間服務。

我們利用智能手機、互聯網和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服務供應商。「智慧園區」項目主要包括(i)「幸福綠城」移動應用，其(其中包括)容許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。其中，我們的「幸福綠城」移動應用主要為(a)通往我們若干園區產品及服務的線上入口；(b)資訊及鄰里社交平台；及(c)讓住戶與我們的物業服務人員互動的網上渠道，例如要求維修及保養、查核及支付賬單、報名登記園區活動及管理訪客進出等。我們的「智慧園區」項目自2014年9月推出以來，進展顯著。例如，註冊用戶及活躍註冊用戶比率由2014年9月30日的1,091名及46.6%，增至2015年12月31日的180,422名及68.0%。

財務資料

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「財務資料—流動資產及流動負債」分節。

編製基準

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

影響經營業績的主要因素

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

業務組合

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

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	收入 (人民幣千元)	佔總額 百分比	收入 (人民幣千元)	佔總額 百分比	收入 (人民幣千元)	佔總額 百分比
物業管理服務.....	1,223,889	73.2	1,623,597	73.7	2,090,872	71.6
顧問諮詢服務.....	330,275	19.8	439,415	19.9	550,777	18.9
園區增值服務.....	117,483	7.0	141,553	6.4	276,978	9.5
總計.....	1,671,647	100.0	2,204,565	100.0	2,918,627	100.0

財務資料

下表列出各分部於往績記錄期的毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	(%)	(%)	(%)
物業管理服務	5.6	8.6	10.2
顧問諮詢服務	36.4	35.9	33.9
園區增值服務	45.8	46.7	47.5
總計	14.5	16.5	18.2

一般而言，顧問諮詢服務及園區增值服務的毛利率遠高於物業管理服務的毛利率，而物業管理服務的勞動密集度則高於其他兩個分部。隨著我們不斷擴大顧問諮詢服務及園區增值服務的規模，我們預期整體毛利率將會增加。有關我們於往績記錄期內毛利率波動的更多詳情，請參閱本節「一綜合損益及其他全面收入表選定項目的說明—毛利及毛利率」分節。

在管合同建築面積及可收費面積

於往績記錄期內，我們大部分收入來自物業管理服務。2013年、2014年及2015年，我們的物業管理服務所得收入達人民幣1,223.9百萬元、人民幣1,623.6百萬元及人民幣2,090.9百萬元，分別佔我們總收入的約73.2%、73.7%及71.6%。因此，我們的持續收入增長取決於我們增加物業服務組合的能力。

就在管物業公共空間(例如公共設施、設備室、訪客停車場及游泳池)而言，我們沒有收取物業服務費。因此，我們的財務狀況及經營業績受到可收費面積影響，而可收費面積一般與在管合同建築面積成比例。我們以包幹制收取服務費的在管物業可收費面積，於2013年、2014年及2015年12月31日，分別為42.0百萬平方米、50.1百萬平方米及63.7百萬平方米，分別佔在管物業合同建築面積的約76.7%、76.0%及76.9%。

財務資料

下表載列於所示日期我們的物業管理服務的總在管合同建築面積：

	於12月31日					
	2013年		2014年		2015年	
	合同 建築面積	佔總額 百分比	合同 建築面積 (千平方米，百分比除外)	佔總額 百分比	合同 建築面積	佔總額 百分比
物業管理服務 (包幹制).....	53,860	98.4	64,465	97.8	81,318	98.2
物業管理服務 (酬金制).....	867	1.6	1,423	2.2	1,481	1.8
總計.....	54,727	100.0	65,888	100.0	82,799	100.0

下表載列於往績記錄期我們的物業管理服務的總收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	收入	佔總額 百分比	收入 (千平方米，百分比除外)	佔總額 百分比	收入	佔總額 百分比
物業管理服務 (包幹制).....	1,222,034	99.8	1,621,418	99.9	2,088,052	99.9
物業管理服務 (酬金制).....	1,855	0.2	2,179	0.1	2,820	0.1
總計.....	1,223,889	100.0	1,623,597	100.0	2,090,872	100.0

品牌及定價

我們財務狀況及經營業績受我們持續維持及提升品牌知名度和行業領先地位的能力所影響。我們的「綠城服務」品牌是中國高端物業服務行業的業內領先品牌。我們計劃進一步提高品牌知名度，以擴展我們的物業管理服務委聘工作，並藉著品牌以持續收取較高物業服務費率。我們深信，品牌的進一步提升將使我們向房地產開發商推廣顧問諮詢服務，加強與該等開發商的業務關係，並為我們帶來先機及競爭優勢，以取得其新落成物業項目的委聘工作。

根據中國指數研究院的資料，我們於2014年在中國高端住宅物業管理服務供應商中排名第一。於往績記錄期內，憑藉我們的品牌資產，我們可收取高於行業平均水平的物業服務費率。根據中國指數研究院的資料，於2014年，調研城市的住宅物業平均物業服務費為每月每平方米人民幣2.06元。根據中國指數研究院的資料，在2012年至2014年期間，調研的二十(20)個主要城市的住宅物業平均物業服務費相對穩定，惟同期高端物業的物業服務費有所增加。於2013年、2014年及2015年，住宅物業平均物業服務費分別約為每月每平方米人民幣2.33元、每月每平方米人民幣2.63元及每月每平方米人民幣2.73元。於2013年、2014年及2015年，所有物業平均物業服務費分別約為每月每平方米人民幣2.69元、每月每平方米人民幣2.94元及每月每平方米人民幣3.06元。

財務資料

為方便說明，以下載列經參考往績記錄期內平均物業服務費波動的年度純利的敏感度分析。下表展示假設平均物業服務費減少而所有其他因素維持不變的情況下，對我們純利的影響。

	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
持續經營業務的純利總額	82,733	149,876	202,567
假設平均物業服務費減少5%	(61,194)	(81,180)	(104,544)
對持續經營業務的純利的影響	(45,896)	(60,885)	(78,408)
假設平均物業服務費減少10%	(122,389)	(162,360)	(209,087)
對持續經營業務的純利的影響	(91,792)	(121,770)	(156,815)

在往績記錄期內，我們在重續即將到期的物業服務合同時，能夠提高物業服務費率以提高利潤率，以應對物業管理服務標準的提高或範圍的擴大及成本的增加。我們能否繼續提高有關費率或收取更高價格，將繼續受我們保持並提升品牌知名度的能力影響。

管理員工成本及分包成本的能力

我們的經營業績受管理員工成本的能力所影響。員工成本是我們銷售成本的單一最大組成部分，於2013年、2014年及2015年的金額分別為人民幣975.4百萬元、人民幣1,180.5百萬元及人民幣1,151.5百萬元，相當於同期銷售成本的約68.2%、64.1%及48.2%。員工成本亦是我們於2013年、2014年及2015年行政開支的單一最大組成部分，分別佔我們行政開支的約68.1%、65.4%及58.1%。歸類為銷售成本的員工成本主要包括提供物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務的僱員的薪金及其他福利。歸類為行政開支的員工成本主要包括行政員工的薪金及其他福利。相比2013年，因我們業務於2014年的拓展，導致在管合同建築面積增加，人員數目增加，加上中國的工資整體上升，導致員工薪酬增加，因此員工成本整體有所增加。根據2014年中國統計年鑒，中國城市的每人每月平均薪金由2008年人民幣2,408元，增加至2014年人民幣4,695元，複合年增長率約11.8%。2015年員工成本比2014年減少，主要由於我們於2015年7月開始將絕大部分的保安職能外包予分包商，導致與保安人員相關的員工成本漸轉至分包費用。此外，我們亦外包保潔及保養服務予分包商。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，分包成本分別達人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣801.2百萬元，分別佔銷售成本約13.1%、18.9%及33.6%。分包成本於往績記錄期增加亦由於我們的總在管合同建築面積增加。

財務資料

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

整體經濟、城鎮化進度及房地產開發時效

我們取得新物業服務委聘工作的能力、房地產開發商交付新物業的時效、現有物業的空房率以及我們物色及收購現有物業服務企業的能力，都會影響我們維持及提高物業服務組合的能力。新物業發展項目的數量很大程度依賴於中國房地產市場的表現，而有關表現則取決於中國整體經濟、城鎮化進度、其導致的中國物業需求，以及中國政府宏觀經濟政策及措施。我們預期經營業績將持續受我們維持及提高物業服務組合的能力所影響。

中國的經濟發展及城市化進度在過去增加了對住宅物業的供需。特別是我們管理的大部份物業都位於中國的二線或三線城市，這些城市的城市化進度對我們的業務發展尤其重要。我們相信這些因素會持續影響中國房地產行業及物業服務行業。中國任何的經濟衰退，特別是在我們運營的地區，都會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施都會影響到房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。中國政府不時通過調整或推行宏觀調控政策，以(其中包括)監管出讓土地、預售物業、銀行融資及徵稅等方式去鼓勵或限制私營物業市場的物業發展。尤其是，中國政府曾推行不同的限制措施，遏止房地產市場的投機炒賣。但自從2014年起，為刺激住房市場，中國政府轉換了立場及政策。中國政府為控制貨幣供應、信貸額度及固定資產而採取的措施，對中國房地產市場的表現有直接影響。中國政府政策的不確定因素對新物業的供應會有重大影響，而新物業供應是我們新委聘工作的主要來源。

財務資料

關鍵會計政策、估計及判斷

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

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

關鍵會計政策

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。

物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務的費用於提供服務時確認。

經營租賃項下之應收租金收入乃於租賃期涵蓋之期間內以等額分期方式於損益確認。

用於補償我們已產生開支的政府補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。

其他債務及股本金融工具投資

除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資外，我們的債務及股本金融工具投資的政策如下：

債務及股本金融工具投資初步按公平值列賬，公平值是交易價格。成本包括交易成本，下文所述者除外。該等投資其後按其分類以下列項目入賬：

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

財務資料

並不屬於上述任何類別的金融工具投資分類為可供出售金融工具。於各報告期末，公平值獲重新計量，任何重新計量導致的收益或虧損於其他全面收入確認，並於公平值儲備的權益中個別累計。惟倘股本金融工具投資並無相同工具的活躍市場報價，及其公平值不能可靠計量，則該投資按成本減減值虧損於財務狀況報表確認。

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

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銷成本扣除貿易及其他應收款項減值撥備列賬，惟倘應收款項為給予關連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。

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。除在若干情況下的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響屬並不重大，在該情況下則按成本列賬。

中國股息預扣稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，就2008年1月1日後賺取的利潤而言，本公司中國附屬公司須就向外商投資控股公司宣派的股息繳付10%的預扣稅。就須繳付預扣稅的股息而言，會就已宣派股息確認預扣稅撥備，以及就於可見將來宣派的股息確認遞延稅項負債。於2015年12月31日，已就分派本集團中國附屬公司的保留利潤時應付的稅項確認人民幣2,502,000元的預扣稅。

有關我們的關鍵會計政策的詳情，請參閱「附錄一—B.綜合財務資料附註—1.重大會計政策」。

關鍵會計判斷及估計

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

估計及相關假設予以不斷檢討。倘修訂會計估計只影響修訂估計期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的期間及未來期間確認會計估計的修訂。

財務資料

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

物業服務費的估計收繳率

我們按包幹制的物業管理服務收入按我們各個在管物業的物業服務費估計收繳率確認。管理層須根據過往的收繳率，就釐定各個物業的物業服務費的收繳率作出重大估計。

於往績記錄期內，我們並無就估計收繳率作出任何重大調整。

貿易及其他應收款項減值

我們會估計客戶無法作出所需付款而導致的貿易及其他應收款項減值虧損。我們以貿易及其他應收款項餘額的賬齡、客戶信譽及過往撇銷經驗等資料作為估計基礎。倘客戶的財務狀況轉壞，則實際撇銷數額將會高於估計。

