

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

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(統稱「貴集團」)的綜合財務資料所發出的報告，該等財務資料包括 貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合財務狀況表以及 貴公司於2014年12月31日及2015年12月31日的財務狀況表，以及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年(「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」)、綠城物業服務集團(香港)有限公司及綠城服務集團(香港)有限公司(「綠城服務香港」)自各自的註冊成立日期以來均無進行任何業務，亦非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，故並無編製經審核財務報表。

貴集團旗下各公司現均採用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的詳情及各自核數師的名稱載於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」)適用於該等實體的相關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於相關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年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，以供載入有關貴公司[編纂]股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]的文件。

### 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(「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12月31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2013年、2014年及2015年12月31日的財務狀況、貴公司於2014年12月31日及2015年12月31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。

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		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>				
收入.....	4	1,671,647	2,204,565	2,918,627
銷售成本.....	4	(1,429,218)	(1,841,479)	(2,387,702)
<b>毛利.....</b>		<b>242,429</b>	<b>363,086</b>	<b>530,925</b>
其他收入.....	5	10,457	11,823	20,071
其他收入淨額.....	5	352	244	154
銷售及營銷開支.....		(1,313)	(1,419)	(5,690)
行政開支.....		(125,160)	(149,554)	(232,578)
其他經營開支.....		(16,253)	(24,348)	(29,116)
<b>經營利潤.....</b>		<b>110,512</b>	<b>199,832</b>	<b>283,766</b>
收購聯營公司收益.....		131	—	—
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.....	6(a)	(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.....	31(d)	—	(1,315)	(89)
出售附屬公司(虧損)/收益.....	31(b)&(d)	(311)	1,951	—
出售聯營公司(虧損)/收益.....		(658)	476	—
<b>持續經營業務除稅前利潤.....</b>	6	<b>108,390</b>	<b>198,618</b>	<b>278,126</b>
所得稅.....	7	(25,657)	(48,742)	(75,559)
<b>持續經營業務利潤.....</b>		<b>82,733</b>	<b>149,876</b>	<b>202,567</b>
<b>已終止業務</b>				
已終止業務除稅後虧損.....	8	(6,239)	(494)	—
<b>年度利潤.....</b>		<b>76,494</b>	<b>149,382</b>	<b>202,567</b>

隨附附註屬財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

		截至12月31日止年度		
B節		2013年	2014年	2015年
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>歸屬於：</b>				
貴公司權益股東				
		83,712	149,189	197,818
		(4,300)	(278)	—
	8	<u>79,412</u>	<u>148,911</u>	<u>197,818</u>
非控股權益				
		(979)	687	4,749
		(1,939)	(216)	—
	8	<u>(2,918)</u>	<u>471</u>	<u>4,749</u>
		<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>202,567</u>
<b>每股盈利</b>				
		[編纂]	[編纂]	[編纂]
	12	<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>202,567</u>
年度其他全面收入(扣除稅項及重新分類調整後)				
其後可能分類至損益的項目：				
換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額				
		—	—	(54)
		—	—	(54)
		<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>202,513</u>
<b>歸屬於：</b>				
貴公司權益股東				
		83,712	149,189	197,764
		(4,300)	(278)	—
	8	<u>79,412</u>	<u>148,911</u>	<u>197,764</u>
非控股權益				
		(979)	687	4,749
		(1,939)	(216)	—
	8	<u>(2,918)</u>	<u>471</u>	<u>4,749</u>
		<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>202,513</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		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	13	34,598	33,625	63,610
投資物業.....	14	25,613	24,140	—
於聯營公司的權益.....	15	103,131	4,162	11,946
於合營企業的權益.....	16	3,340	1,715	3,104
其他金融資產.....	17	5,200	200	—
遞延稅項資產.....	27(b)	36,279	47,278	55,826
購買物業、廠房及設備預付款項.....	18	—	91,524	130,525
貿易及其他應收款項.....	20	—	31,305	—
		<u>208,161</u>	<u>233,949</u>	<u>265,011</u>
<b>流動資產</b>				
其他金融資產.....	17	100,000	134,000	28,200
存貨.....	19	10,620	1,747	2,045
貿易及其他應收款項.....	20	311,909	437,663	419,952
受限制銀行結餘.....	22	29,444	57,537	90,780
現金及現金等價物.....	23	299,441	437,419	835,897
		<u>751,414</u>	<u>1,068,366</u>	<u>1,376,874</u>
<b>流動負債</b>				
銀行貸款.....	24	40,000	100,000	180,000
預收款項.....	25	231,158	250,358	338,246
貿易及其他應付款項.....	26	395,335	625,768	847,430
即期稅項.....	27(a)	42,289	71,864	88,495
撥備.....	28	21,899	23,008	18,094
		<u>730,681</u>	<u>1,070,998</u>	<u>1,472,265</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b> .....		<u>20,733</u>	<u>(2,632)</u>	<u>(95,391)</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>228,894</u>	<u>231,317</u>	<u>169,620</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債.....	27(b)	—	—	2,502
撥備.....	28	18,849	14,033	18,241
		<u>18,849</u>	<u>14,033</u>	<u>20,743</u>
<b>資產淨額</b> .....		<u>210,045</u>	<u>217,284</u>	<u>148,877</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本.....	29	50,000	50,000	8
儲備.....	30	128,417	156,696	132,062
<b>貴公司權益股東應佔總權益</b> .....		<u>178,417</u>	<u>206,696</u>	<u>132,070</u>
<b>非控股權益</b> .....		<u>31,628</u>	<u>10,588</u>	<u>16,807</u>
<b>總權益</b> .....		<u>210,045</u>	<u>217,284</u>	<u>148,877</u>

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
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資(附註i) .....		—	1	1
		—	1	1
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項 .....		—	—	8
現金及現金等價物 .....	23	—	—	172
		—	—	180
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項 .....	26	—	1	173
		—	1	173
<b>流動(負債)/資產淨額 .....</b>		<b>—</b>	<b>(1)</b>	<b>7</b>
<b>總資產減流動負債 .....</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>8</b>
<b>資產淨額 .....</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>8</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本 .....	29(a)	—	—	8
儲備 .....		—	—	—
<b>總權益 .....</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>8</b>

- (i) 投資成本指 貴公司認購的1股面值100美元的Greentown Service Group Investment Co. Ltd.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
B節 附註		人民幣千元 附註29(a)	人民幣千元 附註30(a)	人民幣千元 附註30(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	2013年1月1日結餘	50,000	14,696	1,052	63,392	129,140	13,266	142,406
	<b>2013年權益變動</b>							
	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
	出資	—	—	—	—	—	600	600
	年度宣派股息	11	—	—	(31,373)	(31,373)	—	(31,373)
	部分出售附屬公司股本權益	31(c)	—	1,238	—	1,238	18,762	20,000
	出售附屬公司	31(b)	—	(490)	490	—	(1,879)	(1,879)
	收購附屬公司							
	額外股本權益		—	—	—	—	(1,982)	(1,982)
	收購附屬公司	31(a)	—	—	—	—	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
	2014年1月1日結餘	50,000	20,539	2,290	105,588	178,417	31,628	210,045
	<b>2014年權益變動</b>							
	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)
	出售附屬公司	31(b)及(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

附錄一

會計師報告

	B節 附註	貴公司權益股東應佔						合計	非控股 權益	合計
		股本	中國			匯兌儲備	保留利潤			
		人民幣千元	法定儲備	其他儲備	特別儲備	人民幣千元	人民幣千元			
2015年1月1日結餘.....		50,000	25,000	1,658	—	—	130,038	206,696	10,588	217,284
2015年權益變動										
年度利潤.....		—	—	—	—	—	197,818	197,818	4,749	202,567
其他全面收入.....		—	—	—	—	(54)	—	(54)	—	(54)
全面總收入.....		—	—	—	—	(54)	197,818	197,764	4,749	202,513
出資.....		—	—	—	—	—	—	—	50	50
發行股份.....		8	—	—	—	—	—	8	—	8
部分出售附屬公司股本權益..	31(c)	—	—	—	—	—	—	—	675	675
年度宣派股息.....	11	—	—	—	—	—	(230,000)	(230,000)	—	(230,000)
收購附屬公司	31(a)	—	—	—	—	—	—	—	745	745
附屬公司股東出資(附註(i)) .		—	—	—	7,602	—	—	7,602	—	7,602
轉撥至儲備.....		—	280	—	—	—	(280)	—	—	—
[重組所得款項].....	29(a)	(50,000)	—	—	—	—	—	(50,000)	—	(50,000)
2015年12月31日結餘.....		8	25,280	1,658	7,602	(54)	97,576	132,070	16,807	148,877

- (i) 特別儲備指綠城信息的淨資產公平值，貴集團於2015年10月透過架構合約取得該公司的控制權。有關詳情載於附註31(a)。

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		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>				
經營所得現金	23(b)	193,456	363,489	575,796
已付所得稅	27(a)	(19,863)	(30,687)	(64,974)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>173,593</b>	<b>332,802</b>	<b>510,822</b>
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及 設備付款		(10,016)	(104,004)	(57,752)
出售物業、廠房及 設備所得款項		104	1,497	436
購買其他金融資產的付款		(100,000)	(158,000)	(33,500)
贖回其他金融資產所得款項		63,000	119,000	144,300
購買其他股權投資的付款		(2,500)	(16,250)	—
出售其他股權投資 所得款項		—	5,100	—
收購附屬公司， 不計所收購現金	31(a)	7,220	461	817
出售附屬公司， 不計所出售現金	31(b)及(d)	(1,970)	(9,310)	80,000
出售於聯營公司的權益的所得款項		5,680	1,500	—
於聯營公司的權益增加		(34,805)	(8,100)	(3,600)
於合營企業的權益增加		(500)	—	(1,655)
已收利息		968	1,901	2,185
收取聯營公司的股息		—	642	—
收取其他金融資產 的投資收入		419	1,425	429
<b>投資活動(所用)／ 所得現金淨額</b>		<b>(72,400)</b>	<b>(164,138)</b>	<b>131,660</b>

附錄一

會計師報告

		截至12月31日止年度		
B節		2013年	2014年	2015年
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資活動</b>				
		600	—	50
		—	—	(50,000)
		40,000	179,500	260,000
	31(a)	—	(1,000)	—
		(40,000)	(119,500)	(180,000)
		(2,732)	(3,300)	(9,254)
		(28,503)	(86,386)	(265,421)
	31(c)	20,000	—	675
		<u>(10,635)</u>	<u>(30,686)</u>	<u>(243,950)</u>
<b>現金及現金等價物</b>				
		90,558	137,978	398,532
	23(a)	208,883	299,441	437,419
		—	—	(54)
	23(a)	<u>299,441</u>	<u>437,419</u>	<u>835,897</u>

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本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。就編製本財務資料而言，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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的適用披露條文。

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。

#### (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。

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、綠城服務BVI、綠城服務香港及杭州桂花園投資管理有限公司（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。重組僅涉及插入非運營公司為綠城物業服務的控股公司，綠城物業

## 附錄一

## 會計師報告

服務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）乃編製作綠城物業服務財務報表之延續，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。所有重大集團內公司間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。

於本報告日期，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
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%	物業服務
浙江綠升物業服務有限公司....	1999年9月16日 中國	人民幣60,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	物業服務
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
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%	物業服務
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	
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%	物業服務
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%	物業服務
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%	物業服務
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%	物業服務
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%	物業服務
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%	物業服務
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%	物業服務
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%	物業服務
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%	營業顧問及 家政服務

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	
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%	物業服務相關 培訓服務
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%	物業服務、租賃 及家政服務
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」).....	1996年10月22日 中國	人民幣6,000,000元/ 人民幣6,000,000元	-	60%	物業服務
瀋陽必和房產置業有限公司....	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%	物業服務
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

