

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Greentown Service Group Co. Ltd.

綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

的申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向綠城服務集團有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起及本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換任何附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等誘因；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所述證券根據1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關公开发售及/或上市的申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據本公司向香港公司註冊處處長登記的招股章程作出投資決定，該公司的文件的副本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

重要提示：閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

Greentown Service Group Co. Ltd. 綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]股份數目：[編纂]股股份(可予[編纂]及
[編纂]而定)
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂])
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂]及
[編纂]而定)
最高[編纂]：[編纂]
面值：0.00001港元
股份代號：[編纂]

聯席保薦人

BofA Merrill Lynch

 中銀國際

[編纂]

[編纂]

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表明概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件文本及本文件附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」所列文件已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂](代表[編纂])將與我們於[編纂]以協議形式釐定[編纂]。預期[編纂]為[編纂]或前後，惟無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不會超過[編纂]，且目前預期不會低於[編纂]。倘[編纂](代表[編纂])與我們基於任何原因而未有於[編纂]或之前協定[編纂]，[編纂]將不會進行，並將立即告失效。

於作出投資決定前，有意投資者務請審慎考慮本文件所載的一切資料，包括本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

[編纂](代表[編纂]，且經我們同意)可於截止遞交[編纂]申請當日上午或之前隨時將[編纂]的[編纂]股份數目及/或指示性[編纂]調減至低於本文件所述者。在此情況下，我們將不遲於截止遞交[編纂]申請當日上午安排在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登公告。

倘在[編纂]上午8時正前出現若干理由，則[編纂](代表[編纂])可終止[編纂]在[編纂]下的責任。請參閱本文件「[編纂]—[編纂]安排及費用—[編纂]—終止的理由」一節。

[編纂]股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可於美國境內[編纂]，惟根據美國證券法第144A條中的登記規定豁免及其有關限制或根據美國證券法登記規定的另一項豁免，可向合資格機構買家[編纂][編纂]則除外。[編纂]可根據S規例於美國境外在離岸交易中[編纂]。

[編纂]

預期時間表 (1)

[編纂]

預期時間表 (1)

[編纂]

預期時間表 (1)

[編纂]

目 錄

我們僅就[編纂]及[編纂]刊發本文件，除本文件根據[編纂][編纂]外，本文件並不構成出售[編纂]的[編纂]或[編纂]的[編纂]。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的[編纂]。我們並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區提呈公開[編纂]的[編纂]股份，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本文件。在任何其他司法權區就公開[編纂]目的派發本文件及[編纂]與銷售[編纂]股份須受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而被該等司法權區適用的證券法例准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下僅應依賴本文件及[編纂]所載的資料作出投資決定。[編纂]僅依據本文件所載資料及所作聲明而作出。我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載不符的資料。對於並無於本文件及[編纂]載列或作出的任何資料或聲明，閣下均不應視為已獲我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]及[編纂]、任何[編纂]、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或彼等任何一方或參與[編纂]的任何其他各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	[iv]
概要.....	[1]
釋義.....	[12]
技術詞彙.....	[22]
風險因素.....	[24]
前瞻性陳述.....	[50]
有關本招股章程及全球發售的資料.....	[51]
豁免嚴格遵守上市規則及寬免遵守公司(清盤及雜項條文)條例.....	[55]
董事及參與全球發售的各方.....	[60]
公司資料.....	[64]
行業概覽.....	[66]
監管概覽.....	[79]
歷史及重組.....	[91]
業務.....	[114]
架構合約.....	[178]
董事及高級管理層.....	[198]
與控股股東的關係.....	[214]

目 錄

	頁次
關連交易	[221]
主要股東	[242]
股本	[244]
財務資料	[247]
未來計劃及所得款項用途	[305]
包銷	[307]
全球發售的架構	[318]
如何申請認購香港發售股份	[327]
附錄一 — 會計師報告	[I-1]
附錄二 — 未經審核備考財務資料	[II-1]
附錄三 — 附加財務資料	[III-1]
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	[IV-1]
附錄五 — 法定及一般資料	[V-1]
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	[VI-1]

概 要

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

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

概覽

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

我們的服務及產品由以下三個板塊組成：

- **物業管理服務。**我們提供傳統物業管理服務，如保安、保潔、綠化、物業維修及保養服務。截至2015年9月30日，我們的在管合同建築面積總和達74.0百萬平方米物業，覆蓋全國23個省、直轄市及自治區的73個城市。我們獲得多個獎項，自2012年以來，在中國指數研究院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服務規模第二大企業（以在管理合同建築面積計），綜合實力第二強企業。
- **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。
- **園區增值服務。**我們通過一站式平台，憑借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高品質生活的服務和產品。園區增值服務包括園區服務及產品平台（亦稱「園區O2O平台」）、家居生活服務及園區空間服務。

概 要

我們利用智能手機、互聯網和手機應用程序在中國的快速普及和滲透這一優勢，於2014年9月在我們管理的若干住宅園區開始推行「智慧園區」項目，由一家傳統物業服務公司轉型為一家提供日常生活品質服務及產品的園區服務運營商。「智慧園區」項目主要包括(i)園區O2O平台，可線上選購地方實體商店以及我們提供的服務及產品；(ii)「智慧物管服務」平台，用以協助員工提供優質物業管理服務及園區增值服務；及(iii)「智慧硬件管理」平台，以通過互聯網連接我們在管園區的物管設施、設備及裝置。

我們的業務模式

我們的三個業務板塊通過以下方式形成協同效應。

- *物業管理服務與顧問諮詢服務*。我們能及早參與開發中的項目，在項目早期與房地產開發商建立並擴大業務聯繫，使我們在爭取新物業服務委聘方面更具競爭優勢。我們在設計及開發階段提供諮詢服務，可提高我們的物業管理服務的效益。
- *物業管理服務與園區增值服務*。我們的物業服務為園區增值服務提供龐大的客戶基礎。我們的園區增值服務通過一站式平台為在管園區的業主和住戶提供各式各樣的服務及產品，有助於提升其滿意度和忠誠度，我們也相信這將有助於提高市場對我們收取較高物業服務費的接受程度。
- *顧問諮詢服務及園區增值服務*。在我們目前提供的諮詢服務基礎上，我們有意推廣「綠城聯盟」服務，此等服務與我們對旗下在管物業的服務一致，包括我們的全套服務及管理控制系統。尤其是，我們計劃向「綠城聯盟」夥伴的住宅園區提供園區增值服務，並協助「綠城聯盟」夥伴設計園區O2O平台、部署「智慧園區」項目及開發「智慧園區」硬件。我們深信「綠城聯盟」服務能有利於我們「綠城聯盟」的夥伴，增加他們的收益，提高運營效益，並將可為我們的「園區O2O平台」擴大顧客群，提供新的收益來源，為本公司帶來裨益。

概 要

我們的客戶及供應商

我們擁有一個龐大的、不斷增長的、忠實的客戶群，主要包括我們在管物業的業主和住戶、房地產開發商、物業服務公司，以及利用我們的平台銷售服務和產品的商戶。截至2012年、2013年及2014年以及截至2015年9月30日止九個月，我們來自五大客戶所得收入合計達人民幣124.7百萬元、人民幣149.9百萬元、人民幣180.8百萬元及人民幣182.8百萬元，佔我們的總收入分別約9.9%、9.0%、8.2%及9.2%。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們來自綠城中國(即我們的單一最大客戶)的收入分別為人民幣94.5百萬元、人民幣110.3百萬元及人民幣144.9百萬元，佔我們同期總收入的比例分別約為7.5%、6.6%及6.6%。我們客戶數目眾多，相信概不依賴任何單一客戶。

我們的主要供應商是我們的(i)物業管理服務及(ii)某些顧問諮詢服務的分包商。我們還與多名商戶合作經營園區增值服務，該等商戶會向我們供應產品，以供我們向業主及住戶提供。我們最大的五家供應商皆為提供清潔、綠化、維護及保安服務的分包商。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，我們的五大供應商採購額合計達人民幣50.2百萬元、人民幣88.7百萬元、人民幣229.7百萬元及人民幣253.1百萬元，佔我們的總採購額的比例分別約為4.8%、6.2%、12.5%及15.6%。同期向最大供應商採購量分別為人民幣27.3百萬元、人民幣59.9百萬元、人民幣192.7百萬元及人民幣185.1百萬元，其佔我們的總採購額的比例分別約為2.6%、4.2%、10.5%及11.4%。

我們的分包商

我們過去一直並預期將繼續把某些人力密集的服務工作和專業技術服務工作外包予分包商，主要包括保安、保潔、園藝、維修及保養服務，以便我們把更多資源投放於高收益率服務。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，分包成本分別為人民幣122.1百萬元、人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣458.1百萬元，佔我們的總銷售成本分別約11.6%、13.1%、18.9%及28.3%。根據我們在中國從事物業服務行業的經驗，我們認為，市場上隨時有其他分包商可以在必要時取代我們的任何現有分包商。因此，我們認為我們的業務運營並無依賴任何分包商所提供的服務。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的成功主要源於以下競爭優勢：

- 作為中國領先的高端住宅物業管理服務供應商，我們以一級服務質量樹立知名品牌享譽業界。
- 經過十七年穩固持續的發展，我們的業務規模行業領先。
- 開發和實施智慧園區項目的先驅者及公認的業內領導者，包括園區O2O平台。
- 三個互利互惠的業務板塊及多元化的服務所構建的用戶驅動業務模式，使我們能夠迅速抓住新的市場機遇。

概 要

- 以標準化的運營、先進的配備及優化的信息技術提升運營規模和利潤。
- 人才濟濟、經驗豐富的管理團隊，執行有助於發現和培育出色的員工的人力資源政策。

我們的核心價值和策略

我們的目標是成為中國領先的幸福生活運營商，提供豐富的日常生活必需品及優質的服務，以改善住戶生活品質。而我們計劃採取以下競爭策略以實現我們的目標：

- 繼續專注於相對高人口密度及高消費力的市場的高端住宅物業，以擴大我們的業務經營規模和增加收入，藉以鞏固我們在行業內的領先地位。
- 繼續發展及升級「智慧園區」平台，以優化用戶體驗、獲取更高利潤的收入。
- 通過提供專業的人力資源支持繼續加強我們的企業文化，以擴展業務及確保服務達最高質量。
- 繼續尋找戰略性收購、投資及締結聯盟的機會，擴張物業服務組合以及服務種類。

過往財務資料概要

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本文件附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。下表載列本集團所示期間綜合財務資料節選。於及截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及於及截至2014年及2015年9月30日止九個月的綜合財務資料節選乃取自本文件附錄一所載會計師報告。

概 要

綜合損益及其他全面收入表節選

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
持續經營業務					
收入.....	1,253,579	1,671,647	2,204,565	1,550,581	1,979,056
毛利.....	197,677	242,429	363,086	255,697	357,874
經營利潤.....	82,115	110,512	199,832	146,904	191,672
持續經營業務除稅前利潤....	79,243	108,390	198,618	146,800	185,972
持續經營業務所得利潤.....	58,930	82,733	149,876	108,204	135,560
年度／期間利潤及全面					
總收入.....	55,711	76,494	149,382	106,987	135,560

綜合財務狀況表節選

	於12月31日			於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產	171,644	208,161	233,949	255,473
流動資產	543,751	751,414	1,068,366	1,298,488
流動負債	549,506	730,681	1,070,998	1,462,312
流動(負債)／資產淨額	(5,755)	20,733	(2,632)	(163,824)
總資產減流動負債	165,889	228,894	231,317	91,649
非流動負債	23,483	18,849	14,033	18,122
總權益	142,406	210,045	217,284	73,527

財務及運營數據及主要財務指標節選

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

	截至12月31日止年度									截至9月30日止九個月					
	2012年			2013年			2014年			2014年			2015年		
	收入 (人民幣 千元)	佔收入 百分比	毛利率 (%)												
物業管理															
服務.....	900,771	71.9	6.1	1,223,889	73.2	5.6	1,623,597	73.7	8.6	1,175,193	75.8	10.0	1,426,127	72.0	9.8
物業諮詢															
服務.....	259,661	20.7	39.6	330,275	19.8	36.4	439,415	19.9	35.9	280,257	18.1	33.3	397,148	20.1	36.8
園區增值															
服務.....	93,147	7.4	42.8	117,483	7.0	45.8	141,553	6.4	46.7	95,131	6.1	47.8	155,781	7.9	45.8
總計	<u>1,253,579</u>	<u>100.0</u>	<u>15.8</u>	<u>1,671,647</u>	<u>100.0</u>	<u>14.5</u>	<u>2,204,565</u>	<u>100.0</u>	<u>16.5</u>	<u>1,550,581</u>	<u>100.0</u>	<u>16.5</u>	<u>1,979,056</u>	<u>100.0</u>	<u>18.1</u>

有關在管合同建築面積按地區劃分的明細，請參閱本文件第127頁「業務－物業管理服務」分節。

概 要

下圖概述我們於2014年9月至2015年9月「園區O2O平台」的推廣進度。

	截至				
	2014年		2015年		
	9月30日	12月31日	3月31日	6月30日	9月30日
「園區O2O平台」覆蓋					
園區數	8	41	195	223	265
覆蓋園區比率 ⁽¹⁾	1.5%	7.4%	34.2%	38.2%	44.3%
註冊家庭數.....	949	20,347	63,691	98,056	118,687
家庭註冊比率 ⁽²⁾	51.0%	75.1%	79.4%	85.8%	90.3%
註冊用戶數.....	1,091	23,485	73,332	112,364	148,021
活躍註冊用戶數 ⁽³⁾	508	11,604	37,799	64,047	90,461
活躍註冊用戶率 ⁽⁴⁾	46.6%	49.4%	51.5%	57.0%	61.1%

附註：

- (1) 按我們的園區O2O平台覆蓋園區數目除以我們所管理的園區總數計算。
- (2) 按註冊家庭數目除以我們園區O2O平台覆蓋的在管園區的家庭總數計算。
- (3) 「活躍註冊用戶」指相關年度／期間每個曆月至少登入我們平台一次的註冊用戶。
- (4) 按活躍註冊用戶數目除以註冊用戶數目計算。

主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	於及截至12月31日止年度		於及截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2015年
回報率：				
股權回報	45.4%	46.9%	72.2%	220.4% (年率化 293.8%) ⁽¹⁾
總資產回報.....	8.2%	8.7%	11.5%	8.6% (年率化 11.5%) ⁽¹⁾
流動資金：				
流動比率	0.99倍	1.03倍	1.00倍	0.89倍
速動比率	0.97倍	1.01倍	1.00倍	0.89倍
資本充足水平：				
資產負債比率	28.1%	19.0%	46.0%	244.8%

附註：

- (1) 年率化比率是用相關比率乘以12除以9計算得出。

概 要

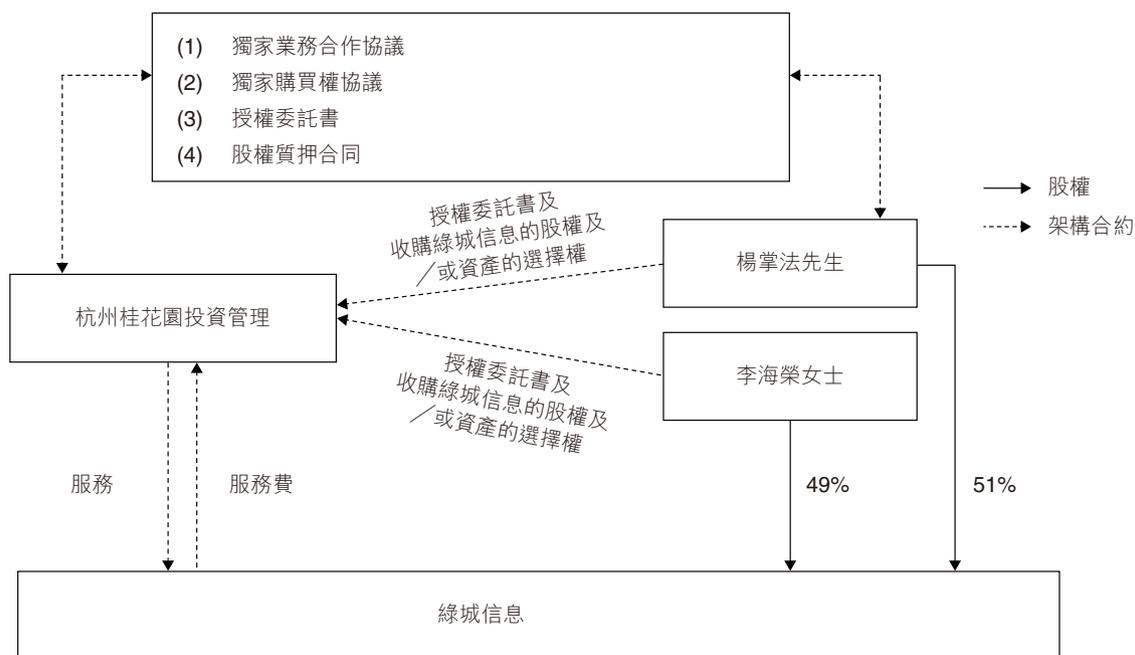
有關上表主要財務指標的釋義，請參閱本文件第295頁「財務資料—主要財務指標」分節。

與控股股東的關係

我們的控股股東為宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士、Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment、ShenaLan International Investment及Orchid Garden Investment。緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東將會合共擁有本公司已發行股本總額約[編纂]%(並無計及根據[編纂]獲行使而可能配發及發行的股份)。我們獨立於控股股東經營。詳情請參閱本文件第214頁開始的「與控股股東的關係」一節。

架構合約

作為我們開發園區O2O平台的計劃一環，杭州桂花園投資管理作為外商獨資企業，於2015年7月29日在中國成立。於2015年10月10日，杭州桂花園投資管理、綠城信息及綠城信息的登記股東(分別為楊掌法先生及李海榮女士)已訂立架構合約，簡圖列示如下：



整體而言，架構合約准許綠城信息的業績及財務運營綜合計入本集團，猶如其為我們的附屬公司，讓杭州桂花園投資管理有效監督、管理及運營未來需要綠城信息持有的ICP許可證的任何業務。在往績記錄期內，我們並無就架構合約獲取任何收入。有關資料，請參閱本文件第178頁開始的「架構合約」、第237頁開始的「關連交易—(E)不獲豁免持續關連交易—1.架構合約」以及第37頁開始的「風險因素—與我們的公司架構相關的風險」各節。

概 要

[編纂]股份獎勵計劃

我們已採納[編纂]股份獎勵計劃。[編纂]股份獎勵的主要條款已概述於本文件附錄五第V-22頁開始的「法定及一般資料—D.其他資料—1.[編纂]股份獎勵計劃」分節。

[編纂]統計數字

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

本表所有統計數字乃假設[編纂]並無行使。

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

附註：

- (1) 市值乃根據緊隨[編纂]完成後的[編纂]及假設[編纂]並無行使計算得出。
- (2) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值已作出「附錄二—未經審核備考財務資料」一節所述調整，並根據緊隨[編纂]完成後按發售價的[編纂]及假設[編纂]並無行使計算得出。

概 要

未來計劃及所得款項用途

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

金額(百萬港元)	佔估計所得款項淨額 概約百分比	擬定用途
[編纂]	[編纂]%	開發及推廣我們的「智慧園區」項目及我們的園區O2O平台
[編纂]	[編纂]%	收購物業管理項目組合具吸引力的物業服務公司
[編纂]	[編纂]%	運營資金及一般企業用途

有關未來計劃及[編纂]所得款項淨額用途的詳情，請參閱本文件第305頁開始的「未來計劃及所得款項用途」一節。

[編纂]開支

估計與[編纂]有關的總[編纂]開支(包括[編纂]佣金)將約為人民幣[編纂](假設[編纂]不獲行使，以及[編纂]價為每股股份[編纂]港元，即本文件的指示性發[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數)。於往績記錄期內，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]，全部已於綜合損益及其他收入表確認。我們估計2015年12月31日前會產生額外[編纂]開支合共人民幣[編纂]，當中(i)人民幣[編纂]預期將於[編纂]後與股權對銷；及(ii)人民幣[編纂]將計入2015年綜合損益及其他收入表。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。

股息政策

我們現擬於[編纂]後派付年度的25%稅後利潤作為股息。股息(如有)之派付及其金額將取決於本集團之經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。本公司並無宣派或派付2012年財政年度任何股息。於2013年、2014年以及截至2015年9月30日止九個月，綠城物業服務分別宣派股息人民幣31.4百萬元、人民幣120.0百萬元以及人民幣230.0百萬元，而綠城物業服務亦分別支付股息人民幣28.5百萬元、人民幣86.4百萬元以及人民幣135.8百萬元。

概 要

不合規事件

我們於往績記錄期內有某些不符合監管規定的事件。董事會確認該等不合規事件不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。於最後實際可行日期，我們作為租戶並未為55個辦公室及倉庫以及我們用作員工宿舍的440間公寓的租賃辦理登記。中國法律顧問向我們表示，潛在罰款總額估計介乎人民幣495,000元至人民幣4.95百萬元。

此外，我們並無為部分僱員支付社保及住房公積金供款。中國法律顧問表示，倘任何主管政府當局認為我們繳存的住房公積金供款並不符合中國相關法律及法規的規定，當局可勒令我們在一段時限內向相關地方當局支付未付的款項並處人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。中國法律顧問亦告知，根據中國法律及法規，我們或需就未有及時作社會保險金足額供款將面臨未繳費用及罰款。倘任何主管政府機關認為我們為員工作出的社會保險金付款不符合中國相關法律及法規的規定，我們可被要求在指定期間內向相關地方機關支付未付金額及按總未付結餘計每天0.05%的未繳費用。倘我們未有支付未付款項或未繳費用，我們或須承擔總未付金額一至三倍的罰款。有關我們的重大不合規事件的詳情，請參閱本文件第171頁開始的「業務—法律程序及合規」分節。

最新發展

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

概 要

重大風險因素概要

我們的業務存在若干風險，包括但不限於關於我們的業務及行業的風險、與在中國進行業務有關的風險、與我們的公司架構有關的風險及與[編纂]有關的風險。由於不同投資者對釐定風險重要性有不同詮釋和標準，閣下在決定投資[編纂]股份前，應細閱本文件第24頁開始的「風險因素」整節。我們面對的部分主要風險包括：

- 我們未必能按計劃擴充在管物業組合，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 前期物業服務合同或物業服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 我們不一定能成功從業主及房地產開發商收取物業服務費，因此可招致應收款項的減值虧損。
- 員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力。
- 我們的園區O2O平台未必能吸引及保留住戶的足夠興趣。

釋 義

於本文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙之釋義載於「技術詞彙」。

[編纂]

「章程細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於●年●月●日有條件採納(經不時修訂)並將於[編纂]後生效的組織章程細則，其概要載於本文件附錄四
「聯繫人士」	指	具[編纂]所賦予涵義
「聯營公司」	指	本文件附錄一會計師報告所載「聯營公司」的涵義
「Begonia International Investment」	指	Begonia International Investment Company Limited，一家於2014年11月21日根據英屬維京群島法律註冊成立的有限公司，由執行董事兼本公司的關連人士楊掌法先生直接持有100%權益
「Blue-Bay International Investment」	指	Blue-Bay International Investment Company Limited，於2014年11月21日根據英屬維京群島法律註冊成立的有限公司，由執行董事兼本公司的關連人士吳志華先生持有直接100%權益
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門經營日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島

[編纂]

釋 義

[編纂]

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件及地區參考而言，中國不包括香港、澳門及台灣
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章，公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司」或「本公司」	指	綠城服務集團有限公司，一家於2014年11月24日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義及就本文件的文義而言，指宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士、Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment、ShenaLan International Investment及Orchid Garden Investment
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「外國投資法草案」	指	商務部於2015年1月19日發佈作公眾諮詢的中華人民共和國外國投資法草案徵求意見稿
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中國企業所得稅法

釋 義

[編纂]

「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的房地產發展商並於聯交所上市(股份代號：3900)。於最後實際可行日期，我們的非執行董事兼最終控股股東壽柏年先生以及最終控股股東宋卫平先生合共持有綠城中國已發行股本18.6%
「綠城控股」	指	綠城控股集團有限公司，於2001年12月6日在中國成立的有限公司，由宋卫平先生，壽柏年先生及夏一波女士分別間接擁有40%、39%及21%，其透過在多家附屬公司的投資，主要從事醫院投資、農業檢驗、酒店管理及建築設計等多項業務，並為本公司的關連人士
「綠城物業服務」	指	綠城物業服務集團有限公司，於1998年10月16日在中國成立的公司，乃本公司的間接全資附屬公司，前稱浙江綠城物業管理有限公司
「綠城服務BVI」	指	Greentown Service Group Investment Company Limited，於2014年11月25日根據英屬維京群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「綠城服務香港」	指	Greentown Service Group (Hong Kong) Co. Limited，根據香港法例於2014年12月16日註冊成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「綠城信息」或「VIE」	指	杭州綠城信息技術有限公司，一間於2014年4月10日在中國成立的有限公司，由本公司透過架構合約控制

釋 義

「集團」、「本集團」或「我們」	指	本公司及其實時更新的附屬公司(為免生疑問，包括綠城信息)，而倘文義所需，就本公司成為目前附屬公司的控股公司前的期間，指該等附屬公司或其前身公司(視乎情況而定)經營的業務
「杭州丹桂投資」	指	杭州丹桂投資管理有限公司，於2014年11月13日在中國成立的有限公司，其透過在多家附屬公司的投資，從事包括電梯維護及陵園開發的多項業務，由綠城控股擁有51%，李海榮女士的家族成員控制的有限合夥企業擁有49%，是本公司的關連人士
「杭州桂花園投資管理」	指	杭州桂花園投資管理有限公司，於2015年7月29日在中國成立的有限公司，由綠城服務香港全資擁有
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則

[編纂]

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣

[編纂]

「香港證券及期貨條例」或「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
-----------------------	---	---------------------------------------

釋 義

[編纂]

「香港收購守則」或「收購守則」 指 證監會發出的收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改

[編纂]

「獨立第三方」 指 上市規則項下並非為或並不與本公司或我們的關連人士關連的人士或實體

[編纂]

「艾瑞」 指 上海艾瑞市場諮詢有限公司，我們就中國互聯網行業(特別是電子商務市場)的行業顧問

[編纂]

釋 義

「聯席保薦人」	指	美林遠東有限公司及中銀國際亞洲有限公司
「最後實際可行日期」	指	2015年12月15日，即本文件付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「Lilac International Investment」	指	Lilac International Investment Company Limited，於2014年11月21日根據英屬維京群島法律註冊成立的有限公司，由主席兼執行董事李海榮女士直接全資擁有，乃本公司的關連人士
「Lily International Investment」	指	Lily International Investment Company Limited，於2014年11月21日根據英屬維京群島法律註冊成立的有限公司，由非執行董事兼最終控股股東之一壽柏年先生直接持有100%權益，乃控股股東之一
		[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
		[編纂]
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改
「高管信託」	指	由本公司作為創立人、TMF (Cayman) Ltd.作為受託人及李海榮女士作為保障人，於2016年●月●日成立的高管信託，誠如本文件「歷史及重組－重組」分節所述
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於●採納(經不時修訂)，其概要載於本文件附錄四
「工業和信息化部」	指	工業和信息化部
「商務部」	指	商務部，原對外貿易經濟合作部
「住房和城鄉建設部」	指	住房和城鄉建設部，原建設部

釋 義

「國家發展和改革委員會」 指 國家發展和改革委員會

「全國人大」 指 全國人民代表大會

[編纂]

「運營附屬公司」 指 列於本文件附錄一會計師報告附註1(b)內的附屬公司

「Orchid Garden Investment」 指 Orchid Garden Investment Company Limited，於2015年2月4日根據英屬維京群島法律註冊成立的有限公司，乃控股股東，由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士分別間接擁有40%、39%及21%權益