於2013年、2014年及2015年12月31日，貿易應收款項及應收票據的賬面值分別為人民幣153.4百萬元、人民幣199.9百萬元及人民幣234.7百萬元，而貿易應收款項及應收票據減值撥備淨額分別為人民幣12.5百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣23.2百萬元。

於往績記錄期內，我們並無就貿易及其他應收款項的減值估計作出任何重大調整。

所得稅及遞延稅項資產

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

於往績記錄期內，我們並無就所得稅撥備作出任何重大調整。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項為報告期內的應課稅收入的估計應付稅項。

財務資料

遞延稅項資產乃使用於各報告期末已頒布或實質上已頒佈的稅率，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，當中涉及多項有關我們經營環境的假設，並需要董事作出重大判斷。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。

於往績記錄期內，我們並無就預期稅項利潤的估計作出任何重大調整。

有關我們的關鍵會計判斷和估計詳情，請參閱「附錄一—B.綜合財務資料附註—2.會計判斷及估計」。

財務資料

綜合損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度		
	2013年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)
持續經營業務			
收入.....	1,671,647	2,204,565	2,918,627
銷售成本.....	(1,429,218)	(1,841,479)	(2,387,702)
毛利.....	<u>242,429</u>	<u>363,086</u>	<u>530,925</u>
其他收入.....	10,457	11,823	20,071
其他收入／(虧損)淨額.....	352	244	154
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.....	<u>(16,253)</u>	<u>(24,348)</u>	<u>(29,116)</u>
經營利潤	110,512	199,832	283,766
融資收入.....	877	1,747	2,185
融資成本.....	(2,732)	(3,300)	(9,254)
融資成本淨額.....	(1,855)	(1,553)	(7,069)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	816	(56)	1,784
分佔合營企業利潤減虧損.....	(245)	(717)	(266)
出售其他金融資產虧損.....	—	(1,315)	(89)
出售附屬公司收益／(虧損).....	(311)	1,951	—
出售聯營公司收益／(虧損).....	(658)	476	—
收購聯營公司收益.....	<u>131</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
持續經營業務除稅前利潤	108,390	198,618	278,126
所得稅.....	<u>(25,657)</u>	<u>(48,742)</u>	<u>(75,559)</u>
持續經營業務利潤	82,733	149,876	202,567
已終止業務			
已終止業務除稅後虧損.....	<u>(6,239)</u>	<u>(494)</u>	<u>—</u>
年度利潤及全面總收入	<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>202,567</u>
歸屬於：			
本公司權益股東			
— 持續經營業務利潤.....	83,712	149,189	197,818
— 已終止業務虧損.....	<u>(4,300)</u>	<u>(278)</u>	<u>—</u>
	<u>79,412</u>	<u>148,911</u>	<u>197,818</u>
非控股權益			
— 持續經營業務利潤／(虧損).....	(979)	687	4,749
— 已終止業務虧損.....	<u>(1,939)</u>	<u>(216)</u>	<u>—</u>
	<u>(2,918)</u>	<u>471</u>	<u>4,749</u>
年度利潤及全面總收入	<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>202,567</u>
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣元)	0.040	0.074	0.099

財務資料

綜合損益及其他全面收入表選定項目的說明

收入

於往績記錄期內，我們的收入來自以下三個業務分部：

- 物業管理服務，主要包括我們所提供的保安、保潔及園藝以及物業維修及保養服務的物業服務費，於2013年、2014年及2015年，金額分別為人民幣1,223.9百萬元、人民幣1,623.6百萬元及人民幣2,090.9百萬元，分別佔總收入的約73.2%、73.7%及71.6%；
- 顧問諮詢服務，主要包括我們所提供的管理諮詢服務及在建工程顧問諮詢服務的費用，於2013年、2014年及2015年，金額分別為人民幣330.3百萬元、人民幣439.4百萬元及人民幣550.8百萬元，分別佔總收入的約19.8%、19.9%及18.9%；及
- 園區增值服務，主要包括園區產品及服務、家居生活服務以及園區空間服務產生的費用，於2013年、2014年及2015年，金額分別為人民幣117.5百萬元、人民幣141.6百萬元及人民幣277.0百萬元，分別佔總收入的約7.0%、6.4%及9.5%。

下表載列我們於所示年度按地區劃分的總收入明細：

	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
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	—	—
可呈報分部收入	1,730,162	100.0	2,259,372	100.0	2,932,229	100.0
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	1,671,647	不適用	2,204,565	不適用	2,918,627	不適用

財務資料

於往績記錄期內，位於中國三大經濟區的物業產生約90%的收入，三大經濟區即長三角、環渤海經濟圈和珠三角商業區。這些經濟區的人口密度和人均可支配收入均高於中國大多數其他地區。我們預期在不久將來，我們在三大經濟區的物業將繼續佔我們業務的重大部分。

下表載列於往績記錄期內各業務分部的收入貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	收入 (人民幣千元)	佔總額 百分比	收入 (人民幣千元)	佔總額 百分比	收入 (人民幣千元)	佔總額 百分比
物業管理服務						
物業管理服務小計	1,223,889	73.2	1,623,597	73.7	2,090,872	71.6
顧問諮詢服務						
在建物業服務	278,800	16.7	377,847	17.1	475,957	16.3
管理諮詢服務	51,475	3.1	61,568	2.8	74,820	2.6
顧問諮詢服務小計	330,275	19.8	439,415	19.9	550,777	18.9
園區增值服務						
園區產品及服務	34,450	2.1	40,862	1.9	105,023	3.6
家居生活服務	69,045	4.1	84,503	3.8	145,691	5.0
園區空間服務	13,988	0.8	16,188	0.7	26,264	0.9
園區增值服務小計	117,483	7.0	141,553	6.4	276,978	9.5
總計	1,671,647	100.0	2,204,565	100.0	2,918,627	100.0

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

相比2013年，顧問諮詢服務的收入於2014年有所增長，主要由於委聘工作數量增加帶來的在建物業服務的收入增加所致。委聘工作數量增加乃由於我們的品牌知名度日益增加以及市場對在建物業服務的需求持續增長，此乃由於開發商在開發過程中更重成本。於2015年，顧問諮詢服務的收入增加乃由於平均合同價值增加。由於顧問諮詢服務的市場需求增加，品牌知名度在我們取得優質新委聘工作時提供競爭優勢，而有關委聘工作的合同價值一般較高。平均合同價值增加亦部分由於轉嫁增加的勞工成本至我們的客戶所致。

財務資料

於往績記錄期內，園區增值服務的收入有所增長，主要由於(i)配置「幸福綠城」移動應用的住宅物業數目增加令客戶數目增加，以及(ii)產品及服務類別擴大所致。

銷售成本

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

下表載列於所示年度以主要組成部分劃分的銷售成本的實際成本以及佔總銷售成本的百分比明細。

	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
銷售成本						
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
公共空間成本.....	92,022	6.4	101,172	5.5	146,148	6.1
營業稅及附加費.....	91,120	6.4	115,789	6.3	140,088	5.9
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
總計.....	1,429,218	100.0	1,841,479	100.0	2,387,702	100.0

於往績記錄期內，影響銷售成本的主要因素為員工成本及分包成本。

員工成本金額主要是受拓展業務導致員工人數增加，以及隨著中國工資上升的整體趨勢而導致薪酬平均金額提升所影響。於2013年、2014年及2015年，計入銷售成本的員工成本分別達人民幣975.4百萬元、人民幣1,180.5百萬元及人民幣1,151.5百萬元，分別佔銷售成本約68.2%、64.1%及48.2%。往績記錄期內，員工成本佔銷售成本的百分比有所減少，主要由於我們於2015年7月開始將絕大部分的保安職能外包予分包商，導致與保安人員相關的員工成本轉移至分包費用。

分包成本指我們為外包服務予分包商繳付的費用，例如公共空間保潔、景觀服務、公用設施維護及保安服務。於往績記錄期內，分包成本的增加主要是因為在管合同建築面積增加及更多以往由我們員工進行的職能被外包。

財務資料

以下載列經參考往績記錄期內勞工成本及分包成本波動的年度純利的敏感度分析，僅供說明用途。下表展示假設勞工成本及分包成本增加而所有其他因素維持不變的情況下，對我們純利的影響：

	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
持續經營業務的純利總額.....	82,733	149,876	202,567
假設勞工成本及分包成本總額增加5%	(58,110)	(76,471)	(97,637)
對持續經營業務的純利的影響	(43,582)	(57,353)	(73,228)
假設勞工成本及分包成本總額增加10%	(116,220)	(152,942)	(195,274)
對持續經營業務的純利的影響	(87,165)	(114,707)	(146,455)

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

毛利及毛利率

於2013年、2014年及2015年，我們的毛利分別為人民幣242.4百萬元、人民幣363.1百萬元及人民幣530.9百萬元，同年錄得的毛利率分別為14.5%、16.5%及18.2%。下表載列於所示年度按各業務分部主要產品線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務						
物業管理服務小計.....	68,413	5.6	139,251	8.6	212,560	10.2
顧問諮詢服務						
在建物業服務	88,481	31.7	119,335	31.6	139,798	29.4
管理諮詢服務	31,778	61.7	38,388	62.4	47,122	63.0
顧問諮詢服務小計.....	120,259	36.4	157,723	35.9	186,920	33.9
園區增值服務						
家居生活服務	37,439	54.2	44,021	52.1	81,637	56.0
園區產品及服務.....	9,987	29.0	12,238	29.9	35,074	33.4
園區空間服務	6,331	45.3	9,853	60.9	14,734	56.1
園區增值服務小計.....	53,757	45.8	66,112	46.7	131,445	47.5
總計.....	242,429	14.5	363,086	16.5	530,925	18.2

我們的物業管理服務毛利率主要受我們就物業管理服務收取的平均費率以及我們就提供該等服務的以每月每平方米計算的銷售成本所影響。於2013年、2014年及2015年，我們按包幹制收取服務費的平均物業服務費分別約為人民幣2.69元每平方米/月、人民幣2.94元每平方米/月

財務資料

及人民幣3.06元每平方米／月。我們預計隨著我們繼續提高費率及實行多種減省成本措施積極管理成本，我們物業管理服務的毛利率將保持穩定，略有增長。

根據中國法律，物業服務費可按包幹制或酬金制收取。我們相信，「包幹制」乃中國市場最常見模式，為物業服務企業提供實行減省成本措施及改善經營效率提供更多激勵。於往績記錄期內，根據市場慣例，我們就幾乎所有由我們管理的物業按包幹制收取物業服務費。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們按包幹制收取的物業服務費分別佔總在管合同建築面積約98.4%、97.8%及98.2%，分別佔同年物業服務費總額約99.8%、99.9%及99.9%。我們預期按包幹制收取的物業服務費在可見將來將繼續佔總收入的絕大部分。

若按包幹制收取物業服務費，我們會把全數費用記錄為收入，而就提供物業管理服務產生的所有開支則記錄為銷售成本。若按酬金制收取物業服務費，我們本質上會擔任業主的代理，因此僅將物業管理服務合同中預定百分比的物業服務費記作收入，其餘部分則用作補償提供物業管理服務所產生的開支。

就我們按酬金制收費的物業管理服務而言，我們的毛利率為100%，原因是我們毋須承擔與提供物業管理服務有關的成本。因此，如果我們按酬金制而非包幹制收取服務費，毛利率會較高。

我們的顧問諮詢服務的毛利率於往績記錄期內的波動，主要是受我們業務組合的變動以及收取的諮詢費用及佣金影響。由於在建物業服務較為勞動密集，在建物業服務的毛利率通常都會較管理諮詢服務的毛利率為低。在建物業服務的毛利率，同時亦會受我們向第三方繳付的外包保安服務費用影響。