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)) . . . . .	2003年4月24日 中國	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	物業服務
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%	物業服務
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%	物業服務
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/ 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/ 人民幣10,000,000元	-	100%	物業服務
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 中國	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(i)) . . . . .	2015年4月2日 中國	人民幣11,000,000元/ 人民幣4,884,000元	-	75%	電腦網絡技術、 諮詢服務
杭州綠城信息技術有限公司(「綠城信息」)(附註(iv)) . . . . .	2014年4月10日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	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	10,000,000港元/ 10,000,000港元	-	100%	投資控股
陵水綠城天堂島度假屋管理有限公司 . . . . .	2016年3月15日 中國	人民幣1,000,000元/-	-	100%	度假屋管理

## 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	
三亞綠城天堂烏度假屋 管理有限公司.....	2016年3月19日 中國	人民幣1,000,000元/-	-	100%	度假屋管理

所有中國實體皆為有限責任公司。

- (i) 貴集團於相關期間收購若干附屬公司。收購的詳細資料載於附註31(a)。
- (ii) 貴集團於相關期間出售若干附屬公司。出售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 貴集團重組的一部分， 貴集團出售若干非核心業務。已於重組中出售的實體之詳細資料載於附註8及31(d)。
- (iv) 於2015年10月10日，杭州桂花園投資管理、綠城信息及其股東(楊掌法先生及李海榮女士)透過訂立架構合約，綠城信息被併入 貴公司附屬公司杭州桂花園投資管理。 貴公司執行董事兼行政總裁楊掌法先生及 貴公司主席兼執行董事李海榮女士分別持有綠城信息51%及49%股本權益。有關收購的詳細資料載列於附註31(a)。

### (c) 計量基準

財務資料乃以呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，均湊整至最接近的千位數。除被分類為按公平值計入損益及可供出售金融資產(見附註1(h))以公平值列賬外，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

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表要求管理層作出會影響政策應用及資產和負債及收入與支出之呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的多種其他因素，其結果構成判斷未能從其他來源明顯可得的資產及負債賬面值之基礎。實際結果可能有別於該等估計。



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。

管理層在應用對財務資料有重大影響的香港財務報告準則時所作的判斷及估計的不確定因素的主要來源載於附註2。

#### (e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為 貴集團控制的實體(包括架構實體)。當 貴集團參與該實體業務而可獲取或有權享有可變回報及能對該實體行使權力以影響該等回報時，則視為控制該實體。評估 貴集團是否擁有控制權時，只考慮實際之權利(由 貴集團及其他人士持有)。

於附屬公司的投資自開始控制之日起至失去控制權當日計入財務資料內。集團內公司間的結餘、交易及現金流量，以及集團內公司間交易所產生的任何未實現利潤，會在編製財務資料時全數抵銷。集團內公司間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 貴公司於附屬公司的權益，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非控股權益應佔附屬公司可識別淨資值的比例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 貴公司權益股東應佔權益分開列示。

貴集團業績中的非控股權益於綜合損益及其他全面收入表呈列，作為 貴公司非控股權益與權益股東之間的年度損益總額及全面總收入分配。非控股權益持有人所提供貸款及對該等持有人的其他合約責任，視乎負債性質按照附註1(o)或(p)於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會導致失去控制權的，則按權益交易方式入賬，當中調整在綜合權益內之控股及非控股權益的金額以反映相關權益的變動，但不調整商譽，亦不確認損益。

## 附錄一

## 會計師報告

當 貴集團失去一附屬公司之控制權，將按出售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)初始確認於聯營公司或合營企業投資的成本(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出售組別)則除外(見附註1(x))。

### (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出售組別)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(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 貴集團對聯營公司或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。

## 附錄一

## 會計師報告

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，列作出售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保留的前被投資公司權益按公平值確認，所確認金額視為初始確認的金融資產公平值(見附註1(h))。

在貴公司財務狀況表內，於聯營公司及合營企業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出售組別)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))。

倘於年度期間出售現金產生單位，則計算出售損益時，應將收購產生的商譽的金額亦計算在內。

### (h) 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，貴集團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，除非已確定初始確認時的公平值有別於交易價格及該公平值由相同資產或負債的活躍市場報價證明，或基於僅使用可觀察市場的數據的估值技術而計算。成本包括應佔交易成本，惟下文所述者除外。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。任何應佔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附註1(u)(iii)及(iv)所載的政策確認。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團有能力及計劃持有直至到期訂有日期的債務金融工具分類為持至到期證券。持至到期金融工具按攤銷成本減減值虧損列賬（見附註1(l)）。

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。惟倘股本金融工具的投資並無相同工具的活躍市場報價，及其公平值不能可靠計量，則該投資按成本減減值虧損於財務狀況報表確認（見附註1(l)）。股本金融工具的股息收入及債務金融工具的利息收入按實際利率法計算，並分別根據附註1(u)(iii)及1(u)(iv)所載的政策於損益確認。債務金融工具的攤銷成本變動導致的匯兌收益及虧損亦於損益確認。

倘投資被終止確認或減值（見附註1(l)），於權益確認的累計收益或虧損重新分類至損益。投資於 貴集團承諾購買／出售該等投資或該等投資屆滿當日獲確認／終止確認。

### (i) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為實現資本增值所擁有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入賬投資物業，並按成本減累計折舊、攤銷及減值虧損（見附註1(l)）後在綜合財務狀況表內列示。 貴集團按如下方式對投資物業的成本在預計可使用年內扣除預計剩餘價值後按直線法計提折舊或進行攤銷，除非該投資物業被分類為持作出售物業（見附註1(x)）如下：

— 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、廠房及設備項目按成本減去累計折舊及減值虧損列賬（見附註1(l)）：

- 位於分類為按經營租賃持有的租賃土地上持有自用的樓宇（見附註1(k)）；及
- 其他廠房及設備項目。

## 附錄一

## 會計師報告

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工成本、初步預計(如相關)拆卸和移送項目與修復項目所在工地所牽涉的成本，以及按適當比例計算的間接生產成本及借款成本(見附註1(w))。

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

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

—位於租賃土地的樓宇按未滿期限及預計可使用年期兩者的較短者折舊，即竣工日期後不超過二十年	
—汽車	3至10年
—租賃物業裝修	3至5年
—辦公室設備及傢俱	3至5年
—軟件	2至10年

倘物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，則該項目的成本按合理基準於各部分間分配，且各部分獨立折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年檢討。

### (k) 租賃資產

貴集團釐定安排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，則該安排(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 貴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 貴集團，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 貴集團，則分類為經營租賃。

#### (ii) 經營租賃費用

倘 貴集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額方式於損益扣除，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得收益的模式則除外。已收取的租賃優惠於損益確認為淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於其所產生的會計期間自損益扣除。

## 附錄一

## 會計師報告

### (I) 資產減值

#### (i) 債務及股本金融工具與其他應收款項減值

債務及股本金融工具以及按成本或攤銷成本列值或分類為可供出售金融工具之其他流動及非流動應收款項會於各報告期末檢討，以確定有否客觀減值證據。客觀減值證據包括 貴集團所悉有關以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 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釐定及確認：

- 就按權益法列賬的聯營公司及合營企業而言(見附註1(f))，減值虧損乃根據附註1(l)(ii)比較投資的可收回金額與其賬面值計算。倘根據附註1(l)(ii)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金融工具而言，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，則按類似金融資產的現行市場回報率貼現。按公平值列賬的股本金融工具的減值虧損不予撥回。
- 就按攤銷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量，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。

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

倘可供出售債務金融工具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的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，則被視為不可收回的金額直接從貿易應收款項及應收票據中撇銷，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，以確定下列資產是否存在減值跡象，或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 一 物業、廠房及設備；
- 一 分類為以經營租賃持有的預付租賃土地權益；
- 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，均會每年估計商譽的可收回金額。

#### 一 計算可收回金額

資產的可收回金額為公平值減出售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分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)所獲分配的商譽的賬面值，其後按比例用以減少該單位(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出售成本(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。商譽的減值虧損不會撥回。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款成本(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、轉換成本以及將存貨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銷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。



**(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，除按附註1(t)(i)計量的財務擔保負債外，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。

**(q) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，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，須按要求償還並構成 貴集團現金管理方面一部分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) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、界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度累計。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) 以股份為基礎之付款**

就以權益結算以股份為基礎之付款的交易而言，在僱員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，而權益會相應增加。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，對預期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權益作出相應調整，除非原定估計的修訂乃因市場條件作出。倘修訂或實際結果因市場條件而與原定估計不同，則不會作出調整。

## 附錄一

## 會計師報告

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。

除若干少數例外情況外，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。可支持確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的未來應課稅利潤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，並預期於撥回可扣稅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。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況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，以及與於附屬公司的投資有關的暫時差額(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等資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在報告日期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

## 附錄一

## 會計師報告

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派付有關股息時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動分開列示，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、撥備及或然負債**

#### **(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。

貴集團發出的財務擔保，按擔保的公平值初始確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。已發出財務擔保的公平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，方法是以貸款人可取得擔保的情況下實際收取的利率與不可取得擔保的情況下貸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)。如在發出擔保時有已收或應收代價，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，於損益內確認為即期開支。

初始確認為遞延收入的擔保金額在擔保期限內於損益攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，出現以下情況時，應根據附註1(t)(ii)確認撥備：(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現時計入貿易及其他應付款項的金額(即初始確認的金額減累計攤銷)。

**(ii) 其他撥備及或然負債**

當 貴集團或 貴公司須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行該責任很有可能導致經濟利益流出，且有關金額能夠可靠地計量時，則須就未確定時間或金額的其他負債確認撥備。虧損性合同之撥備乃按終止合同的預期成本與繼續合同的預期成本淨額兩者中之較低者計量。確立撥備前， 貴集團確認與合同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，撥備以預計履行該責任的開支現值列賬。

如果經濟利益不大可能流出，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。其存在僅能以一宗或以上未來事件的發生與否來確定的潛在責任，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦披露為或然負債。

**(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 貴集團且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。

**(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的模式則除外。授出之租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於所賺取的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**

倘可合理保證將收取政府補助且 貴集團將符合其附帶條件，則政府補助會初步於綜合財務狀況表中確認。用於補償 貴集團已產生開支的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。用於補償 貴集團資產成本的補助自資產的賬面值扣除，其後則按該資產的可使用年期透過扣減折舊開支在損益內實際確認。

**(v) 外幣換算**

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣為計值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。以外幣計值及按公平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。

海外業務之業績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收市匯率換算為人民幣。匯兌差額乃於其他全面收入內確認，並於權益的匯兌儲備分開累計。

在出售海外業務時，與該海外業務相關的累計匯兌差額會在確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

**(w) 借款成本**

收購、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直接應佔的借款成本會資本化為資產成本的一部分。其他借款成本乃於產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部分的借款成本在資產產生開支、借款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，借款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) 持作出售非流動資產**

當非流動資產(或出售組別)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(或出售組別)達到可出售的現況，則會分類為持作出售。出售組別指在一次交易中一同出售及於該交易中與該等資產直接相關之負債一同轉讓之一組資產。

當 貴集團承諾進行涉及失去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作出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(及出售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。初始分類為持作出售後直至出售為止，非流動資產(下文所述若干資產除外)或出售組別按其賬面值及公平值減銷售成本中的較低者列示。在 貴集團及 貴公司財務報表中並無使用此計量政策的主要例外情況包括遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資之外的金融資產以及投資物業。這些資產即使持作出售，也繼續依照附註(1)中所述的會計政策計量。

初始分類為持作出售及其後持作出售之重新計量而產生之減值虧損均於損益確認。一旦非流動資產被分類為持作出售或包含在持作出售之出售組別中，該項非流動資產將不再計提折舊或攤銷。

**(ii) 已終止業務**

已終止業務是 貴集團業務之一部分，其運營及現金流量可與 貴集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或運營地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或運營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。

倘業務被出售或符合列為持作出售項目之準則(見上述(i))(以較早者為準)，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已終止業務。

倘若業務分類為已終止經營，則會於綜合損益表按單一數額呈列，當中包含：

- 已終止業務除稅後損益；及
- 計量構成已終止業務的資產或出售組別的公平值減出售成本或於出售時所確認的除稅後收益或虧損。

**(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資料中識別出來。

就財務申報而言，個別重大的經營分部不會合併計算，除非該等分部具有類似經濟特性，且在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或階層、分銷產品或提供服務所使用的方法及監管環境的性質等方面相似。倘個別不重大的經營分部符合大部分該等標準，則可進行合併計算。