「Osmanthus Garden Investment」 指 Osmanthus Garden Investment Company Limited，於2014年11月21日根據英屬維京群島法律註冊成立的有限公司，由最終控股股東之一宋卫平先生直接全資擁有

[編纂]

「中國人民銀行」 指 中國人民銀行

「[編纂] 股份獎勵計劃」 指 我們根據本公司股東於●年●月●日通過的決議案於[編纂]前批准及採納的股份獎勵計劃，以向合資格參與者授予股份，其主要條款載於本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—購股權計劃—1.[編纂]購股權計劃」一節

「[編纂]受託人」 指 TMF (Cayman) Ltd.，高管信託的受託人

釋 義

[編纂]

「合資格機構買家」	指	第144A條所界定的合資格機構買家
「S規例」	指	《美國證券法》項下的S規例
「重組」	指	本文件「歷史及重組－重組」分節所載就[編纂]而進行的重組
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「第144A條」	指	《美國證券法》項下的第144A條
「國家外匯管理局」	指	國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	國家工商行政管理總局
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東」	指	股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001港元的普通股
「ShenaLan International Investment」	指	ShenaLan International Investment Company Limited，於2014年11月21日根據英屬維京群島法律註冊成立的有限公司，由非執行董事兼最終控股股東之一夏一波女士全資直接擁有

釋 義

「平方米」	指	平方米
		[編纂]
「國務院」	指	國務院
		[編纂]
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「架構合約」	指	由杭州桂花園投資管理及綠城信息，李海榮女士及楊掌法先生訂立日期為2015年10月10日的一系列合約，詳情載於本文件「架構合約」一節
「附屬公司」	指	具有《公司條例》第15條所賦予的涵義
「往績記錄期」	指	截至2014年12月31日止三個財政年度及截至2015年9月30日止九個月
「雙城網絡」	指	浙江雙城網絡科技有限公司，於2015年4月2日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司
「最終控股股東」	指	宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士
「美國證券法」	指	經不時修訂的1933年《美國證券法》及據此頒佈的規則及法規
		[編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美元，美國現時的法定貨幣

釋 義

「美籍人士」 指 具有S規例所賦予的涵義

[編纂]

「浙江省通信管理局」 指 浙江省通信管理局

「%」 指 百分比

除另有指明外，本文件所載陳述乃假設[編纂]權並無行使。請參閱本文件「包銷」一節。

本文件所載以中文或另一語言的中國實體、企業、國民、設施、規例的英文翻譯，僅供識別之用。倘該等中國實體、企業、國民、設施、規例的中文名稱與英文翻譯不一致，概以中文名稱為準。

除另外列明或除文義另有所指外，本文件的所有數據均截至本文件日期。

技術詞彙

「活躍用戶」	指	於相關年度／期間內一個曆月內至少登入一次我們其中一個平台的註冊用戶
「活躍用戶率」	指	按一個曆月內活躍用戶數目除以相同曆月結束時的註冊用戶數目計算
「平均物業服務費」	指	期間物業服務費收益除以於相同期間的開始及結束時可收費面積的平均數
「環渤海經濟圈」	指	於最後實際可行日期，就本文件而言，包括北京、天津、大連、青島、日照、東營、濟南、淄博、濱州、德州、濟寧、葫蘆島、廊坊、遼陽、臨沂、瀋陽、石家莊、泰安、唐山、濰坊及張家口
「增長潛力」	指	中國指數研究院根據多項因素(包括收益增長率、已簽訂儲備合約數目及在管合約建築面積增長率)評估物業服務公司的增長潛力
「ICP許可證」	指	增值電信業務許可證一般常作《ICP許可證》，由工信部依據《電信業務經營許可管理辦法》授予
「建築面積」	指	建築面積
「O2O」	指	線上到線下平台及線下到線上平台，乃讓顧客於線上瀏覽、購買或預訂並於線下領取包裹或體驗的購物商業模式
「其他地區」	指	於最後實際可行日期，就本文件而言，包括重慶、鄭州、信陽、開封、襄樊、西安、武漢、黃石、烏魯木齊、昌吉、庫爾勒、通遼、商丘、合肥、阜陽、池州及蚌埠
「整體實力」	指	中國指數研究院評估各物業服務公司的經營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業服務公司的整體實力釐定排名

技術詞彙

「珠三角商業區」	指	於最後實際可行日期，就本文件而言，包括珠海、北海、長沙、衡陽、九江、南昌、瓊海、三亞及西雙版納
「註冊家庭」	指	已於我們的至少一個平台完成註冊程序的住戶
「物業服務百強企業」	指	中國指數研究院根據多項因素，包括總資產、在管物業數目、總建築面積、企業經營的城市數目、客戶滿意率、物業服務費收繳率及物業管理合同續約率，排列出物業服務百強企業
「每月不重覆訪客比率」	指	於期間的每月不重覆訪客數目除以同期結束時的總註冊用戶數目
「長三角」	指	於最後實際可行日期，就本文件而言，包括杭州、上海、舟山、湖州、嘉興、金華、麗水、寧波、衢州、紹興、台州、泰州、溫州、無錫、蘇州、南京、南通、徐州、常州、揚州、鎮江及昆山

風險因素

閣下在投資我們的股份前，應審慎考慮本文件中的所有資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。任何該等風險及不明朗因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。我們股份的買賣價可能會因任何該等風險及不明朗因素而大幅下跌，閣下或會因此損失全部或部分投資。

我們相信，我們的運營存在若干風險及不明朗因素，該等風險及不明朗因素部分超出我們的控制範圍。我們將該等風險及不明朗因素分類為(i)關於我們的業務及行業的風險、(ii)與我們的公司架構相關的風險、(iii)與在中國進行業務有關的風險及(iv)與[編纂]有關的風險。

關於我們的業務及行業的風險

我們未必能按計劃擴充在管物業組合，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

往績記錄期內，我們的在管合約建築面積由2012年1月1日約33.2百萬平方米增長至2015年9月30日約74.0百萬平方米，增長122.9%。我們主要透過取得新物業管理委聘擴展在管物業組合，其次是策略性收購擁具有吸引力的在管物業組合的地區物業服務公司。我們力圖繼續擴展在管物業組合。詳情請參閱本文件「業務 — 我們的核心價值和策略」分節。然而，概無保證可如預期擴展在管物業組合，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的增長可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理行業的供需動態以及我們取得充足融資支持增長的能力。此外，未來增長視乎我們的管理層改善運營及財務狀況的能力。增長能力亦取決於我們能否成功僱用、培訓、管理額外的僱員、管理和建立我們與日益增加的客戶、分包商、其他供應商及其他業務夥伴的關係。

我們於拓展新市場時，對當地物業管理服務市場的瞭解可能有限，並可能與我們已立足的市場存在重大差異。此外，我們與當地分包商、其他供應商及其他業務夥伴的關係亦未必與已立足的市場同樣般密切。我們在新市場上，亦未必能夠如在已立足的市場般憑藉品牌優勢，更可能會面對來自當地物業服務公司的激烈競爭。

前期物業服務合同或物業服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，我們物業管理服務的收入分別達人民幣900.8百萬元，人民幣1,223.9百萬元，人民幣1,623.6百萬元及人民幣1,426.1百萬元，分別佔總收入約71.9%、73.2%、73.7%及72.0%。我們的物業管理服務，是在前期物業服務合

風險因素

同或物業服務合同下提供，前者與開發商訂立，後者則與業委會訂立。前期物業服務合同在業委會訂立物業服務合同一刻屆滿。物業服務合同一般為期一至三年不等，並可因故終止。就我們的前期物業服務合同而言，概無保證相關業委會將決定與本公司而非其他物業服務公司訂立物業服務合同。一旦業委會與其他公司而非本公司訂立物業服務合同，前期物業服務合同將自動終止。就我們的物業服務合同而言，概無保證該等協議不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時獲重續。倘管理合約遭終止或不獲重續可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們的園區增值服務分部的發展，部分取決於我們根據物業管理服務分部所管理的園區的數目。因此，前期物業服務合同或物業服務合同遭終止或不獲重續亦可能對我們園區增值服務分部的表現造成不利影響。

此外，於往績記錄期內，儘管在相關前期物業服務合同簽訂過程中或物業服務合同已屆滿並處於續訂過程中，我們仍繼續為這些物業提供物業管理服務。雖然於往績記錄期內，已屆滿的物業服務合同項下的物業服務費收繳率不低於仍生效的物業服務合同的收繳率，但是已屆滿的物業服務合同已無從再執行，我們將來也可能追不回向該等物業提供的物業管理服務所涉及的物業服務費及開支。此外，於協議屆滿後，業委會可終止該項協議。在此等情況下，若我們須終止提供物業管理服務，可對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們不一定能成功從業主及房地產開發商收取物業服務費，因此可招致應收款項的減值虧損。

我們向在較高空置率園區居住的業主徵收物業服務費時或會遇上困難。儘管我們致力以多項措施收取過期物業服務費，我們不能保證該等措施絕對有效。此外，在接受新委聘之前，我們會評估該等物業歷來的收費情況。然而，概不保證該等評估能令我們準確預測未來物業服務費收繳率。

我們的貿易應收款項及應收票據減值撥備於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日分別為人民幣9.9百萬元、人民幣12.5百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣20.5百萬元。儘管我們管理層已根據我們目前所得資料作出估計及相關假設，當取得新資料時該等估計及假設或須調整。倘實際呆賬可收回性比預期低，或參考新資料後發現過往就貿易應收款項所作

風險因素

的貿易應收款項及應收票據撥備不足，我們或須為貿易應收款項及應收票據減值作出更多撥備，可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年9月30日止九個月，貿易應收款項及應收票據減值分別為人民幣10.4百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣21.0百萬元及人民幣17.4百萬元。

員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、減少我們的業務量及降低我們的盈利能力。

員工成本是我們銷售成本中最大一部分，於2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，分別達人民幣735.5百萬元、人民幣975.4百萬元、人民幣1,180.5百萬元及人民幣858.2百萬元，分別佔銷售成本約69.7%、68.2%、64.1%及52.9%。2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月的員工成本分別為人民幣83.3百萬元、人民幣85.2百萬元、人民幣97.9百萬元及人民幣89.6百萬元，為我們行政開支中最大一部分，分別佔行政開支約72.6%、68.1%、65.4%及58.6%。因往績記錄期內在管合約建築面積有所增加，員工成本也有所上升。此外，我們向分包商外包若干服務職能，例如保安、清潔及保養服務。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度及截至2015年9月30日止九個月，分包成本分別為人民幣122.1百萬元、人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣458.1百萬元，佔銷售成本分別約11.6%、13.1%、18.9%及28.3%。為維持改善盈利能力，我們必須控制及管理員工成本及分包成本。我們面臨有關員工成本及分包成本的多方面越來越大的壓力。近年，我們運營所在地區的一般報酬水平上升，使我們面臨來自員工成本以及支付分包商費用上升壓力。此外，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們管理的物業幾乎全部按包幹制收取物業服務費，在包幹制下我們保留所有收取到的物業服務費，但我們也承擔與提供物業管理服務相關的一切開支(包括員工成本及分包成本)。倘我們未能將物業服務費提高至足以將員工成本或分包成本升幅轉嫁至客戶的水平，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

由於我們將繼續擴展業務，我們亦期望通過挽留並持續招聘合資格僱員，增加總員工人數。中國物業管理行業內，招聘合資格僱員的競爭激烈，我們也可能須於招聘及挽留僱員方面支付較高的薪酬，因而導致我們的員工成本及分包成本增加。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，我們的在管物業組合增長或會延遲，亦可能對現時的在管物業組合的物業管理運營造成重大不利影響。

我們的園區O2O平台未必能吸引及保留住戶的足夠興趣。

我們相信，我們的園區O2O平台是本公司成長的關鍵。我們計劃於在管物業吸引更多住戶及當地商人使用。有關我們計劃提升平台使用量的措施的更多資料，請參閱本文件「業務－我們的核心價值和策略－繼續發展及升級「智慧園區」平台，以優化用戶體驗、獲取更高利潤的收入」分節。

風險因素

然而，我們的園區O2O平台相對較新，並正在不斷革新。由於我們經營線上平台的經驗有限，不能保證住戶及當地商人會喜愛該平台。我們園區O2O平台的未來增長，視乎我們能否持續吸引新用戶和提高現有用戶的消費及重複購買率。客戶喜好日新月異，過去及日後將持續影響電子商務產業。因此，我們必須時刻緊跟新興的生活品質和消費者喜好，並預測能夠吸引現有和潛在用戶的產品潮流。新產品及服務或進軍新市場，可能需要花費大量時間、資源和資金，亦不一定能夠達到盈利能力目標。若我們的住戶未能在我們的組合內以有吸引力的價格找到他們想要的產品或服務，我們的住戶可能會對園區O2O平台失去興趣，減少訪問我們網站的頻率，甚至不再到訪我們的網站，進而可能對我們的園區增值服務和產品分部及其財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

此外，與商戶維持穩固關係對園區O2O平台的增長至為重要。我們亦需要建立新的關係，藉以確保用戶能夠接觸各式各樣的產品及服務。若我們未能與商戶發展和維持良好的關係，則可能會阻礙我們為用戶提供他們所需產品或服務。若我們與商戶之間的關係出現任何不利發展，或會對園區O2O平台的業務及增長前景造成重大不利影響。若我們無法吸引新商戶以及擴大產品及服務組合，則可能會對我們的業務及增長前景產生重大不利影響。

我們依賴分包商履行部分物業管理服務，彼等提供予客戶的服務水平若有不足，我們可能須負上責任。

我們依賴分包商履行部分物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及維修與保養服務。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度及截至2015年9月30日止九個月，分包成本分別為人民幣122.1百萬元、人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣458.1百萬元，分別佔銷售成本約11.6%、13.1%、18.9%及28.3%。我們或未能如自有服務般直接及有效監察該等服務。分包商可能採取違背我們的指引或要求的行動，或無法或不欲根據分包協議履行彼等的責任。舉例而言，倘若分包商未能維持由合格員工組成的穩定團隊，他們的工作可能會被中斷，繼而對彼等提供合同服務的能力造成負面影響。因此，我們或須對彼等向客戶提供低於標準的服務承擔責任，繼而可能令我們聲譽受損，產生額外開支及業務干擾，及可能為我們招致來自客戶的訴訟及損害申索。此外，我們也可能需要為分包商進行的工作向顧客賠償。根據我們與分包商訂立的協議，我們可能從分包商收回因分包商未能進行工作而令我們需要支付顧客的金額，然而概不保證我們將能收回。

此外，當我們與分包商的現有分包協議屆滿時，概不能保證我們能按對我們有利的條款重續有關協議或及時另覓合適分包商替代，或可能完全無法重續或覓得替代分包商。任何此等情況皆會對我們的服務品質、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們以包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。

於往績記錄期內，我們以包幹制徵收幾乎所有物業服務費，以及不論物業管理開支的實際數額，都以事先協定的金額收取服務費。倘我們徵得之物業服務費不足以應付產生的所有開支，我們也未必能向業主收取差額。因此，我們所蒙受的損失可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的大部分業務運營均集中於長三角，我們易受該區的趨勢及發展的影響。

我們大部分業務運營集中於長三角，尤其是杭州。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年9月30日，我們於長三角的在管物業在管總合約建築面積分別佔我們所有在管物業總合約建築面積約73.5%、72.6%、72.9%及71.7%。於同日，我們位於杭州的在管物業的在管總合約建築面積分別佔我們所有在管物業的在管總合約建築面積約20.3%、21.3%、18.7%及20.0%。

我們預期，長三角將繼續於未來佔運營的大部分。假如長三角出現任何不利經濟狀況，例如經濟衰退、自然災害、傳染病爆發或恐怖襲擊，或當地政府機關採納的法規對我們或整個物業管理行業施加額外限制或負擔，我們的業務、財務狀況及業績可能受到重大不利影響。

我們的業務與芸芸競爭對手激烈競爭，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

物業管理行業非常分散，根據中國指數研究院，於2014年行內有超過70,000間公司。我們與中國其他物業服務公司(特別是物業服務百強企業)就眾多因素競爭，包括服務品質、品牌認可度、創新、成本效益及財務資源。此外，我們的園區增值服務分部面臨來自其他向客戶提供類似服務的公司的競爭。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業的競爭態勢」分節。

隨著競爭對手擴充產品或服務組合，或新競爭對手進軍我們現有或新市場，市場競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有最佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術及其他資源。他們可能有更廣泛的知名度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手因而可投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場份額，假若未能達此目標，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

風險因素

我們未必能適當管理園區O2O平台的全國發布計劃或於理想時間內實施全國發布計劃。

於最後實際可行日期，我們已在265個我們管理的住宅園區發佈園區O2O平台，佔總在管住宅園區數量的44.3%。我們正在實施園區O2O平台的全國發布計劃。然而，概無保證我們將會適當管理或於理想時間內實施全國發布計劃。

為向我們在國內管理的所有居住園區發佈園區O2O平台，我們須安裝智慧管理裝置，以更新我們居住園區的物業管理系統。我們亦須向員工提供所需培訓使其有效率地操作更新的管理系統。此外，就實行園區O2O平台而言，我們須成功使用不同線上平台，如「幸福綠城」及其手機應用程式，以運營園區的增值服務。此外，我們的目標乃持續開發「幸福綠城」網站及其移動應用程式，以提升普及程度，改善用戶體驗及提供更多種類的園區增值服務。

我們實施管理園區O2O平台全國發布計劃的能力取決於我們的運營及財務系統的持續改善、管理層團隊及僱員的技能，以及我們的技術能力。概無保證我們的系統、流程、控制、人員及專家將為全國發布計劃提供適當的支持。此外，實行全國發布計劃可能導致管理、運營及財務資源緊張。倘我們未能有效管理園區O2O平台的全國發布計劃，我們可能無法維持盈利能力，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

在管物業的公共區域遭受損毀，可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及聲譽造成不利影響。

我們的在管物業的公共區域，例如大堂、走廊、戶外開放區域、梯間、停車場、升降機槽及設備室可能受到多種非我們所能控制的損毀，當中包括但不限於自然災害、刻意或非刻意人為行動。

根據中國法律，各居住園區須設立由所有業主共同擁有的公共空間的特備基金以支付維修及保養成本。然而，概無保證該特備基金將補足所有維修保養成本，倘該特備基金未能補足所有維修保養成本，我們可能需要代表業主支付任何不足金額，再嘗試向業委會收回該不足金額。假如我們於收回費用時遇到任何困難，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。此外，我們需協助警方及其他政府機關調查任何有關在管物業內公共空間的任何損毀，這可能會轉移管理層的注意力，並可能分散資源。

此外，由於我們擬繼續豐富在管物業組合，我們亦無法向閣下保證發生該等情況的可能性將不會隨著在管物業組合規模擴充而增加。

風險因素

未來收購不一定會成功，在將收購業務整合時或會遇上困難。

於往績記錄期內，我們向第三方收購三間運營中的物業服務公司的大多數權益。我們計劃繼續評估收購其他物業服務公司機會。

收購涉及固有風險及不明確因素，包括但不限於有關收購目標的不能預見或隱藏的負債；未能達到擬定收購目標或利益；及分散管理現有業務運營的資源及管理層的注意力。此外，概無保證我們可覓得適當收購機遇。即使能覓得適當收購機遇，我們不一定能及時按照對我們有利的條款完成收購，或根本無法完成。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。

此外，儘管我們於往績記錄期內已實行一系列有利收購後整合的措施，而且在整合已收購公司時不曾遇上任何重大困難，但未來在我們繼續透過收購擴充業務的過程中我們在整合所收購業務時或會面對各種困難。而該等收購後困難可能會干擾我們業務運營的進行、分散管理層的注意力或增加運營開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關收購後整合詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的物業服務組合的增長－收購第三方物業服務公司」分節。

我們面臨有關工作安全及發生意外的風險。

提供物業管理服務可能會導致工傷及意外。舉例而言，我們的僱員或分包商的僱員為我們所管理居住園區的升降機提供維修及保養服務時，存在所提供服務的性質引致的發生工傷或意外的固有風險。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們於運營過程中並無發生因任何工傷事件或意外導致業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

然而，概無保證，未來將不會發生任何可能導致物業遭到損害、業主、我們的僱員或分包商僱員的人身傷害甚至死亡的事件或意外。因此，我們或須就損失負上責任。我們亦面臨由於我們的僱員或分包商僱員的疏忽或大意行為而引起的索賠。儘管我們一般要求分包商投購意外人身傷害保險，概無保證任何該等保險的保障範圍將足夠或可以涵蓋我們因該等事件或意外而可能遭受的損害、負債或虧損。我們亦可能遭遇業務經營中斷並可能於任何事件或意外發生後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項可對我們的聲譽、業務、財務狀況及運營業績造成重大不利影響。

我們前期物業服務合同中及保障性住房的物業服務費須遵照中國政府法規。

於往績記錄期內，我們部分在管物業受到價格控制，更多詳情，請參閱「監管概覽－物業服務企業的收費」分節。於2014年12月，《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發

風險因素

改價格[2014]2755號)(以下稱《通知》)出台，要求省級價格管理當局廢除除保障性住房及前期物業服務合同的住宅外對住宅物業的所有價格控制或指導政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業服務費和前期物業服務合同下的服務費，則仍由各省級價格部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行指導價。儘管我們預期住宅物業的價格控制將根據《通知》放緩，我們的物業服務費在地方實行《通知》的法規通過前將繼續受到價格控制。政府價格控制政策，可能對物業服務公司的盈利及盈利能力造成負面影響，原因是該等限制可能降低我們所能收取的價格。此外，由於我們管理的物業絕大部分(按在管合約建築面積計)按包幹制收取物業服務費，倘我們未能將物業服務費提高至足以將上升的成本轉嫁至客戶的水平，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們受中國政府有關房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長。

往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們從物業管理服務分部產生大部分收入。物業管理服務分部的表現乃主要視乎在管物業的在管合約建築面積及數目而定。因此，物業管理服務分部的增長潛能將會繼續受中國政府有關房地產行業的法規的影響。有關業務運營適用的中國法律詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。尤其是，中國政府已繼續推出多項限制措施抑止房地產市場的投機投資，例如對於物業發展的土地供應加以控制、控制外匯、對物業開發融資、額外稅項及物業銷售徵費以及中國房地產市場的外國投資加以限制。該等政府措施可對物業的銷售及交付時間造成負面影響，從而限制我們的增長潛力，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

倘我們未能取得進行業務必要的政府批准或許可證或在申請時遭遇重大拖延，可能嚴重影響我們的業務。

我們須取得或持有若干許可證、執照、證書及批准以提供物業服務、園區O2O及若干我們現時提供的其他服務。我們須達成特定條件以供政府機關發出或重續任何證書或執照。未來，我們不能保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新法例及法規，或我們在及時達成或取得及／或重續我們運營所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚

風險因素

至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，繼而，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受挫。

我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的虧損及負債。

我們相信，我們保險的保障範圍與中國行業常規一致，而我們於往績記錄期內及直至最後實際可行日期並無遇上任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們的保單詳情，請參閱本文件「業務－保險」分節。此外，我們一般要求分包商為彼等的僱員購買意外保險，或彼等的僱員在我們的地盤執行職務期間受到的所有傷害負上責任。然而，我們保險的保障範圍未必能適當保障我們免受我們於業務運營過程中可能引致的所有潛在虧損及負債，並可能對我們的業務造成不利影響。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干虧損及負債，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的虧損。假若我們因保險的保障範圍不足或不能投保而需就任何有關損害賠償、負債或虧損負責，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會不時牽涉因業務運營而產生的法律及其他爭議及申索。

我們或會不時與我們在管物業的住戶、訪客及業主發生爭議，並遭到申索。舉例而言，假如業主認為我們的服務低於相關前期物業服務合同或物業服務合同內載列的標準，業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務運營各其他方的爭議及申索，當中包括我們的分包商、供應商及僱員，或於我們的在管物業建築物受傷或遭受損害的其他第三方。

此等爭議及申索可能會招致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須從業務運營分散管理層注意力及其他資源為自身抗辯。更多詳情請參閱「業務－法律訴訟及合規」分節。任何爭議、申索或訴訟皆可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們若未有代表部分僱員作出社會保險及住房公積金全額供款，可能會遭受罰款。

在往績記錄期內，我們並無為部分員工作出社會保險及住房公積金供款。於往績記錄期內，主管機關於審閱該等附屬公司提交作稅務用途的年末財務報表後要求我們部分的附屬公司繳足社會保險金付款。於最後實際可行日期，該等金額已悉數支付。我們就住房公積金已作出總額約為人民幣1.9百萬元的撥備，相信足以支付有關未付供款的負債。儘管我們並無獲悉有任何僱

風險因素

員作出投訴或要求付款，而且於最後實際可行日期所有未有收到我們全額供款的員工均已承諾不會向我們索償其部分的社會保險及住房公積金，並放棄對我們行使任何權利，然而中國法律顧問告知我們，相關中國當局可要求我們在指定時限內支付未付的金額及施加未繳費用及／或罰款。中國法律顧問告知，根據中國法律及法規，我們就未有及時作社會保險及住房公積金全數供款將面臨未繳費用及罰款。倘任何主管政府當局認為我們為僱員支付的社會保險金付款並不符合中國相關法律及法規的規定，當局可勒令我們在指定時限內向相關地方當局支付未付的款項及施加每日相等於未付金額總額0.05%的未繳費用。倘我們未能糾正，可被勒令繳交相等於未付總額一至三倍的罰款。中國法律顧問告知，倘任何主管政府當局認為我們作出的住房公積金供款並不符合中國相關法律及法規的規定，當局可勒令我們在指定時限內向相關地方當局支付未付的款項及施加介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

我們並未向房地產主管部門登記所有租賃協議，可能因而遭到罰款。

根據適用的中國法律及法規，物業租賃合同必須向中國住房和城乡建设部的地方分部辦理登記。截至最後實際可行日期，作為租戶的我們因業主不配合登記有關協議，未能為55個辦公室及倉庫以及我們用作員工宿舍的440間公寓的租賃協議辦理登記。根據中國法規，未登記租賃協議雖不會影響其在租戶與業主之間的效力，但我們及業主或須因未有登記有關租賃協議而被處以行政罰款，並被主管部門責令限期登記有關協議。若因未有登記租賃協議而使我們與任何業主或第三方之間發生爭議，可能會對我們的運營造成干擾，一旦我們遭到行政處罰，我們或會產生額外的合規成本。我們的中國法律顧問告知我們，我們或會因未有辦理登記而須就每份協議罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。就我們未能為租賃辦理登記的潛在罰款總額預計為人民幣495,000元至人民幣4.95百萬元。倘我們被相關機關要求糾正有關租賃登記規定的不合規事件，我們擬遷往附近代替地點。我們可能於重新分配時產生額外遷移成本，而且我們無法向閣下保證我們將能夠及時尋得代替地點。若發生上述任何衝突或爭議或施加上述罰款，均可能導致我們需投放額外的努力及／或產生額外的開支，而任何有關情況也可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們尚未取得我們所佔用的若干物業的有效業權或使用權。

由於賣方延遲完成向本公司出售物業的若干登記手續，因此我們尚未就2009年購入的杭州辦事處取得任何有效的業權證。就我們的部分租賃物業而言，我們的業主未能提供有效的業權證，因此我們無法核實該等業主是否租賃物業的法定擁有人，或是否有權向我們出租物業。若就該等物業的業權發生任何爭議或申索，包括任何涉及指稱非法或未經授權使用該等物業的訴訟，