園區增值服務毛利率隨著所售產品及服務種類的組合而變化。我們的園區增值服務種類繁多、組合全面，包括超過130項，各園區增值服務的產品組合毛利率有顯著差別。我們預期繼續擴大產品及服務的選擇，相信會提升高毛利率產品的銷售增長。於往績記錄期內，我們的園區增值服務的毛利率上升。我們的園區產品及服務子類別毛利率增加，乃主要由我們繼續擴大園區產品及服務所帶來的規模經濟效益所致。

我們的整體毛利率受多個因素影響，其影響我們各業務板塊的毛利率以及我們的業務組合的波動性。由於物業管理服務較為勞動密集，我們的物業管理服務的毛利率一般遠低於顧問諮詢

財務資料

服務及園區增值服務的毛利率。隨着我們繼續擴大顧問諮詢服務及園區增值服務，我們預期整體毛利率將持續增長。

其他收入

其他收入主要包括(i)由地方政府授予的補助，以表揚我們努力創新及領先市場地位，以及(ii)其他收入，例如滯納金、保險所得款項及薪酬結付。於往績記錄期，為表揚我們的領先市場地位，我們已獲得並預期繼續獲得政府補助。

我們於往績記錄期內收取的所有政府補助為地方政府機關授予的無條件酌情補助。

其他收入淨額

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

行政開支

行政開支主要包括行政員工薪酬、辦公室開支以及我們的「智慧園區」項目所涉及的研究費用。於往績記錄期內，行政開支與收入一同增加。下表載列於所示年度按主要組成部分劃分的行政開支明細：

	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
行政開支						
員工成本.....	85,178	68.1	97,857	65.4	135,075	58.1
辦公室開支.....	34,308	27.4	41,565	27.8	59,996	25.8
[編纂]開支.....	—	—	3,383	2.3	18,176	7.8
研究項目.....	3,123	2.5	3,065	2.0	8,556	3.7
其他.....	2,551	2.0	3,684	2.5	10,775	4.6
總計.....	<u>125,160</u>	<u>100.0</u>	<u>149,554</u>	<u>100.0</u>	<u>232,578</u>	<u>100.0</u>

銷售及營銷開支

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

財務資料

其他經營開支

其他經營開支主要包括貿易應收款項及應收票據減值虧損(主要包括若干已逾期超過一年的未付服務費(不包括獲抵押品所擔保的應收服務費)的減值虧損)以及向地方政府支付的雜項費用。在2013年、2014年及2015年，資產減值虧損為人民幣13.6百萬元、人民幣21.3百萬元以及人民幣23.0百萬元。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額相等於銀行存款利息收入減銀行貸款利息開支。於往績記錄期內，所有銀行貸款須於一年內支付。下表載列我們銀行貸款的實際利率的範圍：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
銀行貸款	6.00–6.60%	5.88–6.30%	4.57–4.83%

所得稅

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

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

我們的所得稅主要包括按我們於中國註冊成立的附屬公司應課稅利潤**25%**的稅率徵收的中國企業所得稅，惟杭州綠城職業培訓學校於2013年、2014年及2015年及寧波綠城廣告有限公司於2013年、2014年及2015年的所得稅優惠稅率為**20%**。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指就呈報期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用該呈報期間末頒佈的稅率加上就過往呈報期間應付稅項的任何調整。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。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，就2008年1月1日後產生的利潤而言，本公司在中國的附屬公司須就向外國投資控股公司宣派的股息繳付**10%**的預扣稅。就須繳付預扣稅的股息而言，須為已宣派股息確認預扣稅撥備，以及為在可見將來宣派的股息確認遞延稅項負債。於2015年12月31日，已就分派本集團中國附屬公司的保留利潤時應付的稅項確認人民幣2,502,000元的預扣稅。

財務資料

	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
即期稅項	33,089	60,239	81,605
暫時差額的產生及撥回	(7,432)	(11,497)	(8,548)
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	—	—	2,502
所得稅	25,657	48,742	75,559

於2013年、2014年及2015年，我們的實際稅率(按所得稅開支除以持續經營業務除稅前利潤計算)分別約為23.7%、24.5%及27.2%。我們的實際稅率由2014年的24.5%增加至2015年27.2%，乃由於出現虧損附屬公司應佔的可抵扣暫時差額並未於2015年確認及已就分派本集團中國附屬公司的保留利潤時應付的稅項確認人民幣2.5百萬元的預扣稅。

綜合全面收入表呈報的實際所得稅開支與應用中國法定所得稅率計算的金額有所不同。各年度的所得稅與除稅前利潤的對賬如下：

	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
持續經營業務除稅前利潤	108,390	198,618	278,126
按相關稅務司法權區利潤適用之稅率計算			
除稅前利潤之名義稅項	27,098	49,655	69,532
不可扣稅開支之稅務影響，			
扣除非應課稅收入	554	1,905	1,593
(動用)／未確認可扣稅暫時差額之			
稅務影響	(1,130)	(4,695)	885
未確認之未使用稅項虧損之稅務影響	1,264	2,246	1,793
動用之前尚未確認之稅項虧損	(1,986)	(562)	(395)
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響	(143)	193	(351)
本集團中國附屬公司利潤之10%預扣稅	—	—	2,502
實際稅項開支	25,657	48,742	75,559

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

財務資料

已終止業務

於往績記錄期，作為籌備[編纂]而進行的重組的一部分，我們出售了我們的室內設計、裝修、園藝和維護服務板塊以及保健及相關服務板塊的全部股本投資。我們已終止經營有關業務或已將該等職能外包予分包商。

已終止業務的業績在綜合損益及其他全面收入表獨立以「已終止業務除稅後虧損」欄目記錄。

持續經營及已終止業務的現金流量按綜合基準在綜合現金流量表呈報。

已計入我們的綜合損益及其他全面收入表的已終止業務的業績載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已終止業務業績			
收入.....	54,037	49,066	—
銷售成本.....	(49,641)	(41,628)	—
毛利.....	4,396	7,438	—
其他收入.....	474	560	—
其他收入／(虧損)淨額.....	74	(44)	—
行政開支.....	(12,453)	(10,579)	—
銷售及營銷開支.....	(30)	(8)	—
其他經營開支.....	(298)	(286)	—
經營業務業績.....	(7,837)	(2,919)	—
分佔聯營公司利潤減虧損.....	1,774	3,035	—
分佔合營企業利潤減虧損.....	(99)	(135)	—
融資收入.....	91	154	—
除所得稅前(虧損)／利潤.....	(6,071)	135	—
所得稅.....	(168)	(629)	—
年度虧損.....	(6,239)	(494)	—
歸屬於：			
本公司權益股東.....	(4,300)	(278)	—
非控股權益.....	(1,939)	(216)	—
總計.....	(6,239)	(494)	—

財務資料

下列載列所示年度已終止業務的現金流量表主要項目：

	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
經營活動產生／(所用)現金淨額	52,544	(65,019)	—
投資活動(所用)／產生現金淨額	(33,769)	28,413	—
融資活動產生現金淨額	5,000	500	—
已終止業務產生／(所用)現金淨額.....	23,775	(36,106)	—

持續經營業務業績

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度比較

收入

收入由2014年的人民幣2,204.6百萬元增加32.4%至2015年的人民幣2,918.6百萬元。收入增加主要由於我們的物業管理服務板塊的收入增加，原因是總可收費面積增加以及我們的服務費率增加所致。

- 物業管理服務。**在2014年及2015年，物業管理服務的收入分別為人民幣1,623.6百萬元及人民幣2,090.9百萬元，分別佔我們總收入的約73.7%及71.6%，增幅約28.8%，主要由於總可收費面積及按包幹制收取服務費的物業的平均物業服務費增加所致。我們按包幹制收取服務費的總可收費面積由2014年12月31日的50.1百萬平方米增加約27.1%至2015年12月31日的63.7百萬平方米。我們按包幹制收取服務費的物業的平均物業服務費由2014年的每月每平方米人民幣2.94元增加約4.1%至2015年的每月每平方米人民幣3.06元。於2015年，我們於重續若干物業的物業管理服務合同時調高了物業服務費率。平均服務費率的增加亦由於我們對新委聘工作收取更高物業服務費率。
- 顧問諮詢服務。**在2014年及2015年，顧問諮詢服務的收入分別為人民幣439.4百萬元及人民幣550.8百萬元，分別佔我們總收入的約19.9%及18.9%。顧問諮詢服務的收入由2014年至2015年增加約25.4%，主要由於我們的在建物業服務子類別的收入由2014年的人民幣377.8百萬元增加26.0%至2015年的人民幣476.0百萬元。在建物業服務收入增長主要由於平均合同價值增加，原因是我們的品牌知名度在我們取得更高合同價值的新委聘工作時提供競爭優勢。平均合同價值增加亦由於轉嫁增加的勞工成本至我們的客戶所致。

財務資料

- **園區增值服務。**在2014年及2015年，園區增值服務的收入分別為人民幣141.6百萬元及人民幣277.0百萬元，分別佔我們總收入約6.4%及9.5%。園區增值服務的收入由2014年至2015年增加約95.7%，主要由於我們的家居生活服務收入由2014年的人民幣84.5百萬元增加72.4%至2015年的人民幣145.7百萬元，而園區產品及服務的收入由2014年的人民幣40.9百萬元增加156.7%至2015年的人民幣105.0百萬元，乃由於產品組合擴大及在管物業數目增加，因而提供更大客戶群所致。2014年9月推出「幸福綠城」移動應用以來，我們透過向住戶提供便利及多元化的服務及產品吸引更多大量的客流。我們的註冊用戶數目由2014年12月31日的23,485名增加至2015年12月31日的180,422名。

銷售成本

銷售成本由2014年的人民幣1,841.5百萬元增加約29.7%至2015年的人民幣2,387.7百萬元。銷售成本增加主要由於同期分包成本由人民幣348.9百萬元增加約129.6%至人民幣801.2百萬元。我們於2015年7月開始將絕大部分的保安職能外包予分包商，導致與保安人員相關的員工成本漸轉至分包費用。於2015年12月31日，我們的在管物業有約71.9%的保安人員外包予獨立第三方。銷售成本增加亦因營業稅及附加費以及共用空間成本增加所致，皆因總在管合同建築面積增加，由2014年12月31日的65.9百萬平方米增加約25.6%至2015年12月31日的82.8百萬平方米。

毛利及毛利率

我們的毛利由2014年的人民幣363.1百萬元增加約46.2%至2015年的人民幣530.9百萬元，而毛利率由2014年的16.5%增至2015年的18.2%，主要由於我們的產品組合由利潤率較低的物業管理服務板塊轉移至利潤率較高的園區增值服務板塊的有利變動。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2014年的人民幣139.3百萬元增加約52.6%至2015年的人民幣212.6百萬元，主要由於我們的總可收費面積及平均物業服務費率增加。物業管理服務的毛利率由2014年的8.6%增加至2015年的10.2%，主要由於平均物業服務費率增加所致。我們按包幹制收取服務費的物業的平均物業服務費率由2014年的每月每平方米人民幣2.94元增加約4.1%至2015年的每月每平方米人民幣3.06元。
- **顧問諮詢服務。**顧問諮詢服務的毛利由2014年的人民幣157.7百萬元增加約18.5%至2015年的人民幣186.9百萬元，主要由於每項委聘工作的平均合同價值增加所致，部分由新委聘工作的數目微減所抵銷，此乃由於2015年中國房地產市場衰退所致。顧問諮詢服務的毛利率由2014年的35.9%減少至2015年的33.9%。毛利率減少主要由於在建物業服務子類別的毛利率減少，乃由於僱員平均薪金上升所致。該減少亦由於在建物

財務資料

業服務子類別所佔的收入百分比由2014年的91.8%增加至2015年的92.4%。我們的在建物業服務的毛利率一般比顧問諮詢服務為低，乃由於我們的在建物業服務主要包括在建築工地及示範單位提供保安服務，而保安服務一般較諮詢服務更為勞動密集。