## 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資料須使用若干關鍵會計估計，管理層亦須於應用貴集團會計政策過程中行使其判斷，有關政策會予以持續評估及基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的其他因素，包括對未來事件的預期。

下列關鍵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載有假設及與金融工具相關風險因素的資料。估計的不確定因素的其他主要來源如下：

### (i) 物業服務費的估計收繳率

貴集團按包幹制的物業管理服務收入按貴集團的各個在管住宅園區及商業物業的物業服務費估計收繳率確認。管理層須根據貴集團的各個在管住宅園區及商業物業的物業服務費支付率，就釐定各個住宅園區及商業物業可收回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。貴集團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。

### (iii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於結算日結束時已頒佈或實質頒佈的稅率，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。



### (v) 非流動資產減值

當情況顯示物業、廠房及設備、投資物業、於聯營公司的權益及於合營企業的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進行測試減值。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。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出售資產所產生之未來現金流量及採用合適貼現率貼現此等未來現金流量。

## 3 分部呈報及按服務線劃分的財務資料

### (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：環渤海經濟圈地區
- 地區五：其他地區(包括已終止業務)

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各可呈報分部的業績、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、個別分部的應計款項及由分部直接管理的銀行借款(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或該等分部產生或應佔折舊或攤銷產生的開支而分配至可呈報分部。

用於計量報告分部利潤的指標為除稅前利潤。除各分部的除稅前利潤外，管理層獲提供有關收入(包括分部間銷售)、由分部直接管理的現金結餘及借款產生的利息收入和開支、折舊、攤銷、減值虧損以及添置分部運營所用非流動分部資產的分部資料。分部間銷售是參照就類似訂單收取外部人士的價格而定的定價。

附錄一

會計師報告

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 (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
來自外部客戶收入.....	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>3,973</u>	<u>102,319</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：								
於合營企業的投資.....	3,094	—	—	—	—	—	246	3,340
於聯營公司的投資.....	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	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
來自外部客戶收入.....	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：								
於合營企業的投資.....	1,715	—	—	—	—	—	—	1,715
於聯營公司的投資.....	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2015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
	(不包括餘杭)	餘杭地區	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
來自外部客戶收入.....	823,502	166,876	917,464	231,165	132,419	383,946	263,255	2,918,627
分部間收入.....	8,774	86	3,640	902	9	179	12	13,602
可呈報分部收入.....	<u>832,276</u>	<u>166,962</u>	<u>921,104</u>	<u>232,067</u>	<u>132,428</u>	<u>384,125</u>	<u>263,267</u>	<u>2,932,229</u>
可呈報分部利潤.....	<u>39,771</u>	<u>21,517</u>	<u>117,049</u>	<u>10,269</u>	<u>21,034</u>	<u>53,000</u>	<u>33,662</u>	<u>296,302</u>
利息收入.....	1,595	45	269	73	13	110	80	2,185
利息開支.....	(9,254)	—	—	—	—	—	—	(9,254)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	1,784	—	—	—	—	—	—	1,784
分佔合營企業利潤減虧損.....	(266)	—	—	—	—	—	—	(266)
年度折舊及攤銷.....	(8,711)	(354)	(1,980)	(467)	(163)	(398)	(568)	(12,641)
商譽減值.....	(649)	—	—	—	—	—	—	(649)
於2015年12月31日的								
可呈報分部資產.....	<u>694,790</u>	<u>94,137</u>	<u>741,951</u>	<u>160,621</u>	<u>80,504</u>	<u>179,314</u>	<u>148,382</u>	<u>2,099,699</u>
包括：								
於合營企業的投資.....	3,104	—	—	—	—	—	—	3,104
於聯營公司的投資.....	11,946	—	—	—	—	—	—	11,946
年內添置物業、廠房及 設備分部資產.....	<u>13,998</u>	<u>602</u>	<u>2,005</u>	<u>622</u>	<u>193</u>	<u>437</u>	<u>1,340</u>	<u>19,197</u>
於2015年12月31日的								
可呈報分部負債.....	<u>954,345</u>	<u>60,738</u>	<u>575,522</u>	<u>129,882</u>	<u>50,412</u>	<u>70,432</u>	<u>74,320</u>	<u>1,915,651</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	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>收入</b>			
可呈報分部收入	1,730,162	2,259,372	2,932,229
對銷分部間收入	(4,478)	(5,741)	(13,602)
已終止業務收入(附註8)	(54,037)	(49,066)	—
<b>綜合收入(附註4)</b>	<b>1,671,647</b>	<b>2,204,565</b>	<b>2,918,627</b>
<b>利潤</b>			
可呈報分部利潤	102,319	202,136	296,302
對銷分部間利潤	—	—	—
來自 貴集團外部客戶的可呈報分部利潤	102,319	202,136	296,302
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已終止業務除稅前虧損/(利潤)(附註8)	6,071	(135)	—
<b>持續經營業務除稅前綜合利潤</b>	<b>108,390</b>	<b>198,618</b>	<b>278,126</b>
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
<b>資產</b>			
可呈報分部資產	1,344,248	1,563,024	2,099,699
對銷分部間應收款項	(420,952)	(307,987)	(513,640)
遞延稅項資產	36,279	47,278	55,826
<b>綜合總資產</b>	<b>959,575</b>	<b>1,302,315</b>	<b>1,641,885</b>
<b>負債</b>			
可呈報分部負債	1,128,193	1,321,154	1,915,651
對銷分部間應付款項	(420,952)	(307,987)	(513,640)
即期稅項負債	42,289	71,864	88,495
遞延稅項負債	—	—	2,502
<b>綜合總負債</b>	<b>749,530</b>	<b>1,085,031</b>	<b>1,493,008</b>

(b) 服務線資料

貴集團提供下列三條服務線：

- 物業管理服務：提供保安、保潔、園藝及維修及保養服務。

附錄一

會計師報告

- 顧問諮詢服務：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，亦提供示範單位管理服務，以促進彼等已開發項目的銷售。
- 園區增值服務：通過多種渠道向 貴集團管理範圍內的園區業主及住戶提供服務。該等服務包括園區產品及服務、家居生活服務及園區空間服務。

(i) 該等服務線的若干財務資料載列下表：

服務線利潤／(虧損)為經參考該等服務線產生的收入及開支後，分配至該服務線的收入及開支的利潤／(虧損)。該等開支主要包括銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支。服務線利潤／(虧損)與持續經營業務除稅前綜合利潤的對賬於下文3b(ii)。

服務線資產包括所有非流動及流動資產，惟並非直接歸屬於3b(ii)所披露的服務線的若干項目除外。

服務線負債包括所有非流動負債及流動負債，惟並非直接歸屬於下文3b(ii)所披露的服務線的若干項目除外。

截至2013年12月31日止年度

	物業 管理服務	顧問 諮詢服務	園區 增值服務	已終止業務	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
來自外部客戶的					
服務線收入.....	1,223,889	330,275	117,483	54,037	1,725,684
服務線之間的收入.....	—	—	4,478	—	4,478
服務線收入.....	<u>1,223,889</u>	<u>330,275</u>	<u>121,961</u>	<u>54,037</u>	<u>1,730,162</u>
服務線利潤／(虧損).....	<u>3,504</u>	<u>67,277</u>	<u>39,656</u>	<u>(7,911)</u>	<u>102,526</u>
於2013年12月31日的					
服務線資產.....	<u>250,718</u>	<u>19,453</u>	<u>12,384</u>	<u>14,627</u>	<u>297,182</u>
於2013年12月31日的					
服務線負債.....	<u>502,911</u>	<u>26,795</u>	<u>32,920</u>	<u>6,487</u>	<u>569,113</u>

附錄一

會計師報告

	截至2014年12月31日止年度				
	物業 管理服務	顧問 諮詢服務	園區 增值服務	已終止業務	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
來自外部客戶的					
服務線收入.....	1,623,597	439,415	141,553	49,066	2,253,631
服務線之間的收入.....	—	—	5,741	—	5,741
服務線收入.....	<u>1,623,597</u>	<u>439,415</u>	<u>147,294</u>	<u>49,066</u>	<u>2,259,372</u>
服務線利潤／(虧損).....	<u>57,949</u>	<u>93,250</u>	<u>52,125</u>	<u>(2,875)</u>	<u>200,449</u>
於2014年12月31日的					
服務線資產.....	<u>394,549</u>	<u>60,216</u>	<u>30,408</u>	<u>—</u>	<u>485,173</u>
於2014年12月31日的					
服務線負債.....	<u>672,007</u>	<u>39,699</u>	<u>57,175</u>	<u>—</u>	<u>768,881</u>
	截至2015年12月31日止年度				
	物業 管理服務	顧問 諮詢服務	園區 增值服務	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
來自外部客戶的服務線收入.....	2,090,872	550,777	276,978	2,918,627	
服務線之間的收入.....	—	—	13,602	13,602	
服務線收入.....	<u>2,090,872</u>	<u>550,777</u>	<u>290,580</u>	<u>2,932,229</u>	
服務線利潤.....	<u>92,007</u>	<u>106,697</u>	<u>103,733</u>	<u>302,437</u>	
於2015年12月31日的服務線資產.....	<u>484,375</u>	<u>57,117</u>	<u>58,454</u>	<u>599,946</u>	
於2015年12月31日的服務線負債.....	<u>951,948</u>	<u>35,402</u>	<u>84,555</u>	<u>1,071,905</u>	

附錄一

會計師報告

(ii) 服務線收入、損益、資產及負債的對賬：

	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>收入</b>			
服務線收入.....	1,730,162	2,259,372	2,932,229
對銷服務線之間收入.....	(4,478)	(5,741)	(13,602)
已終止業務收入(附註8).....	(54,037)	(49,066)	—
<b>綜合收入(附註4).....</b>	<b>1,671,647</b>	<b>2,204,565</b>	<b>2,918,627</b>
<b>利潤</b>			
服務線利潤.....	102,526	200,449	302,437
對銷服務線之間利潤.....	—	—	—
來自 貴集團外部客戶的服務線利潤.....	102,526	200,449	302,437
未分配項目：			
[編纂]開支.....	—	(3,383)	(18,176)
其他收入淨額.....	426	200	154
融資收入.....	968	1,901	2,185
融資成本.....	(2,732)	(3,300)	(9,254)
商譽減值.....	(277)	(353)	(649)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	2,590	2,979	1,784
分佔合營企業利潤減虧損.....	(344)	(852)	(266)
出售其他金融資產虧損.....	—	(1,315)	(89)
出售附屬公司(虧損)/利潤.....	(311)	1,951	—
收購聯營公司收益.....	131	—	—
出售聯營公司(虧損)/收益.....	(658)	476	—
已終止業務除稅前虧損/(利潤)(附註8).....	6,071	(135)	—
<b>持續經營業務除稅前綜合利潤.....</b>	<b>108,390</b>	<b>198,618</b>	<b>278,126</b>



附錄一

會計師報告

	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
<b>資產</b>			
服務線資產 <sup>(1)</sup> .....	297,182	485,173	599,946
未分配項目：			
現金及現金等價物 .....	299,441	437,419	835,897
其他金融資產 .....	100,000	134,000	28,200
於聯營公司的投資 .....	103,131	4,162	11,946
於合營企業的投資 .....	3,340	1,715	3,104
其他應收款項 .....	53,297	54,524	60,473
應收關連方款項(非貿易) .....	61,705	137,844	46,493
其他金融資產(非流動) .....	5,200	200	—
遞延稅項資產 .....	36,279	47,278	55,826
<b>綜合總資產</b> .....	<b>959,575</b>	<b>1,302,315</b>	<b>1,641,885</b>
<b>負債</b>			
服務線負債 <sup>(1)</sup> .....	569,113	768,881	1,071,905
未分配項目：			
銀行貸款 .....	40,000	100,000	180,000
應付股息 .....	23,704	57,318	21,897
其他應付稅項及費用 .....	21,036	35,026	38,154
其他應付款項及應計款項 .....	50,388	50,423	39,313
應付關連方款項(非貿易) .....	3,000	1,519	742
應付第三方款項 .....	—	—	50,000
流動稅項負債 .....	42,289	71,864	88,495
遞延稅項負債 .....	—	—	2,502
<b>綜合總負債</b> .....	<b>749,530</b>	<b>1,085,031</b>	<b>1,493,008</b>