風險因素

均可能導致我們需要遷移佔用該等物業的業務運營。若我們的任何租賃因遭第三方或政府質疑而終止或無效，或若我們的業主並未於到期時重續租賃，我們將需尋找其他處所，並招致遷移成本。此外，我們無法向閣下保證，若我們需要遷移，我們將可物色到其他物業作業務用途。任何遷移均可能使我們的業務受干擾，並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景產生不利影響。

我們的業務擴充至新地理市場及新服務和產品，或增加不守有關規定及法規的風險。

因我們正擴充業務到新地理市場及發展新服務和產品，我們預期受更多規定及法規約束。此外，隨著我們運營的規模及範圍擴大，要確保遵守多種規定及法規難度更大，或面臨更多潛在的處罰及罰款。如我們未能遵守適用規定及法規，或會受到主管當局處罰。而且，適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性、或僅在省內或當地實施，或會有所改動，導致遵守有關法律及法規的成本顯著增加；且違反有關法律及法規會產生重大經濟處罰，可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的流動負債淨額及淨經營現金流出或令我們承擔若干流動資金風險，並可能會限制我們的運營靈活性及對我們拓展業務的能力有不利影響。

我們於2012年及2014年12月31日、2015年9月30日及2015年11月30日出現流動負債淨額狀況，主要原因是我們銀行貸款、預收款項(預付管理費)及貿易及其他應付款項增加，增加乃主要由於在管物業數目、經紀服務數量、應付股息及應付關連方款項有所增加。有關預收款項及代表住戶收取的資金變動的詳情，請參閱本文件「財務資料 — 財務狀況表選定項目的描述」分節。我們錄得流動負債淨額，可能使我們承擔一定的流動資金風險，或會限制我們的運營彈性，對我們拓展業務的能力產生不利影響。我們未來的流動資金和支付到期貿易及其他應付款項的情況，主要取決於我們能否維持充足的經營活動現金流和足夠的外部融資，而這將受到我們未來的經營業績、當前經濟狀況、我們的財務、業務及其他因素所影響，而當中許多因素均非我們所能控制。再者，我們於截至2015年9月30日止九個月錄得淨經營現金流出人民幣66.8百萬元。我們一般於各曆年末加強收取逾期管理費的力度。因此，我們於2015年9月30日的現金及現金等價物與2014年12月31日相比有所減少，而我們同期的貿易及其他應收款項則顯著增加。儘管我們預期流動資金狀況於2015年底會有所改善，但不保證我們日後將不會因在管合約建築面積增加、業務迅速增長而繼續錄得淨現金流出，亦不保證我們將可取得足夠融資，以應付日後的運營資金需求。若我們未能從運營產生足夠現金流以應付現時和日後的財務需要，我們或需訴諸外部資金。若我們未能產生正向經營現金流或及時或按可接受的條款取得額外的外部借款，甚或完全無法取得額外的外部借款，我們亦可能需被迫放棄我們的發展及擴充計劃，可能對我們的業務、財務及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們可能就有關供應商(包括分包商)提供的服務及產品的爭議及申索而面臨責任。

我們可能成為或可能被列為供應商的服務及產品的買家或用家、政府機關或其他第三方控告在園區O2O平台銷售產品或服務之商家的訴訟或其他訴訟中的被告。該等訴訟涉及下列申索指控，其中包括：供應商提供的服務及產品未能符合規定的質量標準、供應商就所提供的服務及產品作出屬虛假或誤導的陳述、供應商提供的服務及產品引致物業受到損害或人身傷害，及供應商提供的服務及產品侵犯第三方的知識產權。我們或須因該等訴訟或其他訴訟支付賠償。我們亦可能須支付行政罰款及被下令停止相關服務及產品的銷售。倘發生嚴重違法問題，我們的業務執照或會遭到吊銷或撤銷，我們可能會根據中國刑法遭到調查，甚至檢控。儘管我們與供應商的協議訂明彼等將彌償任何彼等自身或其僱員行為引起的責任，我們不一定能有效執行或收取該等合約義務項下的彌償保證。

以上任何一項可對我們的園區增值服務分部的運營造成重大影響、損害我們的品牌及聲譽、分散管理層的注意力及其他資源，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能保護我們的知識產權，並可能損害我們的品牌價值及對業務造成不利影響。

我們視知識產權(包括「綠城服務」商標、網址為www.95059.com.cn的「幸福綠城」網站及「幸福綠城」手機應用程式)為重要業務資產、客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。我們業務的成功很大程度上視乎我們持續利用知識產權提升品牌知名度及進一步提升品牌價值。未經授權使用我們的知識產權可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。

我們依賴商標註冊及保密安排保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障。監督未經授權使用知識產權存在困難及費用高昂。此外，中國管治知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不明朗因素且不斷轉變，我們可能涉及重大風險。倘我們無法發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理層會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員。

我們的成功取決於董事、高級管理層及其他主要僱員的努力，例如執行董事及主席李海榮女士。倘我們的任何董事、高級管理層及其他主要僱員離職，且我們無法隨即覓得及委任或聘用合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，例如企業管理、物業管理及資訊科技人才。假若我們無法吸引及挽留合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的「智慧園區」項目面臨系統中斷及保安風險。

我們的「智慧園區」項目取決於線上平台有效及不受中斷的運營。我們可能遭遇系統中斷的情況，令我們的線上平台及其服務受阻或難以存取，妨礙我們即時向在管物業的住戶及通過我們的平台提供服務及產品的當地商人作出回應或提供無服務。該等事件或會令線上平台的吸引力驟減，並對我們的經營業績造成不利影響。

此外，通過線上平台提供園區增值服務涉及保安風險，包括保安漏洞及個人資料遭盜竊的風險。為了成功發展業務，我們必需能夠安全地在公眾網絡上傳輸保密資料。儘管我們實行一系列措施以保障本公司免受保安風險，例如安裝監察系統及要求能取得我們專有技術及資料的員工及第三方與我們簽署保密協議，但我們現有的保安措施仍可能尚有不足。

倘我們收集、使用或披露個人資料私隱相關事宜受到質疑，儘管在未有充分證據下，亦可能損害我們的聲譽及經營業績。根據有關收集、使用及分享個人資料的適用的中國法律法規，我們的中國附屬公司須將用戶的個人資料保密，並嚴禁在未有取得用戶同意的情況下向任何第三方披露該等資料。我們嚴格管理及保護用戶提供的任何資料。根據我們的私隱政策，在未有取得用戶的事先同意的情況下，我們不會向任何無關連的第三方提供任何用戶的個人資料。於**2012年12月**及**2013年7月**，全國人民代表大會常務委員會及工業和信息化部頒布新法律法規，以加強對資訊安全及網絡私隱的法律保障，包括採取用以確保用戶資料保密的措施。儘管我們致力符合私隱指引以及資料保護的適用法律法規，倘未能符合或被視為未能符合該等法例及法規，可能引致政府實體或其他人士向我們提出訴訟或行動，並可能損害我們的聲譽。用戶及監管機構對私隱的態度正在改變，日後監管機構或用戶對與商人或其他人士分享個人資料的程度的疑慮或會對我們與商人分享若干資料的能力造成不利影響，並可能限制目標市場營銷的若干方法。對個人資料安全的質疑亦可能引致整體網絡使用量下降，引致我們的網站或手機應用程式平台用戶流量下跌。用戶流量大幅下跌可能引致來自付款用戶的收入減少，對我們的業務（特別是我們的增值服務）、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們可能須就任何有關我們使用的第三方在線付款平台的保安漏洞負責，並且有關網絡交易安全的質疑可能損害我們的聲譽，阻礙現時及潛在用戶使用我們的線上營銷平台，並對我們的業務造成其他不利後果。

我們的「智慧園區」平台用戶可透過第三方在線付款平台進行交易。就該等線上付款交易而言，安全地在公眾網絡上傳輸客戶信用卡號碼、到期日、個人資料及賬單地址等保密資料是維持

風 險 因 素

客戶信心的要素。由於使用線上付款方法越趨普及，有關的線上犯罪活動亦可能增加。儘管我們實行一系列措施以保障本公司免受保安漏洞，例如安裝先進保安系統及要求能取得我們專有技術及資料的員工及第三方訂立機密協議，我們目前的保安措施以及第三方在線付款平台服務供應商的保安措施未必適當。而增加及加強我們的保安措施及努力，以讓智慧園區平台用戶對線上付款平台的可靠度具有信心，則我們或須施加額外成本及開支，惟此仍不能保證完全安全。此外，我們對第三方在線付款平台服務供應商的保安措施並無控制權。我們使用的線上付款平台的保安漏洞可能令我們因未能保密用戶資料而面臨訴訟及潛在責任，並可能(其中包括)損害我們的聲譽。再者，即使我們使用的線上付款平台並無出現保安漏洞，倘網絡或移動網絡出現保安漏洞，意識到的整體線上付款平台安全可能受到不利影響，並導致用戶拒絕利用我們的智慧園區平台。

與我們的公司架構相關的風險

中國政府可能認為架構合約或本公司或綠城信息的擁有權架構或業務運營不符合中國法律及法規。

我們的中國法律顧問認為，架構合約並不違反中國的強制性法律及法規，且並未因違反合同法第52條及民法通則的有關規定而被視為無效，所以該合約對綠城信息、其股東及杭州桂花園投資管理有效、具約束力及可執行的。然而，我們的中國法律顧問認為此概不保證相關政府或司法機關將來可能詮釋現有法律及法規，導致架構合約將被視為遵守中國法律及法規。尤其是，日後根據架構合約收購綠城信息的權利、利益或資產或股本權益將受當時適用的法律及法規所限。

如我們被視為違反任何現有或日後的中國法律或法規，有關監管機關擁有相當大的酌情權處理該等違規行為，可能包括：(i)撤回任何架構合約、(ii)撤回綠城信息的營業及經營執照、(iii)終止或限制綠城信息的運營、(iv)對我們或綠城信息施加可能未能遵守的條件或規定、(v)要求我們或我們的中國附屬公司重組擁有權或運營、或(vi)採取其他監管或強制執行行動，包括徵收罰款，此可能損害我們的業務。

倘中國監管機關採取任何上述行動，可能會妨礙綠城信息根據架構合約規定向本集團的經濟利益流入甚或終止架構合約。假如施加任何該等處罰或限制會導致我們失去管理綠城信息的業務的權利或收取其經濟利益的權利，我們將不再能統一管理綠城信息，並會對我們的園區O2O

風險因素

平台運營造成重大干擾。此外，如現有架構合約被認為不符合任何法律、法規、規則或政策的詮釋，我們或須精簡或重組架構合約項下綠城信息的經營或我們於中國的組織或經營架構。該精簡或重組或會令管理層分散注意力及產生重大經營及生產成本，令我們的業務、財務狀況或經營業績受到不利影響。

架構合約於對綠城信息的經營監控上或不及直接擁有般有效。

我們依賴與綠城信息訂立的合約安排以在中國經營增值電信服務。有關該等合約安排的詳情，請參閱本文件「架構合約」一節。架構合約或不能如直接擁有股權般讓我們有效控制綠城信息。倘我們有綠城信息的直接擁有權，我們將能行使作為股東的權利(受限於任何適用的受信責任)，落實變更綠城信息的董事會，從而能影響管理層及運營層的變動。然而，根據現有的架構合約，我們依賴綠城信息及彼等股東履行架構項下的責任，以行使對綠城信息的控制權。

倘綠城信息或其股東未能履行我們與彼等所訂立合約安排項下的責任，可對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。

倘綠城信息或其股東未能履行其或彼等各自於架構合約項下的責任，我們強制執行該等架構合約時可能產生重大成本及虛耗大量資源及時間，並依靠中國法律的法律補救辦法。該等補救辦法可能規定(其中包括)違約方繼續履行其及/或彼等各自於架構合約項下的責任或採取其他補救辦法及支付損害賠償，惟任何該等補救辦法未必有效或令我們滿意。此外，假如我們未能強制執行該等架構合約，我們或不能對綠城信息運用有效控制，我們進行業務的能力或會受到重大不利影響。舉例而言，如當我們根據架構合約行使認購期權時，綠城信息股東未肯向我們或代名人轉讓彼等於綠城信息的股本權益，或倘彼等以其他方式向我們作出不真誠行為，我們可能須訴諸法律行動，方可逼使彼等履行合約責任。

綠城信息的股東或與我們有潛在利益衝突，並或會違反與我們簽訂的合約。

我們對綠城信息的控制乃基於架構合約。綠城信息的股東，即我們的執行董事及行政總裁楊掌法先生，以及我們的主席及執行董事李海榮女士。由於彼等的雙重身份，或會出現利益衝突。倘彼等違反與我們簽訂的合約，或彼等作為董事應有的受信責任，或在我們未能解決與該等股東之間的利益衝突或爭議時，與我們發生爭議，我們或須提出法律訴訟，而訴訟牽涉極大不明

風險因素

朗因素。有關爭議及訴訟或會嚴重中斷我們的業務運營、分散管理層的注意力、導致我們產生重大成本、對我們控制綠城信息的能力造成不利影響或使我們的公眾形象受損。概無保證有關爭議及訟訴結果將對我們有利。

我們可能未能符合資歷規定，而於相關規定變動時，我們可能不獲准持有任何綠城信息的股本權益。

根據《外商投資產業指導目錄》(2015年修訂)，提供增值電信服務(除電子商務外)須遵守外商投資限制且外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。我們的中國法律顧問告知，綠城信息提供的呼叫中心業務及若干資訊服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗(「資歷規定」)，方可投資中國增值電信服務供應商。

現時概無適用中國法律就資歷規定提供清晰指引或詮釋，例如何者構成「良好往績記錄期」，且就此而言並無特定書面指引。我們將在可能及適當時採取一切合理行動符合資歷規定。於2015年11月26日，綠城信息就建議綠城物業服務收購綠城信息50%股權而向浙江省通信管理局作出申請。翌日，浙江省通信管理局判定鑒於綠城物業服務屬外資擁有，有關申請不予受理。於2015年12月1日，中國法律顧問向浙江省通信管理局進行進一步的訪談，據此，浙江省通信管理局(i)確認上述決定；(ii)表示只要有任何買方具備外資成分，相關股權變更登記一律不予受理；(iii)因綠城物業服務有外資成分，故無法申請任何ICP許可證；及(iv)涉及外資成分的公司的ICP許可證申請因性質涉及國家安全，故此未來很可能日益受嚴格監管。有關為符合資歷規定而已經或將採取的行動的更多詳情，請參閱本文件「架構合約—架構合約的效力及合法性」分節。

概無保證我們採取的任何行動保證將符合資歷規定。我們可能承諾於相關中國法律容許我們毋須訂立架構合約經營綠城信息的業務時立即解除架構合約及收購綠城信息的股本權益。於架構合約解除後及我們收購綠城信息時，我們仍可能尚未符合資歷規定。在該情況下，本集團將無法進行呼叫中心業務或提供綠城信息的資訊服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

風 險 因 素

我們與綠城信息的安排或須受中國稅務機關的審查，其可能規定轉讓定價調整並可能施加額外稅項。

如中國稅務機關認為我們與綠城信息訂立的架構合約並非按公平原則基準磋商訂立，或被視為沒有遵守相關稅務法規，我們或因此面對重大不利稅務後果。如中國稅務機關認為該等合約並非按公平原則基準訂立，或沒有遵守相關稅務法規，彼等或透過轉讓定價調整的方式，調整我們就中國稅項的收入及開支。轉讓定價調整可能增加綠城信息的稅項負債而沒有減低我們的中國附屬公司的稅項負債，從而對我們造成不利影響中國稅務機關亦可能向綠城信息施加因繳稅不足而須支付的滯納金及其他罰款。因此，任何轉讓定價調整均可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據中國法律，架構合約中的若干條款或未能強制執行。

各份架構合約均規定以中國國際經濟貿易仲裁委員會為仲裁機構，根據其當時生效的仲裁規則以仲裁方式解決爭議。該等協議載有條文訂明仲裁機構可能就綠城信息的股本權益及資產裁定補救措施、授予禁制寬免或將綠城信息清盤。此外，架構合約亦載有條文訂明管轄司法權區的法院可授出臨時補救措施以支持仲裁以待成立仲裁法庭。

根據中國法律，上述若干合約條款能否強制執行仍存在不明朗因素。例如，根據中國法律，倘出現爭議，仲裁機構無權就保障綠城信息的資產或股本權益授予任何禁制寬免或臨時或最終清盤令。因此，儘管架構合約中載有該等合約條文，我們未必可採用該等補救措施。中國法律允許仲裁機構向受害方作出轉讓綠城信息資產或股本權益的裁決。倘未能遵循該裁決，可向法院尋求強制執行。然而，中國法院於考慮是否採取強制措施時，或會不支持仲裁機構的有關裁決。根據中國法律，中國的法院或司法機關一般不會就保障受害方的資產或股份授予禁制寬免或頒布綠城信息的清盤令作為初步補救措施。即使架構合約訂明海外法院為可授出或執行臨時補救措施及支持仲裁決定及裁決的指定司法權區，有關臨時補救措施(即使由海外法院向受害方授出)可能不會獲中國的法院認可或強制執行。此外，就與架構合約相關的爭議而言，香港法院及開曼群島法院並無司法權。倘我們無法強制執行架構合約，我們可能無法對綠城信息行使有效控制權，且我們進行業務的能力可能會受到負面影響。

倘我們向綠城信息提供財務支援，我們可能因作為綠城信息的首要受益人而蒙受虧損，而倘綠城信息宣布破產或面臨解散或清盤訴訟，我們可能不得再使用並享有綠城信息所持有資產，該等能力將對我們業務運營至關重要。

於架構合約下，我們作為綠城信息的委託運營人，並無責任分擔綠城信息的虧損，我們於任何情況下亦無責任向綠城信息提供財務支援。然而，倘綠城信息業務虧損或出現其他情況，我

風險因素

們可能按唯一及絕對的酌情權，決定及決議按照相關中國法律許可的任何方式，向綠城信息提供財務支援，以維持其穩健經營。

此外，綠城信息持有對我們業務運營而言屬重要的若干資產。儘管杭州桂花園投資管理、綠城信息及其股東簽訂的架構合約下的相關協議載有具體條款，訂明綠城信息股東有確保綠城信息的有效存續，及綠城信息不得自願清盤的責任，但倘綠城信息股東違反此責任，將綠城信息自願清盤，或倘綠城信息宣布破產，而其所有或部分資產須受第三方債權人的留置權或權利所限，我們可能未能繼續經營部分或全部業務，使我們的業務、財務狀況及經營業績（特別是我們的增值電訊服務）面臨重大不利影響。此外，倘綠城信息進行自願或非自願的清盤，其股東或無關聯第三方債權人可就部分或全部該等資產提出權利申索，從而對我們經營業務的能力造成阻礙，對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們透過綠城物業服務收購綠城信息全部股權及資產的能力可能受到多項限制，我們可能須支付大筆成本。

我們採用架構合約管理於中國的若干增值電信服務業務，倘中國法律及法規允許我們直接經營該等增值電信服務業務，我們將透過杭州桂花園投資管理有限公司收購綠城信息的全部股權及全部資產而解除架構合約。然而，我們僅能於中國適用法律容許的範圍內收購綠城信息的股本權益及資產，並須獲得中國適用法律項下的所須批准及遵照程序。此外，我們的收購可能須遵守最低價格限制（包括綠城信息全部股權或全部資產的估值），或相關中國法律施加的其他限制，並可能須支付大筆成本。

與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治、社會及行業狀況以及政府政策可能對我們的業務造成影響。

中國經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟存有差異，包括但不限於結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯監控及資源分配。

儘管過去三十年來中國經濟顯著增長，但就不同地域及經濟體中各行業而言，增長的分布並不平均。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及引導資源分配，部分措施雖有利於中國的整

風險因素

體經濟，但亦可能對我們的運營造成負面影響。例如，中國政府對房地產行業內資本投資的控制，均有可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國經濟由計劃經濟過渡為以市場為本的經濟。近三十年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，強調利用市場因素推動中國經濟發展。中國經濟近數十年來大幅增長，惟概無保證該增長將會持續或以同等速度持續。此外，對我們服務的需求及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受下列各項的不利影響：(i)中國政治不穩或社會狀況變動、(ii)法律、法規或政策或法律、法規或政策詮釋的變動、(iii)可能推出控制通脹或通縮的措施、(iv)稅率或稅法變動，及(v)施加對貨幣換算及海外匯款的額外限制。另外，我們的業務、財務狀況及經營業績取決並將繼續取決於多項影響物業管理行業的因素，其中大部分超出我們的控制範圍。任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，可導致新物業發展項目減少或在管物業的住戶或業主購買能力下降，導致對我們服務的需求減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

根據企業所得稅法，我們或被視為「居民企業」，而我們未必能享有就從中國運營附屬公司收取股息應繳的所得稅的優惠稅率。

本公司於開曼群島註冊成立，透過中國運營附屬公司經營業務。根據企業所得稅法，按境外國家或地區法律成立，但「實際管理機構」位於中國境內的企業，被視為「居民企業」，因而須就其全球收入按稅率25%繳納企業所得稅。於2007年12月6日，國務院採納於2008年1月1日生效的企業所得稅法實施條例，該條例將「實際管理機構」一詞界定為「對企業的業務運營、僱員、賬目及資產具有全面管理及控制權的機構」。我們的管理層現駐居中國，日後可能繼續駐居中國。於2009年4月，中國國家稅務總局頒布通知，厘清於海外註冊成立且控股股東為中國境內企業或企業集團的「實際管理機構」的定義。然而，尚未明確界定稅務機關對於由另一海外企業投資或控制，且由中國個別居民最終控制的海外企業的處理方法，而我們正屬於此類情況。

假若我們被視為中國居民企業，我們須就全球收入按稅率25%繳納企業所得稅，而我們非居民企業股東收取的任何股息或股份銷售收益或須按最多10%的稅率繳納預扣稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間的股息付款可獲豁免繳納企業所得稅，然而尚未明確界定該豁免的詳細資格要求，亦未知悉假若我們就此被視為中國居民企業，我們中國運營附屬公司向我們派付的股息付款能否達到該資格要求。假若我們的全球收入須根據企業所得稅法繳稅，則財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

風險因素

根據企業所得稅法及其實施條例，假若根據企業所得稅法，中國附屬公司的外國股東不會被視為中國稅務居民企業，則中國附屬公司派付予其外國股東的股息須按稅率**10%**繳納預提稅，惟該外國股東所在司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排，且外國股東就申請該稅務條約或類似安排取得地方主管稅務機關批准則作別論。我們透過於香港註冊成立的公司綠城服務香港投資我們的中國運營附屬公司及綠城信息。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「**香港稅務條約**」)，於香港註冊成立的母公司須就從其中國運營附屬公司收取的股息按稅率**5%**繳納預扣稅。然而，國家稅務總局於**2009年10月27日**頒布通知(「**國稅函601號**」)，規定並無實質業務的「**導管**」或空殼公司不能享有稅務條約優惠，並會按照「**實質重於形式**」原則，採用實益擁有權分析，決定是否向「**導管**」公司授出稅務條約優惠。尚未明確界定國稅函**601號**是否適用於我們中國運營附屬公司透過綠城服務香港向我們派付的股息，因此我們為股息付款預扣稅作出**10%**的撥備。

我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們未能控制的因素而受到不利影響。

中國人民銀行提高息率、或如美國、歐盟及其他國家或地區所面對般的市場干擾，均可能增加我們的借款成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，我們依賴該等流動資金來源為我們的業務提供資金及於債務到期時償付款項。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能須額外資金應付業務挑戰。概無保證預計的來自經營現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力匯率獲得額外融資，或甚至未能獲得融資。任何該等情況可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

國家外匯管理局的規例可能會限制我們將[編纂]所得款項淨額有效為中國附屬公司提供資金的能力，而此可能影響閣下投資的價值，並可能令我們更難擴展業務。

我們計劃透過海外股東貸款或額外出資，以[編纂]的所得款項淨額為我們的中國附屬公司提供資金，而這需要向中國政府機關登記或取得其批文。任何海外股東向我們的中國附屬公司提供貸款，程序上必須向國家外匯管理局地方分局登記，而此等貸款不得超出根據相關中國法律所批准投資於中國附屬公司的總額與彼等各自的註冊資本的差額。此外，出資金額須獲得中國商務部或其地方分局批准。根據適用中國法律，自外商投資公司以外幣轉換為人民幣的出資資金僅可用於經適用政府機關批准的業務範圍，不得用於股本投資。此外，國家外匯管理局加強了對轉換自外商投資公司外幣資金的人民幣資金的流動及用途的管制力度。未經國家外匯管理局批准，不得更改上述人民幣資金的用途。倘該等貸款所得款項尚未用於本公司獲批准的業務範圍，亦不得將該等資金用於償還人民幣貸款。

風 險 因 素

概無保證我們日後以[編纂]所得款項淨額向其中國附屬公司提供的貸款或出資，可按時完成必要的政府登記或獲得必要的政府批准，或可能根本無法完成該等政府登記或獲得政府批准。倘我們未能完成該等登記或獲得該等批准，我們通過額外出資為其中國業務提供資金的能力或會受到負面影響，繼而可能對我們的流動資金、融資能力以及擴展業務的能力構成重大不利影響。

本公司為一間控股公司，倚賴我們附屬公司派付股息以提供資金。

本公司為於開曼群島註冊成立的控股公司，透過我們在中國的運營附屬公司經營業務。因此，我們能否取得資金向股東支付股息及履行債務責任，取決於自該等中國附屬公司收取的股息。根據中國法規，該等附屬公司可向我們分派除稅後利潤，有關利潤金額按中國會計規則及法規釐定，而中國會計規則及法規與其他司法權區的公認會計準則(包括國際財務報告準則)於眾多方面均存在差異。此外，我們的中國運營附屬公司僅在按相當於其年度純利至少**10%**的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達到其註冊資本的**50%**後，方可向我們分派其除稅後利潤。該等法定儲備不可用作分派現金股息。此外，我們日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約或其他協議，均有可能限制我們中國運營附屬公司向我們派付股息及我們向彼等收取分派的能力。該等限制可能會減少我們從附屬公司收取分派的金額，從而限制我們的現金流量，以及派付股息及履行債務責任的能力。

人民幣幣值波動或會對我們的業務構成重大不利影響。

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於[編纂]後，我們或會以港元持有大部分所得款項，以用作將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會因中國政策及國際經濟及政治發展變動而受到影響。因此，匯率可能波動。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元(與美元掛鈎)後的現金流量、收益、盈利及財務狀況，以及對我們中國附屬公司應付我們之股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支(倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣)的成本亦會上升。

中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響及可能限制可向閣下提供的法律保障。

由於我們的業務在中國進行，而我們的資產位於中國，故我們的運營主要受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。由於已公布的判決有限及其無約束力的性質，因此中國法律及法規的詮釋及執行仍然不明確且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現有法律執行現有法律或合約仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公

風險因素

正地執行中國法院的判決。此外，中國法制乃部分根據政府政策及內部規則(部分未有及時公布或根本沒有公布)而定，故此可能有追溯力。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，以致產生大筆開支及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素實現，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

向管理層送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。

我們幾乎所有董事及行政人員均居住在中國，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國境內。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。

政府對貨幣兌換的管制或會限制我們有效利用資金的能力。

中國政府對人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下控制向中國境外匯款。請參閱本文件「監管概覽－中國外匯法規」分節。我們獲得的收益絕大部分以人民幣計值。按我們現時的架構，我們的收入主要源自中國附屬公司派付的股息。外幣供應不足或會限制我們中國附屬公司匯出足夠外幣以向我們派付股息或作其他付款的能力，或彼等償還以外幣計值的債務(如有)的能力。倘外匯管制制度導致我們無法取得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們可能無法以外幣向我們的股東派付股息。