- **園區增值服務。**園區增值服務的毛利由2014年的人民幣66.1百萬元增加約98.8%至2015年的人民幣131.4百萬元，乃由於服務、產品組合擴大及在管物業數目增加，因而提供更大客戶群所致。園區增值服務的毛利率由2014年的46.7%增加至2015年的47.5%。增加主要由於我們的園區產品及服務以及家居服務子類別的毛利率增加，原因為我們持續擴張該兩個子類別而達致規模經濟。

其他收入

其他收入由2014年的人民幣11.8百萬元增加約70.3%至2015年的人民幣20.1百萬元。此增加主要由於其中一家在北侖免稅區註冊成立的附屬公司收取的退稅人民幣4.4百萬元所帶來的人民幣4.7百萬元政府補助增加及我們企業管治的改進獲認可而獲取的人民幣7.4百萬元政府補助。此增加亦由於(i)我們收到有關提早終止一項酒店物業管理服務協議的人民幣1.5百萬元終止費用，該酒店業主因策略理由決定自行管理酒店，及(ii)撤銷重慶綠晶應付的其他應付款項人民幣1.0百萬元，該公司為我們於2015年撤銷註冊的其中一間附屬公司。於重慶綠晶撤銷註冊過程中，債務人已豁免重慶綠晶所有應付債務。

其他收入／(虧損)淨額

我們於2015年及2014年均錄得人民幣0.2百萬元其他收入淨額。2014年的其他收入淨額乃由於金融資產投資收益淨額人民幣1.4百萬元，部分由出售物業、廠房及設備虧損淨額人民幣1.2百萬元抵銷，乃由於出售若干公司汽車作為我們汽車擁有權改革的一環。金融資產投資收益淨額及出售物業、廠房及設備虧損淨額均於2015年減少，導致其他收入淨額維持平穩。

行政開支

行政開支由2014年的人民幣149.6百萬元增加約55.5%至2015年的人民幣232.6百萬元。有關增幅主要由於(i)我們的員工成本由2014年的人民幣97.9百萬元增至2015年的人民幣135.1百萬元，此乃由於業務持續擴充導致行政員工人數及平均薪金增加所致；(ii)數項慶祝活動產生的開支導致辦公室開支由2014年的人民幣41.6百萬元增至2015年的人民幣60.0百萬元；(iii)有關[編纂]的開支增加人民幣14.8百萬元；及(iv)有關一項長者生活研究項目的研究開支增加人民幣5.5百萬元。

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2014年的人民幣1.4百萬元增加約301.0%至2015年的人民幣5.7百萬元。有關增長主要由於營銷活動增加所致。例如，我們於2015年舉辦一系列營銷活動，並舉辦廣告宣傳活動。

其他經營開支

其他經營開支由2014年的人民幣24.3百萬元增加約19.6%至2015年的人民幣29.1百萬元。此增加乃主要由於(i)我們向就業援助基金增加供款人民幣2.1百萬元，及(ii)2015年12月31日的貿易應收款項較2014年12月31日增加，使貿易應收款項及應收票據減值虧損由2014年的人民幣21.0百萬元增加人民幣1.3百萬元至2015年的人民幣22.3百萬元。中國法律規定我們須向就業援助基金作出供款，以就殘疾僱員購入一系列的工作相關改裝及服務提供財務援助。我們於2015年的就業援助基金供款金額增加，乃由於我們的僱員數目及其平均薪金增加。

經營利潤

因上述原因，經營利潤由2014年的人民幣199.8百萬元增加約42.0%至2015年的人民幣283.8百萬元。

融資成本淨額

融資成本淨額由2014年的人民幣1.6百萬元增加約343.8%至2015年的人民幣7.1百萬元。此增加主要由於支付予銀行的利息由2014年的人民幣3.3百萬元增加人民幣6.0百萬元至2015年的人民幣9.3百萬元，此乃由於我們2015年的借款較2014年有所增加。我們於2015年第四季增加提取借款金額，乃由於預期我們的業務將於2016年迅速並持續發展，因而比過往年度需要大量的現金流量。

分佔聯營公司利潤減虧損

2014年分佔聯營公司虧損減利潤為人民幣0.1百萬元，而2015年分佔聯營公司利潤減虧損為人民幣1.8百萬元。

分佔合營企業利潤減虧損

分佔合營企業虧損減利潤由2014年的人民幣0.7百萬元減至2015年的人民幣0.3百萬元。

出售其他金融資產虧損

我們於2015年的出售其他金融資產虧損為人民幣0.1百萬元，主要由於我們的其中一間附屬公司杭州華科物業管理有限公司撤銷註冊。於2014年的出售其他金融資產虧損為人民幣1.3百萬元，乃主要由於我們就重組按代價人民幣19.9百萬元向杭州丹桂投資出售多間公司的股本權益。

財務資料

出售附屬公司收益／(虧損)

2014年的出售附屬公司收益為人民幣1.9百萬元，主要由於我們按代價人民幣2.0百萬元出售杭州綠漫科技有限公司的40%權益，其為一間信息技術服務公司。我們於2015年並無出售任何附屬公司。

出售聯營公司收益／(虧損)

2014年出售聯營公司收益為人民幣0.5百萬元，主要由於出售若干從事非核心業務的聯營公司，作為進行重組籌備[編纂]的一環。我們於2015年並無出售任何聯營公司。

收購聯營公司收益

我們於2014年及2015年並無收購任何聯營公司。

持續經營業務除稅前利潤

因上述原因，持續經營業務除稅前利潤由2014年的人民幣198.6百萬元增加約40.0%至2015年的人民幣278.1百萬元。

所得稅

我們的所得稅由2014年的人民幣48.7百萬元增加約55.2%至2015年的人民幣75.6百萬元，主要由於我們的持續經營業務除稅前利潤增加所致。我們的實際稅率(按所得稅開支除以持續經營業務稅前利潤計算)由2014年的24.5%上升至2015年的27.2%，乃由於就分派本集團中國附屬公司的保留利潤時應付的稅項確認人民幣2.5百萬元的預扣稅。

持續經營業務利潤

因上述原因，我們的持續經營業務利潤由2014年的人民幣149.9百萬元增加約35.2%至2015年的人民幣202.6百萬元。

已終止業務除稅後虧損

2015年並無已終止業務除稅後虧損，此乃由於出售已終止業務所產生的所有虧損計入2014年。2014年的已終止業務除稅後虧損為人民幣0.5百萬元。

期間利潤及全面總收入

因上述原因，我們的期間利潤及全面總收入由2014年的人民幣149.4百萬元增加約35.6%至2015年的人民幣202.6百萬元。

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度比較

收入

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

財務資料

- **物業管理服務。**於2013年及2014年，物業管理服務的收入分別為人民幣1,223.9百萬元及人民幣1,623.6百萬元，分別佔我們總收入的約73.2%及73.7%。物業管理服務的收入由2013年的人民幣1,223.9百萬元增加約32.7%至2014年的人民幣1,623.6百萬元，主要由於在總可收費面積及收取的平均費率增加所致。我們按包幹制收取服務費的總可收費面積由2013年12月31日的42.0百萬平方米增加約19.3%至2014年12月31日的50.1百萬平方米。於2014年，我們在重續若干物業的物業管理服務合同時調高了服務費率及就2014年所交付的新建物業收取更高服務費率，以致我們按包幹制收取的平均物業服務費由2013年的每月每平方米人民幣2.69元增加約9.3%至2014年的每月每平方米人民幣2.94元。新建成物業的物業服務費率一般比現有物業的費用率為高，符合中國物業服務費日益增加的整體趨勢。
- **顧問諮詢服務。**於2013年及2014年，顧問諮詢服務的收入分別為人民幣330.3百萬元及人民幣439.4百萬元，分別佔我們總收入的約19.8%及19.9%。顧問諮詢服務的收入由2013年的人民幣330.3百萬元增加約33.0%至2014年的人民幣439.4百萬元，主要由於我們的在建物業服務的收入由2013年的人民幣278.8百萬元增加35.5%至2014年的人民幣377.8百萬元，此乃由於在建物業服務委聘工作的數量增加所致。開發商在開發過程中更注重成本，市場對建築諮詢服務有更殷切的需求，以及我們的品牌知名度增加均為我們在取得新委聘工作時帶來競爭優勢。
- **園區增值服務。**於2013年及2014年，園區增值服務的收入分別為人民幣117.5百萬元及人民幣141.6百萬元，分別佔我們收入的約7.0%及6.4%。園區增值服務的收入由2013年的人民幣117.5百萬元增加20.5%至2014年的人民幣141.6百萬元，主要由於我們的家居生活服務及園區產品及服務產生的收入增加所致。我們的家居生活服務收入由2013年的人民幣69.0百萬元增加約22.5%至2014年的人民幣84.5百萬元，主要由於我們在管物業數目增加導致客戶群擴大所致。我們的園區產品及服務收入由2013年的人民幣34.5百萬元增加約18.6%至2014年的人民幣40.9百萬元，主要由於配置「幸福綠城」移動應用的住宅園區數目持續增加，使我們的「幸福綠城」移動應用用戶人數增加。我們的園區產品及服務收入的增加也由於用戶平均消費金額隨著我們繼續擴大園區產品及服務種類而增加。

銷售成本

銷售成本由2013年的人民幣1,429.2百萬元增加約28.8%至2014年的人民幣1,841.5百萬元。銷售成本增加大致符合收入增長，主要由於總在管合同建築面積增加所致。總在管合同建築面積由2013年12月31日的54.7百萬平方米增加約20.5%至2014年12月31日的65.9百萬平方

財務資料

米。物業管理服務的銷售成本由2013年的人民幣1,155.5百萬元增加約28.5%至2014年的人民幣1,484.3百萬元，主要由於(i)員工人數及平均薪金增加，導致員工成本由2013年的人民幣975.4百萬元增加約21.0%至2014年的人民幣1,180.5百萬元；及(ii)分包成本由2013年的人民幣186.8百萬元增加約86.8%至2014年的人民幣348.9百萬元。員工人數增加主要由於在管物業數目增加，而平均薪金增加符合中國工資增長的整體趨勢。分包成本增加部分由於總在管合同建築面積增加所致。此外，我們已經開始將過往由我們員工進行的保潔及升降機保養職能外包予分包商，此導致部分與保安人員有關的員工成本漸轉為分包費用。顧問諮詢服務的銷售成本由2013年的人民幣210.0百萬元增加約34.1%至2014年的人民幣281.7百萬元，主要因在建物業服務委聘工作數量增加。園區增值服務的銷售成本由2013年的人民幣63.7百萬元增加約18.4%至2014年的人民幣75.4百萬元，乃大致由於園區增值服務收入增加所致。

毛利及毛利率

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

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2013年的人民幣68.4百萬元增加約103.7%至2014年的人民幣139.3百萬元，主要由於總在管可收費面積及物業服務平均費率增加，以及每平方米物業服務員工成本減少所致。物業管理服務的毛利率由2013年的5.6%增至2014年的8.6%，主要由於平均物業管理的費用率增加，以及每平方米物業服務員工成本減少所致。我們按包幹制收取服務費的物業的平均物業服務費由2013年的每月每平方米人民幣2.69元增加約9.3%至2014年的每月每平方米人民幣2.94元。
- **顧問諮詢服務。**顧問諮詢服務的毛利由2013年的人民幣120.3百萬元增加約31.1%至2014年的人民幣157.7百萬元，由於市場對在建物業服務的需求持續增加以及我們的品牌知名度增加導致我們的諮詢服務委聘工作增加；品牌知名度增加也為我們在取得新委聘工作時帶來競爭優勢。顧問諮詢服務的毛利率由2013年的36.4%輕微減少至2014年的35.9%，乃由於我們的在建物業服務的毛利由2013年的人民幣88.5百萬元(佔約73.6%)增至2014年的人民幣119.3百萬元(佔約75.7%)。由於在建物業服務主要包括在建築工地及示範單位提供保安服務，其一般比諮詢服務較為屬於勞動密集，故其毛利率整體較管理諮詢服務低。