附註：

(1) 僅包括服務線直接應佔的項目。

#### 4 收入及銷售成本

貴集團的主要業務為物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務。

收入指物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務所得收入。

附錄一

會計師報告

在綜合損益表確認的各主要類別收入及銷售成本金額如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本
<b>物業管理服務</b>						
物業管理服務.....	1,223,889	1,155,476	1,623,597	1,484,346	2,090,872	1,878,312
	<u>1,223,889</u>	<u>1,155,476</u>	<u>1,623,597</u>	<u>1,484,346</u>	<u>2,090,872</u>	<u>1,878,312</u>
<b>顧問諮詢服務</b>						
在建物業服務.....	278,800	190,319	377,847	258,512	475,957	336,159
管理諮詢服務.....	51,475	19,697	61,568	23,180	74,820	27,698
	<u>330,275</u>	<u>210,016</u>	<u>439,415</u>	<u>281,692</u>	<u>550,777</u>	<u>363,857</u>
<b>園區增值服務</b>						
園區產品及服務.....	34,450	24,463	40,862	28,624	105,023	69,949
家居生活服務.....	69,045	31,606	84,503	40,482	145,691	64,054
園區空間服務.....	13,988	7,657	16,188	6,335	26,264	11,530
	<u>117,483</u>	<u>63,726</u>	<u>141,553</u>	<u>75,441</u>	<u>276,978</u>	<u>145,533</u>
	<u>1,671,647</u>	<u>1,429,218</u>	<u>2,204,565</u>	<u>1,841,479</u>	<u>2,918,627</u>	<u>2,387,702</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。

5 其他收入及其他收入／(虧損)淨額

	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>其他收入</b>			
政府補助(附註(i)).....	9,779	11,431	16,147
其他.....	678	392	3,924
	<u>10,457</u>	<u>11,823</u>	<u>20,071</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。

	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>其他收入／(虧損)淨額</b>			
出售物業、廠房及設備虧損淨額.....	(39)	(1,175)	(275)
其他金融資產已實現收益淨額.....	391	1,419	429
	<u>352</u>	<u>244</u>	<u>154</u>

附錄一

會計師報告

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)下列後達致：

(a) 融資成本

	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
銀行存款利息收入.....	(877)	(1,747)	(2,185)
銀行貸款利息開支.....	2,732	3,300	9,254
融資成本.....	1,855	1,553	7,069

(b) 員工成本

	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
薪金及其他福利.....	983,822	1,172,684	1,136,164
界定供款計劃供款(附註(i)).....	76,742	105,689	150,451
	1,060,564	1,278,373	1,286,615
計入：			
— 銷售成本.....	975,386	1,180,516	1,151,540
— 行政開支.....	85,178	97,857	135,075
	1,060,564	1,278,373	1,286,615

- (i) 貴集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。貴集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，貴集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

附錄一

會計師報告

(c) 其他項目

	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
減值虧損			
— 貿易及其他應收款項 .....	13,301	20,969	22,321
— 商譽 .....	277	353	649
	<u>13,578</u>	<u>21,322</u>	<u>22,970</u>
核數師酬金			
— 審核服務 .....	—	1,229	4,327
折舊及攤銷 .....	9,230	10,520	12,641
經營租賃費用 .....	17,444	22,659	28,804

7 綜合損益表的所得稅

(a) 於綜合損益表內的稅項代表：

	截至12月31日止年度		
	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			
中國企業所得稅 .....	33,089	60,239	81,605
遞延稅項			
暫時差額的產生及撥回 .....	(7,432)	(11,497)	(8,548)
貴集團中國附屬公司利潤預扣稅(附註(b)(iii)) .....	—	—	2,502
	<u>25,657</u>	<u>48,742</u>	<u>75,559</u>

附錄一

會計師報告

(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		
	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			
適用之稅率計算持續經營業務除稅前利潤之名義稅項(附註(i)(ii)).....	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... (動用)／未確認可扣稅暫時差額之稅務影響.....	554	1,905	1,593
未確認之未使用稅項虧損之稅務影響.....	(1,130)	(4,695)	885
動用之前尚未確認之稅項虧損.....	1,264	2,246	1,793
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響.....	(1,986)	(562)	(395)
貴集團中國附屬公司利潤之預扣稅(附註(iii))....	(143)	193	(351)
貴集團中國附屬公司利潤之預扣稅(附註(iii))....	—	—	2,502
實際稅項開支.....	25,657	48,742	75,559

(i) 根據開曼群島及英屬維京群島的規則及規例，貴集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就相關期間繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於於相關期間，貴集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故貴集團並無就香港利得稅作出撥備。]

(ii) 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國法定所得稅率為25%。除另有指明外，貴集團的中國附屬公司須按所得稅25%稅率繳稅。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，在貴集團的附屬公司中，杭州及寧波的稅務機關各自向杭州市綠城職業培訓學校及寧波綠城廣告有限公司批出20%的所得稅稅率。

(iii) 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，貴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

附錄一

會計師報告

債。於2015年12月31日，已就分派 貴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。

8 已終止業務

於2014年11月， 貴集團訂立協議以出售其於(i)裝修和維護服務板塊以及(ii)保健及相關服務板塊的全部股權，這與 貴集團之市場整合長期策略一致。

於2013年12月31日，該等板塊並非已終止業務。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		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>已終止業務業績</b>			
收入.....	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)	—
銷售及營銷開支.....	(30)	(8)	—
行政開支.....	(12,453)	(10,579)	—
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：			
貴公司權益股東.....	(4,300)	(278)	—
非控股權益.....	(1,939)	(216)	—
	(6,239)	(494)	—

## 附錄一

## 會計師報告

已終止業務年度虧損經扣除下列項目後達致：

	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
折舊及攤銷.....	301	257	—
經營租賃費用.....	1,914	1,812	—
薪金及其他福利.....	35,730	37,870	—
界定供款退休計劃供款.....	2,068	2,041	—
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額.....	46	(50)	—
其他金融資產已實現收益淨額.....	28	6	—

已終止業務產生／(所用)現金流量：

	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)	—

## 9 董事薪酬

	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
董事袍金.....	—	—	—
薪金、津貼及實物福利.....	646	769	878
酌情花紅.....	833	1,189	1,409
退休計劃供款.....	101	117	122
	1,580	2,075	2,409

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
<b>截至2013年12月31日止年度</b>					
<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
<b>截至2014年12月31日止年度</b>					
<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
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	323	600	—	923
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	251	422	62	735
吳志華先生.....	—	241	283	60	584
陳浩先生.....	—	63	104	—	167
	—	878	1,409	122	2,409

- (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，田在瑋先生、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酬金，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酬金。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。



## 附錄一

## 會計師報告

### 10 最高薪人士

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，五名最高薪人士中，三人為董事，彼等的酬金於附註9披露，其餘人士於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的酬金總額載列如下：

	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
薪金、津貼及實物福利 .....	298	374	324
酌情花紅 .....	483	530	741
退休計劃供款 .....	100	121	124
	<u>881</u>	<u>1,025</u>	<u>1,189</u>

上述最高薪人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人數	人數	人數
零至人民幣1,000,000元 .....	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

### 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		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度宣派股息 .....	<u>31,373</u>	<u>120,000</u>	<u>230,000</u>

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，綠城物業服務分別宣派人民幣31,373,000元、人民幣120,000,000元及人民幣230,000,000元的股息。

### 12 每股盈利

於相關期間每股基本盈利乃根據截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的 貴公司權益股東應佔利潤，以及[編纂]股已發行股份(猶如載列於文件「歷史及重組」一節及下文C節所載列的重組及[編纂]已於2013年1月1日生效)計算。

於相關期間並無具攤薄潛力的普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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			租賃		合計
		汽車	樓宇	物業裝修	軟件		
		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>成本</b>							
於2013年1月1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
出售附屬公司	31(b)	(214)	—	—	—	—	(214)
出售		(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
出售附屬公司	31(b)	(1,579)	(1,209)	—	(703)	—	(3,491)
出售		(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		5,541	1,948	—	6,320	4,942	18,751
收購附屬公司	31(a)	50	—	—	—	396	446
轉撥自投資物業(附註14)		—	—	31,015	—	—	31,015
出售		(1,089)	(306)	—	(697)	—	(2,092)
於2015年12月31日		31,514	16,208	35,954	17,500	7,742	108,918
<b>累計折舊</b>							
於2013年1月1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)
出售附屬公司	31(b)	157	—	—	—	—	157
出售撥回		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)
出售附屬公司	31(b)	1,070	477	—	481	—	2,028
出售撥回		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		(4,390)	(1,562)	(1,577)	(4,691)	(298)	(12,518)
轉撥自投資物業(附註14)		—	—	(6,998)	—	—	(6,998)
出售撥回		887	225	—	269	—	1,381
於2015年12月31日		(18,065)	(6,347)	(9,569)	(9,637)	(1,690)	(45,308)
<b>賬面淨值</b>							
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12月31日		13,449	9,861	26,385	7,863	6,052	63,610

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團所有樓宇均位於中國。於2015年12月31日，賬面值為人民幣22,667,000元的樓宇因集體擁有權而無房屋所有權證。

貴集團概無物業、廠房及設備已抵押作為 貴集團借款的抵押品。

### 14 投資物業

	投資物業
	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2013年1月1日、2013年及2014年12月31日 .....	31,015
轉撥至物業、廠房及設備 .....	<u>(31,015)</u>
於2015年12月31日 .....	—
<b>累計折舊</b>	
於2013年1月1日 .....	(3,928)
年度開支 .....	<u>(1,474)</u>
於2013年12月31日 .....	(5,402)
於2014年1月1日 .....	(5,402)
年度開支 .....	<u>(1,473)</u>
於2014年12月31日 .....	(6,875)
於2015年1月1日 .....	(6,875)
年度開支 .....	(123)
轉撥至物業、廠房及設備 .....	<u>6,998</u>
於2015年12月31日 .....	<u>—</u>
<b>賬面淨值</b>	
於2013年12月31日 .....	<u>25,613</u>
於2014年12月31日 .....	<u>24,140</u>
於2015年12月31日 .....	<u>—</u>

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月已將有關物業由投資物業重新分類為物業、廠房及設備。

於2013年及2014年12月31日，貴集團賬面值分別為人民幣25,613,000元及人民幣24,140,000元的投資物業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。

## 附錄一

## 會計師報告

於2013年及2014年12月31日的公平值為人民幣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企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行，其僱員具香港測量師學會合資格測量師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賃於未來應收之最低租賃收入總額如下：

	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 . . . . .	3,730	2,079	—
一年後至五年 . . . . .	2,079	—	—
	<u>5,809</u>	<u>2,079</u>	<u>—</u>

### 15 於聯營公司的權益

	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
非上市投資成本 . . . . .	18,918	5,242	11,448
應佔收購後業績(經扣除已收股息). . . . .	693	(1,080)	498
向聯營公司貸款 . . . . .	83,520	—	—
	<u>103,131</u>	<u>4,162</u>	<u>11,946</u>

下表列出均為非上市企業實體且並無市場報價之 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	註冊資本	貴集團持有的實際權益			主要業務
				於12月31日			
				2013年	2014年	2015年	
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%	物業服務
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%	物業服務
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%	物業服務