中國政府日後亦有可能酌情限制使用外幣進行經常項目交易。根據中國現行的外匯法規，部分經常項目可於遵守若干程序規定的情況下以外幣支付，而毋須事先獲得國家外匯管理局地方分局的批准。然而，若人民幣需兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支，如償還以外幣計值的債項等，則須經過相關政府部門的批准。對資本賬下外匯交易的限制亦可能影響我們附屬公司透過債務或股本融資(包括來自我們的貸款或出資)取得外匯的能力。

天災、戰爭、爆發傳染病，以及其他災難可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟。

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、如人類豬型流感(亦名為甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症(「SARS」)等傳染病、以及我們無法控

風險因素

制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生以及我們所管理的物業造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在的若干城市)正遭受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

例如，2008年5月四川省發生嚴重地震和接連不斷的餘震，造成該地區重大人命傷亡和財產損毀。中國在2003年報告多宗SARS個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。未來爆發任何SARS、禽流感或其他類似不利傳染病可(其中包括)嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平以及我們所管理的物業，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

[編纂]股份的買家可能面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄。

我們股份的[編纂]價高於緊接[編纂]前每股份份的賬面值。因此，[編纂]股份買家的綜合有形資產淨值將即時攤薄，而現有股東所持股份的每股備考經調整綜合有形資產淨值將會增加。此外，倘[編纂]行使[編纂]或我們在日後透過股權發售獲得額外資本，我們股份持有人的權益或會進一步攤薄。為籌措資金進行業務擴充，我們日後可能考慮發行額外股份或可換為股份的證券。倘若我們日後發行額外股份或可換為股份的證券時，定價低於每股有形資產淨值，[編纂]的買家可能面對股份每股有形資產淨值被攤薄。

我們的股份過往並無公開市場。

我們的股份於[編纂]前並無公開市場。股份的初步[編纂]由我們與[編纂](代表[編纂])協定，而[編纂]價可能大幅有別於[編纂]後股份的市價。我們已申請股份於聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所[編纂]並不保證股份將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後股份的市價將不會下跌。

我們股份流通量和市價或會有波動，從而可能使根據[編纂]認購或購買股份的投資者蒙受重大虧損。

我們股份的價格及成交量可能因多項因素出現波動，包括但不限於本「風險因素」一節或本文件其他章節以及下文討論者，其並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動(包括匯率波動引致的變動)；

風 險 因 素

- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公布業內競爭局勢發展、收購或策略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股份市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們不能控制的其他事件或因素；及
- 我們已發行股份的禁售或其他轉讓限制解除，或我們、控股股東或其他股東出售或預期出售額外股份。

此外，證券市場不時出現重大的價格和成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中出現全球經濟低迷及金融市場危機，世界各地股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。多隻股份價格由2007年高位暴跌。由於若干不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦曾出現類似的股價變動。該等發展事項包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場內的流動資金的波動及緊縮。儘管難以預測上述狀況將持續多久，上述狀況可能於一段較長時間繼續帶來風險。該等狀況或導致更高銀行借貸利息開支或降低我們現時可得銀行信貸數額。此外，市場波動亦可能對我們股份的市價造成重大不利影響。

日後發行、發售或銷售股份可能對股份當時的市價造成不利影響。

本公司日後發行股份或我們的任何股東出售股份，或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對股份當時的市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售股份或其他與股份有關的證券，可能使我們的股份市價下跌，或可能會削弱我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力。控股股東持有的股份須遵守為期最多達[編纂]日期起計六個月的若干禁售承諾。有關禁售承諾的詳情於「包銷—包銷安排及開支」一節載列。我們概不保證彼等將不會於禁售期屆滿後出售其擁有的股份。

風險因素

買賣開始時的股份市價可能因(其中包括)不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]。

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方於聯交所開始買賣，預期為[編纂]後第五個營業日。因此，投資者可能未必可在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

我們的控股股東擁有本公司的主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

緊接[編纂]完成之前及之後，我們的控股股東對本公司已發行股本的權益擁有主要控制權。在組織章程細則、開曼群島公司法及上市規則的規限下，控股股東(憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權)將可透過於股東大會及董事會會議上投票，對我們業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而其可按彼等的利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

本文件內有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商務行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，且未必可靠。

本文件內有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商務行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份官方政府刊物、中國指數研究院及艾瑞以及公開來源的數據。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此我們不會對該等事實及統計數字的準確性作出聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公布的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實及統計數字可能並不準確，或不能與其他經濟體所編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數字的信賴程度或重視程度。

開曼群島法例或未能就閣下的股東權益提供與法例下相同的保障。

我們的企業事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法例，股東對董事採取行動的權利、少數股東進行訴訟的權利及本公司董事對我們的受信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分是由開曼群島

風險因素

比較有限之司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於開曼群島法院具有說服力但無約束力。根據開曼群島法例，股東之權利及董事之受信責任可能與香港的法規或司法先例所訂明者不同。特別是開曼群島之證券法與香港不同，故未必能向投資者提供同樣保障。此外，開曼群島公司股東或不能於香港法院提出股東衍生訴訟。

投資者應細閱整份文件，並不應在並無慎審考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮媒體刊登的報導中的任何特定陳述。

媒體可能就[編纂]及我們的業務作出報導。在刊發本文件前曾出現(且於本文件日期後但[編纂]完成前或會出現)報章及媒體有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，且概無就任何媒體發布的資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本文件所載者有矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整份文件，不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載的資料，決定是否向我們作出投資。

前 瞻 性 陳 述

本文件中若干陳述為前瞻性陳述，因其性質使然，涉及重大風險及不確定因素。任何明示或涉及討論預期、信念、計劃、方針、假設或未來事件或表現(通常但未必一定透過使用如「將會」、「預期」、「預計」、「估計」、「相信」、「今後」、「應該」、「或會」、「尋求」、「應該」、「打算」、「計劃」、「預料」、「可能」、「願景」、「目的」、「指標」、「目標」、「時間表」和「展望」等詞彙)的陳述並非歷史事實，而是具有前瞻性，且可能涉及估計及假設，以及受風險(包括本文件所詳述的風險因素)、不確定因素及其他因素影響，其中若干因素非我們所能控制及難以預料。因此，此等因素可能導致實際業績或結果與前瞻性陳述所明示者有重大差異。

我們的前瞻性陳述乃依據有關未來事件的假設及因素，或被證實為不正確。該等假設及因素乃基於我們現時所得關於所經營業務的資料。可能影響實際業績的風險、不確定因素及其他因素(其中多項非我們所能控制)包括但不限於：

- 我們的業務與經營策略及執行該等策略的能力；
- 我們日後發展及運營新服務及產品的能力；
- 中國物業管理行業的監管環境和整體行業前景；
- 中國物業管理行業的日後發展及競爭環境；
- 中國整體經濟走勢；及
- 本文件「風險因素」一節所述的所有其他風險及不確定因素。

由於實際業績或結果可能與任何前瞻性陳述所載者有重大差異，我們強烈建議投資者不應過分依賴任何該等前瞻性陳述。任何前瞻性陳述僅截至陳述之日為止，除上市規則規定外，我們並無責任就反映作出該陳述之日後的事件或情況或不可預計事件的發生而更新任何前瞻性陳述。有關我們或任何董事的意向的陳述或提述乃於本文件日期作出。任何該等意向可能因未來發展而出現變動。

本文件的所有前瞻性陳述均明確地受此警示聲明的規限。

有關本招股章程及全球發售的資料

[編纂]

有關本招股章程及全球發售的資料

[編纂]

有關本招股章程及全球發售的資料

[編纂]

有關本招股章程及全球發售的資料

[編纂]

豁免嚴格遵守上市規則及寬免遵守公司(清盤及雜項條文)條例

為籌備[編纂]，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關規定及寬免遵守公司(清盤及雜項條文)條例的相關規定。

管理人員留駐香港

根據上市規則第8.12條的規定，我們必須在香港有足夠的管理層成員。這通常指至少兩名執行董事必須常駐香港。本集團的主要業務為於中國透過本公司中國運營附屬公司經營、管理及進行；(i)本公司全部收益均來自中國；及(ii)概無執行董事為香港永久性居民或通常居於香港，而彼等於[編纂]後將繼續常駐中國。因此，本公司並無及於可見將來亦不會有管理層人員按上市規則第8.12條的規定留駐香港。再者，委任通常居於香港的額外執行董事，或將現駐於中國的執行董事調往香港並非切實可行及在商業上亦非必要。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，[而聯交所已授出該豁免]，前提是作出下列措施及安排，以與聯交所保持定期和有效溝通：

- (i) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為本公司與聯交所溝通的主要管道。本公司兩名授權代表為我們的執行董事兼運營總監吳志華先生和我們的財務總監兼聯席公司秘書何啟忠先生(「何先生」)；
- (ii) 任何聯交所與董事之間的會面將會於合理時間內，透過授權代表或本公司合規顧問或直接與董事作安排。我們會就授權代表及合規顧問的任何變動及時通知聯交所；
- (iii) 各授權代表均可應聯交所要求在合理時間內與聯交所會面，並可隨時透過電話、傳真及／或電郵取得聯絡。本公司各個授權代表已獲授權代表本公司與聯交所聯絡；
- (iv) 倘聯交所欲就任何事宜聯繫董事，各授權代表均有方法在任何時間及時聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們將實施以下政策：(a)各名董事將向我們的授權代表提供其各自的辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及電郵地址；及(b)各名董事及授權代表將向聯交所提供(如有)其

豁免嚴格遵守上市規則及寬免遵守公司(清盤及雜項條文)條例

辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘董事預期將出差或休假，其將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或其他聯絡方法；

- (v) 並非通常居於香港的董事已確認，其擁有或能夠申請前往香港的有效旅遊證件，並能夠在有合理通知期情況下與聯交所進行會面(如需要)；
- (vi) 我們已根據上市規則第3A.19條聘任海通國際資本有限公司為我們的合規顧問，除本公司兩名授權代表外，彼將(其中包括)作為與聯交所溝通的另一渠道，任期由[編纂]起至本公司就[編纂]後首個完整財政年度的財務業績方面符合上市規則第13.46條當日為止期間。海通國際資本有限公司將可隨時聯絡本公司兩名授權代表及董事；及
- (vii) 我們將於[編纂]後續聘法律顧問，以便就根據上市規則及香港其他適用法例及法規之規定而產生之持續合規要求及其他事項提供意見。

委任聯席公司秘書

根據上市規則第8.17條，發行人必須委任符合上市規則第3.28條規定之公司秘書。上市規則第3.28條規定，發行人必須委任基於其學歷或專業資格或相關經驗而聯交所認為有能力履行公司秘書職能之個別人士為公司秘書。

我們已委任何先生及伍秀薇女士為本公司聯席公司秘書。何先生於2015年8月加入本集團成為高級管理層成員，負責公司秘書事務、財務和會計工作以及廣泛的行政事務如編製董事會會議及相關文件。憑藉何先生的經驗及對本集團的熟悉，本公司相信何先生有能力履行其作為本公司聯席公司秘書的職責，亦是擔任本公司聯席公司秘書的適合人選。

由於何先生並無擁有上市規則第3.28條附註1規定的公司秘書專業資格，故我們已就何先生可能獲委任為我們的秘書一事，向聯交所尋求[並已取得]聯交所批准，豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。豁免為期三年，條件是我們須聘請伍秀薇女士(其具備上市規則第3.28條及8.17條下規定的必須資格及經驗)為另一位公司秘書，以協助何先生履行作為聯席公司

豁免嚴格遵守上市規則及寬免遵守公司(清盤及雜項條文)條例

秘書的職責及獲得上市規則第3.28條所規定的相關經驗。當伍秀薇女士不再提供有關協助後，有關豁免將會即時撤銷。預期何先生將在伍秀薇女士協助下進一步取得相關經驗。根據目前意向，在[編纂]三年後，擬對何先生的資格及經驗進行進一步的評估，並評定是否繼續需要協助。預期我們屆時應能提供證明以使聯交所信納何先生在伍秀薇女士的三年協助下已獲得上市規則第3.28條所界定的相關經驗，從而毋須進一步豁免。

有關何先生及伍秀薇女士履歷的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

載於本文件的財務資料

上市規則第4.04(1)條規定，上市申請人須於招股章程載列上市集團於緊接招股章程刊發前三個財政年度各年或香港聯交所可能採納的較短期間的綜合業績。

根據上市規則第13.49條進一步規定，本公司須於2015年12月31日後三個月內，即2016年3月31日前，刊發其初步業績。

公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)條規定，所有招股章程須註明公司(清盤及雜項條文)條例附表三所載事項。

公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第27段規定，須於招股章程載列(其中包括)於緊接招股章程刊發前三個財政年度各年上市申請人的總交易收入或銷售營業額(如適用)的陳述，包括解釋該等收入或營業額的計算方法及指明在較重要的運營活動之間的合理細目分類。

公司(清盤及雜項條文)條例附表三第II部第31段規定，上市申請人須於招股章程載列核數師就(i)上市申請人於緊接招股章程刊發前三個財政年度各年的損益；及(ii)上市申請人於編製賬目最後日期的資產及負債所編製的報告。

本集團截至2014年12月31日止三個財政年度及2015年9月30日止九個月的會計師報告，已編製完成並載於本文件附錄一。然而，由於本文件是於2015年12月31日之後不久發出，本集團之會計師報告將不會截至2015年12月31日止全年而準備，在此情況下，我們已申請，[而聯交所已授出]豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條13.49(1)條，須受下列條件所限：

- (a) 本公司須於[編纂]或之前於聯交所[編纂]；

豁免嚴格遵守上市規則及寬免遵守公司(清盤及雜項條文)條例

- (b) 我們須自證監會取得就公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第27段及第II部第31段豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)條(「條例規定」)的證書；
- (c) 本集團截至2015年12月31日止年度的未經審核財務資料及經營業績的論述(其符合上市規則第13.49條下對初步業績公佈的同一內容規定，並且在申報會計師根據香港會計師公會頒佈的應用指引第730號「有關年度業績初步公告的核數師指引」進行審閱工作後已與其同意有關財務資料及論述)必須載於本文件內；及
- (d) 本公司並無違反有關刊發初步業績公佈的責任的章程文件或開曼群島法例及法規或其他監管規定。

我們亦已申請而證監會[已同意]授出免於嚴格遵守條例規定的證書。由於於本文件發行前我們並無足夠時間編製截至2015年12月31日止年度全年財務報表而申報會計師並無足夠時間就此完成審核，故嚴格遵守條例規定將對我們構成過重負擔。

我們已於本文件附錄三載入本集團截至2015年12月31日止年度的未經審初步財務資料及經營業績的論述，其符合上市規則第13.49條下對初步業績公佈的同一內容規定，並且在申報會計師根據香港會計師公會頒佈的應用指引第730號「有關年度業績初步公告的核數師指引」進行審閱工作後已與其同意有關財務資料及論述。

董事確認，公眾對我們的活動、資產及負債、財務狀況、管理及前景作出知情評估所需的一切資料已載入本文件，因此香港聯交所及證監會授出豁免嚴格遵守香港上市規則第4.04(1)條及第13.49條及條例規定，不會損害公眾投資者的利益。

董事於履行直至本文件刊發日期之所有盡職審查工作後確認，我們自2015年9月30日以後的財務狀況或前景並無重大不利變動，且自2015年9月30日以後亦無任何事件對本文件附錄一會計師報告所示資料有重大影響。

我們將遵守上市規則第13.46(2)條下的規定，於[編纂]之前刊發及寄發截至2015年12月31日止年度的年報。

豁免嚴格遵守上市規則及寬免遵守公司(清盤及雜項條文)條例

關連交易

我們曾訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於[編纂]完成後將構成本公司的部分豁免及不獲豁免持續關連交易。我們已向聯交所申請而[聯交所已批准]，我們就若干持續關連交易獲豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載的規定。該等持續關連交易及豁免的詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
<i>執行董事</i>		
李海榮女士	中國浙江省杭州市餘杭區 中泰街道桃園社區 桃花源小區西區鳳凰西村27號	中國
楊掌法先生	中國浙江省杭州市 西湖區蘭桂花園 8幢2單元301室	中國
吳志華先生	中國浙江省杭州市 濱江區新洲花苑 21幢1單元202室	中國
陳浩先生	中國浙江省寧波市 海曙區五塊巷 10號205室	中國
<i>非執行董事</i>		
壽柏年先生	中國浙江省 杭州市西湖區杭大路 黃龍世紀廣場10層	中國
夏一波女士	中國浙江省杭州市 西湖區紫荊花路69號 桂花城紫雲苑25號	中國
<i>獨立非執行董事</i>		
田在瑋先生	中國北京市昌平區 天通苑小區201B幢	中國
潘昭國先生	香港九龍觀塘麗港城 第19座22樓G室	中國
黃嘉宜先生	香港 九龍九龍城亞皆老街 198號雅士花園第1座3樓E室	中國

進一步資料於本文件「董事及高級管理層」一節披露。

董事及參與全球發售的各方

參與[編纂]的各方

聯席保薦人

美林遠東有限公司
香港
中環皇后大道中2號
長江集團中心55樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
花園號1號
中銀大廈26樓

[編纂]

董事及參與全球發售的各方

本公司的法律顧問

香港及美國法律
普衡律師事務所
香港
花園道1號
中銀大廈21至22樓

中國法律
通商律師事務所
中國北京市朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

聯席保薦人的 法律顧問

香港及美國法律
Simpson Thacher & Bartlett
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

中國法律
國浩律師(上海)事務所
中國上海市
北京西路968號
嘉地中心23-25層

包銷商的法律顧問

[編纂]

申報會計師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

合規顧問

海通國際資本有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

董事及參與全球發售的各方

行業顧問

中國指數研究院
中國北京市
漢威國際廣場
5號樓

上海艾瑞有限公司
中國上海市
徐匯區
漕溪北路333號
中金國際廣場
B棟701室

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
金鐘
皇后大道東1號
太古廣場三座6樓

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 浙江省杭州市 文三西路85號 丹桂公寓 物業樓
根據公司條例第16部註冊的 香港營業地點	香港 銅鑼灣勿地臣街1號 時代廣場二座36樓
本公司網站	www.zjlcwg.com (此網站所載資料並不構成本文件的一部分。)
聯席公司秘書	何啟忠先生 香港九龍 油麻地友翔道1號 御金·國峯第六座10E 伍秀薇女士 香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員 香港 銅鑼灣勿地臣街1號 時代廣場二座36樓
授權代表	吳志華先生 中國浙江省杭州市 濱江區新洲花苑 21幢1單元202室 何啟忠先生 香港九龍 油麻地友翔道1號 御金·國峯第六座10E
審核委員會	潘昭國先生(主席) 田在璋先生 黃嘉宜先生

公司資料

薪酬委員會

潘昭國先生(主席)
田在瑋先生
黃嘉宜先生

提名委員會

黃嘉宜先生(主席)
潘昭國先生
田在瑋先生

[編纂]

主要往來銀行

中國農業銀行杭三路支行
中國浙江省
杭州市西湖區
文三西路283號

行業概覽

本節及本文件其他章節所載資料及數據乃取自多項官方及政府刊物、公開可取市場研究來源及取自我們委聘或購自中國指數研究院及艾瑞編製的研究報告，除非另有所指。

我們相信本文所呈現的資料來源恰當，包括所指明的對未來期間的前瞻性資料。我們已合理審慎摘錄並轉載有關資料。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成份，或遺漏任何重大事實致使該等資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成份。該等資料未經我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、參與[編纂]的任何其他各方或任何彼等的各自的董事，高級職員，代表附屬人士或顧問核實，各方概不就該等資料的準確性、完整性發表任何聲明。該等資料未必與國內外其他資料來源所得的其他資料一致。因此，閣下不應過份依賴該等資料。

中國指數研究院及艾瑞諮詢集團的背景及方法

中國指數研究院

我們以總代價約人民幣740,000元購入使用及引用多份中國指數研究院刊物中有關中國物業管理行業的數據的權利。中國指數研究院於1994年成立，是中國房地產專業研究機構，擁有逾500個分折師。在中國覆蓋華北、長三角、華南、華中、西南五大區域，擁有分支機構20家，研究範圍覆蓋中國300多個城市。中國指數研究院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起開展中國物業服務百強企業研究。

中國指數研究院的研究主要考慮於過往三年內至少管理五項物業或建築面積100,000平方米的物業服務公司。中國指數研究院透過自多個一手及二手來源收集數據使用研究參數及假設，包括物業服務公司的數據(包括申報統計數字、網站及市場資料的數據)、中國指數研究院進行的調查、中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)收集的數據、中國房地產統計年鑑、政府機關的公開資料及中國指數研究院為早前刊發的報告所收集的數據。中國指數研究院評估各物業服務公司的經營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業服務公司的整體實力釐定排名。中國指數研究院根據各種因素(包括收益增長率、手頭管理合約數目及合約管理建築面積增長率)評估物業服務公司的增長潛力。除另有指明外，本文件中的數據分析主要根據中國指數研究院按上述因素排名的物業服務百強企業而進行。

行業概覽

以下載列中國指數研究院採用上述資料來源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 中國指數研究院完全理解中國房地產指數系統的數據採集方法及所訂閱數據庫的數據來源以及fdc.soufun.com的數據庫。

於編製行業報告及區域排名資料時，中國指數研究院倚賴於下列假設：

- 本公司提供的經選項目的所有平均合同售價皆為準確；
- 統計局公佈的所有數據皆為準確；
- 來自相關地方房屋管理局有關住宅銷售交易的所有收集資料皆為準確；及
- 倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，中國指數研究院倚賴該等機構的專業知識。中國指數研究院將不再核實該等資料或報告的準確性，且概不對該等資料的準確性承擔責任。

艾瑞

我們向艾瑞購入使用及引述的其有關中國電商行業的資料的權利，總代價約為人民幣180,000元。艾瑞於2002年成立，並擁有超過200名專家，為專注於對電子商務等中國互聯網行業進行深入研究的組織。自其成立以來，艾瑞已累積研究及監察中國互聯網行業發展的豐富經驗。艾瑞透過網上問卷、與業界專家及參與者的訪問、公開資料及其研究收集數據。

中國物業管理行業

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，自此中國物業管理行業茁壯成長。於2003年6月，國家正式頒布了《物業管理條例》，為本行業提供了法律框架。由於法律框架日益成熟，並確立了本行業的公開公平市場制度，進一步推動中國物業管理行業顯著增長。中國物業管理行業目前服務多類物業，包括住宅園區、辦公樓、購物中心、工業設施、學校及醫院。除傳統的物業管理服務外，物業服務公司提供多元化的服務，以饗客戶的需求。中國物業服務公司亦已開始透過從事O2O平台業務探索互聯網在增加收入和擴大收入來源方面發揮其效用。

行業概覽

主要增長動力

城鎮化快速及可支配收入不斷增加

中國自二十世紀八十年代以來，愈來愈變得城鎮化，而且可支配收入不斷增長。城鎮化增加，導致城市的數目及規模漸增，致使市場對住宅及其他房產項目需求漸殷，對物業管理服務的需求也隨著物業數量增多而愈來愈殷切。根據2014年3月出版的國家新型城鎮化規劃(2014-2020)，預期常住人口城鎮化率將於2020年達致60%。我們預期中國房產行業及物業管理行業將隨著城鎮化增加而繼續增長。

此外，中國的經濟增長快速，推動了中國的人均可支配收入持續增長。根據國家統計局的資料，由2008年的人民幣15,781元增至2014年的人民幣28,844元，複合年增長率約為10.6%。中國消費者對優質生活和優質物業管理服務的需求日益提升，這是中國物業管理行業增長的另一根本原因。

中國經濟增長導致國家形成了中高收入群體，因此，我們預期中國消費者的要求將愈見提升，也更願意為高質量支付溢價，除基本必需品外，越來越多的消費者願意選擇高質量的商品和服務。我們相信中高收入群體在中國正在崛起，其預算日益增加，對於中國國內針對高端市場的物業管理服務的發展有較大影響。

下表載列於所示期間，中國城鎮化水平及每年城鎮人均可支配收入：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2008年－ 2014 年複合年 增長率
總人口(百萬).....	1,328.0	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.82	0.49%
城鎮人口(百萬).....	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8	731.1	749.16	3.09%
城鎮人口佔總人口百分比(%)..	47.0%	48.3%	49.9%	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%	不適用
城鎮人均可支配年收入 (人民幣).....	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	28,844	10.57%

資料來源：中華人民共和國國家統計局

土地供應及建築增長

隨著近年中國經濟發展和城鎮化進程加快，住宅物業供給和需求都經歷了可觀增長，市場對住宅物業的供求僅在過去幾年已經歷可觀增長，佔中國物業管理市場的發展的相當大的部分。

行業概覽

根據中國國家統計局及國土資源局，撥作物業發展的新土地的佔地面積由2008年的341.2百萬平方米增至2014年約1,353.9百萬平方米，年複合增長率約為25.8%。在建物業總建築面積由2008年約2,832.6百萬平方米增至2014年約7,264.8百萬平方米，年複合增長率約為17.0%。竣工物業的建築面積由2008年約665.4百萬平方米增至2014年約1,074.6百萬平方米，年複合增長率約為8.3%。下表載列所示期間新土地供應按性質劃分的建築面積明細：

	住宅				非住宅			
	一線城市 ⁽¹⁾	二線城市 ⁽²⁾	其他 特選城市 ⁽³⁾	總計	一線城市 ⁽¹⁾	二線城市 ⁽²⁾	其他 特選城市 ⁽³⁾	總計
	(百萬平方米)							
2008年.....	15.4	143.8	125.0	284.2	2.7	29.9	24.4	57.0
2009年.....	26.0	211.1	237.7	474.8	7.6	42.9	53.9	104.4
2010年.....	25.0	280.2	431.9	737.1	10.9	64.6	106.7	182.2
2011年.....	22.7	296.9	884.0	1,203.6	7.2	95.5	300.4	403.1
2012年.....	14.4	276.6	868.5	1,159.5	5.2	123.0	431.5	559.7
2013年.....	20.1	301.3	952.9	1,274.3	8.7	117.0	458.4	584.1
2014年.....	14.3	221.5	668.3	904.1	7.9	83.7	358.2	449.8

資料來源：中國國家統計局及國土資源局

- (1) 一線城市指北京、上海、深圳及廣州。
- (2) 根據中國國家統計局，二線城市包括除一線城市外的32個主要城市，包括省會，自治區行政首府，直轄市及國務院指定為「計劃單列市」的其他主要城市。
- (3) 其他特選城市包括根據國家統計局所分類，除一線及二線城市以外的中國70個大中型城市。

下表載列中國於所示期間按建築面積劃分的在建物業及竣工物業的明細：

	在建物業的建築面積			竣工物業的建築面積		
	住宅	非住宅	總計	住宅	非住宅	總計
	(百萬平方米)					
2008年.....	2,228.9	603.7	2,832.6	543.3	122.1	665.4
2009年.....	2,513.3	690.4	3,203.7	596.3	130.5	726.8
2010年.....	3,147.6	906.0	4,053.6	634.4	153.0	787.4
2011年.....	3,877.1	1,190.7	5,067.8	743.2	183.0	926.2
2012年.....	4,289.6	1,444.5	5,734.1	790.4	203.8	994.2
2013年.....	4,863.5	1,792.3	6,655.8	787.4	226.9	1,014.3
2014年.....	5,150.9	2,113.9	7,264.8	808.7	265.9	1,074.6