財務資料

- **園區增值服務。**園區增值服務的毛利由2013年的人民幣53.8百萬元增加約22.9%至2014年的人民幣66.1百萬元，乃由於配置「幸福綠城」移動應用的住宅園區數目增加，提供更大客戶群，以及我們的園區增值服務持續拓展所致。由於銷售組合傾向高毛利率較高的服務，園區增值服務的毛利率由2013年的45.8%微增至2014年的46.7%。我們提供多種價位及成本結構不同的園區增值服務，因此，我們在服務組合的改變對毛利率有很大影響。

其他收入

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

其他收入／(虧損)淨額

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

行政開支

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

銷售及營銷開支

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

其他經營開支

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

財務資料

經營利潤

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

融資成本淨額

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

分佔聯營公司利潤減虧損

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

分佔合營企業利潤減虧損

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

出售其他金融資產虧損

2014年出售其他金融資產虧損為人民幣1.3百萬元，主要由於我們就重組按代價人民幣19.9百萬元向杭州丹桂投資出售多間公司的股本權益。於2013年我們並無就出售其他金融資產產生任何虧損。

出售附屬公司收益／(虧損)

2014年出售附屬公司收益為人民幣2.0百萬元，主要由於我們按代價人民幣1.8百萬元出售銀基東方威尼斯物業管理的60%權益，以及按代價人民幣2.0百萬元出售杭州綠漫科技有限公司的40%權益，其為一間信息技術服務公司。2013年出售附屬公司虧損為人民幣0.3百萬元，主要由於我們按代價人民幣3.0百萬元出售浙江綠城郡原物業服務有限公司的60%權益，以及按代價人民幣1.5百萬元出售寧波綠晶保潔有限公司的100%權益，其為一間保潔服務公司。

出售聯營公司收益／(虧損)

2013年出售聯營公司虧損為人民幣0.7百萬元，主要由於我們出售綠色家園文化傳媒有限公司的49%權益，代價為人民幣4.2百萬元。2014年出售聯營公司收益為人民幣0.5百萬元，主要由於出售若干從事非核心業務的聯營公司，作為進行重組籌備[編纂]的一環。

財務資料

收購聯營公司收益

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

持續經營業務除稅前利潤

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

所得稅

我們的所得稅由2013年的人民幣25.7百萬元增加約89.5%至2014年的人民幣48.7百萬元，主要由於我們的持續經營業務除稅前利潤增加所致。我們的實際稅率(按所得稅開支除以持續經營業務稅前利潤計算)由2013年的23.7%上升至2014年的24.5%，主要由於2014年的不可扣稅開支較2013年有所上升。有關更多詳情，請參閱本節上文「一綜合損益及其他全面收入表選定項目的說明－所得稅」分節。

持續經營業務利潤

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

本公司權益股東應佔持續經營業務利潤

我們的持續經營業務利潤由2013年的人民幣83.7百萬元增加78.2%至2014年的人民幣149.2百萬元。

已終止業務除稅後虧損

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

年度利潤及全面總收入

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

財務資料

財務狀況表節選項目的說明

貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	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.....	165,893	216,022	257,808
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備.....	(12,472)	(16,078)	(23,156)
	153,421	199,944	234,652
應收關連方款項.....	68,339	181,752	71,485
其他應收款項.....	53,297	54,524	60,473
押金及預付款項.....	24,477	30,036	51,038
應收其他員工款項.....	10,875	2,712	2,304
應收董事款項.....	1,500	—	—
總計.....	311,909	468,968	419,952

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據主要來自物業服務費。於2013年、2014年及2015年12月31日，貿易應收款項及應收票據分別為人民幣153.4百萬元、人民幣199.9百萬元及人民幣234.7百萬元，分別佔總流動資產的約20.4%、18.7%及17.0%。於2016年4月30日，貿易應收款項及應收票據約人民幣103.2百萬元已獲結付。於2013年、2014年及2015年12月31日，於有關年度終止或屆滿的前期物業服務合同及物業服務合同的貿易應收款項及應收票據分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣5.7百萬元。於2016年4月30日，已終止或屆滿的前期物業服務合同及物業服務合同的貿易應收款項及應收票據約人民幣0.7百萬元已獲結付。

我們來自物業管理服務的貿易應收款項及應收票據於整個往績記錄期增加，主要由於業務拓展導致我們的總可收費面積增加所致。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的總在管合同建築面積分別為54.7百萬平方米、65.9百萬平方米及82.8百萬平方米。一旦交付物業，第一筆物業服務費則即時到期及需立即繳付。然而，由於若干業主於入住或將單位出租前不會支付物業服務費，故該等應付物業服務費列為應收款項及佔物業服務費產生的大部分貿易應收款項。

財務資料

下表載列所示日期的貿易應收款項及應收票據周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
貿易應收款項及應收票據周轉日數 ⁽¹⁾	33.5	33.1	29.4

附註：

(1) 按相關年度末的貿易應收款項及應收票據除以該年度的收入，再乘以該年度的日數計算。

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

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	133,464	182,262	206,811
一年至兩年	19,957	16,078	26,237
兩年以上	—	1,604	1,604
總計	153,421	199,944	234,652

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。

於2013年、2014年及2015年12月31日，貿易應收款項及應收票據減值撥備分別為人民幣12.5百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣23.2百萬元。於2013年、2014年及2015年12月31日，於有關年度終止或屆滿的前期物業服務合同及物業服務合同的貿易應收款項及應收票據減值撥備分別為人民幣1.1百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.1百萬元。在釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自授出信貸日期起至報告日期期間貿易應收款項的信貸質量的變動。在釐定來自物業管理服務業務板塊的貿易應收款項的可收回性時，我們估計各在管物業的物業服務費的可收回金額，並考慮入住率、其代收記錄及應收貿易款項的其後清償。我們一般為逾期超過兩年的應收款項及逾期介乎一年至兩年的應收款項入賬分別為100%及50%的減值撥備。我們不會就未逾期或逾期少於一年的結餘入賬減值撥備。

於2015年12月31日的貿易應收款項及應收票據人民幣234.7百萬元，約44.0%已於2016年4月30日結付。於2015年12月31日，在人民幣5.7百萬元的貿易應收款項及應收票據(與於往績記錄期終止或屆滿的前期物業服務合同及物業服務合同有關)當中，約12.3%其後於2016年4月30日結付。我們於往績記錄期內收取服務費時不曾遇上任何重大困難，可見於往績記錄期內我們維持的高收繳率。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的物業服務費的收繳率(按照實收

財務資料

物業服務費佔應收物業服務費總額的百分比計算)分別約為95.6%、95.9%及96.6%。我們不會就逾期少於一年的結餘入賬減值撥備。

應收關連方款項

於2014年及2015年12月31日的應收關連方款項主要指我們為籌備[編纂]而向關連方出售若干從事非核心業務的附屬公司及聯營公司的未付代價，作為籌備上市而進行重組的一部分。

應收關連方款項由2013年12月31日的人民幣68.3百萬元增至2014年12月31日的人民幣181.8百萬元，主要由於杭州丹桂投資因籌備[編纂]而出售附屬公司作為重組一部分所產生的應付未付代價人民幣118.8百萬元。

應收關連方款項由2014年12月31日的人民幣181.8百萬元減至2015年12月31日的人民幣71.5百萬元，主要由於(i)就籌備[編纂]而向關連方出售若干從事非核心業務的附屬公司及聯營公司作為重組一部分的代價付款人民幣80.0百萬元，及(ii)綠城中國就我們提供的物業管理服務的應付款項減少人民幣19.1百萬元。

我們預期非貿易性質的應收關連方款項將於[編纂]前全部償還。

其他應收款項

其他應收款項主要指(i)我們代表住戶支付的款項，例如能耗賬單付款；(ii)代表員工作出的付款，其後從工資中扣回；(iii)從房地產開發商收取有關彼等在促銷中給予其開發園區的住戶的服務費折扣的補償；及(iv)根據地方法律就員工宿舍及瓶裝水以及向地方政府機關作出的雜項押金。

收取代表住戶支付的款項一般跟從應用於收取服務費的相同程序。更多詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業服務費－計算及收取物業服務費」分節。

以下為於2013年、2014年及2015年12月31日其他應收款項的賬齡分析：

	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
一年內	43,650	40,109	47,141
一年至兩年	2,714	8,220	7,822
兩年以上	6,933	6,195	5,510
總計	53,297	54,524	60,473

財務資料

我們不向其他應收款項的任何債務人提供信用期。當我們個別評估其他應收款項的可收回性時，會考慮過往收繳的經驗、相關債務人的財務狀況及該等其他應收款項的賬齡，並在有客觀證據證明個別債務人將會違約時（例如(i)未能聯絡上相關債務人；(ii)相關債務人超過三年未付能耗費；或(iii)相關物業已被法院查封及沒收）確立撥備。我們不會就逾期少於一年的結餘計提計減值撥備。逾期一年以上的其他應收款項主要包括(i)代表住戶作出的能耗費付款；(ii)從房地產開發商收取的補償；及(iii)上述各種雜項押金。由於往績記錄期內各住宅單位應付能耗費的金額相對較少，我們並不相信我們於收回該等款項時會遇到任何困難，而且並無任何個別住戶將會欠繳能耗費的客觀證據。因此於往績記錄期內並無為住戶應付的能耗費作出撥備。從房地產開發商收取的補償將於相關房地產開發商結束銷售後結付，而我們預期為2016年內。鑒於逾期一年以上的其他應收款項的性質，我們不相信在收取該等應收款項時將遇上任何困難，因此於往績記錄期內並無為其他應收款項作出撥備。

我們的其他應收款項由2013年12月31日的人民幣53.3百萬元增至2014年12月31日的人民幣54.5百萬元及2015年12月31日的人民幣60.5百萬元，主要由於在管物業數目增加。

押金及預付款項

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

我們的押金及預付款項由2013年12月31日的人民幣24.5百萬元增至2014年12月31日的人民幣30.0百萬元及2015年12月31日的人民幣51.0百萬元。隨著我們繼續擴充業務，我們參與了更多新項目投標，使我們於往績記錄期內的押金增加。預付款項於往績記錄期內增加，主要由於物業數目增加。

應收第三方款項

於往績記錄期，我們向獨立第三方上海綠盛諮詢服務有限公司（「上海綠盛」）提供一筆過非計息短期貸款人民幣64.0百萬元（「上海綠盛貸款」）。上海綠盛由我們兩名前任管理層成員所擁有，彼等於其受僱期間為本公司作出重大貢獻。上海綠盛主要從事物業服務軟件開發。上海綠盛貸款乃給予以為上海綠盛提供資金收購一間軟件開發公司。然而，建議收購事項未能完成，上海綠盛貸款已於2015年12月31日前償還。除上海綠盛貸款外，我們並無與上海綠盛有任何業務聯繫。《貸款通則》禁止未經授權的金融機構從事貸款活動。未經授權的貸款人須繳交來自未經授權

財務資料

貸款活動的非法所得款項一至五倍的罰款。我們獲中國法律顧問告知，雖然上海綠盛貸款不遵守《貸款通則》，但鑒於其不帶任何利息，我們將不會因上海綠盛貸款被徵收任何罰款。為確保未來遵守《貸款通則》，我們已採取內部監控措施，禁止向任何第三方貸款。