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	註冊資本	貴集團持有的實際權益			主要業務
				於12月31日			
				2013年	2014年	2015年	
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%	物業服務
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%	物業服務
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%	會議和宴會 服務
浙江新湖綠城物業服務有限公司 （「浙江新湖」）.....	註冊成立	中國	人民幣3,000,000元	40%	40%	40%	物業服務
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%	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%	—	—	保潔及家政 服務
杭州誠居軟裝設計諮詢 有限公司（「杭州誠居」） （附註(ii)及(iv)）.....	註冊成立	中國	人民幣300,000元	16%	—	—	室內設計及 裝飾服務
杭州錢江陵園有限公司 （「錢江陵園」）（附註(iv)）.....	註冊成立	中國	人民幣30,000,000元	30%	—	—	陵園相關服務
杭州綠城汽車服務有限公司 （附註(iv)）.....	註冊成立	中國	人民幣2,000,000元	40%	—	—	汽車保養服務
杭州綠城家友投資管理 有限公司（附註(iv)）.....	註冊成立	中國	人民幣1,000,000元	40%	—	—	超市運營
浙江綠城園林工程有限公司 （「綠城園林」）（附註(iii)及(iv)）..	註冊成立	中國	人民幣10,000,000元	20%	—	—	園藝服務
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(iv)）.....	註冊成立	中國	人民幣30,000,000元	30%	—	—	空調維護服務
杭州綠漫科技有限公司 （「綠漫科技」）（附註(v)）.....	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	60%	20%	20%	信息技術服務 技術諮詢
上海易唐景觀設計有限公司 （「上海易唐」）（附註(vi)）.....	註冊成立	中國	人民幣2,000,000元	25%	—	—	建築設計服務

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	註冊資本	貴集團持有的實際權益			主要業務
				於12月31日			
				2013年	2014年	2015年	
浙江綠城優客資產管理 有限公司(「綠城優客」) (附註(vii)).....	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。

- (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%股本權益。貴集團分估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元已於截至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元出售於杭州綠晶20%的股本權益。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) 誠如附註31(a)(iii)所載，於2013年，貴集團收購綠城家博裝飾及其附屬公司40%的股本權益。於收購後，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的附屬公司，而杭州誠居成為貴集團的聯營公司。
- (iii) 於2013年，貴集團以現金代價人民幣1,500,000元出售綠城園林15%股本權益。
- (iv) 誠如附註31(d)所載，該等聯營公司已由貴集團根據重組而出售。
- (v) 誠如附註31(b)(iv)所載，於2014年，貴集團以現金代價人民幣2,000,000元出售綠漫科技40%股本權益。於出售後，綠漫科技成為貴集團的聯營公司。
- (vi) 於2014年6月，貴集團以現金代價人民幣500,000元出售上海易唐25%股本權益。
- (vii) 於2015年9月，貴集團與總部設於成都的中國網上租房網四川優客投資管理有限公司簽訂了有約束力的合作框架合同，以成立貴集團持有40%股本權益的綠城優客。

所有上述聯營公司採用權益法於財務資料入賬。

附錄一

會計師報告

個別屬重大的聯營公司之財務資料概要(已就會計政策之任何差異作出調整，並與財務資料內之賬面值作出對賬)披露如下：

(a) 錢江陵園

	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>聯營公司之毛額</b>			
流動資產	92,851	—	—
非流動資產	2,172	—	—
流動負債	(58,945)	—	—
非流動負債	—	—	—
權益	36,078	—	—
收入	37,730	48,447	—
年度利潤	3,953	7,618	—
其他全面收入	—	—	—
全面總收入	3,953	7,618	—
<b>與 貴集團於聯營公司的權益的對賬</b>			
聯營公司資產淨值之毛額	36,078	—	—
貴集團之實際權益	30%	—	—
貴集團分佔聯營公司之資產淨值	10,823	—	—
向聯營公司貸款	83,520	—	—
在綜合財務資料之賬面值	94,343	—	—

向聯營公司貸款為無抵押、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的資產淨值賬面值及分佔利潤/(虧損)披露如下：

	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
聯營公司資產淨值賬面值	8,788	4,162	11,946
分佔：			
— 持續經營業務利潤/(虧損)	816	(56)	1,784
— 已終止業務利潤	588	749	—

## 附錄一

## 會計師報告

### 16 於合營企業的權益

	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
非上市投資成本	3,819	2,705	4,133
應佔收購後業績(經扣除已收股息)	(812)	(1,323)	(1,588)
商譽	333	333	559
	<u>3,340</u>	<u>1,715</u>	<u>3,104</u>

採用權益法於綜合財務資料入賬的 貴集團於合營企業的權益的詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及營業地點	註冊資本	貴集團持有的實際權益			主要業務
				於12月31日			
				2013年	2014年	2015年	
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%	物業服務
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%	物業服務
杭州誠品(附註(i))	註冊成立	中國	人民幣2,000,000元	50%	100%	100%	物業服務
上海綠豐(附註(ii))	註冊成立	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	物業服務
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%	物業服務
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)及(v))	註冊成立	中國	人民幣200,000元	40%	—	—	室內設計及裝飾服務
紹興縣綠中裝飾工程有限公司(「綠中裝飾」)(附註(iv)及(v))	註冊成立	中國	人民幣500,000元	40%	—	—	室內設計及裝飾服務
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%	物業服務

所有實體為中國有限責任公司。



## 附錄一

## 會計師報告

- (i) 誠如附註31(a)(iv)所載列，貴集團於2014年進一步收購杭州誠品50%股本權益。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)(ii)所載列，截至2013年12月31日止年度，貴集團自其他股東進一步收購上海綠豐50%股本權益，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)(iii)所載列，貴集團收購綠城家博裝飾40%股本權益。於收購後，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出售。
- (vi) 於截至2015年12月31日止年度，貴集團收購安徽鹽業60%權益。根據安徽鹽業組織章程細則，股東決議案僅在獲全體權益股東通過的情況下方為有效及具作用力。貴集團將於安徽鹽業的投資入賬為於合營企業的權益。

所有上述貴集團參與的合營企業均為非上市企業實體，且並無市場報價。

### 17 其他金融資產

	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			
— 非上市可供出售股本金融工具 . . . . .	5,200	200	—
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)) . . . . .	100,000	134,000	28,200

- (i) 該等金融資產指由若干金融機構發行並於各報告期末購買的若干[資金產品]。其公平值於各年度及日期與其賬面值相若。

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

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 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2015年內作出。

### 19 存貨

	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
發展中物業.....	7,941	—	—
持作出售物業.....	768	492	342
消耗品.....	1,911	1,255	1,703
	<u>10,620</u>	<u>1,747</u>	<u>2,045</u>

### 20 貿易及其他應收款項

#### 貴集團

	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 (附註20(b)).....	(12,472)	(16,078)	(23,156)
	153,421	199,944	234,652
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
應收關連方款項(附註34).....	68,339	181,752	71,485
應收其他員工款項.....	10,875	2,712	2,304
應收董事款項(附註21).....	1,500	—	—
	<u>311,909</u>	<u>468,968</u>	<u>419,952</u>
非流動.....	—	31,305	—
流動.....	<u>311,909</u>	<u>437,663</u>	<u>419,952</u>
	<u>311,909</u>	<u>468,968</u>	<u>419,952</u>

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

於2014年及2015年12月31日，應收關連方款項主要包括於重組期間來自出售實體收取的代價，分別為人民幣118,805,000元及人民幣38,805,000元。代價當中人民幣80,000,000元將於

## 附錄一

## 會計師報告

2015年內結付，而人民幣38,805,000元餘額將於2016年9月或之前或 貴公司股份於聯交所[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，根據收入確認日期及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		
	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
	<u>153,421</u>	<u>199,944</u>	<u>234,652</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

貿易應收款項及應收票據減值虧損乃採用撥備賬款法入賬，除非 貴集團信納收回金額極小，在此情況下減值虧損將於貿易應收款項及應收票據中直接撇銷(參閱附註1(l)(i))。

年內貿易應收款項及應收票據減值撥備變動(包括個別及共同虧損部分)如下：

	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
於1月1日 .....	9,898	12,472	16,078
確認之減值虧損 .....	13,301	20,969	22,321
撇銷不可收回金額 .....	(10,727)	(17,363)	(15,243)
於12月31日 .....	<u>12,472</u>	<u>16,078</u>	<u>23,156</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日， 貴集團貿易應收款項分別人民幣1,047,000元、人民幣1,157,000元及人民幣1,257,000元已個別釐定為出現減值。個別已減值的應收款項與財困客戶相關，管理層評估為僅可收回部分應收款項。因此，貿易及其他應收款項減值之特定撥備分別人民幣1,047,000元、人民幣1,157,000元及人民幣1,257,000元已獲確認。

附錄一

會計師報告

(c) 並無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		
	2013年	2014年	2015年
	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 .....	133,464	182,262	206,811
逾期一年至兩年 .....	7,485	—	3,081
逾期超過兩年 .....	—	1,604	1,604
	<u>140,949</u>	<u>183,866</u>	<u>211,496</u>

貴集團就逾期超過兩年的款項人民幣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.....	楊掌法先生	吳志華先生	
職位.....	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	
— 貸款金額(人民幣千元).....	4,500	1,860	
— 利率 .....	免息	免息	
— 抵押 .....	無	無	
借款人姓名.....	楊掌法先生	吳志華先生	合計
貸款結餘			
於2013年12月31日.....	<u>1,500</u>	<u>—</u>	<u>1,500</u>
於2014年12月31日.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2015年12月31日.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
最高未償還結餘			
— 於2013年.....	<u>4,500</u>	<u>500</u>	<u>5,000</u>
— 於2014年.....	<u>4,500</u>	<u>—</u>	<u>4,500</u>
— 於2015年.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日，概無逾期未付之款項，亦無針對該等結餘作出任何撥備。

附錄一

會計師報告

22 受限制銀行結餘

	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
代表客戶持有的託管資金.....	6,863	22,974	43,155
代表業委會收取的現金.....	22,491	29,322	43,290
受限制存款.....	—	5,151	4,171
能耗費押金.....	90	90	164
	<u>29,444</u>	<u>57,537</u>	<u>90,780</u>

託管資金為於提供房地產代理服務期間按賣家要求自買家收取的現金押金墊款。

貴集團在其物業管理服務業務中代表業委會收取現金。由於業委會不得開設銀行賬戶。貴集團代表業委會開設及管理該等銀行賬戶。

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

23 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	貴集團			貴公司		
	於12月31日			於12月31日		
	2013年	2014年	2015年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金.....	1,158	781	793	—	—	—
銀行存款.....	<u>327,727</u>	<u>494,175</u>	<u>925,884</u>	—	—	<u>172</u>
	328,885	494,956	926,677	—	—	172
減：受限制銀行結餘(附註22)	<u>(29,444)</u>	<u>(57,537)</u>	<u>(90,780)</u>	—	—	—
	<u>299,441</u>	<u>437,419</u>	<u>835,897</u>	—	—	<u>172</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團旗下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) 除稅前利潤與經營所得現金的對賬：

	附註	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>經營活動</b>				
除稅前利潤／(虧損)				
— 來自持續經營業務		108,390	198,618	278,126
— 來自已終止業務	8	(6,071)	135	—
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	13	8,057	9,304	12,518
投資物業攤銷	14	1,474	1,473	123
貿易及其他應收款項減值	6(c)	13,301	20,969	22,321
商譽減值	6(c)	277	353	649
融資成本		2,732	3,300	9,254
其他金融資產的投資收入		(419)	(1,425)	(429)
利息收入		(968)	(1,901)	(2,185)
分佔聯營公司利潤減虧損		(2,590)	(2,979)	(1,784)
分佔合營企業利潤減虧損		344	852	266
出售物業、廠房及設備的 (收益)／虧損淨額		(7)	1,225	275
出售附屬公司虧損／(收益)		311	(1,951)	—
收購聯營公司收益		(131)	—	—
出售聯營公司虧損／(收益)		658	(476)	—
出售其他金融資產虧損		—	1,315	89
運營資金變動：				
存貨增加		(1,728)	(20,502)	(285)
貿易及其他應收款項增加		(79,188)	(116,672)	(49,228)
受限制銀行存款增加		(7,391)	(28,093)	(33,243)
預收款項及貿易及其他應付款項增加		156,405	299,944	339,329
<b>經營所得現金</b>		<b>193,456</b>	<b>363,489</b>	<b>575,796</b>