資料來源：中國國家統計局及國土資源局

行業概覽

主要市場趨勢

有利的政府政策

中國政府已頒布一系列有利政策，支持物業管理行業的發展。例如，中國國務院於2012年頒佈的《服務業發展「十二五」規劃》強調物業管理行業定價機制的改革及改進，並鼓勵物業服務公司實現服務多元化。中國發改委於2014年12月頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，要求省級價格管理當局在經濟房及前期物業合同以外，廢除對住宅物業的價格控制及指導政策，並准許物業服務公司自由與物業業主磋商物業服務費。許多省級政府亦引入條例，其設計成推動地方物業管理行業的發展。例如，浙江省政府於2012年3月頒佈關於加快發展現代物業服務業的若干意見，頒布了一系列財政及金融激勵機制。我們相信多種政府有利政策將繼續改善及加快中國物業管理行業的發展及轉型。

中國物業服務公司日益獨立

許多中國物業服務公司過往由房地產開發商成立，目標為其本身的項目竣工後提供物業管理服務。隨著中國物業管理行業發展成熟，部分物業服務公司對於創始房地產開發商的依賴日漸減低，改為日益增加管理由第三方開發商所開發的物業所佔比重。中國住宅園區的居民亦會選擇其他公司對服務未達滿意水平的由房地產開發商訂約的物業服務公司進行替換。隨著品牌及獨立運營的物業服務公司的崛起，一批數目漸多的房地產開發商選擇委託知名的優質物業服務公司管理新開發的房產項目。

我們相信中國物業服務公司日益增加的獨立性，將推動行業健康競爭勢態，從而迫使行業參與者不斷改進他們的服務質量及盈利能力。

日益增加的成本壓力

物業管理行業需要大量勞動力，提供清潔、園藝、維修及保養以及保安服務。根據中國指數研究院，勞工成本為運營成本的單一最大成分。根據中國指數研究院於2015年下半年進行的調研，於2012年、2013年及2014年，所調查的20個主要城市的住宅物業的平均物業服務費相對穩定，並錄得輕微升幅。因此，許多物業服務公司發現僅提供物業管理服務難以提升甚至難以維持利潤率。

行業概覽

標準化日漸提升，並漸多採用資訊科技

中國百強物業服務公司大多已設立標準化的有關提供服務的運營程序。當物業服務公司開拓新市場，標準化是增長運營規模的同時保持服務質量方面不可或缺的前提。我們相信增用資訊科技可提升服務質量及減低勞工成本。例如，許多物業服務公司已採用中央化的資訊系統，讓總部管控中國的在管物業，以確保物業管理服務的質量；亦許可在住宅園區安裝自動化的門禁，從而減少提供保安服務所需的勞工成本。

服務及收入多元化

中國物業服務公司一直以來在尋找方法令服務及收入來源多元化。有關百強物業服務公司的收入明細，請參閱本節稍後「一 中國物業管理行業的競爭勢態—百強物業服務公司所管理的物業及提供的服務的類別」分節的圖表。彼等當中部分向房地產開發商提供的有關房產開發項目的地點選擇、項目規劃及設計、和銷售及市場推廣諮詢服務。部分運營房產代理或管理數目日益增多的辦公樓、購物中心及其他非住宅物業。亦有其他是提供超出傳統物業管理的服務，例如家居照料服務、管家服務、租賃及銷售管理，以及電子商務。我們相信中國物業服務公司將繼續尋找新的收入來源，並將進一步拓展他們的服務範圍，以滿足消費者的需求。

日益增加的收購合併活動

中國物業服務行業高度分散。透過收購合併進行的行業合併，預期會改善資源運用的效率，以及增加物業管理行業的規模經濟效益。許多物業服務公司使用收購合併作為緩解開拓中市場所涉及風險的工具，此舉有助新入行者透過善用收購或合併實體於地方市場已建立的資源，去滲透當地市場。

高端物業服務市場日益增長

近年高端物業服務市場增長迅速，服務規模持續擴大。根據中國指數研究院，百強物業服務公司管理的高端住宅物業的總數於2014年接近4,200個，自2012年以來複合年增長率為33.0%，遠高於同期百強物業服務公司承接的住宅物業總數的複合年增長率。百強物業服務公司管理的高端住宅物業總建築面積於2014年增至約665百萬平方米，自2012年以來複合年增長率為34.8%，而百強物業服務公司管理的所有住宅物業的總建築面積的複合年增長率為25.8%。百強物業服務公司管理的所有住宅物業當中，高端住宅物業按合同建築面積計的佔比於2014年亦增加至25.4%，而2012年佔比為21.6%。我們相信高端物業服務市場將繼續在可見將來擴大。

行業概覽

智慧型住宅園區的崛起

我們相信互聯網在中國物業管理行業的進一步轉型升級方面，發揮關鍵作用。中國過去幾年在電商交易方面有顯著增長。許多物業服務公司正在探索「智慧園區」的發展，其旨在利用互聯網，將住戶、相關住宅園區及管理住宅園區的物業服務公司連通。例如，部分物業服務公司已發展出智能手機應用程式，在管住宅園區的住戶可要求多種物業管理服務以及其他服務，並付費以及提供反饋意見，例如協助購買主糧食品。

中國物業管理行業的競爭勢態

進入門檻及分散市場

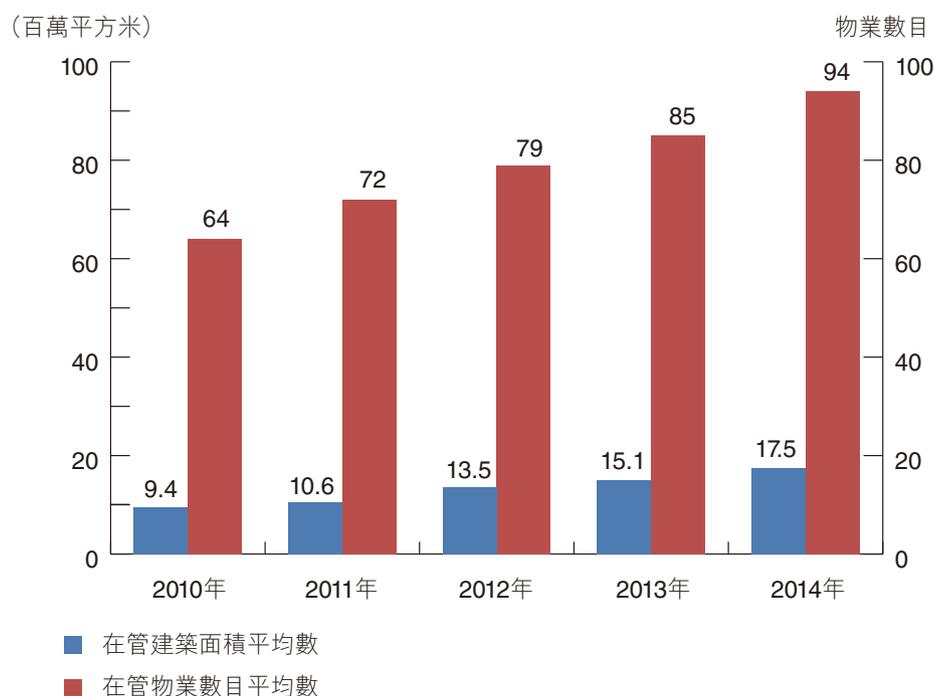
我們相信中國高端物業管理行業的進入門檻較高。根據中國法律，物業服務公司分為三級即第一級、第二級及第三級。持有第一級物業服務資格證書的公司合資格管理所有類型及面積的物業，而持有第二級物業服務資格證書的公司只能管理建築面積為**300,000**平方米以下的住宅園區及總建築面積少於**80,000**平方米的非住宅物業，而持有第三級物業服務資格證書的公司只能管理建築面積為**200,000**平方米以下的住宅園區及總建築面積少於**50,000**平方米的非住宅物業。物業服務公司需通過年度審查程序方可保留其資格。於最後實際可行日期，我們分別有六間、五間及四間附屬公司持有第三級、第二級及第一級物業服務資格證書。

物業服務行業高度分散，根據中國指數研究院的資料，於**2014**年，業內有逾**70,000**家公司。然而，其中業務運營已達全國性規模且品牌深得客戶認識的企業並不多。中國物業管理協會是業內組織，據其資料顯示，於**2013**，二百強物業服務公司所管理的物業樓面面積，僅佔全國物業服務公司所管理面積的**13.6%**。我們相信業內具強大市場知名度的大型企業，相比其他企業較有競爭優勢。

行業概覽

百強公司所管理的物業的規模及地域分布

根據中國指數研究院的資料，中國百強物業服務公司的在管項目總建築面積均值，由2010年的約9.4百萬平方米增至2014年的約17.5百萬平方米，年複合增長率約為16.8%。中國百強物業服務公司名單內公司的在管物業數目平均數由2010年的64個增至2014年的94個，年複合增長率約為10.1%。下圖載列於所示期間，中國百強物業服務公司的在管項目總建築面積均值及在管物業數目平均數。



資料來源：中國指數研究院

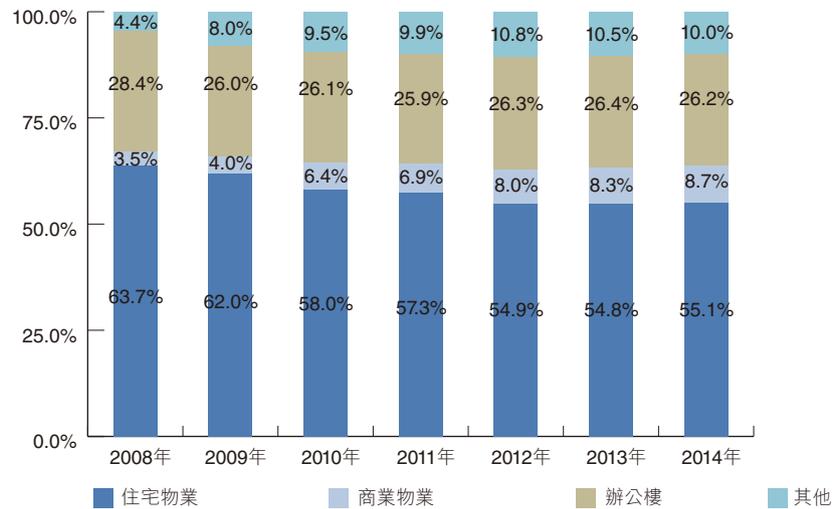
根據中國指數研究所的資料，由2010年至2014年間，在管物業數目平均數有所增加，主要是由於百強物業服務公司的地域擴充及其現有市場提升滲透率。

百強物業服務公司所管理的物業及提供的服務的類別

為使收入多元化並改善盈利能力，中國物業服務公司竭力在住宅物業以外，擴充其管理物業的類別。其中，自2008年起，物業服務公司一直在擴大商業物業管理的收入佔比。

行業概覽

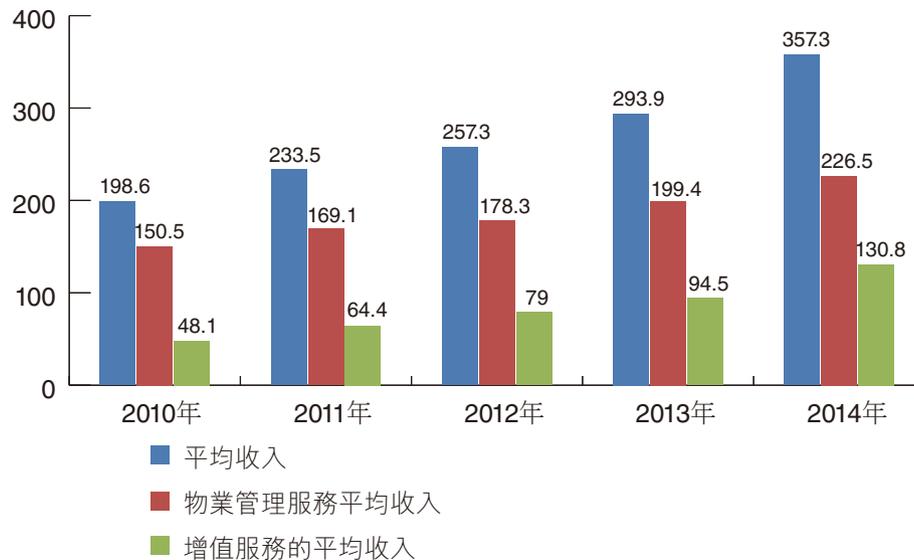
下圖載列於所示期間，中國百強物業服務公司所管理物業按類別劃分的物業管理服務收入明細。



資料來源：中國指數研究院

此外，百強物業服務公司銳意在傳統管理服務以外，提供多元化的服務，例如向房地產開發商提供諮詢服務，以及向業主和住戶提供管家服務、租賃、銷售管理及家居照料服務。下圖載列於所示期間，中國百強物業服務公司的平均總收入、物業管理服務平均收入及增值服務的平均收入。

(人民幣百萬元)



資料來源：中國指數研究院

行業概覽

我們在中國物業管理行業的競爭形勢

位居高檔住宅物業管理市場的領導地位

根據中國指數研究院於2014年12月進行的市場調研項目，中國指數研究院按各企業一系列相關指標的加權評分，排列中國高端住宅物業管理市場的首十大企業。我們獲中國指數研究院評為中國高端住宅物業服務公司的第一名，是十大企業中獲取最高加權評分的企業。中國指數研究院進行市場調研項目考慮的相關指標包括下列各項：

- **高檔住宅物業的總在管合同建築面積及對應的數目。**根據中國指數研究院，我們以高檔住宅物業總在管合同建築面積及對應數目而言，是具領導地位的企業之一。
- **在管物業等級。**中國指數研究院所設計的評分制度是兼顧在管住宅物業的硬件特點以及物業管理服務的質量，按此制度，中國指數研究院將住宅物業評定為五星級、四星級、三星級或三星以下級別，當中五星級代表硬件設施及物業管理服務均達最佳質量。根據中國指數研究院於2014年就十個特定城市進行的市場調研，達四星級或以上的住宅物業達本公司管理的所有住宅物業的**56.5%**，此乃十個城市當中的最高評分。十個城市包括北京、上海、杭州、南京、寧波、蘇州、青島、長沙、武漢及合肥，中國指數研究院相信此等城市乃中國各地高檔住宅物業管理市場的代表。
- **客戶滿意度。**根據中國指數研究院2014年的資料，我們以客戶滿意度而言，是百強物業服務公司之中的最佳的物業服務公司，滿意度達**92.8%**，而所有百強物業服務公司的平均數為**85.4%**。
- **以城市數目而言的市場覆蓋面。**截至2015年9月30日，我們管理**598**項物業，總在管合同建築面積達**74.0**百萬平方米，遍布全國**23**個省、直轄市及自治區的超過**73**個城市。百強物業服務公司管理的物業於2014年平均覆蓋**24**個城市。

行業概覽

在總體實力及在管建築面積方面，具領導地位。

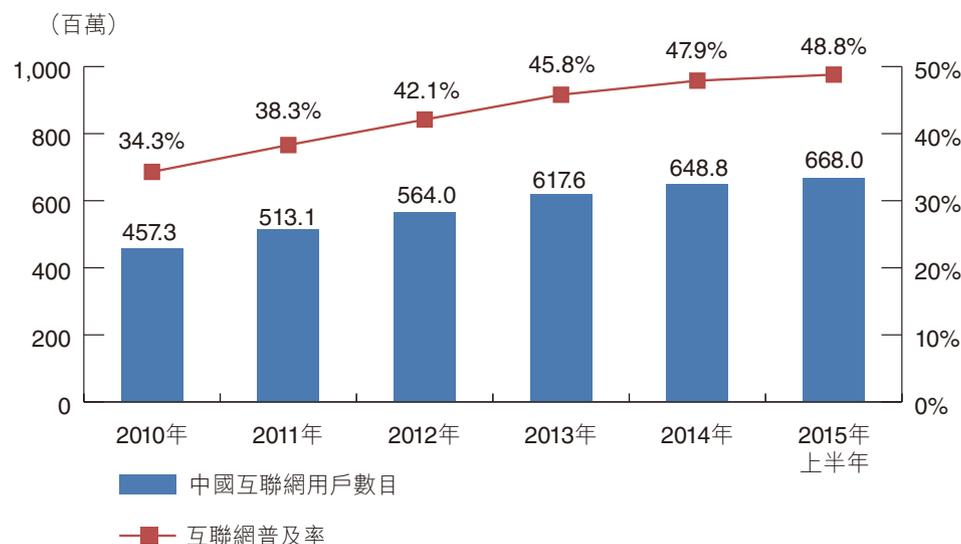
在中國指數研究院的中國百強物業服務公司排名中，分別自2011年及2012年以來，我們在綜合實力及服務規模方面持續位居第二。截至2014年12月31日，我們的在管物業總合同建築面積達65.9百萬平方米，此乃百強物業服務公司平均數17.5百萬平方米的約四倍；本公司的在管物業數目達532個，此乃百強物業服務公司平均數94個的約五倍。

中國電商行業

我們相信互聯網將帶領中國物業管理行業轉型升級。許多物業服務公司正在探索利用互聯網，將住戶、相關住宅園區及管理住宅園區的物業服務公司連通。

中國互聯網的普及及使用

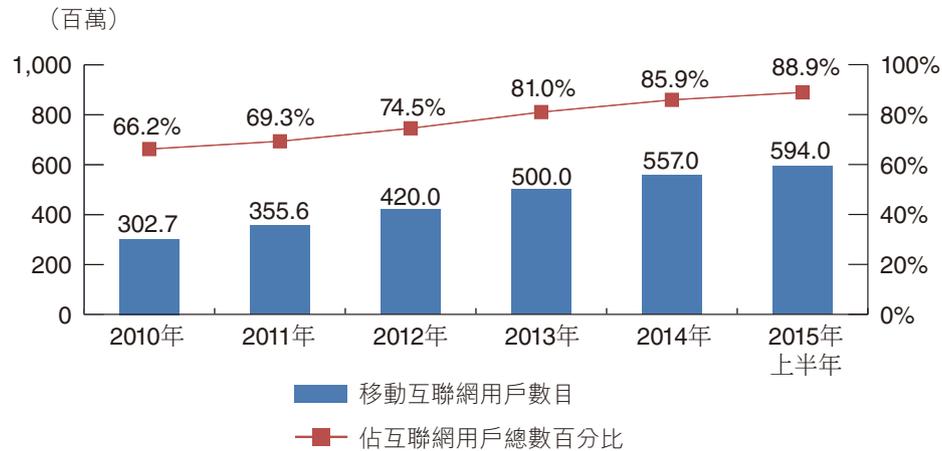
中國電商行業近年有顯著增長，在很大程度上，是互聯網及移動設備漸趨普及使用的結果。根據中國互聯網絡信息中心的資料，互聯網普及率由2010年12月31日的34.3%增至2015年6月30日的48.8%，同時互聯網用戶數目由2010年12月31日的約457.3百萬增至2015年6月30日的約668.0百萬。下圖顯示於所示期間中國互聯網普及率及互聯網用戶數目。



資料來源：中國互聯網絡信息中心

行業概覽

根據中國互聯網絡信息中心的資料，移動互聯網用戶數目大幅增長，於2015年6月30日達約594百萬。下圖載列於所示期間中國移動互聯網用戶數目以及其佔中國互聯網用戶總數的百分比：



資料來源：中國互聯網絡信息中心

中國電子商務交易的規模及組成部分

下圖載列於所示期間中國電商交易的規模。

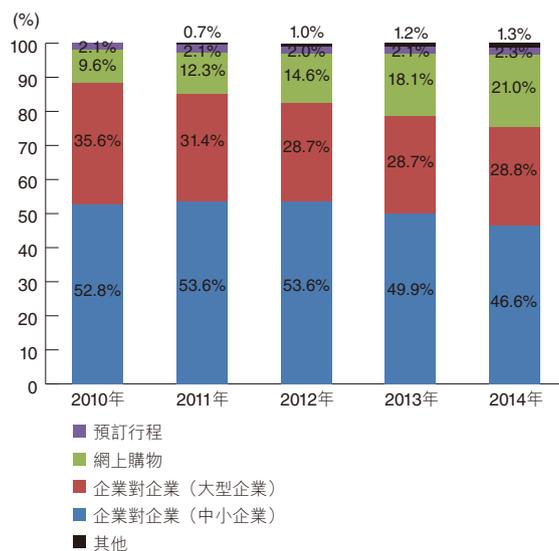


資料來源：艾瑞

根據艾瑞的資料，中國電子商務交易主要包括中小企業及大型企業之間的企業對企業交易。其次，中國電商交易亦包括預訂行程、網上購物、企業對企業及其他。

行業概覽

下圖顯示於所示期間中國電商交易的組成部分。



資料來源: 艾瑞

中國網上購物的規模

根據艾瑞的資料，中國網上購物自2010年起增長迅速。根據艾瑞的資料，中國網上購物價值由2010年的人民幣4,610億元增至2014年的人民幣27,889億元，複合年增長率為56.8%。網上購物佔零售消費品百分比持續上升，由2010年的2.9%上升至2014年的10.6%。下圖載列於所示期間網上購物交易總值及網上購物佔零售消費品總值百分比。



資料來源: 艾瑞

董事確認

截至最後實際可行日期，經合理審慎考慮後，董事確認，自此節所載各項數據各自的日期起，市場資料並無出現可能會限制、抵觸或影響本節所載資料的不利變動。

監管概覽

監管概覽

外商投資物業服務企業

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(「外商投資方向規定」)(由國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目分為四個類別，即鼓勵、允許、限制及禁止四類。鼓勵、限制及禁止外商投資項目載列於《外商投資產業指導目錄》(2015年修訂)(「目錄」)，而不載列於目錄的項目被視作允許外商投資的項目。

根據目錄(由發改委及商務部於2015年3月10日共同修訂，並於2015年4月10日生效)，物業管理行業屬允許外商投資的行業。

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日修訂)，為從事物業管理活動的企業而設的資質審查制度已獲採納。根據《物業服務企業資質管理辦法》(建設部令第125號)(「物業服務企業資質辦法」)(由住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈，並於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日修訂)，新設立的物業服務公司須自領取其營業執照之日起30天內，向當地人民政府房地產主管部門就其執照註冊提交類別資質申請。房地產主管部門將審批該申請及對符合該辦法載列類別條件的物業服務公司核發物業類別資質證書。

根據物業服務企業資質辦法，物業服務公司的類別資質分為一級、二級及三級。物業管理服務資質辦法已為各等級訂立特定的準則。

一級物業服務公司獲許承接任何規模的房地產管理項目；二級物業服務公司獲許承接少於300,000平方米的住宅項目及少於80,000平方米的非住宅項目的房地產管理；三級物業服務公司獲許承接少於200,000平方米的住宅項目及少於50,000平方米的非住宅項目的房地產物業管理。物業服務公司須進行年度審批，以保持其資質。

倘物業服務公司並無取得資質證書，或倘其承接的項目超出資質等級獲准的運營範圍，物業服務公司可能被勒令交出自該等非法物業管理活動賺取的任何收入及支付罰款。

監管概覽

物業服務企業的委任

根據《物權法》(國家主席令第62號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，業主可自行管理樓宇及配套設施或聘用物業服務公司或托管人管理。業主可替換由發展商聘用的物業服務公司或托管人。物業服務公司或其他托管人應受業主監管下管理樓宇及配套設施。

根據物業管理條例，於業主大會上，倘擁有樓宇總建築面積過半數業權的業主及業主總數中過半數業主投下贊成票，業主即可聘用或替換物業服務公司。於業主大會正式聘用物業服務公司前，建設單位(如房地產發展商)與物業服務公司須簽訂書面前期物業服務協議。一旦業委會與物業服務公司簽訂物業管理合同，前期物業服務協議即告終止。

物業服務企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格(2003) 1864號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效)，物業服務公司獲准就物業及配套設施的保養與管理及符合環境保護法規及其他相關標準向業主收取費用。

全國物業服務公司的收費由國務院價格主管部門及建設主管部門所規管。地方級別的物業主管部門應共同於各自的行政區域負責規管管理物業服務公司收費。

物業服務公司可以包幹制收取管理費(物業服務公司收取固定金額的物業服務費並自負盈虧)或按收取物業服務費中的固定百分比支付(物業服務公司可從物業管理總費用中按百分比並根據物業服務合同項下協定的比例或金額收取其費用)。至於其餘待收取的物業服務費，業主因此享有盈餘或承擔缺額。

物業服務公司應根據人民政府主管價格行政部門的規定以標明的比率徵收服務費，並於管理範圍的醒目處向公眾展示其服務、產品及準則以及其他相關內容。

監管概覽

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢(2004) 1428號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業服務公司於(包括物業服務合同載列的物業服務以及業主要求的其他服務)應以明碼實價徵收服務費，並公開向業主展示其所提供之服務、準則及其他相關內容。倘價格有任何改變，物業服務公司須於新準則生效的至少一個月前更新所展示的內容及表明新準則的生效日期。

倘物業服務公司並無根據地方法規遵從政府指導價，其可能被勒令交出賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或於嚴重的情況下終止經營業務，直至其不合規獲糾正為止。

根據《物業服務定價成本監審辦法試行》(發改價格(2007) 2285號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2007年9月10日頒佈，並於2007年10月1日生效)，物業管理服務的定價成本應根據經人民政府主管價格行政部門釐定後的物業管理服務平均成本。人民政府主管價格行政部門於人民政府主管物業行政部門的協助下負責監管及調查物業管理服務的定價。物業管理服務成本應合理反映出員工成本、物業公共區域及設施的日常運作及保養成本、園藝保養成本、衛生成本、保安成本、公共區域及設施的保險(包括責任保險)、辦公支出、管理成本分攤、固定資產折舊及經業主同意的其他成本。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(由國家發展改革委於2014年12月17日頒佈及生效)，下列價格管制已被撤銷：

- (1) 向住宅物業所提供之物業管理服務(保障性住房除外)：住宅物業(保障性住房、配套設施與設備，及相關場地除外)的維修、維護和管理，以及維護管理區域內的環保標準、衛生和相關秩序所收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和根據前期物業管理項下的物業管理收費，仍然受各省級價格主管部門會同住房及城鄉建設行政主管部門合作釐定的政府指導價所規管。
- (2) 住宅小區停車服務：物業服務公司或停車服務公司向住宅小區業主或使用人就管理停車位及停車設施所收取的費用。

監管概覽

司法解釋

《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋(2009) 8號)(由最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效)訂定法院於業主與物業服務公司就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。在《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》規限下，物業發展商或業委會代表業主訂立的物業服務合同對業主具有法律約束力。此外，法院確認免除物業服務公司責任及加強業主及業委會責任的物業服務合同條款為無效。

對中國電信服務的法律監管

電信服務的資質

《電信條例》(國務院令第291號)(由國務院於2000年9月25日頒佈，並於2014年7月29日修訂)界定「基本電信服務」及「增值電信服務」的區別。互聯網內容供應服務屬增值電信服務。根據《電信條例》，增值電信服務的商業運營者須先從工業和信息化部或其省級相應機關取得經營許可證。

《電信業務經營許可管理辦法》(工業和信息化部令第5號)(或電信許可辦法)(由工業和信息化部於2009年3月1日頒佈，並於2009年4月10日生效)載列經營增值電信服務所須許可證的種類及資質及取得經營許可證的程序。舉例而言，於多個省份提供增值服務的互聯網內容供應商運營者須取得跨區域的許可證，而於單一省份提供相同服務的互聯網內容供應商運營者則須取得當地的許可證。

倘提供增值電信服務的公司未有先取得電信與信息服務業務經營許可證，其可能被勒令交出賺取的任何非法收入、支付罰款，甚或於嚴重的情況下終止業務經營，直至不合規獲糾正為止。

外商投資增值電信業務

根據《外商投資產業指導目錄》(2015年修訂)，提供增值電訊服務(不包括電子商務)須受外資限制，外國投資者不得持有中國增值電訊服務供應商的超過50%股權。中國法律顧問已表示，綠城信息的呼叫中心運作及提供的若干信息服務構成增值電訊服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者不得對增值電訊服務供應商出資超過註冊資本的50%，而外國投資者必須維持良好往績及具備相關的增值電訊服務行業的運營經驗(「資質規定」)，方可投資中國增值電訊服務供應商。