會計師報告第I-52頁中披露的「向聯營公司貸款」指我們於往績記錄期內向杭州錢江陵園有限公司（「錢江陵園」）的墊款。我們在重組前透過其中一家全資附屬公司擁有錢江陵園的30%股本權益。作為錢江陵園股東，我們連同其他股東已口頭同意不時為錢江陵園提供財務支持，以撥支其日常經營。作為重組的一部分，我們出售若干非核心業務，包括於錢江陵園的股本權益。在我們出售全部錢江陵園的股本權益時，成為錢江陵園新股東的杭州丹桂投資承擔向錢江陵園提供財務支持的責任，並須償還我們向錢江陵園作出的墊款。杭州丹桂投資已於2014年12月償還所有我們向錢江陵園作出的墊款。我們獲中國法律顧問告知，因我們向錢江陵園作出的墊款並不附帶任何利息或任何償還條款，該等墊款並不屬於《貸款通則》對「貸款」的定義，因此並不違反《貸款通則》。

應收其他員工款項

應收其他員工款項主要指我們向僱員提供的貸款以及僱員差旅費現金預付款。

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

應收其他員工款項由2014年12月31日的人民幣2.7百萬元減至2015年12月31日的人民幣2.3百萬元，主要由於我們加強收繳及開支結付力度。

應收董事款項

應收董事款項主要指我們向董事提供的貸款。

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

所有應收董事款項均已付還。

其他金融資產

其他金融資產主要包括按公平值計入損益之金融資產，即我們購買獲得較銀行存款收取的收益高的理財產品的投資，以作為現金管理策略一部分。於2013年、2014年及2015年12月31日，按公平值計入損益之金融資產分別為人民幣100.0百萬元、人民幣134.0百萬元及人民幣28.2百萬元。於往績記錄期，我們並無因投資於理財產品招致虧損。

財務資料

受限制銀行結餘

受限制銀行結餘指由出租我們在管物業的公共空間產生的現金和代表客戶持有的託管資金。根據中國法律，公共空間乃業主的財產，故此出租公共空間的收入屬於業委會所有。由於業委會根據中國法律並非法人，不能開設銀行賬戶，故我們代表業委會將出租公共空間所得現金存進銀行。我們因此代表業委會開設及管理銀行賬戶。代表客戶持有的託管資金指我們代表僱用我們物業銷售代理及經紀服務的買家持有直至買賣結束的託管資金。

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

現金及現金等價物

於2013年、2014年及2015年12月31日，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。現金及現金等價物由2013年12月31日至2015年12月31日增加，主要由於我們擴充業務。

存貨

於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的存貨分別為人民幣10.6百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣2.0百萬元。我們的存貨主要包括消耗品、持作出售物業及發展中物業。發展中物業指由安吉綠郡安城實業發展有限公司(為籌備[編纂]而作為重組的一部分，於2014年獲出售的本公司直接全資附屬公司浙江綠郡恒業實業發展有限公司(間接全資附屬公司)產生的建築成本。持作出售物業指由浙江綠城房屋置換有限公司持有的未售停車位。我們向房地產開發商以折扣價購入我們管理的一個住宅園區的若干停車位，乃由於該房地產開發商急於將其項目公司清盤。我們將停車位提價後轉售予住戶。購買該等停車位為非經常性交易，我們並不預期在未來的日常業務中進行類似交易。

財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項的明細：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代表住戶收取的款項	125,177	183,786	247,302
應付股息	23,704	57,318	21,897
貿易應付款項	11,298	16,985	119,602
— 已結算貿易應付款項	3,171	4,397	12,654
— 應計貿易應付款項	8,127	12,588	106,948
應計工資及其他福利	83,395	166,378	160,059
應付關連方款項	6,414	5,024	4,274
押金	44,569	58,532	80,384
其他應付稅項及費用	21,036	35,026	38,154
代表業委會收取的現金	22,491	29,322	43,290
其他應付款項及應計款項	50,388	50,423	39,313
代表客戶持有的託管資金	6,863	22,974	43,155
應付第三方款項	—	—	50,000
	395,335	625,768	847,430

代表住戶收取的款項

代表住戶收取的款項主要指我們從在管物業住戶收取的有待支付予公用事業公司的能耗費。我們代表住戶收取的款項由2013年12月31日的人民幣125.2百萬元增至2014年12月31日的人民幣183.8百萬元，並進一步增加至2015年12月31日的人民幣247.3百萬元，主要由於我們管理的物業數目增加。

應付股息

我們的應付股息主要指已宣派但未派付股息。我們的應付股息由2013年12月31日的人民幣23.7百萬元增至2014年12月31日的人民幣57.3百萬元，其後於2015年12月31日減至人民幣21.9百萬元，主要由於綠城物業服務於2013年、2014年及2015年分別宣派人民幣31.4百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣230.0百萬元的股息。我們預期於[編纂]前以可用現金及現金等價物結付所有應付股息。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指未付分包費用產生的應付款項。我們的貿易應付款項由2013年12月31日的人民幣11.3百萬元增至2014年12月31日的人民幣17.0百萬元，並進一步增加至2015年12月31日的人民幣119.6百萬元，主要由於分包費用增加，原因在於與保安人員相關的員工成本漸轉為分包費用，因我們於2015年7月開始將絕大部分的保安職能外包予分包商，另外是由於在管合同建築面積增加。2015年12月31日的貿易應付款項大幅高於2014年12月31日，導致同年貿易應付款項周轉日數大幅增加。

財務資料

下表載列於所示日期貿易應付款項周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
貿易應付款項周轉日數 ⁽¹⁾	2.9	3.4	18.3

附註：

(1) 按於相關年度末的貿易應付款項除以該年度的銷售成本，再乘以該年度的日數計算。

下表載列於所示日期基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析：

	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
一個月內或按要求	1,524	3,420	7,040
一個月後但三個月內	690	261	2,454
三個月後	957	716	3,160
總計	3,171	4,397	12,654

2015年12月31日，貿易應付款項為人民幣119.6百萬元，其後於2016年4月30日，約92.9%已經結付。

應計工資及其他福利

我們的應計工資及其他福利主要指應付僱員的薪金及其他福利。我們的應計工資及其他福利由2013年12月31日的人民幣83.4百萬元增至2014年12月31日的人民幣166.4百萬元，主要由於人員數目以及平均薪金增加。於2013年及2014年12月31日，我們的僱員數目分別為17,761人及23,767人。我們的應計工資及其他福利由2014年12月31日的人民幣166.4百萬元減至2015年12月31日的人民幣160.1百萬元，主要由於人員數目減少，皆因我們開始外包絕大部分的保安人員。

應付關連方款項

於2013年及2014年12月31日應付關連方款項主要指應付杭州綠晶保潔有限公司(「杭州綠晶」)的保潔服務費用。杭州綠晶曾由李海榮女士的丈夫鞠建華先生共同控制，且不再為我們的關連方，乃由於鞠建華先生已出售其杭州綠晶的控股股權。應付關連方款項於截至2013年及2014年12月31日止年度產生的波動乃視乎於我們的支付時間。應付杭州綠晶的保潔服務費用為貿易性質，將透過載列於杭州綠晶與我們訂立協議內的還款時間表，以營運所得的現金流結清。於2015年12月31日，應付關連方款項主要包括綠城中區代表綠城中區所開發物業的業主所支付的物業服務費，其將於我們於住戶遷入後向彼等收取上述金額後付還予綠城中區。

財務資料

押金

我們的押金主要指從業主及住戶收取的有關物業裝修的保證金。我們的押金由2013年12月31日的人民幣44.6百萬元增至2014年12月31日的人民幣58.5百萬元，並進一步增加至2015年12月31日的人民幣80.4百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加。

其他應付稅項及費用

我們的其他應付稅項及費用主要指未付營業稅及附加費。我們的其他應付稅項及費用由2013年12月31日的人民幣21.0百萬元增至2014年12月31日的人民幣35.0百萬元，並進一步增加至2015年12月31日的人民幣38.2百萬元，主要由於收入增加。

代表業委會收取的現金

代表業委會收取的現金指出租公共空間所得款項。根據中國法律，交付項目的公共空間乃業主的財產，故此出租公共空間的費用(經扣除我們的佣金(如有)後)屬於業主所有。我們代表業委會收取的現金由2013年12月31日的人民幣22.5百萬元增至2014年12月31日的人民幣29.3百萬元，並進一步增加至2015年12月31日的人民幣43.3百萬元，主要由於我們的在管物業數目及公共空間的建築面積增加。

其他應付款項及應計款項

我們的其他應付款項及應計款項主要指我們的銀行賬戶已收取的服務及能耗費，惟尚未作出對賬。我們的其他應付款項及應計款項於2013年及2014年12月31日各日達人民幣50.4百萬元。我們的其他應付款項及應計款項由2014年12月31日的人民幣50.4百萬元減至2015年12月31日的人民幣39.3百萬元，大致由於加強對賬力度所致。

代表客戶持有的託管資金

代表客戶持有的託管資金即我們代表僱用我們物業銷售代理及經紀服務的買家持有直至買賣結束的託管資金。代表客戶持有的託管資金由2013年12月31日的人民幣6.9百萬元增至2014年12月31日的人民幣23.0百萬元，並進一步增加至2015年12月31日的人民幣43.2百萬元，主要由於物業銷售代理及經紀業務的交易量增加。

應付第三方款項

應付第三方款項指就籌備[編纂]進行重組的一部分而就收購支付收購價人民幣50.0百萬元而產生的貸款(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))。該貸款由一名獨立第三方透過中國農業銀行以委託貸款安排的形式向本集團授出。貸款未獲任何抵押品擔保，按將根據當時中國人民銀行所設定的銀行貸款利率而釐定的利率計息，年期為兩年。中國農業銀行將就作為受託銀行收取一筆固定金額的手續費。

財務資料

預收款項

我們的預收款項主要指賬單週期開始時已收但未確認為收入的物業服務費。預收款項由2013年12月31日人民幣231.2百萬元增至2014年12月31日人民幣250.4百萬元，並進一步增加至2015年12月31日人民幣338.2百萬元。於往績記錄期內增加主要由於可收費面積及服務費率增加所致。

虧損性物業服務合同撥備

我們於各報告期末審閱所有前期物業服務合同及物業服務合同，以確定是否屬於虧損性合同，並須就該等合同產生的預計虧損計提撥備。虧損性物業服務合同的撥備金額，乃參考我們繼續為根據已識別的虧損性物業服務合同管理的項目提供服務將會招致的估計直接及遞增開支及扣除我們預期將收取的估計服務費後釐定。直接及遞增開支主要包括員工成本及分包成本。由於建築面積和服務費率是於各合同期間釐定的，因此我們估計遞增開支及服務費的金額時，乃參考根據已識別的虧損性物業服務合同管理的相關項目的過去表現。根據上述基準，於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，我們的17、17、18及18份合同獲識別為虧損性合同。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們就虧損性物業服務合同計提撥備分別為數人民幣40.7百萬元、人民幣37.0百萬元及人民幣36.3百萬元。我們於往績記錄期內計提撥備的虧損性物業服務合同，大部分與我們收取較低費率的老舊住宅園區有關。預計該等撥備將於相關報告期末後在相關虧損性合同的餘下期間支付。於相關報告期末起計一年內支付的撥備金額分類為流動負債。

我們通過(i)與房地產開發商磋商補貼或與業委會磋商調高服務費，及／或(ii)利用「智慧物管服務」平台和「智慧硬件管理」平台降低營運成本，致力在不影響服務質量(其標準載於物業服務合同)的範圍內，改善虧損項目的盈利能力。業委會在獲得其至少50%住戶批准後，可同意調高服務費率。我們相信，「智慧物管服務」平台和「智慧硬件管理」平台可幫助我們加強營運效益，減低對勞工的依賴，進而降低員工成本。若我們無法調高虧損項目的服務費，我們亦可選擇在合同到期時不重續該等項目，以便將資源分配至利潤更高的委聘工作，並優化我們的物業服務組合。