24 銀行貸款

	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
<b>銀行貸款－有抵押</b>			
一年內或按要求	20,000	—	—
<b>銀行貸款－無抵押</b>			
一年內或按要求	20,000	100,000	180,000
	40,000	100,000	180,000

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的銀行貸款實際利率為介乎每年6.00%至6.60%、5.88%至6.30%及4.57%至4.83%。

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 貴公司主席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2013年及2014年12月31日，賬面值為人民幣10,000,000元及人民幣100,000,000元無抵押銀行貸款乃由綠城控股擔保。上述擔保已於2015年12月31日解除。

於2014年及2015年12月31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

該等金額為從業主收取的預付物業服務費。

### 26 貿易及其他應付款項

貴集團

	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
押金 . . . . .	44,569	58,532	80,384
其他應付稅項及費用 . . . . .	21,036	35,026	38,154
應計工資及其他福利 . . . . .	83,395	166,378	160,059
代表客戶持有的託管資金(附註22) . . . . .	6,863	22,974	43,155
代表業委會收取的現金(附註22) . . . . .	22,491	29,322	43,290
其他應付款項及應計款項 . . . . .	50,388	50,423	39,313
應付股息 . . . . .	23,704	57,318	21,897
代住戶收取的款項 . . . . .	125,177	183,786	247,302
應付關連方款項(附註34) . . . . .	6,414	5,024	4,274
應付第三方款項 . . . . .	—	—	50,000
	<u>395,335</u>	<u>625,768</u>	<u>847,430</u>

貿易應付款項主要指分包服務產生的應付款項，包括供應商所提供的保潔、景觀、維護及保安服務。

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。

附錄一

會計師報告

應付關連方款項為無抵押及免息。有關該等款項的詳情載於附註34。

作為重組的一部分，貴公司附屬公司杭州桂花園投資管理有限公司於2015年12月向貴集團於2012年及2013年的聯營公司上海易唐借入人民幣50,000,000元，以結付應付綠城物業服務股東的代價(附註29(a))。該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於各報告期末，根據發票日期的已結算貿易應付款項之賬齡分析如下：

	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
	<u>3,171</u>	<u>4,397</u>	<u>12,654</u>

貴公司

	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
貿易及其他應付款項.....	—	1	173
	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>173</u>

貿易及其他應付款項指應付附屬公司款項，並為無抵押、免息及無固定還款期。

## 27 綜合財務狀況表的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	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
於1月1日.....	28,789	42,289	71,864
年度即期稅項撥備.....	33,326	60,375	81,605
收購附屬公司.....	44	39	—
出售附屬公司.....	(7)	(152)	—
年度付款.....	<u>(19,863)</u>	<u>(30,687)</u>	<u>(64,974)</u>
於12月31日.....	<u>42,289</u>	<u>71,864</u>	<u>88,495</u>



附錄一

會計師報告

(b) 已確認遞延稅項資產／(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 其他應收款項 之撥備	虧損性合同 之撥備	未分派盈利 之預扣稅	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
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
出售附屬公司.....	—	(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.....	5,352	4,257	(1,061)	(2,502)	6,046
於2015年12月31日.....	<u>41,324</u>	<u>8,277</u>	<u>6,225</u>	<u>(2,502)</u>	<u>53,324</u>

綜合財務狀況表的對賬

	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
綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨資產.....	36,279	47,278	55,826
綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨負債.....	—	—	(2,502)
	<u>36,279</u>	<u>47,278</u>	<u>53,324</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

未就以下項目確認遞延稅項資產：

	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
未動用稅項虧損			
—中國.....	<u>33,966</u>	<u>20,611</u>	<u>26,087</u>

根據附註1(s)載列的會計政策，於2013年、2014年及2015年，貴集團未就若干附屬公司未動用稅項虧損確認分別人民幣8,492,000元、人民幣5,153,000元及人民幣6,522,000元遞延稅項資產。董事認為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。

## 附錄一

## 會計師報告

根據中國有關法律及法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	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
2014年.....	1,069	—	—
2015年.....	3,059	551	—
2016年.....	7,356	1,476	1,464
2017年.....	10,214	5,456	5,320
2018年.....	12,268	3,912	3,909
2019年.....	—	9,216	8,222
2020年.....	—	—	7,172
	<u>33,966</u>	<u>20,611</u>	<u>26,087</u>

### (d) 未確認遞延稅項負債

於2015年12月31日，並無就 貴集團於中國的附屬公司的分派保留利潤人民幣75,059,000元而須支付的10%中國股息預扣稅確認人民幣7,506,000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，而且已釐定該等利潤有可能不會在可見將來分派。

## 28 撥備

	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
於1月1日.....	44,442	40,748	37,041
已計提撥備.....	17,266	18,191	15,736
已動用撥備.....	(20,960)	(21,898)	(16,442)
於12月31日.....	40,748	37,041	36,335
減：列入「流動負債」的金額.....	(21,899)	(23,008)	(18,094)
	<u>18,849</u>	<u>14,033</u>	<u>18,241</u>

貴集團曾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日根據開曼群島法例註冊成立為獲豁免有限公司，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0.00001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，貴公司的附屬公司杭州桂花園投資管理向綠城控股及李海榮女士收購綠城物業服務的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2013年1月1日以及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。

貴公司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。

貴集團一家附屬公司於2014年及2015年受外部資本要求所規限。於2014年及2015年12月31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(除外商投資企業)需將除稅後利潤之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。

法定儲備金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，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

其他儲備指就貴集團與非控股權益的相關交易(並無導致失去控制權)的已付/已收代價及收購/出售附屬公司資產淨值的盈餘/虧損。

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 匯兌儲備

匯兌儲備包括中國內地換算海外業務之財務報表所產生之所有匯兌差額。該儲備根據附註1(v)載列之會計政策作處理。

### 31 收購及出售

#### (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
綠城綠發物業服務 (附註(i)).....	中國	2013年1月28日	2%	物業服務	人民幣200,000元
上海綠豐(附註(ii))...	中國	2013年4月8日	50%	物業服務	人民幣250,000元
綠城家博裝飾及 其附屬公司 (附註(iii)).....	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(iv))...	中國	2014年6月13日	50%	物業服務	人民幣1,015,000元
綠城信息(附註(v))..	中國	2015年10月10日	-	通訊服務	-
雙城網絡(附註(vi))..	中國	2015年11月25日	44%	電腦網絡技 術、諮詢服 務	人民幣152,000元

收購附屬公司的轉讓代價如下：

收購相關成本微不足道，並已於綜合損益及其他全面收入表列項「行政開支」支銷。

#### (i) 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購入綠城綠發物業服務的額外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。

## 附錄一

## 會計師報告

於收購該額外2%股本權益前，綠城綠發物業服務入賬為 貴集團聯營公司，並以權益法將其列賬於財務資料。於收購日期，綠城綠發物業服務的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%權益的公平值.....	(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資產淨值的公平值.....	200

### 收購所產生的商譽

	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資產淨值的公平值.....	(200)
收購所產生的商譽.....	—

### 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日由被收購方所產生的額外業務的應佔收入及利潤如下：

	人民幣千元
收入.....	—
期內虧損.....	(16)

## 附錄一

## 會計師報告

### (ii) 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，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%權益的公平值.....	(67)
就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	67

### 收購所產生的商譽

	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資產淨值的公平值.....	(67)
收購所產生的商譽 <sup>(#)</sup> .....	183

<sup>#</sup> 由於管理層認為是次收購並無產生重大經濟協同效應，因此於2013年12月31日的商譽已全數撤銷。

### 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日由被收購方所產生的額外業務的應佔收入及虧損如下：

	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，貴集團持續經營業務的總收入及利潤將如下：

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

### (iii) 收購綠城家博裝飾及其附屬公司

於2013年1月1日，貴集團從浙江盛世家博購入綠城家博裝飾的40%股本權益，現金代價為人民幣800,000元。收購後，自2013年1月1日起，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%股本權益的公平值.....	<u>(706)</u>
就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u>706</u>

### 收購所產生的商譽

	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資產淨值的公平值.....	<u>(706)</u>
收購所產生的商譽 <sup>(#)</sup> .....	<u>94</u>

<sup>#</sup> 由於管理層認為是次收購並無產生重大經濟協同效應，因此於2013年12月31日的商譽已全數撤銷。

## 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日由被收購方所產生的額外業務的應佔收入及利潤如下：

	人民幣千元
收入 .....	14,665
年度虧損 .....	<u>(3,038)</u>

於2014年1月2日，貴集團從杭州綠城足球俱樂部有限公司購入綠城家博裝飾額外20%股本權益，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資產淨值的賬面值人民幣632,000元的金額轉撥至其他儲備。

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 .....	<u>(411)</u>
可識別總資產淨值 .....	1,842
就擁有權權益收購的可識別資產淨值 .....	<u>368</u>

### 收購所產生的其他儲備

	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資產淨值 .....	<u>(368)</u>
收購所產生的其他儲備 .....	<u>632</u>

### 收購所產生的現金流入淨額

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



## 附錄一

## 會計師報告

### (iv) 收購杭州誠品

貴集團於2014年6月13日從杭州錢江新城物業管理有限公司購入杭州誠品額外50%股本權益，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%權益的公平值.....	(662)
就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	662

### 收購所產生的商譽

	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資產淨值的公平值.....	(662)
收購所產生的商譽 <sup>(#)</sup> .....	353

<sup>#</sup> 由於管理層認為是次收購並無產生重大經濟協同效應，因此於2014年12月31日的商譽已全數撇銷。

### 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
	461

### 收購對貴集團業績的影響

收購日期起至2014年12月31日由被收購方所產生的額外業務的應佔收入及虧損如下：

	人民幣千元
收入.....	583
期內虧損.....	(49)

## 附錄一

## 會計師報告

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，貴集團持續經營業務的總收入及利潤將如下：

	人民幣千元
收入.....	2,204,828
年度利潤.....	<u>142,743</u>

### (v) 收購綠城信息

於2015年10月10日，貴公司的附屬公司及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，詳情載於文件「架構合約」一節。貴集團管理層經考慮有關事實及情況後，認為貴集團取得綠城信息的控制權，因此，貴集團自2015年10月10日起綜合入賬綠城信息的業績及事務狀況。

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.....	433
貿易及其他應收款項.....	8,861
現金及現金等價物.....	519
貿易及其他應付款項.....	<u>(2,211)</u>
購入的可識別總資產淨值.....	<u>7,602</u>
就擁有權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u>7,602</u>

### 收購所產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價.....	—
購入的現金及現金等價物.....	<u>519</u>
	<u>519</u>

### 收購對貴集團業績的影響

收購日期起至2015年12月31日由被收購方所產生的額外業務的應佔收入及虧損如下：

	人民幣千元
收入.....	688
期內虧損.....	<u>(407)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

倘以上收購於2015年1月1日完成，截至2015年12月31日止年度，貴集團持續經營業務的總收入及利潤將如下：

	人民幣千元
收入.....	2,919,268
年度利潤.....	<u>200,640</u>

### (vi) 收購雙城網絡

於2015年11月25日，貴集團進一步從其他權益股東購入雙城網絡合共44%股本權益，總代價為人民幣152,000元。因此，貴集團於雙城網絡的實際權益由31%增加至75%。雙城網絡自是次收購後起成為貴集團附屬公司。

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.....	13
存貨.....	13
貿易及其他應收款項.....	97
現金及現金等價物.....	298
貿易及其他應付款項.....	(173)
非控股權益.....	<u>(745)</u>
購入的可識別總資產淨值.....	(497)
先前於雙城網絡持有的31%權益的公平值.....	—
就擁有權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u>(497)</u>

### 收購所產生的商譽

	人民幣千元
收購擁有權益所轉讓代價的公平值.....	152
減：就擁有權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u>497</u>
收購所產生的商譽 <sup>(#)</sup> .....	<u>649</u>