監管概覽

根據《關於加強外商投資經營增值電信業務管理的通知》(「通知」)(由工業和信息化部於2006年7月13日頒佈)，國外投資者須設立外資公司及取得電信與信息服務業務經營許可證以於中國投資電信業務或進行任何商業互聯網內容供應商業務。根據此通知，持有電信與信息服務業務經營許可證的本地公司禁止向國外投資者以任何方式租賃、轉讓或出售許可證及提供任何援助，包括向於中國進行無牌增值電信業務的國外投資者提供資源、場地或設施。此外，商標及域名等若干用於增值電信業務的相關資產須由本地電信與信息服務業務經營許可證持有人或其股東擁有。此通知進一步規定電信與信息服務業務經營許可證持有人擁有其獲批准業務所需的設施及於其許可證覆蓋的範圍保留該等設施。另外，所有增值電信服務供應商須按照相關中國法規項下的標準維持網絡及信息安全。倘電信與信息服務業務經營許可證持有人未能遵守此通知的規定及未能於指定時間內補救該等違規，工業和信息化部或其當地相應機關有權對該等許可證持有人施行行政措施，包括吊銷其電信與信息服務業務經營許可證。

於2015年6月19日，工信部發佈《關於放開在綫數據處理與交易處理業務(經營類電子商務)外資股比限制的通告》(「通告第196號」)，其容許外國投資者在提供網絡數據處理及交易處理服務的中國實體中持有100%股權。我們經營的業務並不屬於通告第196號的適用業務範圍。

互聯網信息服務及內容

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)(由國務院於2000年9月25日頒佈，並於2011年1月8日修訂)，於中國境內從事提供互聯網信息服務的實體須(i)取得由工業和信息化部或其地方機關發出的電信與信息服務業務經營許可證(倘相關服務被視為「商業互聯網信息服務」)；或(ii)工業和信息化部地方機關的互聯網內容供應商存案(倘談及的服務被視為「非商業服務」)。「非商業服務」指「透過互聯網免費向互聯網用戶提供公開的信息信息、網站創作及其他服務」。倘互聯網信息服務供應商未能取得電信與信息服務業務經營許可證或為互聯網內容供應商存案，工業和信息化部當地的相關分部可徵收罰款、沒收其收入甚至封鎖其網站。商業及非商業互聯網信息服務乃籠統概念，工業和信息化部地方機關於辦理手續時有決定權。

互聯網信息服務管理辦法進一步指明互聯網內容供應商禁止提供彼等營業執照或其他所需執照或許可證範圍以外的服務，並清楚列明被禁內容的清單。互聯網內容供應商須監察及控制其網站上發布的信息。倘發現任何被禁內容，彼等須即時移除違規內容、制訂及保留該記錄及將其上報相關機關。

監管概覽

對中國勞工權益保障的法律規管

根據《中華人民共和國勞動法》(國家主席令(1994)第28號)(「**勞動法**」)(由全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈，並於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日修訂)，僱主應制訂及改善其規則及規例，以保障其僱員的權益。僱主應制訂及改善其勞工安全及保健制度、嚴格執行全國勞工安全及保健草案及準則、向僱員提供勞工安全及保健教育、預防勞工意外及減低職業危害。勞工安全及保健設施應符合相關國家標準。僱主須向僱員提供符合國家法規規定的勞工安全及保健條件的必要勞工保護裝備，以及定期為從事有職業危害運作的僱員提供健康檢查。從事特別業務的勞工須接受專業培訓及取得相關資質。僱主應制定職業培訓系統。職業培訓基金應作預留，並按照國家規例使用。僱員的職業培訓應按照公司的實際狀況有系統地實行。

《勞動合同法》(國家主席令第65號)(由全國人大常委於2007年6月29日頒佈，並於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂)及《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(於2008年9月18日頒佈及生效)透過勞動合同規定雙方(即僱主及僱員)關係及包含涉及勞動合同條款的特定規定。根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》的規定，勞動合同須以書面擬定。經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞動合同、可變期限的勞動合同或工作期至若干工作完成為止的勞動合同。於與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。於勞動法頒佈前訂立的有效勞動合同應繼續獲承認。倘勞資合同關係已建立惟並無訂立正式合同，則須於《勞動合同法》生效一個月內訂立書面勞動合同。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，於中國註冊成立的公司應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。於中國註冊成立的公司必須向當地社會保險經辦機構登記，以提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。《社會保險法》(國家主席令第35號)(於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效)結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和基本醫療保險的相關規定，並詳細提供違反相關社會保險法律及法規的僱主的法律義務及責任。

監管概覽

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(於1999年4月3日頒布及生效，並於2002年3月24日修訂)，個別僱員及其僱主繳納的住房公積金供款屬該個別僱員擁有。

僱主須按時悉數支付及繳存住房公積金。僱主應向住房公積金行政中心辦理支付住房公積金及繳存登記。僱主若違反該等法規以及未能於指定期限內到住房公積金行政中心辦理住房公積金付款或繳存登記，其將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘僱主違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金行政中心將責令該等僱主於寬限期內支付款項，並就於寬限期屆滿前未能悉數支付住房公積金的僱主向人民法院申請強制執行。

中國稅務法規

所得稅

根據《企業所得稅法》(全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2008年1月1日生效)及《企業所得稅法實施條例》(國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業採用25%劃一所得稅率。該等企業分類為居民企業及非居民企業。根據企業所得稅法，根據海外國家或地區法律成立而「實際管理機構」位於中國境內的企業，被視為「居民企業」，因此一般按25%稅率就全球收入計繳企業所得稅。此外，企業所得稅法實施措施界定「實際管理機構」為大致進行企業的業務運營、僱員、賬目及資產的綜合管理及控制的機構。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，向非居民企業(並無於中國設立據點或營業點或擁有據點或營業點，惟與相關所得稅並無實質聯繫的公司)投資者派發的股息(以源自中國為限)須繳納10%中國預扣稅，惟中國與非居民企業司法權區之間達成適用稅收條約，降低稅率或提供減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內收入的收益，須按10%中國所得稅繳稅(或較低條約稅率(倘適用))。

監管概覽

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效)，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函2009第601號)(國家稅務總局於2009年10月27日頒佈及生效)，將按照「實質重於形式」原則進行實益擁有人分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

根據《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(國家稅務總局於2009年12月10日頒佈，並追溯至2008年1月1日開始生效)，以及《國家稅務總局關於非居民企業所得稅管理若干問題的公告》(國家稅務總局公告[2011]第24號)(國家稅務總局於2011年3月28日頒佈)，倘非居民企業透過出售海外控股公司股本權益而間接轉讓於中國居民企業的股本權益，且該股本權益轉讓的資本收益的實際稅率低於12.5%，或海外控股公司成立所在的司法權區不徵收海外資本收益收入所得稅，則外國投資者須向中國的主管稅務機關上報該間接轉讓。於「實質重於形式」的原則下，倘海外控股公司欠缺合理商業目的，且成立目的旨在規避中國稅項，則中國稅務機關可視該海外控股公司為不存在。因此，間接轉讓產生的收入可能須按10%的稅率繳納中國預扣稅，而外國投資者可能因逾期繳稅而被處以罰款。

營業稅

根據《營業稅暫行條例》(國務院令第136號)(國務院於1993年12月13日頒佈，並於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日修訂)以及《營業稅暫行條例實施細則》(財政部及國家稅務總局於1993年12月25日頒佈及生效，並於1997年5月22日及1998年12月15日修訂，並於2011年12月28日進一步修訂)，提供若干服務或轉讓不動產或無形物業所得收入須視乎應課稅業務性質而定，按介乎3%至20%的稅率繳納營業稅。從提供物業服務獲取的收入須按5%稅率徵收營業所得稅。

增值稅

根據《增值稅暫行條例》(國務院令第538號)(國務院於1993年12月13日頒佈，並於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日修訂)及《增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(財政部於1993年12月25日頒佈及生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務，或進口貨物的納稅人均須繳納17%的增值稅。

監管概覽

此外，根據財政部及國家稅務總局頒布的《營業稅改徵增值稅試點方案》(財稅(2011) 110號)，國家自2012年1月1日起逐步推動稅務改革，於經濟發展輻射效應明顯及改革示範作用較強的試點地區，從交通運輸業及部分現代服務業等生產性服務業等行業開展試點，逐步推廣營業稅改徵增值稅。根據於2013年12月12日頒佈的實施辦法，所有從事生產服務及若干現代服務業的公司須繳納增值稅。截至本文件日期，我們的物業服務須繳納營業稅而非增值稅。

中國外匯法規

根據《外匯管理條例》(國務院令第193號)(國務院於1996年1月29日頒佈，並於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限及其他詳情將由國務院外匯管理部門作出規定。經常項目交易外匯收入可按相關法規保留或出售予經營結匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外有價證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定登記。相關機構或個人倘根據國家規定須事先經主管行政部門備案或取得批准者，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行有管理的浮動匯率制度。

國家外匯管理局通知第37號

《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(國家外匯管理局通知第37號)及其附件於2014年7月4日頒佈及生效。

根據國家外匯管理局通知第37號，「**特殊目的公司**」是指境內居民(含境內機構和境內居民個人)以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業。

「**返程投資**」是指境內居民直接或間接通過特殊目的公司對境內開展的直接投資活動，即通過新設、併購等方式在境內設立外商投資企業或項目(以下簡稱「**外商投資企業**」)，並取得所有權、控制權、經營管理權等權益的行為。

監管概覽

「**境內機構**」是指中國境內依法設立的企業事業法人以及其他經濟組織；「**境內居民個人**」是指持有中國境內居民身份證、軍人身份證件、武裝警察身份證件的中國公民，以及雖無中國境內合法身份證件、但因經濟利益關係在中國境內習慣性居住的境外個人。

「**控制**」是指境內居民通過收購、信託、代持股份、投票權、回購、可轉換債券等方式取得特殊目的公司的經營權、收益權或者決策權。

根據國家外匯管理局第**37**號通知，倘中國個人居民以其合法持有的境內及境外資產或權益，投資於境外特殊目的公司，必須向國家外匯管理局地方分局登記有關投資。國家外匯管理局第**37**號通知亦規定中國居民在其境外特殊目的公司有重大事件，例如中國住所、名稱及經營年期等基本資料，以及增資或削資、股份轉讓或交換、收購合併，須辦理變更登記。

根據國家外匯管理局通知第**37**號附件一「**返程投資外匯管理所涉業務操作指引**」第十項「境內居民個人特殊目的公司外匯(補)登記」，境內居民個人只為直接設立或控制的(第一層)特殊目的公司辦理登記。

國家外匯管理局通知第**13**號

《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(國家外匯管理局通知第**13**號)於**2015**年**2**月**13**日頒佈，並於**2015**年**6**月**1**日生效。

由銀行按照國家外匯管理局第**13**號通知及所附《直接投資外匯業務操作指引》直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記(以下合稱「**直接投資外匯登記**」)，而國家外匯管理局及其分支機構(以下簡稱「**外匯局**」)通過上述銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

國家外匯管理局通知第**19**號

《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(國家外匯管理局通知第**19**號)於**2015**年**3**月**30**日頒佈，並於**2015**年**6**月**1**日生效。

監管概覽

外商投資企業外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為**100%**。

外商投資企業資本金應於業務範圍內只作合法經營用途。外商投資企業資本金及其結匯所得人民幣資金不得用於以下用途：

- (1) 不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；
- (2) 除法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資；
- (3) 不得直接或間接用於發放人民幣委託貸款(經營範圍許可的除外)、償還企業間借貸(含第三方墊款)以及償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款；及
- (4) 除外商投資房地產企業外，不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。

除原幣劃轉股權投資款外，允許以投資為主要業務的外商投資企業(包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業和外商投資股權投資企業)，在其境內所投資項目真實、合規的前提下，按實際投資規模將外匯資本金直接結匯或將結匯人民幣資金劃入被投資企業賬戶。

上述企業以外的一般性外商投資企業以資本金原幣劃轉開展境內股權投資的，按現行境內再投資規定辦理。以結匯資金開展境內股權投資的，應由被投資企業先到註冊地外匯局(銀行)辦理境內再投資登記並開立相應結匯賬戶，再由開展投資的企業按實際投資規模將結匯所得人民幣資金劃往被投資企業開立的結匯賬戶。被投資企業繼續開展境內股權投資的，按上述原則辦理。

中國的併購規定

於**2006年8月8日**，商務部連同國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局頒布《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**第10號通知**」)，該規定於**2006年9月8日**生效，並於**2009年6月22日**經修訂。根據併購規定，收購可為股權收購或資產收購。股權收購是指外國投資者購買境內企業股東的股權或認購境內公司的註冊資本，使該中國境內公司變更設立為外商投資公司。

監管概覽

資產收購是指(i)外商投資公司，並通過該企業協議購買中國境內企業資產且運營該資產，或(ii)外國投資者協議購買中國境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資公司運營該資產。

根據第10號通知，倘國內公司、企業或自然人擬以其合法成立或控制的境外公司名義收購其相關的國內公司，該項收購應經由商務部審批；而倘國內公司或自然人透過境外特殊目的公司持有國內公司股權，該特殊目的公司的任何海外上市應經由中國證監會批准。

歷史及重組

歷史及發展

歷史

本集團的歷史可追溯至**1998年10月**，當時，我們在中國的首家運營附屬公司綠城物業服務成立，從物業開發業務，為綠城房地產集團有限公司(現為綠城中國的附屬公司)提供物業服務。綠城物業服務由浙江綠城房地產開發有限責任公司(「**浙江綠城房地產開發**」)擁有**60%**，寧波保稅區義格實業投資有限公司(「**寧波保稅區義格**」)擁有**40%**。於綠城物業服務成立時，浙江綠城房地產開發由寧波保稅區義格擁有**55%**，獨立第三方浙江國際信託投資公司擁有**30%**，獨立第三方浙江萬博電子技術有限責任公司擁有**15%**，而寧波保稅區義格由宋卫平先生擁有**50%**，獨立第三方路虹先生擁有**50%**。有關綠城物業服務的公司發展詳情，請參閱本節下文「歷史及重組－歷史及發展－公司發展」分節。

宋卫平先生是我們的創辦人以及最終控股股東之一，其以個人資金投資寧波保稅區義格。宋卫平先生分別自**1995年1月**起至**2015年3月**止期間、**2015年3月**起至今及**1995年1月**至今，分別擔任綠城中國的主席、聯席主席及執行董事。其亦於**2010年9月**起，擔任藍城房產建設管理集團有限公司(前稱綠城房產建設管理有限公司)的主席。藍城房產建設管理集團有限公司主要為第三方提供物業項目開發及經營，其**34.6%**權益由宋卫平先生持有，因此為本公司的關連人士。

我們的物業管理業務一直是我們的主要業務板塊，包括為住宅園區提供的保安、清潔、園林、維修保養等服務。為補足我們的物業管理服務，我們於**2000年3月**開始向房地產開發商和地方物業服務公司提供顧問諮詢服務。通過與房地產開發商合作並指導他們優化房屋設計及改善建築質量，我們得以為住戶提供更方便及舒適的居住環境。我們在物業管理具多年經驗，令我們深入瞭解客戶需要及整體行業情況，物業開發及管理諮詢服務具備競爭優勢。

於**2007年4月**，我們開始推出全面的服務平台，並開始為我們所管理的居住園區提供全面的園區增值服務。該服務平台滿足客戶對住宅園區優質生活的需求，並有效地提升客戶滿意度，繼而擴大我們的優質客戶群，提升公司品牌形象，為我們在全中國擴充業務，特別是高檔物業開發方面，提供強而有力的支持。該服務平台亦提升公司在中國物業管理行業的地位。

歷史及重組

依托我們的傳統物業管理服務穩健有序的發展，我們於2014年9月推出「智慧園區」項目以及線上服務平台，主要包括：(i)「園區O2O平台，以供實體商店以及我們提供的服務及產品得以在線上選購，(ii)「智慧物管服務」平台，以協助員工提供升級版物業管理服務以及園區增值服務，及(iii)「智慧硬件管理」平台。該線上服務平台通過互聯網連接我們在管物業的物管設施及設備。本公司藉此能夠借助中國國內智慧電話、互聯網及移動應用的使用率和滲透率增長之勢，提高本公司的工作效率及降低經營成本，並為我們的客戶帶來更便捷、種類更為繁多的服務。

本公司於2014年11月在開曼群島註冊成立，並因重組而成為境外控股公司。杭州桂花園投資管理乃我們設於中國的運營中附屬公司的境內控股公司。詳情請參閱下文「歷史、重組及集團架構—公司發展」分節。

主要業務發展里程碑

本集團的主要業務里程碑表列如下：

年份	里程碑事件
1998年	綠城物業服務在中國以浙江綠城物業管理有限公司之名成立並開始提供物業管理服務。
2000年	綠城物業服務開始提供顧問諮詢服務。
2003年	綠城物業服務開始將業務運營擴充至全中國，尤其是長三角及環渤海經濟圈的主要一線城市。
2004年	綠城物業服務獲得國家物業服務企業一級資質認證。
2005年	綠城物業服務就其物業管理服務質量通過ISO 9000認證。
2006年	綠城物業開通全國24小時客戶服務熱線。
2007年	綠城物業服務開始提供園區增值服務。
2008年	綠城物業服務就環境管理通過ISO 14001環境管理體系認證。
2010年	本集團就職業健康及安全通過GB-T28001認證。

歷史及重組

年份	里程碑事件
	於2010年11月，本集團獲浙江省政府認定為「浙江省服務業重點企業」之一。
2011年	於2011年11月，綠城物業服務獲中國指數研究院評為「2011年中國物業服務百強企業」第二名，並於隨後2012年至2015年連續四年取得相同獎項。 綠城物業服務當選中國物業管理協會副會長單位及浙江省房地產業協會副會長單位。
2013年	於2013年7月，綠城物業服務獲浙江省企業聯合會及浙江省企業家協會認定為「浙江省服務行業百強企業」之一，並隨後分別於2014年及2015年獲得同一稱號。
2014年	本公司於2014年11月24日在開曼群島註冊成立。 於2014年9月，本集團推出「智慧園區」項目，包括園區O2O平台、「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台。 綠城物業服務獲得中國指數研究院授予的「2014中國物業服務市場地位領軍品牌企業」稱號。 綠城物業服務獲准使用特別服務號碼「95059」作為其全國24小時電話熱線。
2015年	於2015年6月，獲中國指數研究院頒授下列「2015年中國物業服務百強企業」榮譽： (a) 「中國物業服務百強企業綜合實力」(第二名)； (b) 「中國物業服務百強滿意度領先企業」(第一名)； (c) 「2014-2015中國物業服務年度社會責任企業」(第三名)； (d) 「中國特色物業服務領先企業」；及 (e) 「具社會責任企業」。 於2015年9月30日，「幸福綠城」網站及手機App平台註冊用戶超過148,000戶。 於2015年9月30日，我們的物業管理業務覆蓋中國23個省、直轄市及自治區共73個城市，總在管合同建築面積達74.0百萬平方米。

歷史及重組

年份

里程碑事件

於2015年10月10日，本集團與綠城信息訂立架構合約。

綠城物業服務榮獲經濟觀察報頒發2015年中國藍籌地產企業榜單園區管理金獎。

公司發展

於最後實際可行日期，本集團已在中國成立或收購多家運營中的附屬公司，藉以經營我們的物業服務業務。我們主要的附屬公司包括我們持有所有於中國運營附屬公司的中間控股公司，及為本集團貢獻大部分收入的附屬公司。於最後實際可行日期我們的主要附屬公司的詳情載列如下：

綠城物業服務

綠城物業服務(前稱浙江綠城物業管理有限公司)主要提供物業管理服務，於1998年10月在中國成立，初步註冊資本為人民幣1,000,000元。於成立日期，綠城物業服務的60%由浙江綠城房地產開發擁有，40%由寧波保稅區義格擁有。

於2001年12月7日，綠城控股從浙江綠城房地產開發收購綠城物業服務60%股權，總代價為人民幣600,000元，相等於浙江綠城房地產開發對綠城物業服務註冊資本的出資額。

於2002年9月8日，綠城物業服務註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣5,000,000元，其中浙江綠城房地產開發出資人民幣3,900,000元，而寧波保稅區義格出資人民幣100,000元。綠城物業服務當時分別由綠城房地產開發擁有90%，寧波保稅區義格擁有10%。

於2003年2月27日，李海榮女士與綠城控股及寧波保稅區義格各訂立一份股權轉讓協議，據此，綠城控股及寧波保稅區義格分別同意向李海榮女士轉讓39%及10%的綠城物業服務股權，代價分別為人民幣1,950,000元及人民幣500,000元，相等於綠城控股及寧波保稅區義格分別向綠城物業服務貢獻的註冊資本金額。該等轉讓完成後，綠城物業服務的51%及49%分別由綠城控股及李海榮女士擁有。

歷史及重組

浙江綠升物業服務有限公司(「浙江綠升物業服務」)

浙江綠升物業服務(前稱浙江華立物業管理有限公司)主要提供物業服務，於1999年9月16日成立，初步註冊資本為人民幣500,000元。於成立日期起浙江綠升物業服務的95%及5%分別由浙江華立房地產開發有限公司及浙江華立進出口有限公司擁有，各為獨立第三方。

從成立日期起，浙江綠升物業服務已進行一系列股權轉讓及增加註冊資本，並於2007年6月21日轉為由獨立第三方華立地產集團有限公司(「華立地產集團」)全資擁有。

作為綠城物業服務擴展其物業業務至市場不同等級及在其業務組合增設子品牌的策略，綠城物業服務於2008年2月3日與華立地產集團訂立股權轉讓協議，以收購浙江綠升物業服務的全部股權，總代價為人民幣2,800,000元，按浙江綠升物業服務當時的資產淨值釐定。

於2008年3月6日完成該收購後，浙江綠升物業服務成為綠城物業服務的全資附屬公司。

其他運營中的中國附屬公司

於最後實際可行日期，除綠城物業服務及浙江綠升物業服務外，本集團在中國尚有其他覆蓋廣泛業務的運營中附屬公司，包括但不限於提供物業管理服務、提供家居保養及維修服務、房地產中介、提供物業諮詢服務、活動管理服務、家居裝修服務、管家服務(包括洗衣、清潔、安裝家居能源裝置)及園區設施管理服務。有關我們附屬公司的詳情，請參閱本文件本節「緊隨重組後及緊接[編纂]完成前的公司架構」分節的本集團企業架構表及附錄一會計師報告附註1所載附屬公司名單。

歷史及重組

主要收購事項

以下載列於往績記錄期內對本集團表現舉足輕重的本集團主要收購事項。

瀋陽綠城物業服務有限公司(「瀋陽綠城物業服務」)

瀋陽綠城物業服務(前稱瀋陽銀基物業有限公司)主要在中國東北地區提供物業服務。瀋陽綠城物業服務於1996年10月成立，註冊資本為人民幣500,000元，80%由瀋陽銀基房屋開發有限公司擁有，20%由瀋陽物業投資發展股份有限公司擁有，各自為獨立第三方。

經瀋陽綠城物業服務股權的一系列轉讓及緊接於收購瀋陽綠城物業服務之前，其由瀋陽銀基集團有限公司(前稱瀋陽銀基企業有限公司)(「瀋陽銀基集團」)、瀋陽銀基物資供應有限公司(「瀋陽銀基物資供應」)及遼寧杭奧電梯工程有限公司(「遼寧杭奧電梯」)分別擁有50%、30%及20%，彼等各自為獨立第三方。

作為綠城物業服務向中國東北地區物業管理市場擴展的策略，綠城物業服務與瀋陽綠城物業服務當時的股東訂立若干協議，以分別從瀋陽銀基集團及瀋陽銀基物資供應收購瀋陽綠城物業服務的30%股權，總代價為人民幣3,600,000元，按瀋陽綠城物業服務於當時的資產淨值釐定。

於2012年3月20日完成該收購後，瀋陽綠城物業服務的60%、20%及20%分別由綠城物業服務、瀋陽銀基集團及遼寧杭奧電梯擁有。

於2014年4月10日，瀋陽銀基集團向楊掌法先生轉讓其餘下20%瀋陽綠城物業服務股權，代價為人民幣1,200,000元，相等於瀋陽銀基集團向瀋陽綠城物業服務貢獻的註冊資本金額。在完成該轉讓後，瀋陽綠城物業服務的60%、20%及20%分別由綠城物業服務、楊掌法先生及遼寧杭奧電梯擁有。

歷史及重組

上海新湖綠城物業服務有限公司(「上海新湖綠城物業服務」)

上海新湖綠城物業服務(前稱上海新湖物業管理有限公司)為上海證券交易所上市公司新湖中寶股份有限公司(「新湖中寶」)的間接附屬公司，主要在中國提供物業服務，為本集團的聯營公司。上海新湖綠城物業服務於2003年2月在中國成立，註冊資本為人民幣5,000,000元，其70%由浙江新湖集團股份有限公司(「浙江新湖集團」)擁有，30%由浙江新湖房地產集團有限公司(「浙江新湖房地產集團」)擁有，各為獨立第三方及新湖中寶的附屬公司。

作為綠城物業服務透過與中國知名房地產開發商建立戰略合作提高其知名度並打造長期穩定物業項目供應的策略，綠城物業服務認為上海新湖綠城物業服務乃合適的收購對象，因其控股公司新湖中寶乃中國房地產開發商，在中國逾20個城市擁有物業項目。因此，綠城物業服務訂立若干協議，以分別從浙江新湖集團及浙江新湖房地產集團收購上海新湖綠城物業服務的10%及30%股權，總代價約為人民幣2,145,000元，按上海新湖綠城物業服務當時的資產淨值(不包括間接控制的不動產)釐定。

於2012年2月28日完成該收購後，上海新湖綠城物業服務的60%及40%分別由浙江新湖集團及綠城物業服務擁有。因此，上海新湖綠城物業服務成為我們的聯營公司。

浙江新湖綠城物業服務有限公司(「浙江新湖綠城物業服務」)

浙江新湖綠城物業服務為新湖中寶的附屬公司及本集團的聯營公司。浙江新湖綠城物業服務(前稱浙江新湖物業管理有限公司)於2000年6月在中國成立，註冊資本為人民幣500,000元，由浙江新湖房地產開發有限公司擁有80%，浙江新湖集團擁有20%，各為獨立第三方及新湖中寶的附屬公司。