財務資料

流動資產及流動負債

我們的流動負債淨額與流動資產淨額的組成

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於4月30日
	2013年	2014年	2015年	2016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)
流動資產				
現金及現金等價物	299,441	437,419	835,897	499,721
貿易及其他應收款項	311,909	437,663	419,952	660,121
其他金融資產	100,000	134,000	28,200	5,000
受限制銀行結餘	29,444	57,537	90,780	121,387
存貨	10,620	1,747	2,045	2,807
	<u>751,414</u>	<u>1,068,366</u>	<u>1,376,874</u>	<u>1,289,036</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	395,335	625,768	847,430	724,507
預收款項	231,158	250,358	338,246	435,392
銀行貸款	40,000	100,000	180,000	180,000
即期稅項	42,289	71,864	88,495	15,512
撥備	21,899	23,008	18,094	15,093
	<u>730,681</u>	<u>1,070,998</u>	<u>1,472,265</u>	<u>1,370,504</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>20,733</u>	<u>(2,632)</u>	<u>(95,391)</u>	<u>(81,468)</u>

我們的流動負債淨額由2015年12月31日輕微下跌至2016年4月30日的人民幣81.5百萬元。

我們於2015年12月31日錄得流動負債淨額人民幣95.4百萬元，主要由於貿易及其他應付款項、預收款項及銀行貸款增加，以及其他金融資產減少，部分由現金及現金等價物以及受限制銀行結餘的增加抵銷。貿易及其他應付款項增加主要由於貿易應付款項、代表住戶收取的款項及應付第三方款項有所增加。代表住戶收取的款項(從在管物業住戶收取有待支付予公用事業公司的能耗費)增加，主要由於在管物業數目增加。貿易應付款項(指未付分包費用)增加及預收款項(指預付服務費)增加均主要由於2015年的在管合同建築面積比2014年增加。銀行貸款增加主要由於我們業務成長的同時，我們的流動資金需求漸趨殷切。其他金融資產減少乃由於預期我們的業務將迅速及持續擴張，比過往年度需要更大量的現金流量，因此我們於理財產品作出較少投資。受限制銀行結餘增加，主要由於代表業委會收取的現金增加，乃由於我們的在管物業數目增加以及隨著我們的房地產代理服務繼續成長，代表使用我們的房地產代理服務的客戶持有的託管資金增加。

財務資料

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

有關貿易應收款項及應收票據、預收款項、應計工資及其他福利及應收關連方款項變動的更多詳情，請參閱本節上文「財務狀況表節選項目的說明」分節。

於往績記錄期內錄得流動負債淨額的原因及改善流動負債淨額狀況的措施

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日的流動負債淨額狀況乃部分由於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。

購置新辦公樓及就重組產生的購買價為非經常性。新辦公樓的購買價及應付一名關連方的購買價，已於2015年12月31日前悉數支付。我們現擬於[編纂]後每年派付相當於除稅後利潤25%的股息，與往績記錄期內宣派的股息相比，佔除稅後利潤的百分比比較少。因此，我們預期流動負債淨額狀況於[編纂]後將會改善。

雖然前期物業服務合同及物業服務合同要求客戶於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)增加收繳逾期服務費的力度。有關我們徵收服務費的更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業服務費－計算及收取物業服務費」分節。根據我們的徵收慣例，我們的現金收入並非於全年度平均分配。客戶現金付

財務資料

款時間的波動可能導致需要額外資金撥付經營。我們維持人民幣200.0百萬元的循環貸款融資，於我們急需額外現金時可根據慣常條件提取。於2016年4月30日，人民幣180.0百萬元已自人民幣200.0百萬元的循環貸款融資中提取。於2016年3月，我們取得長期委託貸款人民幣50.0百萬元以補充運營資金。此外，我們在收取服務費時不曾遇上任何重大困難，可見於往績記錄期內我們維持的高收繳率。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的物業服務費的收繳率(按照實收物業服務費佔應收物業服務費總額的百分比計算)分別約為95.6%、95.9%及96.6%。我們相信當我們加強徵收力度時，我們將能在合理期間內收取未付服務費。基於上述原因，我們不相信我們的現金徵收慣例將對運營資金造成重大不利影響。

業務分部資產及負債

下表載列可予分配至特定業務分部及未分配項目的業務分部資產及負債金額。與特定業務分部營運相關的業務分部資產及負債將分配至指定業務分部，並於以下統稱「業務分部資產」及「業務分部負債」。

	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
業務分部資產 ⁽¹⁾	297,182	485,173	599,946
未分配資產	662,393	817,142	1,041,939
綜合總資產	<u>959,575</u>	<u>1,302,315</u>	<u>1,641,885</u>
業務分部負債 ⁽¹⁾	569,113	768,881	1,071,905
未分配負債	180,417	316,150	421,103
綜合總負債	<u>749,530</u>	<u>1,085,031</u>	<u>1,493,008</u>

附註：

(1) 業務分部資產及負債僅包括服務線直接應佔的項目。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告B節附註3(b)。

業務分部資產的主要組成部分包括貿易應收款項及應收票據以及物業。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣153.4百萬元、人民幣199.9百萬元及人民幣234.7百萬元，分別佔我們業務分部資產的51.6%、41.2%及39.1%。貿易應收款項及應收票據周轉率於往績記錄期減少，乃由於我們於同期繼續加強收回債務。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的物業達人民幣60.2百萬元、人民幣149.3百萬元及人民幣194.1百萬元，分別佔我們業務分部資產的20.3%、30.8%及32.4%。我們的物業於往績記錄期增加主要由於我們的在管物業數目增加。

財務資料

主要未分配資產項目為現金及現金等價物。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的現金及現金等價物為人民幣299.4百萬元、人民幣437.4百萬元及人民幣835.9百萬元，分別佔未分配總資產的45.2%、53.5%及80.2%。現金及現金等價物於往績記錄期增加主要由於我們擴展營運。

業務分部負債的主要組成部分包括預收款項、代表住戶收取的款項及應計工資及其他福利。由於我們要求住戶於各賬單週期開始時預付服務費，我們於2013年、2014年及2015年12月31日有預收款項人民幣231.2百萬元、人民幣250.4百萬元及人民幣338.2百萬元，分別佔業務分部負債40.6%、32.6%及31.6%。預收款項於往績記錄期增加主要由於同期的可收費面積及物業服務費率增加。由於我們向住戶收取能耗費以支付予公用事業公司，我們於2013年、2014年及2015年12月31日有代表住戶收取的款項人民幣125.2百萬元、人民幣183.8百萬元及人民幣247.3百萬元，分別佔業務分部負債的22.0%、23.9%及23.1%。預收款項於往績記錄期增加主要由於在管物業的數目於同期有所增加。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的應計工資及其他福利達人民幣83.4百萬元、人民幣166.4百萬元及人民幣160.1百萬元，分別佔業務分部負債14.7%、21.6%及14.9%。我們的應計工資及其他福利由2013年12月31日的人民幣83.4百萬元增加至2014年12月31日的人民幣166.4百萬元，主要由於人員數目以及平均薪金增加。我們的應計工資及其他福利由2014年12月31日的人民幣166.4百萬元減少至2015年12月31日的人民幣160.1百萬元，主要由於人員數目減少，皆因我們開始外包絕大部分的保安人員。

有關上述項目之分析的進一步詳情，請參閱本節「財務狀況表節選項目的說明」分節。由於上文所述原因，我們的業務分部資產低於業務分部負債，而於往績記錄期的綜合總資產則高於綜合總負債。

流動資金及資本資源

概覽

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

財務資料

現金流量

下表概述於所示年度的綜合現金流量表：

	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
經營活動所得／(所用)現金淨額	173,593	332,802	510,822
投資活動(所用)／所得現金淨額	(72,400)	(164,138)	131,660
融資活動所得／(所用)現金淨額	(10,635)	(30,686)	(243,950)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	90,558	137,978	398,532
年初現金及現金等價物	208,883	299,441	437,419
匯率變動影響	—	—	(54)
年末現金及現金等價物	299,441	437,419	835,897

經營活動所得／(所用)現金淨額

於2015年，經營活動所用現金淨額為人民幣510.8百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣319.2百萬元，乃由於2015年持續經營業務除稅前利潤人民幣278.1百萬元。運營資金變動導致現金流入人民幣256.6百萬元，主要包括貿易及其他應付款項增加人民幣339.3百萬元，部分由貿易及其他應收款項減少人民幣49.2百萬元及受限制銀行結餘增加人民幣33.2百萬元抵銷。

貿易及其他應付款項增加主要由於貿易應付款項及代表住戶收取的款項增加，有關增加均主要由於在管物業數目增加所致。貿易及其他應收款項減少主要由於(i)為籌備[編纂]而向關連方出售若干從事非核心業務的附屬公司及聯營公司作為重組一部分而支付購買價人民幣80.0百萬元，及(ii)綠城中國就我們提供的物業管理服務的應付款項減少人民幣19.1百萬元。受限制銀行結餘於往績記錄期內的增加主要由於在管物業數目增加使出租在管物業的公共空間產生的現金增加，以及我們持續擴充代理服務導致房產代理服務的押金增加所致。

財務資料

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

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

投資活動所得／(所用)現金淨額

於2015年，投資活動所得現金淨額為人民幣131.7百萬元，主要反映其他金融資產贖回所得款項人民幣144.3百萬元及出售附屬公司的人民幣80.0百萬元，部分由購買物業、廠房及設備付款人民幣57.8百萬元抵銷。我們於2015年減少金融資產投資金額，因為我們於2015年需要更多現金以為擴充提供資金。

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

於2013年，投資活動所用現金淨額為人民幣72.4百萬元，主要反映購買其他金融資產付款人民幣100.0百萬元及就收購聯營公司股本權益付款人民幣34.8百萬元，部分由贖回其他金融資產付款人民幣63.0百萬元抵銷。

財務資料

融資活動所得／(所用)現金淨額

於2015年，融資活動所用現金淨額為人民幣244.0百萬元，反映(i)向我們的股東支付人民幣265.4百萬元股息付款；(ii)與一項收購(作為我們為籌備[編纂]所作重組的一部分)有關而支付予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(iii)人民幣9.3百萬元利息款項，部分被銀行貸款所得款項增加淨額人民幣80.0百萬元抵銷。

於2014年，融資活動所用現金淨額為人民幣30.7百萬元，反映向我們的股東支付股息付款人民幣86.4百萬元及利息付款人民幣3.3百萬元，部分由銀行貸款所得款項增加淨額人民幣60.0百萬元所抵銷。

於2013年，融資活動所用現金淨額為人民幣10.6百萬元，反映向我們的股東支付股息付款人民幣28.5百萬元及利息付款人民幣2.7百萬元，部分被我們按代價人民幣20.0百萬元向綠城房地產集團有限公司出售綠城頤樂教育投資管理有限公司(一間保健諮詢服務公司)的40%權益所得款項抵銷。

主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	公式	於及截至12月31日止年度		
		2013年	2014年	2015年
回報率：				
股權回報	年內本公司擁有人應佔持續經營業務純利除以年末本公司擁有人應佔總權益	46.9%	72.2%	149.8%
總資產回報	年內本公司擁有人應佔持續經營業務純利除以年末總資產	8.7%	11.5%	12.0%
流動資金：				
流動比率	流動資產除以流動負債	1.03倍	1.00倍	0.94倍
速動比率	流動資產(減存貨)除以流動負債	1.01倍	1.00倍	0.93倍
資本充足水平：				
資產負債比率 ⁽¹⁾	於相關年末計息借款總額除以總權益	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。

財務資料

股權回報

我們的股權回報由2013年的46.9%增至2014年的72.2%及2015年的149.8%。我們於往績記錄期內的股權回報增加主要由於純利的增長率較儲備的增長率高。股權回報增加亦由於2014年及2015年支付股息付款以及出售非核心業務的股本權益(作為我們為籌備[編纂]所作重組的一部分)而導致總權益減少所致。