<sup>#</sup> 由於管理層認為是次收購並無產生重大經濟協同效應，因此於2015年12月31日的商譽已全數撇銷。

### 收購所產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價.....	(152)
加：未支付代價.....	152
購入的現金及現金等價物.....	<u>298</u>
	<u>298</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2015年12月31日由被收購方所產生的額外業務的應佔收入及虧損如下：

	人民幣千元
收入.....	123
期內虧損.....	<u>(118)</u>

倘以上收購於2015年1月1日完成，截至2015年12月31日止年度，貴集團持續經營業務的總收入及利潤將如下：

	人民幣千元
收入.....	2,918,651
年度利潤.....	<u>201,904</u>

### (b) 出售 貴集團於出售後失去控制權的附屬公司權益

於相關期間，貴集團出售或撤銷註冊若干附屬公司。出售的詳細資料載列如下：

被出售實體	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	出售日期	已出售的 擁有權權益	主要業務	代價
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%	物業服務	人民幣3,000,000元
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%	保潔及保養服務	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%	物業服務	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

附錄一

會計師報告

被出售實體	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	出售日期	已出售的 擁有權權益	主要業務	代價
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%	物業服務	—

(i) 出售綠城郡原物業服務

於2013年5月3日，貴集團以現金代價人民幣3,000,000元出售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。該已出售實體於截至2012年12月31日止年度的純利為人民幣1,253,000元，而直至2013年出售日期的淨虧損為人民幣625,000元(已計入貴集團的財務資料)。

已出售附屬公司於出售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>
出售附屬公司收益：	
已收代價.....	3,000
非控股權益.....	1,879
已出售的資產淨值.....	<u>(4,697)</u>
	<u>182</u>
出售產生的現金流出淨額：	
以現金支付的已收代價.....	3,000
減：已出售的現金及現金等價物.....	<u>(6,305)</u>
	<u>(3,305)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (ii) 出售寧波綠晶

於2013年10月，貴集團以現金代價人民幣1,500,000元出售其於寧波綠晶的100%股本權益予杭州綠晶。已出售實體直至2013年出售日期產生的淨虧損為人民幣1,000元(已計入貴集團的財務資料)。

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>
出售附屬公司虧損：	
已收代價	1,500
已出售的資產淨值	(1,993)
	<u>(493)</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價	1,500
減：已出售的現金及現金等價物	(165)
	<u>1,335</u>

### (iii) 出售銀基東方物業管理

於2014年4月，貴集團以現金代價人民幣3,000,000元出售其於銀基東方物業管理的60%股本權益予楊掌法先生。已出售實體於截至2013年12月31日止年度產生的純利為人民幣33,000元，而直至2014年出售日期的淨虧損為人民幣90,000元(已計入貴集團的財務資料)。

已出售附屬公司於出售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>
出售附屬公司收益：	
已收代價	3,000
已出售的資產淨值	(1,570)
	<u>1,430</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價	3,000
減：已出售的現金及現金等價物	(2,046)
	<u>954</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (iv) 出售綠漫科技

於2014年6月13日，貴集團以現金代價人民幣2,000,000元出售其於綠漫科技的40%股本權益予杭州雲漫信息技術有限公司，而其後綠漫科技成為貴集團的聯營公司。截至2013年12月31日止年度，已出售實體產生的淨虧損為人民幣604,000元。直至2014年出售日期的淨虧損為人民幣4,000元(已計入貴集團的財務資料)。

已出售附屬公司於出售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)
	<hr/>
	4,206
非控股權益.....	(1,683)
已出售股本權益的附屬公司資產淨值.....	<hr/> <u>2,523</u>
出售附屬公司收益：	
已收代價.....	2,000
綠漫科技所持餘下股本權益的公平值.....	841
已出售的資產淨值.....	<hr/> <u>(2,523)</u>
	<hr/> <u>318</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	2,000
減：已出售的現金及現金等價物.....	<hr/> <u>(533)</u>
	<hr/> <u>1,467</u>

出售後所保留的股本權益於財務資料載列為於聯營公司的權益。

### (v) 桐廬綠升物業服務清盤

貴集團持有100%股本權益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。人民幣53,000元的清盤虧損淨額於貴集團截至2014年12月31日止年度的綜合損益表確認。

### (c) 出售 貴公司於出售後仍保留控制權的於附屬公司的權益

#### (i) 出售綠城頤樂

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

附錄一

會計師報告

該附屬公司於出售日期資產淨值如下：

	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>
於權益確認的出售附屬公司收益：	
已收代價.....	20,000
餘下股本權益的賬面值.....	28,142
已出售的資產淨值.....	(46,904)
	<u>1,238</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	<u>20,000</u>

**(ii) 出售浙江房屋置換**

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

附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	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)
	<u>1,500</u>
於權益確認的出售附屬公司收益：	
已收代價.....	675
餘下股本權益的賬面值.....	825
已出售的資產淨值.....	(1,500)
	<u>—</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	<u>675</u>



附錄一

會計師報告

(d) 重組中出售實體

貴集團於2014年重組期間出售下列附屬公司、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日轉讓予買家。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	於出售日期的 實際股本權益	主要業務
<b>附屬公司(附註(i))：</b>				
綠城家博裝飾及其附屬公司				
浙江綠城家博裝飾工程管理有限 公司(附註31(a)(iii)) . . . . .	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
舟山綠城家博裝飾工程管理有限 公司(附註31(a)(iii)) . . . . .	2012年2月29日 中國	人民幣500,000元	90%	室內設計及裝飾服務
溫州綠城家博裝飾工程管理有限 公司(附註31(a)(iii)) . . . . .	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
浙江綠城房屋服務系統 有限公司. . . . .	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 <sup>(#)</sup> (附註31(a)(iii)) . . .	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 <sup>(#)</sup> (附註31(a)(iii)) . . . . .	中國	人民幣200,000元	50%	室內設計及裝飾服務
綠中裝飾 <sup>(#)</sup> (附註31(a)(iii)) . . .	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				

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	於出售日期的 實際股本權益	主要業務
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%	產業投資
杭州錢江陵園有限公司 <sup>(β)</sup> . . . .	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%	健康諮詢及養護服務
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	51%	醫療服務
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

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	於出售日期的 實際股本權益	主要業務
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	60%	保健服務
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	60%	保健服務
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.....	2011年3月23日 中國	人民幣300,000元	60%	園藝服務
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
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%	禮儀服務、經濟諮詢

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	於出售日期的 實際股本權益	主要業務
<b>聯營公司(附註(ii))</b>				
綠城園林 .....	中國	人民幣10,000,000元	20%	園藝服務
杭州綠城汽車服務有限公司...	中國	人民幣2,000,000元	40%	汽車保養服務
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
<b>其他金融資產(附註(iii))</b>				
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%	保健服務
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合營企業及聯營公司的權益。

β 貴集團透過綠郡恒業間接持有錢江陵園的權益。

## 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元出售其於上述附屬公司的股本權益及彼等的投資於杭州丹桂投資管理有限公司，作為2014年重組的一部分。

出售的附屬公司於2014年出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	1,386
於聯營公司的投資.....	96,666
於合營企業的投資.....	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)
	<hr/>
	110,460
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
已出售資產淨值.....	(110,460)
	<hr/>
	257
出售產生的現金流入淨額：	
已收代價.....	91,283
減：未收代價.....	(91,283)
	<hr/>
以現金支付的已收代價.....	—
減：已出售的現金及現金等價物.....	(11,680)
	<hr/>
	(11,680)

應收總代價人民幣80,000,000元已於2015年結清。

### (ii) 重組聯營公司

貴集團以總代價人民幣12,587,000元出售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，出售收益為人民幣99,000元，已計入貴集團的財務資料。於2014年及2015年12月31日的應收代價分別為人民幣12,587,000元及人民幣7,500,000元。

### (iii) 重組其他金融資產

貴集團以總代價人民幣19,935,000元出售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，出售虧損為人民幣1,315,000元，已計入貴集團的財務資料。於2014年12月31日的應收代價為人民幣14,935,000元。該結餘已於2015年悉數結清。

## 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。管理層已推行信貸政策，並持續監察承擔的該等信貸風險。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 貴集團的客戶數目眾多，故並無信貸風險集中的情況。最大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

貴集團的管理層持續檢討 貴集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保其維持充足現金儲備及自主要金融機構及／或其他 貴集團公司獲得足夠承諾貸款額，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表顯示 貴集團於各報告期末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，如屬浮息，則按各報告期末的利率計算)及 貴集團可能需支付的最早日期計算。

	於2013年12月31日					賬面值
	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	
	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>

附錄一

會計師報告

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
	<u>673,754</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>673,754</u>	<u>668,450</u>

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
	<u>1,011,789</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,011,789</u>	<u>1,005,533</u>

(c) 利率風險

貴集團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。貴集團透過維持審慎的定息及浮息借款組合管理其利率風險。

貴集團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。

下表詳述 貴集團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>

貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的所有銀行貸款均為定息及短期借款。貴集團並不會因銀行貸款承受重大利率風險。

附錄一

會計師報告

(d) 公平值

下表呈列 貴集團於報告期末按經常性基準以公平值計量的金融工具，並分類為香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三個公平值等級。將公平值計量分類的等級乃經參考以下估值技術所用輸入數據的可觀察性：

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：以使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

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2013年12月31日 之公平值計量方式分類為				
	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
<b>經常性公平值計量</b>				
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為				
	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
<b>經常性公平值計量</b>				
資產：				
按公平值計入損益.....	134,000	—	—	134,000
於2015年12月31日 之公平值計量方式分類為				
	於2015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
<b>經常性公平值計量</b>				
資產：				
按公平值計入損益.....	28,200	—	—	28,200



## 附錄一

## 會計師報告

由於按公平值計入損益的公平值均於各個報告期末購入，因此被釐定為與其賬面值相若。

此等第三級公平值計量於期內之變動如下：

	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
按公平值計入損益：			
於1月1日 .....	63,000	100,000	134,000
採購付款 .....	100,000	153,000	38,500
銷售所得款項 .....	(63,000)	(119,000)	(144,300)
於12月31日 .....	<u>100,000</u>	<u>134,000</u>	<u>28,200</u>

### 33 承擔

#### (a) 資本承擔

未於各報告期末財務資料中撥備之未履行資本承擔載列如下：

	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	—
已授權但未訂約 .....	—	—	—
	<u>—</u>	<u>40,000</u>	<u>—</u>

於2014年12月31日，資本承擔主要與 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		
	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>

### 34 重大關連方交易

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

#### (a) 關連方名稱及與關連方的關係

於相關期間，與下列各方的交易被視為關連方交易：

關連方名稱	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
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(「杭州丹桂投資」)及其子公司或合營公司 .....	由綠城控股共同控制的實體
綠城中國控股有限公司及其子公司(「綠城中國」) .....	宋卫平先生為主要股東
杭州綠晶及其附屬公司 .....	由鞠建華先生共同控制的實體
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 .....	綠城控股的附屬公司
杭州綠城酒店管理有限公司.....	綠城控股的附屬公司
浙江黑森林林業科技開發有限公司.....	綠城控股的聯營公司

附錄一

會計師報告

關連方名稱	與 貴集團關係
浙江綠城世紀廣場物業管理有限公司 .....	綠城控股的附屬公司
浙江綠城醫院投資有限公司及其子公司 .....	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
浙江綠城家博裝飾工程管理有限公司	綠城控股的聯營公司

(b) 主要管理層人員酬金

主要管理層人員乃有權力及責任直接或間接策劃、領導及監控 貴集團事務的人士(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		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及實物福利 .....	1,298	1,564	1,775
酌情花紅 .....	1,778	2,359	3,059
退休計劃供款 .....	204	248	309
	<u>3,280</u>	<u>4,171</u>	<u>5,143</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) 重大關連方交易