自成立日期以來，浙江新湖綠城物業服務已進行一系列股權轉讓，包括上海新湖綠城物業服務收購浙江新湖綠城物業服務的股權。

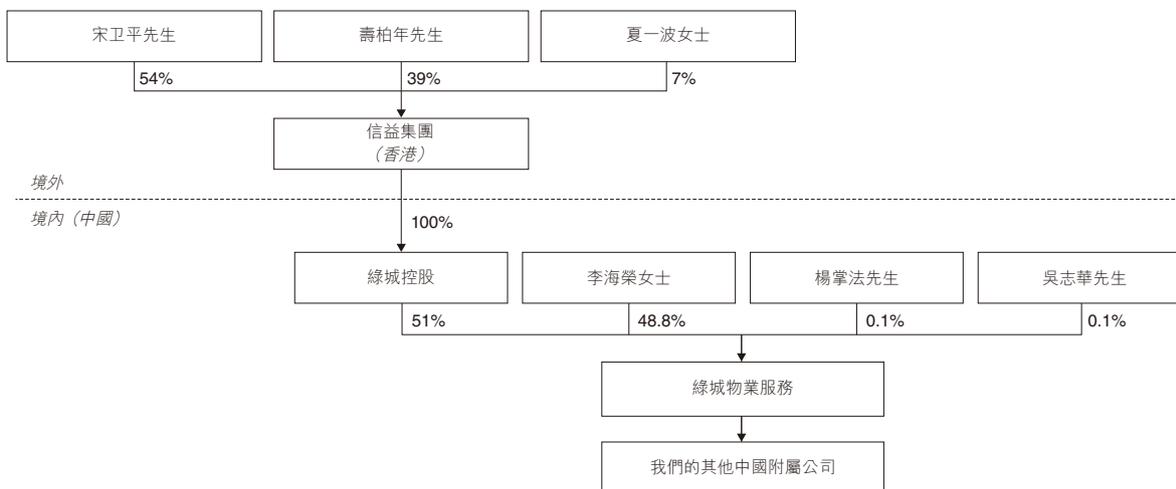
歷史及重組

故此，緊接於我們收購浙江新湖綠城物業服務之前，其由浙江新湖集團及上海新湖綠城物業服務持有51%及49%。作為綠城物業服務透過與中國知名房地產開發商建立戰略合作提高其知名度並打造長期穩定物業項目供應的策略，綠城物業服務認為浙江新湖綠城物業服務乃合適的收購對象，因新湖中寶為其控股公司。因此，綠城物業服務與浙江新湖集團訂立日期為2011年12月31日的股權轉讓協議，以收購浙江新湖綠城物業服務股權的20.4%，總代價約為人民幣897,000元，按浙江新湖綠城物業服務當時的資產淨值(不包括間接控制的非流動資產)釐定。

於2012年5月7日完成該收購後，浙江新湖綠城物業服務的49%、30.6%及20.4%分別由上海新湖綠城物業服務、浙江新湖集團及綠城物業服務擁有。因此，浙江新湖綠城物業服務成為我們的聯營公司。

重組

作為就籌備[編纂]而進行重組的其中一環，我們已實行重組。重組大致可分為二部分：(1)境外重組(「境外重組」)，包括就本公司及中國境外附屬公司進行的步驟；及(2)境內重組(「境內重組」)，包括就我們在中國境內的附屬公司進行的步驟。下圖載列本集團緊接重組前的股權架構。



歷史及重組

境外重組

(i) 離岸控股公司註冊成立

於2014年11月21日，宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士、李海榮女士、楊掌法先生和吳志華先生(於重組後均成為本公司最終實益擁有人)各自於英屬維京群島註冊成立一家全資投資控股公司，詳情載列於下表：

公司名稱	股東	股權
Osmanthus Garden Investment	宋卫平先生	100%
Lily International Investment	壽柏年先生	100%
ShenaLan International Investment	夏一波女士	100%
Lilac International Investment	李海榮女士	100%
Begonia International Investment	楊掌法先生	100%
Blue-Bay International Investment	吳志華先生	100%

各上述公司的法定股本為50,000股無面值的股份。

(ii) 本公司註冊成立

本公司於2014年11月24日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，本公司的初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。同日，一股按面值以現金配發及發行予初始認購人，並於其後轉讓予Osmanthus Garden Investment(由宋卫平先生全資擁有)。同日，Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment(由壽柏年先生全資擁有)及ShenaLan International Investment(由夏一波女士全資擁有)分別獲按面值以現金配發及發行53,999股、39,000股及7,000股股份。因此，Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment及ShenaLan International Investment分別擁有本公司54%、39%及7%。

(iii) 離岸附屬公司註冊成立

於2014年11月25日，綠城服務BVI在英屬維京群島註冊成立，法定股本為50,000股無面值的股份。同日，本公司獲配發及發行100股股份，代價為100美元，綠城服務BVI成為本公司的直接全資附屬公司。

於2014年12月16日，綠城服務香港在香港註冊成立，總發行股本為100港元。同日，綠城服務BVI獲配發及發行100股股份，代價為100港元，綠城服務香港成為本公司的間接全資附屬公司。

歷史及重組

(iv) 向Lilac International Investment配發及發行股份

於2015年8月7日，本公司向Lilac International Investment按面值配發及發行合共96,078股新股份。完成後，本公司的持股情況載列如下：

股東	新配發 股份數目	持有的 股份總數	概約持股 百分比
Osmanthus Garden Investment	—	54,000	27.54%
Lily International Investment	—	39,000	19.89%
ShenaLan International Investment	—	7,000	3.57%
Lilac International Investment	96,078	96,078	49.00%
總計	96,078	196,078	100.00%

(v) Lilac International Investment 向 Begonia International Investment 及 Blue-Bay International Investment轉讓股份

為表揚執行董事楊掌法先生及吳志華先生對本集團的重大貢獻以及透過讓彼等參與股權投資成為本公司股東以進一步提升彼等與本集團的關係及對本集團的忠誠，於2015年8月18日，我們的主席兼執行董事李海榮女士全資擁有的公司Lilac International Investment向分別為楊掌法先生及吳志華先生全資擁有的Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment轉讓5,882股及2,941股股份，代價分別為人民幣126,570,000元及人民幣63,285,000元(參考獨立估值師編製的本公司於2015年6月30日的估值釐定)，並將於[編纂]後由楊掌法先生及吳志華先生結付。股份轉讓完成後，本公司的持股情況載列如下：

股東	股份總數	概約持股 百分比
Osmanthus Garden Investment	54,000	27.54%
Lily International Investment	39,000	19.89%
ShenaLan International Investment	7,000	3.57%
Lilac International Investment	87,255	44.5%
Begonia International Investment	5,882	3.0%
Blue-Bay International Investment	2,941	1.5%
總計	196,078	100.0%

歷史及重組

(vi) 宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士合併於本公司持有的股權

於2015年2月4日，Orchid Garden Investment在英屬維京群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值0.01港元的股份。同日，Osmanthus Garden Investment獲配發及發行一股未繳股款股份。有關配發完成後，Orchid Garden Investment由Osmanthus Garden Investment全資擁有。

於2015年8月19日，Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment及ShenaLan International Investment以換股形式，將彼等各自於本公司的股權轉讓予Orchid Garden Investment，作為彼等認購Orchid Garden Investment 39股、39股及21股普通股的代價，及將一股由Osmanthus Garden Investment持有的普通股入賬列作繳足。有關換股完成後，本公司由Orchid Garden Investment全資擁有，而Orchid Garden Investment由Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment及ShenaLan International Investment分別擁有40%、39%及21%。

(vii) 向現有股東進一步配發及發行股份

於2015年8月20日，本公司進一步向Orchid Garden Investment、Lilac International Investment、Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment分別配發及發行509,900,000股，444,912,745股，29,994,118股及14,997,059股股份。完成後，本公司的持股情況載列如下：

股東	新配發股份數目	持有的股份總數	概約持股百分比
Orchid Garden Investment	509,900,000	510,000,000	51.0%
Lilac International Investment	444,912,745	445,000,000	44.5%
Begonia International Investment	29,994,118	30,000,000	3.0%
Blue-Bay International Investment	14,997,059	15,000,000	1.5%
總計	999,803,922	1,000,000,000	100.0%

歷史及重組

於2015年9月8日，Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment各自簽立承諾書，各自向Lilac International Investment承諾，如果不能在2016年12月31日或之前[編纂]，其將以零代價將各自於本公司的持股(包括但不限於根據任何以股代息、紅股、供股或資本化發行安排向彼等發行的股份)轉回予Lilac International Investment。

(viii) 成立高管信託

於[●]，就[編纂]股份獎勵計劃而言，高管信託在英屬維京群島成立，由本公司擔任財產授予人，TMF (Cayman) Ltd.擔任受託人(「[編纂]受託人」)，並由李海榮女士擔任保護人。高管信託的受益人為本集團高級管理層(「受益人」)。根據高管信託，[編纂]受託人為全體受益人的利益，以信託方式持有股份。

同日，Lilac International Investment向[編纂]受託人轉讓105,000,000股股份，總代價為[●]。該代價乃根據獨立估值師編製的本公司於[2015年12月31日]的估值釐定，將由受益人承擔並於[編纂]後支付。下表載列本公司於高管信託成立完成後的股權：

股東	股份總數	概約股權百分比
Orchid Garden Investment	510,000,000	51.0%
Lilac International Investment	340,000,000	34.0%
Begonia International Investment	30,000,000	3.0%
Blue-Bay International Investment	15,000,000	1.5%
[編纂]受託人	105,000,000	10.5%
合計	1,000,000,000	100.0%

歷史及重組

境內重組

(i) 處置或註銷附屬公司、聯營公司及其他股本權益

為梳理本集團組織架構及專注核心業務，綠城物業服務已處置十家附屬公司、四家聯營公司的全部權益及其他四家中國公司的股本權益。此外，我們已經或正在辦理註銷四家附屬公司及一家本集團有股本權益的公司。各處置的代價乃根據各方公平磋商而釐定。所有該等處置因該等公司並非本集團核心業務而作出。該等處置或註銷詳情載列如下：

向杭州丹桂投資處置的附屬公司⁽¹⁾

附屬公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	處置代價	完成處置日期
	直接	間接			
1. ... 浙江格靈通電梯工程有限公司	100%	-	電梯安裝及維修服務	人民幣 3,420,455元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月22日
2. ... 浙江綠郡恒業實業發展有限公司	100%	-	墓地投資	人民幣 44,067,446元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月24日
3. ... 杭州綠臻建築裝飾設計工程有限公司	-	100%	室內設計服務	人民幣 1,854,099元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月25日
4. ... 杭州綠郡生命禮儀服務有限公司	100%	-	殯儀服務	人民幣 448,505元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月25日
5. ... 浙江綠城房屋服務系統有限公司	40%	60%	室內設計、維修及保養服務	人民幣 7,396,597元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月25日
6. ... 浙江綠城保安服務有限公司	75%	-	園區保安服務	人民幣 8,255,572元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月26日

附註：

(1) 杭州丹桂投資為本公司的關連人士，其51%由綠城控股持有，49%由我們的主席兼執行董事李海榮女士的家庭成員控制的有限合夥公司持有。

歷史及重組

附屬公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	處置代價	完成處置日期
	直接	間接			
7. ... 綠城頤樂教育投資管理有限公司	60%	-	老人保健諮詢服務	人民幣 25,840,375元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月26日
8. ... 浙江綠城健康促進管理有限公司	51%	-	健康諮詢及養護服務	人民幣1元 (名義代價，因該公司當時出現虧損)	2014年12月29日
9. ... 杭州綠城家博裝飾工程管理有限公司	-	100%	室內設計及裝飾服務	人民幣2元 (名義代價，因該公司當時出現虧損)	2014年12月29日
10. ... 瀋陽銀基園林工程有限公司	-	60%	園區園藝及保養服務	人民幣1元 (名義代價，因該公司當時出現虧損)	2014年12月31日

向杭州丹桂投資處置的聯營公司⁽¹⁾

聯營公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	處置代價	完成處置日期
	直接	間接			
1. ... 杭州綠城空調設備維護服務有限公司.....	30%	-	空調保養服務	人民幣 1,205,776元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月25日
2. ... 杭州綠城家友投資管理有限公司.....	40%	-	經營超市	人民幣1元 (名義代價，因該公司當時出現虧損)	2014年12月25日

附註：

(1) 杭州丹桂投資為本公司的關連人士，其51%由綠城控股持有，49%由我們的主席兼執行董事李海榮女士的家庭成員控制的有限合夥公司持有。

歷史及重組

聯營公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	處置代價	完成處置日期
	直接	間接			
3. ... 浙江綠城園林工程有限公司	20%	-	園區園藝及保養服務	人民幣 3,081,439元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月26日
4. ... 杭州綠城汽車服務有限公司	40%	-	汽車保養服務	人民幣 800,000元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月30日

向杭州丹桂投資處置的股本權益⁽¹⁾

公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	處置代價	完成處置日期
	直接	間接			
1. ... 杭州綠城資本控股有限公司	15%	-	投資	人民幣 6,184,962元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月30日
2. ... 上海藍熙健康服務有限公司	15%	-	健康服務	人民幣 3,750,000元 (根據當時的資產淨值)	2015年1月20日
3. ... 綠城現代農業開發有限公司	4.25%	-	農業業務	人民幣 5,000,000元 (根據註冊資本)	2015年1月22日

向浙江綠城教育投資管理有限公司處置的股本權益⁽²⁾

公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	處置代價	完成處置日期
	直接	間接			
1. ... 杭州綠城足球俱樂部有限公司	10%	-	組織足球比賽、足球訓練	人民幣 5,000,000元 (根據註冊資本)	2014年12月29日

附註：

- (1) 杭州丹桂投資為本公司的關連人士，其51%由綠城控股持有，49%由我們的主席兼執行董事李海榮女士的家庭成員控制的有限合夥公司持有。
- (2) 浙江綠城教育投資管理有限公司為本公司的關連人士，其40%、39%及21%分別由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士直接持有，彼等各為最終控股股東。

歷史及重組

已註銷的附屬公司

附屬公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	註銷原因	完成註銷日期
	直接	間接			
1. . . . 呼和浩特市綠蒙物業服務有限責任公司	100%	-	物業管理	該附屬公司並無持續的項目，及並無進一步發展計劃。	正在辦理註銷
2. . . . 桐廬綠升物業服務有限公司	-	100%	物業管理	並無持續的項目，任何進一步的項目將直接由其母公司浙江綠升物業服務有限公司經營	2014年12月24日
3. . . . 杭州華科物業管理有限公司	-	100%	物業管理	並無持續的項目，任何進一步的項目將直接由其母公司浙江綠升物業服務有限公司經營	2015年10月19日
4. . . . 重慶綠城物業服務有限公司	100%	-	物業管理	並無持續的項目	正在辦理註銷

已註銷的本集團擁有股本權益的公司

公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	註銷原因	完成註銷日期
	直接	間接			
1. . . . 杭州合仁裝飾有限公司	10%	-	室內設計及裝修服務	並無現有業務，已被主要股東要求註銷。	2015年7月30日

就上述處置或註銷的會計影響而言，請參閱本文件附錄一會計師報告附註31所載的進一步資料。

歷史及重組

(ii) 成立杭州桂花園投資管理

於2015年7月29日，綠城服務香港於中國成立杭州桂花園投資管理，其為一間外商獨資企業。

(iii) 杭州桂花園投資管理收購綠城物業服務股權

於2015年8月7日，綠城控股、李海榮女士、吳志華先生及楊掌法先生分別向杭州桂花園投資管理轉讓其於綠城物業服務的51%、48.8%、0.1%及0.1%股權，代價分別為人民幣25,500,000元，人民幣24,400,000元，人民幣50,000元及人民幣50,000元，乃根據綠城物業服務的註冊資本釐定。上述轉讓完成後，綠城物業服務成為由杭州桂花園投資管理全資擁有的外商投資及再投資企業。

(iv) 架構合約

為了讓我們透過綠城信息在中國經營增值電信服務，本集團於2015年10月10日與綠城信息、李海榮女士及楊掌法先生訂立架構合約。

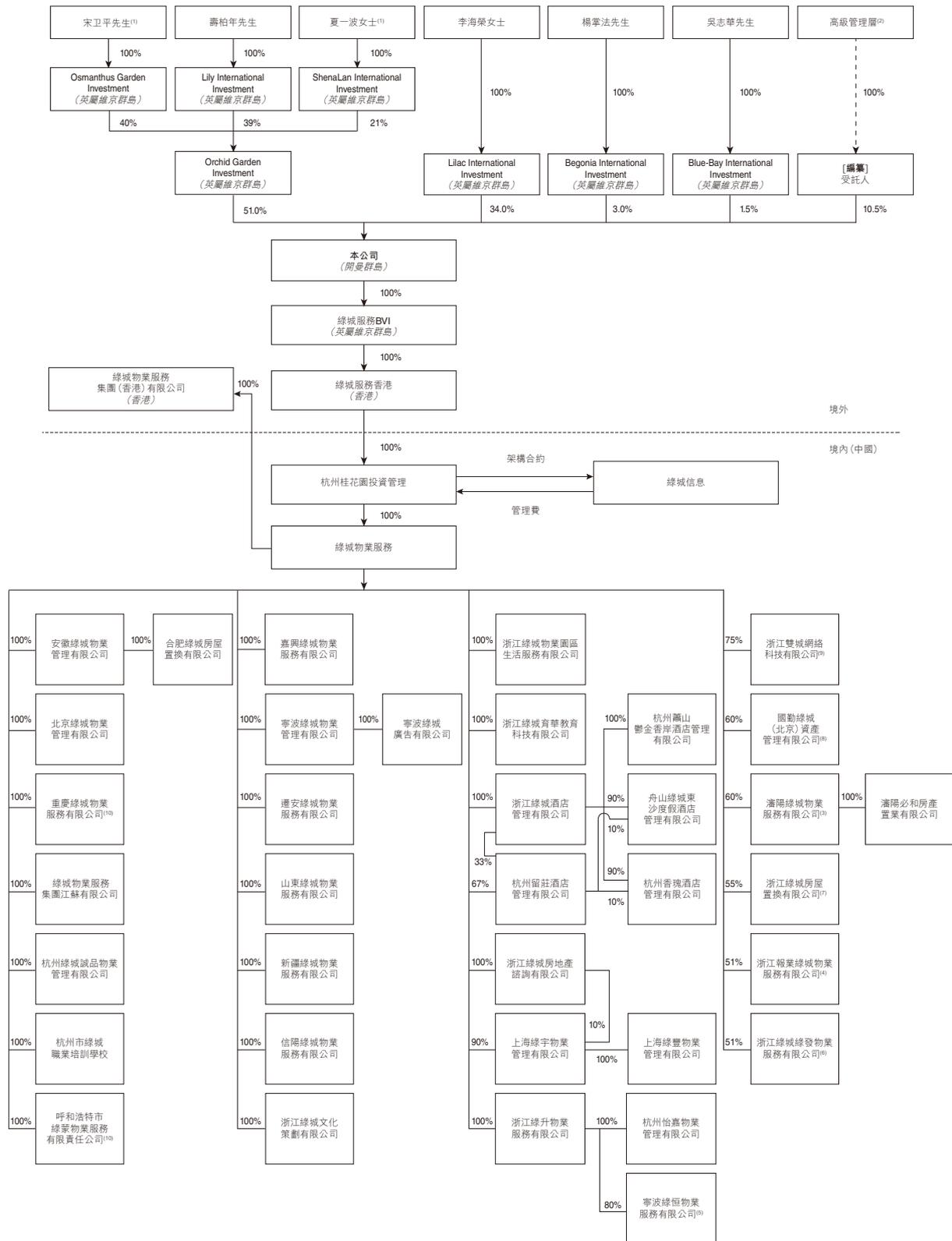
有關架構合約的詳情，請參閱本文件「架構合約」一節。

我們的中國法律顧問確認，除呼和浩特市綠蒙物業服務有限責任公司及重慶綠城物業服務有限公司的註銷外，本集團已完成所有必要的備案及就完成重組而取得所有相關批文，該重組已於2015年10月10日正式完成。

歷史及重組

緊隨重組後及緊接[編纂]完成前的公司架構

下圖載列本集團緊隨重組完成後及緊接[編纂]完成前的股權架構。



歷史及重組

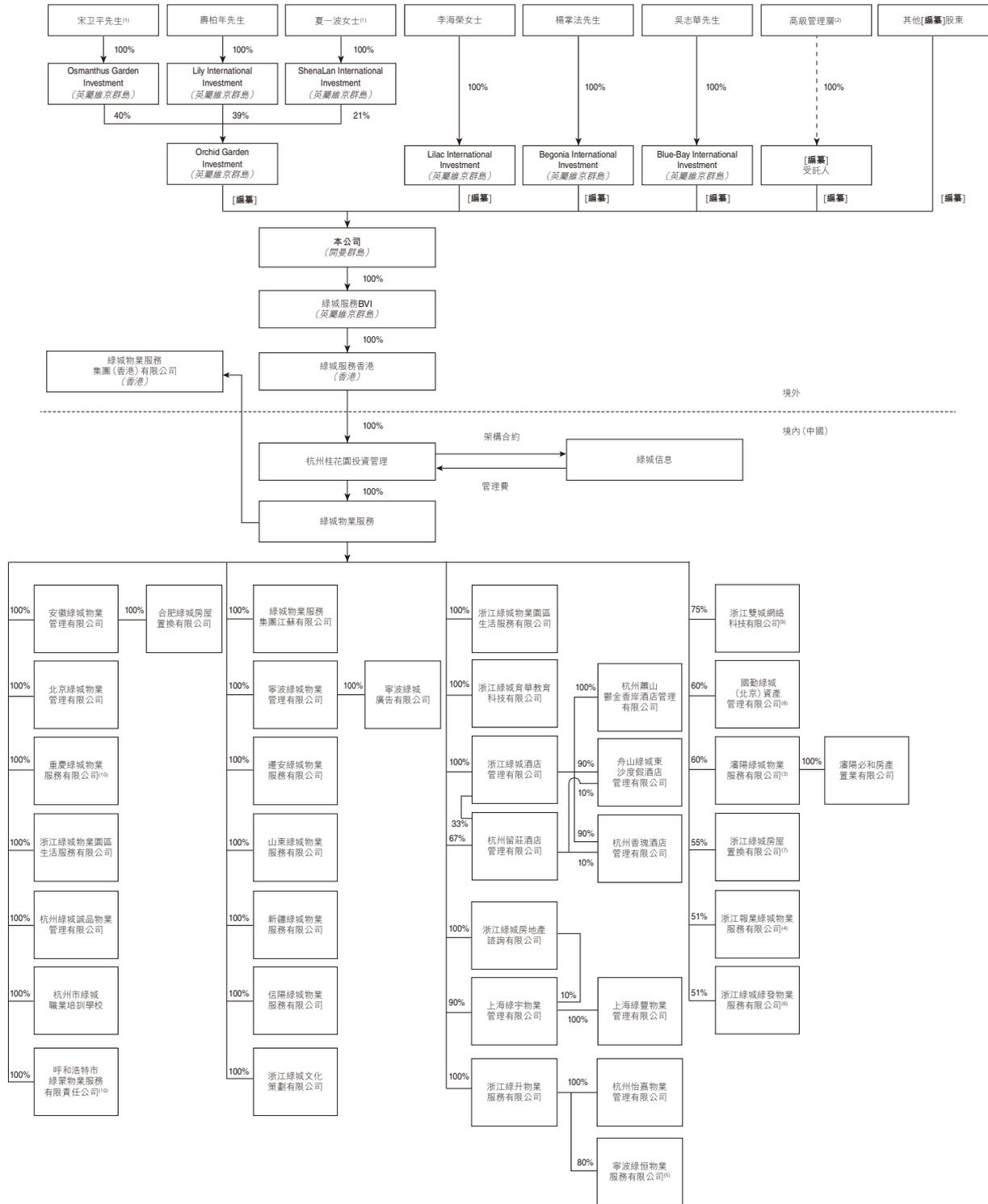
附註：

- (1) 宋卫平先生乃夏一波女士的配偶。
- (2) 本集團高級管理層的若干成員為高管信託的受益人。
- (3) 餘下股權由獨立第三方遼寧杭奧電梯工程有限公司及楊掌法先生分別持有20%及20%。
- (4) 餘下49%由獨立第三方浙報傳媒控股集團有限公司。
- (5) 餘下20%由獨立第三方恒元置業有限公司持有。
- (6) 餘下49%由綠城置業發展有限公司持有，其5%由聯交所主板上市公司綠城中國持有，另外10.51%及8.08%分別由宋卫平先生及壽柏年先生持有。
- (7) 餘下45%由獨立第三方滕皋明持有。
- (8) 餘下40%由獨立第三方北京國勤厚德投資有限公司持有。
- (9) 餘下25%由獨立第三方浙江朗道貿易有限公司持有。
- (10) 正在辦理註銷。

歷史及重組

緊隨[編纂]後的公司架構

下圖載列本集團緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]不獲行使)的股權架構。



歷史及重組

附註：

- (1) 宋卫平先生乃夏一波女士的配偶。
- (2) 本集團高級管理層的若干成員為高管信託的受益人。
- (3) 餘下股權由獨立第三方遼寧杭奧電梯工程有限公司及楊掌法先生分別持有20%及20%。
- (4) 餘下49%由獨立第三方浙報傳媒控股集團有限公司持有。
- (5) 餘下20%由獨立第三方恒元置業有限公司持有。
- (6) 餘下49%由綠城置業發展有限公司持有，其5%股權由聯交所主板上市公司綠城中國持有，另外10.51%由宋卫平先生及8.08%由壽柏年先生持有。
- (7) 餘下45%由獨立第三方滕皋明持有。
- (8) 餘下40%由獨立第三方北京國勤厚德投資有限公司持有。
- (9) 餘下25%由獨立第三方浙江朗道貿易有限公司持有。
- (10) 正在辦理註銷。

[編纂]股份獎勵計劃

為激勵及獎勵本集團若干僱員及高級人員的貢獻，本公司於2016年[●]月[●]日採納了[編纂]股份獎勵計劃，由Lilac International Investment向[編纂]受託人(即第三方信託公司，其獲委任作為[編纂]股份獎勵計劃的受託人)轉讓合共105,000,000股股份。

於最後實際可行日期，合共105,000,000股股份由[編纂]受託人持有，佔緊接[編纂]完成前本公司已發行股本總額約10.5%及緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]不獲行使)本公司已發行股本總額約[編纂]%。有關[編纂]股份獎勵計劃的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—1.[編纂]股份獎勵計劃」。

根據[編纂]股份獎勵計劃項下授予的股份將於[編纂]日期歸屬。

[編纂]受託人根據[編纂]股份獎勵計劃為[54]名承授人的利益以信託方式持有相關股份。在[編纂]股份獎勵計劃的[54]名承授人中，[6]名為根據[編纂]第14A章項下的關連人士。合共47,600,000股股份乃根據[編纂]股份獎勵計劃向該[6]名承授人授予，佔緊接[編纂]完成前本公司已發行股本總額約4.76%及緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]不獲行使)本公司已發行股本總額約[編纂]%

歷史及重組

根據獨立估值師進行的估值，於[2015年12月31日]，根據[編纂]股份獎勵計劃獎勵的股份的公允價值約為人民幣●百萬元。由於[編纂]股份獎勵計劃於2015年12月31日後採納，對本公司截至2015年12月31日止年度的綜合全面收益表並無任何影響。

本公司概不會就[編纂]股份獎勵計劃發行新股份。我們可能在[編纂]後採納其他購股權計劃或類似的獎勵計劃。屆時，我們將會就該等購股權計劃或類似的獎勵計劃的採納及實施，符合所有適用的法律及監管規定，包括[編纂]在內。

有關[編纂]股份獎勵計劃主要條款概要，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—1.[編纂]股份獎勵計劃」。

中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，已就中國附屬公司的上述股權轉讓取得一切有關批文及許可，所涉及的程序和步驟均符合中國相關法律法規。

外國投資者併購中國境內企業的規則

根據商務部、國資委、稅務總局、中國證監會、工商總局及外匯管理局於2006年8月8日聯合頒布、於2008年9月8日生效及於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「第10號通知」），境內公司、企業或自然人擬以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，使得該境內公司變更為一家外商投資企業的應報商務部審批；若境內公司或自然人通過特殊目的公司持有境內公司的股權，而該特殊目的公司於境外上市交易，應經中國證監會批准。