總資產回報

相比2013年，我們於2014年及2015年的總資產回報增加。該增加乃主要由於整體收入增加導致盈利能力增加。

流動比率

流動比率由2013年12月31日的1.03倍減至2014年12月31日的1.00倍，並進一步減至2015年12月31日的0.94倍，主要由於貿易及其他應付款項大幅增加。更多詳情請參閱本節上文「財務狀況表節選項目的說明」分節。

速動比率

速動比率由2013年12月31日的1.01倍減至2014年12月31日的1.00倍，並進一步減至2015年12月31日的0.93倍。速動比率變動與流動比率變動於往績記錄期內走向一致，此乃由於上一段所述之原因所致。

資產負債比率

於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的資產負債比率分別為19.0%、46.0%及120.9%。我們於2014年及2015年12月31日的資產負債比率較2013年12月31日有所增加，主要原因是(i)我們為支付新辦公樓的購買價人民幣121.4百萬元借入額外資金，導致銀行借款增加；(ii)出售非核心業務的股本權益作為籌備[編纂]所作重組的一部分；及(iii)我們於往績記錄期內宣派大額股息，導致我們的總權益減少。綠城物業服務於2014年及2015年分別宣派股息人民幣120.0百萬元及人民幣230.0百萬元。我們購買新辦公樓為一次性的非經常事件。我們現擬於[編纂]後每年派付相當於除稅後利潤25%的股息，與往績記錄期內減少的金額相比，佔除稅後利潤的百分比比較少。因此，我們預期[編纂]後的資產負債比率將會下降。

財務資料

債務

下表載列我們於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日的未償還債務：

	於12月31日			於4月30日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款一有抵押				
一年內或按要求	20,000	—	—	—
銀行貸款一無抵押				
一年內或按要求	20,000	100,000	180,000	180,000
計息借款一無抵押⁽¹⁾				
超過一年但兩年內	—	—	—	50,000
	<u>40,000</u>	<u>100,000</u>	<u>180,000</u>	<u>230,000</u>
應付關連方款項	3,000	1,519	742	969
	<u>43,000</u>	<u>101,519</u>	<u>180,742</u>	<u>230,969</u>

附註：

(1) 計息借款指來自獨立第三方以委託貸款安排形式的借款。

下表載列銀行貸款的實際利率幅度：

	於12月31日			於4月30日
	2013年	2014年	2015年	2016年
銀行貸款	6.00%至6.60%	5.88%至6.30%	4.57%至4.83%	4.57%至4.75%

所有銀行貸款均以人民幣計值。

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

於2013年及2014年12月31日，賬面值為人民幣10.0百萬元及人民幣100.0百萬元的無抵押銀行貸款由綠城控股擔保。

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

我們預期尋求及可按於往績記錄期內取得及動用的借款的相類條款獲得借款。

財務資料

最新債項

於2016年4月30日(即為釐定債項而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，我們有未清償銀行借款人民幣180.0百萬元及委託貸款人民幣50.0百萬元。於2016年4月30日，我們有一份金額為人民幣200.0百萬元的貸款協議，其中人民幣180.0百萬元已被提取。

除其他部分所披露者外，於2016年4月30日營業時間結束時，我們除集團內公司間負債以外，並無任何其他已發行及仍未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自2016年4月30日起，我們的債項並無重大變動。

運營資金

我們主要通過經營所得現金流量及銀行借款撥支運營資金需求。自2013年至2015年期間，我們已產生足夠現金及現金等價物，以應付運營資金的需求。雖然前期物業服務合同及物業服務合同要求客戶於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)增加徵收逾期服務費的力度。有關我們徵收服務費的更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業服務費－計算及收取物業服務費」分節。根據我們的徵收慣例，我們的現金收入並非於全年度平均分配。客戶現金付款時間的波動可能導致需要額外資金撥付經營。我們維持人民幣200.0百萬元的循環貸款融資，於我們急需額外現金時可根據慣常條件提取。於2016年4月30日，人民幣180.0百萬元已自人民幣200.0百萬元的循環貸款融資中提取。於2016年3月，我們取得長期委託貸款人民幣50.0百萬元以補充運營資金。經計及經營所得現金、現時可用銀行貸款後，董事作出適當審慎查詢後認為，基於以下事實及情況，我們有充足的可供使用運營資金以滿足自本文件日期起計未來最少12個月所需：

我們預期於2016年就購置辦公室設備及家具以及軟件及租賃物業裝修，產生資本開支人民幣85.0百萬元。於2016年4月30日，我們有現金及現金等價物人民幣499.7百萬元，以及未動用銀行貸款融資人民幣20.0百萬元。此外，我們預期我們的經營將持續產生現金流量。

聯席保薦人確認

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

財務資料

投資政策

我們不時將現金盈餘投資於由商業銀行所發行的短期及低風險的理財產品，此等產品比銀行存款的回報更高，但帶來的資金流動性與存放存款相近。我們於購買任何理財產品前會先評估（其中包括）我們的流動資金狀況、回報及風險、購買金額、理財產品的類別及發行銀行的信譽。我們只會於有足夠現金及現金等價物應付運營資金需求時投資於該等理財產品，而在投資後我們的現金及現金等價物將足以支付至少兩個月的運營資金需求。我們的投資政策禁止以投機為目的進行投資倉盤或借款。各項投資將按下列以重要程度排序的標準進行評估：

- 風險－投資所涉相關風險。我們的投資政策規定投資由中國「五大」國有商業銀行，即中國銀行、中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行以及交通銀行發行的低風險理財產品；
- 到期日－我們的投資政策規定僅投資短期（一般少於六個月）或可按要求贖回的理財產品；
- 流動性－可否簡易靈活地大量購買、銷售或變現投資而不會對資產價格產生不利影響；及
- 回報－投資的稅後等值收益率。

為提升我們對理財產品投資的風險管理，我們於2016年初採取新的內部政策。根據新政策，由負責處理中國附屬公司財務事項的副總經理羅國珍女士（「羅女士」）所帶領的總部財務部門，獲委派以識別、審閱、評估及分析本公司的投資機會，並為投資委員會編製投資計劃書以供審批。羅女士於2000年加盟本集團前在浙江省物資開發總公司任職財務經理，羅女士擁有約25年金融、投資及風險管理的經驗，並負責風險管理及制訂投資政策。彼亦自1994年起取得由中國財政部授予的會計師專業技術資格證書。為確保投資政策獲嚴格遵守，所有由財務部門就理財產品編寫的投資計劃書須於提交予投資委員會審批前由羅女士根據我們的投資政策先作審閱。財務部門將監察銀行賬戶結餘，以確保我們有充足的現金以應付運營資金需求。新政策亦要求理財產品投資的所有決定，不論金額多少，均須獲得由主席及羅女士領導的投資委員會全體批准。投資委員會其他成員包括行政總裁、財務總監、財務部門的高級經理及投資部門的高級經理。董事會將定期審閱及討論我們的投資政策，並在其認為適當時調整投資政策。有關彼等背景及相關專業知識的資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。根據上文所述，董事相信及聯席保薦人同意就審批理財產品投資而制訂的經提升內部監控政策為有效且適當。

財務資料

承擔

資本承擔

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

	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
已訂約	—	40,000	—
已授權但尚未訂約	—	—	—
	<u>—</u>	<u>40,000</u>	<u>—</u>

租賃承擔

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

	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
一年內	10,456	16,023	16,965
一年後但五年內	6,992	11,936	17,715
	<u>17,448</u>	<u>27,959</u>	<u>34,680</u>

[編纂]開支

估計與本[編纂]有關的總[編纂]開支(包括[編纂]佣金)將約為人民幣91.0百萬元(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]開支人民幣30.4百萬元，開支中的人民幣21.5百萬元已於綜合損益及其他全面收入表確認，而預期人民幣8.9百萬元於[編纂]後與股權對銷。我們估計於截至2016年12月31日止年度將產生額外人民幣60.6百萬元，當中(i)預期人民幣42.8百萬元於[編纂]後與股權對銷；及(ii)人民幣17.8百萬元預期將計入截至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，以及聯席保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用及[編纂]佣金。

財務資料

關連方交易

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

或然負債

於2015年12月31日，我們並無重大或然負債。

資產負債表外安排

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

市場風險

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

信貸風險

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

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

流動資金風險

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

財務資料

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

於2013年12月31日						
	一年內或 按要求	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	41,574	—	—	—	41,574	40,000
貿易及其他應付款項	371,631	—	—	—	371,631	371,631
總計	413,205	—	—	—	413,205	411,631

於2014年12月31日						
	一年內或 按要求	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	105,304	—	—	—	105,304	100,000
貿易及其他應付款項	568,450	—	—	—	568,450	568,450
總計	673,754	—	—	—	673,754	668,450

於2015年12月31日						
	一年內或 按要求	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	186,256	—	—	—	186,256	180,000
貿易及其他應付款項	825,533	—	—	—	825,533	825,533
總計	1,011,789	—	—	—	1,011,789	1,005,533

利率風險

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

財務資料

下表詳述借款總額的利率概況：

	於12月31日					
	2013年		2014年		2015年	
	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	6.00至 6.60%	40,000	5.88至 6.30%	100,000	4.57至 4.83%	180,000
借款總額		<u>40,000</u>		<u>100,000</u>		<u>180,000</u>
定息借款佔借款總額的 百分比.....		<u>100%</u>		<u>100%</u>		<u>100%</u>

股息及可供分派儲備

股息

我們現擬於[編纂]後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。

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

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

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

財務資料

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。

可供分派儲備

於2015年12月31日，本集團的可供分派儲備為人民幣97.6百萬元。

未經審核備考經調整有形資產淨值

下列為綠城服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，並載列如下以說明本公司股份的建議[編纂]（「[編纂]」）對2015年12月31日之本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值之影響，猶如[編纂]已於2015年12月31日發生。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，未必能真實反映倘[編纂]已於2015年12月31日或任何未來日期完成之情況下的本集團財務狀況。

	於2015年12月31日 本公司權益股東 應佔綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	本公司權益股東 應佔未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值	本公司權益股東 應佔未經審核 備考經調整綜合 每股股份 有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
	附註1	附註2		附註3	附註4
按[編纂]每股股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元)計算.....	132,070	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元)計算.....	132,070	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2015年12月31日本公司權益股東應佔本集團的綜合有形資產淨值是根據本集團截至該日的綜合資產淨值，其列示於會計師報告（其全文載於本文件附錄一）。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃分別按指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元（相當於人民幣[編纂]元）及[編纂]港元（相當於人民幣[編纂]元）計算，經扣除本集團應付的[編纂]費及應付的其他相關開支分別約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元（不包括於2015年12月31日前已入賬的[編纂]開支約人民幣[編纂]元）。[編纂]估計所得

財務資料

款項淨額按中國人民銀行所釐定於2015年12月31日的當前匯率1.00港元兌人民幣0.84元的匯率，由港元兌換為人民幣，僅供說明之用。概不表示已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率將港元款項兌換為人民幣或將人民幣款項兌換為港元。

- (3) 計算本公司權益股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值所用的股份數目，乃以[編纂]股已發行股份為基準(假設[編纂]及[編纂]已於2015年12月31日完成)。
- (4) 本公司權益股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃按中國人民銀行所釐定於2015年12月31日的當前匯率人民幣0.84元兌1.00港元的匯率，由人民幣兌換為港元。概不表示已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率將港元款項兌換為人民幣或將人民幣款項兌換為港元。
- (5) 概無對本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2015年12月31日後訂立的任何貿易業績或其他交易，包括但不限於2016年4月5日簽訂終止架構合約及於2016年2月26日收購雙城文化45%股權。倘終止架構合約及收購雙城文化45%股權分別於2015年12月31日簽訂及完成，本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將減少約人民幣[編纂]元，而本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值將減少人民幣[編纂]元或[編纂]港元。

概無重大不利變動

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。

根據上市規則須作出的披露

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