貴集團與上述關連方於相關期間的重大交易詳情如下：

	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
獲得的物業管理支援服務來自：			
— 杭州綠晶及其附屬公司 . . . . .	59,878	192,743	185,106
獲得的物業管理支援服務來自：			
— 綠城控股的附屬公司及聯營公司 . . . . .	98	1,735	15,293
支付體檢服務費予：			
— 浙江綠城醫院投資有限公司的附屬公司 . . . . .	249	1,277	1,416
物業管理服務及諮詢服務收入來自：			
— 綠城中國 . . . . .	110,282	144,907	223,534
物業管理服務及諮詢服務收入來自：			
— 綠城控股的附屬公司及聯營公司 . . . . .	1,286	1,271	1,961
出售附屬公司及聯營公司予：			
— 杭州丹桂投資 . . . . .	—	123,805	—

董事認為於相關期間內的所有關連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。

(d) 關連方的結餘

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收綠城中國款項			
— 貿易性質 . . . . .	6,634	43,908	24,848
— 非貿易性質 . . . . .	9,756	10,344	4,002
	<u>16,390</u>	<u>54,252</u>	<u>28,850</u>

附錄一

會計師報告

	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
應收杭州綠晶及其附屬公司款項			
— 非貿易性質	342	5,620	—
應收綠城控股款項			
— 非貿易性質	20,627	—	—
應收杭州丹桂投資款項			
— 非貿易性質	—	118,805	38,805
應收綠城控股附屬公司及聯營公司款項			
— 貿易性質	—	—	144
— 非貿易性質	22,950	2,449	3,661
	<u>22,950</u>	<u>2,449</u>	<u>3,805</u>
應收主要管理人員款項			
— 非貿易性質	6,472	—	—
應收聯營公司或合營企業款項			
— 非貿易性質	1,558	626	25

	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
應付綠城中國款項			
— 貿易性質	—	201	3,191
應付杭州綠晶及其附屬公司款項			
— 貿易性質	3,414	2,111	—
— 非貿易性質	—	625	—
	<u>3,414</u>	<u>2,736</u>	<u>—</u>
應付綠城控股款項			
— 非貿易性質	—	483	483
應付綠城控股附屬公司及聯營公司款項			
— 貿易性質	—	1,193	341
— 非貿易性質	3,000	411	159
	<u>3,000</u>	<u>1,604</u>	<u>500</u>
應付聯營公司／合營企業款額			
— 非貿易性質	—	—	100

應收／應付關連方款項為無抵押及免息。貴公司董事確認非貿易性質的結餘將於貴公司股份於聯交所[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**應無償轉回其各自的 貴公司股份予**Lilac**。交易詳情概述於文件「歷史及重組」一節。

經貼現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，所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。計算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。股份價值隨著若干主觀假設的不同變數有所變化。模型的輸入數據如下：

無風險利率.....	4%
加權平均資本成本.....	15%
$\beta$ 系數(再槓桿).....	1.18
最終資本化率.....	14%

截至2015年12月31日止年度，並無就 貴公司以股份為基礎之付款交易確認開支，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12月31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 已頒佈但尚未於相關期間內生效的新準則、準則修訂及詮釋可能產生的影響

截至刊發財務資料日期，香港會計師公會已頒佈相關期間內之財政期間尚未生效且並無於財務資料採納的多項修訂及新準則。

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
香港財務報告準則年度改善	
香港財務報告準則2012年至2014年週期.....	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂， 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資.....	有待釐定
香港財務報告準則第11號修訂， 收購於合營業務權益之會計處理.....	2016年1月1日
香港會計準則第1號修訂， 披露計劃.....	2016年1月1日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂， 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，獨立財務報表之權益法.....	2016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
香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入.....	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號，租賃.....	2019年1月1日

貴集團正在評估該等新準則及準則修訂於初次應用期間預期產生的影響。迄今其結論為採納該等準則及修訂不大可能會對 貴集團的經營業績及財務狀況構成重大影響，惟以下除外：

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號，*金融工具：確認及計量*的現有指引。香港財務報告準則第9號包括入金融工具分類及計量的經修訂指引、計算金融資產減值的預期信貸虧損模式及新訂的一般對沖會計規定。該準則亦繼續採用香港會計準則第39號的金融工具確認及計量的指引。

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號建立用以釐定確認收入之方法、數額及時間之全面架構。此準則取代原有的收入確認指引，包括香港會計準則第18號*收入*、香港會計準則第11號*工程合約*及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號*客戶忠誠計劃*。此準則亦包括關於何時將獲取或履行並無列入其他準則中的合同的成本撥充資本的指引，並包括已擴大的披露規定。

## 附錄一

## 會計師報告

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號提供確認租賃安排，以及承租人及出租人的會計處理全面指引。尤其是，香港財務報告準則第16號引入單一承租人會計模型，在有限的例外情況下，就所有租賃的確認資產及負債。其替代了香港會計準則第17號租賃及相關詮釋，包括香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃。

貴集團並無計劃提前採納上述新準則或修訂。由於貴集團尚未完成香港財務報告準則第9號、第15號及第16號對貴集團整體影響的評估，該等準則對貴集團經營業績及財務狀況可能構成的影響未能量化。

### 38 附屬公司之法定財務報表資料

於截至2013年、2014年及2015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編製。財務報表於相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.....	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
	2015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
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
	2015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



附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
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
	2015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.....	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
	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
寧波綠恒物業服務有限公司.....	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
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江報業綠城物業服務有限公司.....	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
	2015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
杭州華科物業管理有限公司 . . . . .	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所 有限公司
	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 . . . . .	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
	2015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 . . . . .	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
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
嘉興綠城物業管理有限公司 . . . . .	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
	2015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
上海綠宇物業管理有限公司.....	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
	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
安徽綠城物業管理有限公司.....	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
	2015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.....	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
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
重慶綠城物業服務有限公司.....	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
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江綠城房地產諮詢有限公司...	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
	2015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.....	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
	2015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.....	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
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠城物業園區生活服務有限公司.....	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
	2015年12月31日	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
浙江綠城酒店管理有限公司 . . . . .	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2015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 . . . . .	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
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
杭州留莊酒店管理有限公司 . . . . .	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2015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 . . . . .	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
	2015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」) . . . . .	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
	2015年12月31日	新疆華光有限責任會計師 事務所
杭州綠漫科技有限公司 . . . . .	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
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」) . . . . .	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)
	2015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 . . . . .	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 . . . . .	2013年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
瀋陽必和房產置業有限公司 . . . . .	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)
	2015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
山東綠城物業服務有限公司.....	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
	2015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.....	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
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠郡恒業實業發展有限公司.....	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.....	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

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江綠城房屋服務系統有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江格靈通電梯工程有限公司...	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠城保安服務有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠城健康促進管理有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州深藍西醫內科診所有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
綠城頤樂教育投資管理有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
舟山綠城東沙度假酒店管理有限公司.....	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
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 2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司 浙江嶽華會計師事務所有限公司
浙江綠城綠發物業服務有限公司.....	2015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
信陽綠城物業服務有限公司.....	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)河南分所
遷安綠城物業服務有限公司.....	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
合肥綠城房屋置換有限公司.....	2015年12月31日	安徽大成會計師事務所
浙江雙城網絡科技有限公司.....	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州綠城信息技術有限公司.....	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
綠城服務集團(香港)有限公司...	由2014年12月16日(註冊成立日期)至2015年12月31日期間	畢馬威會計師事務所(執業會計師)

## C 報告期後非調整事項

### 1. [編纂]股份獎勵計劃

貴公司於2016年1月1日向其高級管理人員(「激勵對象」)採用[編纂]股份獎勵計劃，其中，Lilac將合共105,000,000股 貴公司股份(「激勵股份」)轉讓予第三方信託公司Mass Wisdom Group Limited(「Mass Wisdom」)，Mass Wisdom獲委任為[編纂]股份獎勵計劃的受託人。Mass Wisdom代表激勵對象持有有關股份。

於2016年4月18日，貴公司股東書面決議案獲通過，以批准[編纂]股份獎勵計劃的架構修訂。根據股東決議案，Begonia及Blue-Bay分別將其30,000,000股及15,000,000股 貴公司股份(即分別佔 貴公司已發行股本的3%及1.5%)轉回予Lilac。於2016年4月18日，Lilac將45,000,000股股份轉讓予Mass Wisdom。該45,000,000股股份成為激勵股份的一部分，並於2016年4月18日透過[編纂]股份獎勵計劃授予楊掌法先生及吳志華先生，作為Lilac原本向Begonia及Blue-Bay授出股份的延續(附註35)。

根據[編纂]股份獎勵計劃授出的股份將於[編纂]日期歸屬。於 貴公司股份成功[編纂]後，激勵對象須向Lilac支付代價。倘[編纂]並無於2016年12月31日或之前發生，Mass Wisdom則將該等 貴公司股份無償轉回予Lilac。有關該交易的詳情於本文件附錄四「法定及一般資料—D.其他資料—1.[編纂]股份獎勵計劃」中概述。

由於[編纂]股份獎勵計劃乃於2015年12月31日後採納，因此對 貴集團截至2015年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表並無任何財務影響。

### 2. 終止架構合約

誠如上文B節附註31(a)(v)所載列，於2015年10月10日，杭州桂花園投資管理、綠城信息及其股東(楊掌法先生及李海榮女士)透過訂立架構合約，綠城信息被併入 貴公司附屬公司杭州桂花園投資管理。於2016年4月5日，杭州桂花園投資管理、綠城信息及其股東訂立無償終止架構合約的合同。自此，有關架構合約經已失效。貴集團管理層認為，貴集團不再擁有綠城信息的控制權，而 貴集團的財務資料於2016年4月5日後不再綜合入賬綠城信息的財務資料。於2015年12月31日，綠城信息的資產淨值約為人民幣7,200,000元。

### 3. 收購聯營公司－浙江雙城文化創意有限公司(「雙城文化」)

雙城文化於2015年3月17日以註冊資本人民幣11百萬元註冊成立。於2016年2月26日，貴集團附屬公司浙江綠城物業園區生活服務有限公司與藍城房產建設管理集團有限公司(宋卫平先生為主要股東)訂立股權轉讓協議，以按代價人民幣1元購入雙城文化的45%股本權益。於2016年2月26日，雙城文化的繳足股本為人民幣350,000元。浙江綠城物業園區生活服務有限公司將按其於雙城文化的股本權益比例作出進一步出資。於收購後，雙城文化成為貴集團的聯營公司。

雙城文化的財務資料概述如下：

#### a) 損益及其他全面收益表

	由2015年 3月17日 (註冊成立日期) 至2015年 12月31日
	人民幣千元
收入.....	2,881
銷售成本.....	(1,297)
毛利.....	1,584
行政開支.....	(926)
銷售開支.....	(2)
經營利潤.....	656
融資收入.....	*
除稅前利潤.....	656
所得稅.....	(164)
期內利潤及全面總收入.....	492

\* 款項少於人民幣1,000元

## 附錄一

## 會計師報告

### b) 財務狀況表

	於2015年 12月31日
	人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備.....	24
<b>流動資產</b>	
貿易及其他應收款項.....	776
現金及現金等價物.....	659
	1,435
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項.....	438
即期稅項.....	179
	617
<b>流動資產淨額</b> .....	818
<b>總資產減流動負債</b> .....	842
<b>資產淨值</b> .....	842
<b>資本及儲備</b>	
股本.....	350
儲備.....	492
<b>總權益</b> .....	842

### 4. [編纂]

於2016年6月13日，貴公司股東的書面決議案獲通過，以批准載列於文件附錄四「法定及一般資料」一節的事宜。茲議決(其中包括)，待貴公司的股份溢價賬具備足夠結餘，或因根據[編纂]發行[編纂]而有所進賬後，董事獲授權通過將貴公司股份溢價賬的進賬額[編纂]港元資本化，藉以向緊接[編纂]前的營業日營業時間結束時(或按彼等所指定的日期)名列貴公司股東名冊的股份持有人按彼等各自的股權比例，按面值配發及發行合共[編纂]股入賬列作繳足股款的股份(惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份)，而根據本決議案將予配發及發行之股份在各方面將與現有已發行股份享有同等權利。

### D 期後財務報表

貴公司及其附屬公司概無編製2015年12月31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

執業會計師  
謹啟

[日期]