就此方面，成立杭州桂花園投資管理或由杭州桂花園投資管理收購綠城物業服務概不構成第10號通知指明的外商收購合併，故此第10號通知規定的相關審批程序並不適用。

因此，根據我們的中國法律顧問的意見，重組無須受第10號通知所限，我們也無須就股份在聯交所[編纂]及[編纂]取得中國證監會或商務部批准。

歷史及重組

中國外匯管理局註冊

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒布的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「外匯管理局第37號通知」)，倘中國個人居民以其合法的境內外資產或股權通過境外特殊目的公司進行投資，其須就有關投資向地方外匯管理局分支登記。外匯管理局第37號通知亦規定，倘中國居民的有關境外特殊目的公司有重大事件，例如包括中國住所、名稱及經營年期等基本資料，以及增資削資、股份轉讓或交換、收購合併等變更，須辦理註冊變更手續。因此，由於宋卫平先生、李海榮女士、壽柏年先生、夏一波女士、楊掌法先生及吳志華先生(乃本公司最終實益股東)各自已於2014年11月21日在英屬維京群島成立投資控股公司，藉以間接持有Orchid Garden Investment的股份，有關行動根據外匯管理局第37號通知須辦理登記。

根據國家外匯管理局頒布並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「外匯管理局第13號通知」)，接納外匯管理局登記的權力已由地方外匯管理局轉授予該中國境內企業資產或權益所在地的當地銀行。

因此，根據我們的中國法律顧問的意見，宋卫平先生、李海榮女士、壽柏年先生、夏一波女士、楊掌法先生及吳志華先生已妥為遵守外匯管理局第37號通知及外匯管理局第13號通知的規定，並於2015年7月22日完成其有關的登記。

業 務

概覽

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

我們的服務及產品由以下三個板塊組成：

- **物業管理服務。**我們提供傳統物業管理服務，如保安、保潔、綠化、物業維修及保養服務。截至2015年9月30日，我們的在管合同建築面積總和達74.0百萬平方米物業，覆蓋全國23個省、直轄市及自治區的73個城市。我們獲得多個獎項，自2012年以來，在中國指數研究院評選的中國物業服務百強企業中，我們連續三年被評為服務規模第二大企業（以在管合同建築面積計），綜合實力第二強企業（評價因素包括運營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任等）。2015年，我們在中國指數研究院評選的中國物業服務百強企業當中增長潛力排第二，客戶滿意度排第一。
- **顧問諮詢服務。**我們向房地產開發商及地方物業服務公司提供諮詢服務，利用我們的品牌及專業優勢滿足其在房地產開發周期中各個主要階段的不同需求。例如，我們向房地產開發商提供在設計和開發階段的項目規劃、設計管理、建築管理及營銷管理諮詢服務，我們亦提供示範單位管理服務，促進他們已開發項目的銷售。我們同時也就已交付物業，向房地產開發商及管理公司提供管理諮詢服務。
- **園區增值服務。**我們通過一站式平台，憑借多種渠道（包括互聯網、手機應用和親身體驗）向我們管理範圍內的園區業主及住戶提供各類日常生活必需品和各種高品質生活的服務和產品。園區增值服務包括園區服務及產品平台（亦稱「園區O2O平台」）、家居生活服務及園區空間服務。

業 務

我們的顧問諮詢服務幫助我們在前期階段接觸物業發展項目，與房地產開發商建立業務關係，令我們更容易地獲取新項目委聘。我們的園區增值服務通過為業主及住戶提供全方位、多層次、多領域的服務和產品，增加我們和業主及住戶之間的互動，提升他們的滿意度及忠誠度，這亦有助於提高市場對我們較高的物業管理服務費的接受程度，並為我們提供額外的收入來源，從而建立一個我們和物業業主及住戶雙贏的局面。

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

我們於往績記錄期內增長迅速。我們的收入由2012年人民幣1,253.6百萬元上升至2013年人民幣1,671.6百萬元及2014年人民幣2,204.6百萬元，年複合增長率為32.6%。我們的收入由截至2014年9月30日止九個月的人民幣1,550.6百萬元增至截至2015年9月30日止九個月的人民幣1,979.1百萬元，增幅為27.6%。我們的持續經營業務利潤由2012年人民幣58.9百萬元上升至2013年人民幣82.7百萬元及2014年人民幣149.9百萬元，年複合增長率為59.5%。我們的持續經營業務利潤由截至2014年9月30日止九個月的人民幣108.2百萬元增至截至2015年9月30日止九個月的人民幣135.6百萬元，增幅為25.3%。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的成功主要源於以下競爭優勢：

作為中國領先的高端住宅物業管理服務供應商，我們以一級服務質量樹立知名品牌享譽業界。

我們的「綠城服務」品牌是高端物業服務行業的領先品牌。根據中國指數研究院，2015年，

業 務

我們的「綠城服務」品牌被認定為「中國物業服務領先品牌企業」，品牌價值約達人民幣24.2億元。我們通過以下方式從我們的業內領先品牌中獲益：

- *品牌美譽帶來需求和增長的機會。*我們是業內的領先品牌，我們相信我們是目標市場客戶聘用優質物業管理服務時首選的物業管理服務供應商。我們相信，客戶選擇我們，不僅是因為我們的品牌吸引力，亦因為我們具備提供一級質量服務的聲譽。我們的聲譽和品牌有助於我們的發展，使我們毋須耗費大量資源就可以持續擴張物業服務業務以及承接新委聘。
- *較高的物業服務費。*業內領先的品牌以及提供優質服務的美譽，使我們能夠收取相對較高的物業服務費。在2014年及截至2015年9月30日止九個月，我們住宅物業的平均物業服務費分別約為人民幣2.63元每平方米每月和人民幣2.61元每平方米每月；相比之下，根據中國指數研究院，在2014年及截至2015年6月30日止六個月，進行調研的城市住宅物業的平均物業服務費在同期相比，分別為人民幣2.06元每平方米每月和人民幣2.07元每平方米每月。
- *維持高續約率的能力。*我們相信，我們作為高端物業管理服務的領先供應商的美譽，使我們維持較高的客戶保持率。於2012年、2013年及2014年及截至2015年9月30日止九個月，我們的續約率(即某年或某期間續約的物業服務合同的數目，除以同年或同期間屆滿的物業服務合同的數目)分別為94.55%、95.59%、98.85%及97.67%。
- *推廣我們的顧問諮詢服務。*我們作為排名第一的高端物業服務供應商的地位有助於我們向房地產開發商及其他物業服務公司推廣我們的顧問諮詢服務；通過提供顧問諮詢服務，我們又能進一步強化與房地產開發商的業務關係，有助於我們在爭取新的物業服務委聘時早著先機，盡據競爭優勢。

我們取得的業績和認可，印證了我們在業內領先的品牌及聲譽。根據中國指數研究院，於2014年，我們是就總在管合同建築面積及在管高端住宅物業數目而言排名第一的高端住宅物業管理服務供應商。此外，根據中國指數研究院，於2014年，獲評為四星或以上級別的住宅物業佔我們公司所有在管住宅物業的56.5%，乃由中國指數研究院排名的中國物業服務百強企業當中的最高者，相比之下，中國物業服務百強企業的平均數為37.8%。另外，根據中國指數研究院，在2015年我們的客戶滿意度達到92.8%，位列中國物業服務百強企業的首位，遠遠超出中國物業服務百強企業管理物業業主滿意度均值85.4%。

業 務

經過十七年穩固持續的發展，我們的業務規模行業領先。

作為中國物業管理服務行業的先驅者之一，我們於1998年在浙江省杭州市成立我們第一家提供物業管理服務的運營附屬公司，在過去十七年，我們的物業管理服務已經具有行業領先規模。根據中國指數研究院，自2012年以來，我們連續三年就在管合約建築面積而言位列中國物業服務百強企業服務的第二位，就綜合實力而言位列中國物業服務百強企業的第二位；我們還在2015年位列中國物業服務百強企業最具潛力第二名。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－我們在中國物業管理行業的競爭形勢」分節。

我們的行業領先地位主要體現在我們管理物業的規模及廣泛的地域分布、以及持續增長的財務業績。

- **物業規模。**截止2015年9月30日，我們的在管合同建築面積達74.0百萬平方米；我們管理的尚未交付的新建物業總計合同建築面積達80.0百萬平方米。根據中國指數研究院，中國物業服務百強企業在管已交付項目平均94個，對應總建築面積17.5百萬平方米；在管新建未交付物業項目平均61個，對應總建築面積15.2百萬平方米。我們較大的管理物業項目規模，有助於提升市場對我們品牌的認知度，並對我們潛在的競爭者進入市場形成較大的壁壘，以及讓我們向較大的客戶群推廣園區增值服務。
- **廣泛的地域分布。**截止2015年9月30日，我們管理的物業項目分布在中國23個省、直轄市和自治區，覆蓋超過73個城市。相比之下，根據中國指數研究院，2014年中國物業服務百強企業平均每家企業僅在24個城市提供物業管理服務。我們相信，地域分布較廣，有助於我們抵禦市場整體波動。此外，我們的管理物業項目目前(以在管合同建築面積計)約80%位於長三角地區、環渤海經濟圈及珠三角經濟區，該等地區人口密集度和人均可支配收入相對中國其他大部分地區較高。
- **穩定增長的財務業績。**我們的營業收入從2012年的人民幣1,253.6百萬元增漲至2013年人民幣1,671.6百萬元，並進一步增至2014年的人民幣2,204.6百萬元，複合年增長率達到32.6%。收入由截至2014年9月30日止九個月人民幣1,550.6百萬元增加27.6%至截至2015年9月30日止九個月人民幣1,979.1百萬元。我們的持續經營業務的利潤從2012年的人民幣58.9百萬元增漲至2013年的人民幣82.7百萬元，並進一步增至2014年的人民幣149.9百萬元，複合年增長率達到59.5%。我們的持續經營業務的利潤從截至2014年9月30日止九個月的人民幣108.2百萬元增漲至截至2015年9月30日止九個月的人民幣135.6百萬元，增幅為25.3%。根據中國指數研究院，中國物業服務百強企業平均營業收入從2012年的人民幣178.3百萬元增漲為2014年的人民幣226.5百萬元，複合年增長率為12.7%。我們持續增長的財務業績顯示了我們較市場更快增長，同時維持盈利的能力。

業 務

開發和實施智慧園區項目的先驅者及公認的業內領導者，包括園區O2O平台。

我們於2014年9月在我們管理的部分住宅園區推出「智慧園區」項目，令我們成為提供「智慧園區」服務的先行者之一。在「智慧園區」項目中，物業管理服務和園區增值服務結合在一起，讓我們通過「幸福綠城」網站及手機程序的平台提供線下服務和體驗。我們相信，透過在我們管理的園區使用智慧科技，「智慧園區」項目增加了園區增值服務項目、提升了我們的服務效率、減少了我們對人力的依賴。有關詳情，請參閱本節中「我們的「智慧園區」項目」分節。於2015年，中國指數研究院認可我們為發展「智慧園區」系統的領導物業服務企業。我們是住房和城鄉建設部指定進入國家「智慧城市」專項試點計劃的19家公司當中，物業管理行業唯一一家入選的單位。我們有六個住宅園區獲住房和城鄉建設部指定為「智慧城市」試點單位。我們還向住房和城鄉建設部申請進行草擬「智慧園區」相關服務標準的研究項目，並已獲得住房和城鄉建設部的批准進行該項目。我們相信這體現了我們在中國物業服務行業內開發「智慧園區」的領先地位。有關詳情請參閱本節「我們的「智慧園區」項目」分節。

於2014年9月，我們在試點園區中開始推行「幸福綠城」手機應用程式，作為我們園區O2O平台的一部分，這是我們將公司由傳統物業服務公司轉型為日常生活品質服務的園區服務供應商而進行的多項工作之一。我們相信園區O2O平台能夠增加公司與業主及住戶的互動，並促進他們在該平台上的消費。截至2015年9月30日，我們在38個城市中的265個在管居住園區推出「幸福綠城」手機程序平台，覆蓋118,687個註冊家庭。截至2015年9月30日，我們的「幸福綠城」網站及手機的程序平台覆蓋我們在管住宅小區的44.3%。「幸福綠城」網站及手機程序平台註冊用戶數目，由截至2014年9月30日的1,091名增加至截至2015年9月30日的148,021名。此外，「幸福綠城」網站及手機程序平台的商戶數目，在2015年9月30日達384名，提供34類產品及服務。

三個互利互惠的業務板塊及多元化的服務所構建的用戶驅動業務模式，使我們能夠迅速抓住新的市場機遇。

我們提供多元化的服務，並會根據客戶需求進行調整。除了傳統的物業管理服務，我們還提供顧問諮詢服務和園區增值服務。我們的顧問諮詢服務讓我們與開發商在房地產開發項目前期就建立業務聯繫，使我們在爭取新項目委聘時佔有優勢地位。我們的園區增值服務通過提供豐富的服務及產品提升在管物業的業主和住戶的滿意度和忠誠度，有助於提高市場對我們收取的較高的物業服務費的接受程度。有關我們三大業務板塊之間的互動，請參閱本節中「我們的業務模式」分節。

業 務

我們的業務模式為我們提供多元化的收入來源，降低個別行業波動帶來的風險。我們管理多種類型的物業，包括(i)住宅園區及(ii)非住宅物業，例如寫字樓、工業園、公共設施及兼具住宅和非住宅部分的混合用途物業。截至2015年9月30日，非住宅物業(包括混合用途物業)佔我們的管理物業總建築面積的17.2%。我們一直致力通過拓展園區增值服務開拓收入來源。我們的園區增值服務超過130個服務類別。

我們相信我們的業務模式將有助於我們把握下述趨勢所呈現的市場契機：

- **物業組合內高端住宅物業百分比增長。**我們的物業管理服務專注於高端住宅物業。根據中國指數研究院，中國物業服務百強企業管理的高端住宅物業總數於2014年約達4,200個，自2012年起複合年增長率為33.0%；而中國物業服務百強企業管理的高端住宅物業總建築面積於2014年增至約665百萬平方米，自2012年起複合年增長率為34.8%。此市場趨勢為我們擴展高端物業服務組合帶來好的機遇。高端住宅物業的業主及住戶一般要求優質服務，並且一般有較強的消費能力，這為我們的物業服務費用提供了增長空間。
- **O2O市場的增長。**我們的「智慧園區」項目包括一系列工作，整合線下體驗和線上渠道，可在線上購買線下的物業管理服務和園區增值服務。根據艾瑞，中國O2O市場總值從2010年的人民幣144億元增長為2014年的人民幣1,790億元，複合年增長率達234.1%。O2O市場的增長使我們有機會進一步釋放我們在管物業的業主及住戶的消費能力。「幸福綠城」網站及移動應用程式是一個線上商場，通過向商戶和消費者提供聯繫及交易的平台連接我們在管住宅園區住戶和當地商戶。業主可以通過登錄「幸福綠城」網站或移動應用程序尋找本地商戶，滿足他們對日常生活及生活品質的需求。
- **房地產開發的持續增長。**中國持續的城鎮化，為我們造就更多擴展物業管理服務以及顧問諮詢服務的機會。根據中國國家統計局和國土資源部，全國在建住宅房地產總建築面積從2008年的2,229百萬平方米增長為2014年的5,151百萬平方米，複合年增長率達15.0%；其他在建房地產總建築面積於同期從604百萬平方米增長至2,114百萬平方米，複合年增長率達23.2%。
- **市場整合。**根據中國指數研究院，2014年中國共有超過70,000家物業服務企業。分散的市場為我們提供了充足的收購空間。

業 務

以標準化的運營、先進的配備及優化的信息技術提升運營規模和利潤。

我們專注於梳理及標準化物業管理服務，提高我們的運營效率、服務質量及整體顧客滿意度，同時也確保應對地方市場需求的靈活性以創造機會實現規模化和盈利最大化。我們在服務標準化上的努力可由獲得的多個獎項證明。例如，於2007年，我們是獲得中國城市論壇的「[中國城市管理進步獎]」的唯一非政府實體，它表彰了我們在發展園區服務系統的努力。於2010年5月，我們的社科研究項目「綠城園區生活服務體系」通過住房和城鄉建設部的驗收。

我們為員工提供系統化的培訓，協助他們瞭解及遵守我們的服務標準及程序。此外，我們向第三方外包專門的技術性服務工作，例如升降機及空調的保養。業務運營標準化讓我們更為有效地向新市場和新客戶推廣我們的業務，藉以發展規模化業務模式。我們的標準化運營有助確保在各個市場提供統一的優質的服務，使我們與顧客之間的溝通能更簡單、快捷及標準化，提升客戶的滿意度和忠誠度，並持續擴大市場對「綠城服務」品牌的認知。我們的管理團隊在實行標準化過程中展現優良的執行能力。過去我們對各個在管物業提供標準化服務的優良表現，為我們帶來優質物業管理服務提供商的美譽。

我們在經營中運用先進及優化的信息技術，改善提供服務的效率，減少對人力的依賴，以及擴展服務種類，從而直接有助於實現盈利最大化。例如，我們將傳統的快遞代收服務改為用我們自主開發的「智慧快件收發系統」，取代了原本耗時且需要大量人力才能完成的以紙張記錄的大量登記、管理、存放及包裹保管工作(在物業前臺提供的服務)，從而減少經營成本。另外，我們駐場的物業管理人員備有手提裝置，該裝置具備多種功能，能顯著提高他們的工作效率。例如，員工能使用手提裝置掃描公共場地的設備及我們在管物業設施的二維碼，並於「智慧物管服務」平台中更新狀況及維護狀態。

人才濟濟、經驗豐富的管理團隊，執行有助於發現和培育出色的員工的人力資源政策。

優秀的員工非常關鍵，為客戶提供優於預期的服務，提高客戶的滿意度和忠誠度，進而提升我們的盈利能力。我們相信我們的具備企業家精神、重視結果的企業文化，能培養高度敬業的僱員，為我們的顧客提供出色的服務，令我們從其他競爭對手中脫穎而出。我們給予在前線崗位的經理們獨立空間並給予作出決定的權力。我們通過激勵計劃，包括可變報酬及贈予股權，激勵本公司上下的僱員創造盈利。我們相信具備企業家精神的文化，加上我們致力為所有員工發展、培訓及提供機會所做的努力，能夠吸引及留住人才。

業 務

我們擁有一個傑出、穩定、並具有豐富經驗的管理團隊。李海榮女士在本集團成立早年已加入本集團，擁有超過17年的物業管理服務行業經驗，帶領管理團隊奠定了我們在全國的領先地位；李女士擔任中國物業管理協會副會長、浙江省房地產業協會副會長以及其物業管理專業委員會主任。李女士從工作中累積豐富經驗，並對物業服務行業有真知灼見，故此可將寶貴的見解帶入管理層。我們的高級管理層成員大多數在我們公司服務超過十年。我們的附屬公司及分公司的總經理在物業服務行業從業經驗平均超過六年，在我們公司服務年限平均超過五年。

我們認為，管理團隊人才濟濟，反映了有效的人力資源系統。我們設計的人力資源體系，首先用以物色認同公司價值主張和經營理念的潛在僱員。為了鼓勵有技術的和可靠的員工有所發展，我們為員工提供廣泛的系統化的持續培訓計劃。我們的僱員培訓計劃，主要包括提供新員工培訓、在職培訓和新晉升員工培訓。我們還創辦了我們全資擁有的職業培訓學院杭州市綠城職業培訓學校，已獲地方政府批准提供物業管理服務方面的職業培訓。為考核員工在客戶服務以及其他主要指標的表現，我們定期聘請第三方調查機構，對我們在管園區的業主和住戶進行滿意度調查，並將調查結果作為對服務園區的員工的最重要的績效考核指標。我們著重為員工提供職業發展機會，拓展員工上升通道，這不僅有助挽留骨幹員工，還為集團拓展業務提供所需的管理人才。有關我們吸引和保留人才的計劃詳情，請參閱本節「我們的核心價值和策略—通過提供專業的人力資源支持繼續加強我們的企業文化，以擴展業務及確保服務達最高質量」以及「一僱員」各分節。

我們的核心價值和策略

我們界定核心價值為「服務改善生活」。我們始終認為，公司的使命和責任，在於通過向業主和住戶提供優質服務，實現服務改善生活的目的，並以此促進員工、公司和社會的共同進步，達到真誠、善意、精緻、完美的生活境界。

我們的目標是成為中國領先的幸福生活運營商，提供豐富的日常生活必需品及優質的服務及產品，以改善住戶生活品質。而我們計劃採取以下競爭策略以實現我們的目標：

業 務

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

我們計劃繼續專注於中國人口密度和消費能力相對較高的城市中的高端住宅物業管理服務市場，採取以下方式進一步擴大我們的業務經營規模和收入：

- *提高現有地域市場的滲透率。*在我們已經進入的地域市場，尤其是長三角及環渤海經濟圈，我們計劃主要通過以下手段，增加我們的在管合同建築面積和在管物業數量，提高滲透率：
 - 借助我們作為主要高端物業管理服務供應商的地位，通過自然增長，獲得更多提供物業管理服務合同。
 - 與房地產開發企業合作及／或組成項目公司，為該等房地產開發企業開發的物業提供物業管理服務。
 - 以合理和公允的價格，選擇性收購具備富有吸引力的物業服務組合的地區性物業服務公司。
 - 有選擇性地與房地產開發商訂立更多的戰略合作合同，以取得與該等房地產開發企業就其新開發項目簽訂前期物業服務合同或為其開發的項目提供顧問諮詢服務的優先權。
- *策略拓展至新地區市場。*我們擬通過收購現有物業服務公司的多數或少數股權或與當地物業服務公司或開發商設立全資附屬公司或控股附屬公司，擴展至新區域市場，如珠三角的一、二線城市。
- *提高物業服務費率。*隨著我們擴大物管服務範圍，提升服務質量，我們計劃繼續提高物業服務費率，以提高利潤率。
- *升級管理諮詢服務為「綠城聯盟」服務。*我們計劃向房地產開發商及地方物業服務公司推廣「綠城聯盟」企業服務，升級現有的管理諮詢服務。在我們目前提供的諮詢服務基礎上，我們有意推廣「綠城聯盟」服務，此等服務與我們對旗下在管物業的服務一致，包括我們的全套服務及管理控制系統。尤其是，我們計劃向「綠城聯盟」夥伴的住宅園區提供園區增值服務，並協助「綠城聯盟」夥伴設計園區O2O平台、部署「智慧園區」項目及開發「智慧園區」硬件。我們深信「綠城聯盟」服務能有利於我們「綠城聯盟」的夥伴，增加他們的收益，提高運營效益，並將可為我們的「園區O2O平台」擴大顧客群，提供新的收益來源，為本公司帶來裨益。

業 務

繼續發展及升級「智慧園區」平台，以優化用戶體驗、獲取更高利潤的收入。

我們正不斷評估新的技術趨勢，投資於未來有機會成為增長動力的業務。其中一項是在全國範圍內，向我們管理的物業大力推行「智慧園區」項目。以我們的線上平台為基礎，我們預期「智慧園區」將促進本公司、業主、住戶，以及希望進入大規模、成熟的消費群的商戶之間的互動，並加快我們的服務反應時間，改善運營效率，以及客戶的滿意度。我們還預期我們的「智慧園區」項目能成為信息平台，讓我們分析從用戶處取得的數據，藉以提供增長潛力較大的園區增值服務，我們預期可改善盈利能力，因為增值服務通常具有比物業管理服務更高的利潤。隨著我們和在管物業的業主及住戶之間的互動的增加，以及我們提供的更量身訂制和便利的服務，我們預期「智慧園區」項目的業績可為我們增加收入機會。我們計劃通過構建集軟硬件為一體的「智慧園區」，融園區服務、社交、電商為一體的園區平台，最終形成業主、住戶、物業管理服務供應商及商家有效互動的服務生態圈。

我們計劃採取以下步驟，繼續開發、推廣「智慧園區」項目：

- *繼續拓展園區「O2O平台」的用戶群及增加用戶的參與程度。*對於我們管理的已交付園區，我們計劃將「幸福綠城」手機應用程序覆蓋到所有我們管理的住宅園區和「綠城聯盟」企業園區，並且增加我們平台的服務功能以及平台商戶的數目，舉辦一系列的推廣活動以吸引更多訪問人數，從而繼續提高「幸福綠城」手機應用程序平台的註冊用戶數量及手機應用程序平台使用量。例如，我們計劃推行一個積分獎勵系統。「幸福綠城」手機應用程序的已註冊用戶能通過登入我們的平台而累積積分，換取免費禮物。我們的目標是建立活躍的已註冊用戶線上社區，希望能為已註冊用戶繼續提供一些低成本免費服務，例如「鄰里」功能，讓商戶能夠在線上實現實體店的延伸，融合線上及線下交易。
- *繼續豐富我們的園區增值的服務資源。*在服務資源的整合上，我們計劃以服務的可靠性和安全性為依據，整合服務資源，並使所有服務都具有線上、線下兩種方式以方便用戶體驗和獲取。線上平台方面，以「幸福綠城」手機應用程序為主要載體，通過收集分析平台所獲得的數據，找准應對客戶需要的新服務機會。線下平台方面，計劃實現生活服務中心及金融服務中心全覆蓋，持續推進健康服務中心、文化教育中心、休閒娛樂中心的開設，並著力開展經紀服務、房屋返租、家居裝修及配備服務、幼兒教育

業 務

等高品質增值服務。我們還計劃繼續通過與提供園區增值服務並與我們互補的公司締結聯盟或對其投資，以提升園區增值服務的數目及類別。

- 實現我們的「智慧物管服務」平台和「智慧硬件管理」平台。我們的「智慧物管服務」平台和「智慧硬件管理」平台，旨在將園區的智慧物管服務設施和我們在管物業的設備聯通（例如入口、接待處、水泵房及配電房的監控攝影機）。通過「智慧物管服務」平台和「智慧硬件管理」平台建設，我們相信將提升住戶方便度、滿意度，並提高我們的服務效率，減少我們對勞動力的依賴度，降低我們的運營成本。我們希望繼續安裝信息科技的硬件，及升級我們現有在管理園區的硬件及軟件，包括智慧門禁系統及智慧監控系統。

通過提供專業的人力資源支持繼續加強我們的企業文化，以擴展業務及確保服務達最高質量。

我們堅信，為了取得持續的成功，我們需要繼續鞏固志同道合、專業專注的管理團隊和員工隊伍，這對我們十七年以來的成長至關重要。我們擬採取下列措施：

- 向員工分享我們的業務理念。為幫助員工認識瞭解我們的核心價值，我們計劃繼續推動管理層和員工之間互動溝通，鼓勵管理層分享實踐業務理念的經驗。
- 推動員工發展。培訓是員工所享的一項福利。我們的培訓體系將繼續考慮到新員工培訓、在職培訓、以及晉升培訓三個方面的要求。特別是，我們確保，在新員工入職、員工升職、以及員工更換至新崗位時都進行專門的培訓和培訓後的考核。我們還預期繼續向員工提供職業發展機會，安排內部晉升，不僅有助挽留骨幹員工，還為我們培育未來領袖人才。
- 優化員工薪酬制度。我們計劃繼續優化員工薪酬機制，為員工提供具競爭力的薪酬。我們還預期繼續實施績效考核制度，將在管物業內業主與住戶反饋意見與員工的薪酬水平聯繫起來。
- 推廣合夥人的組織體系。為適應快速轉變的客戶需求，我們計劃建立包括員工合夥人及管理層合夥人的合夥人機制。我們的高級管理層和員工可以通過業績激勵制度以及股權激勵計劃成為公司合夥人。我們將以事業共創、利益共享、責任共擔、風險共承的理念激勵我們的管理團隊及員工的創業精神，讓員工從接受指令者變為自主經營的創業者，發揮工作的主動性、創造性和激情。

業 務

繼續尋找戰略性收購、投資及締結聯盟的機會，擴張物業服務組合以及服務種類。

除了通過內部項目的增長擴張業務外，我們還計劃以合理、公允的價格，選擇性收購或投資具備富有吸引力的物業服務組合的物業服務公司。我們相信我們的業內領先品牌會為我們提供有吸引力的機會，通過收購或戰略性地投資其他物業服務公司擴展我們的合約物業服務組合。我們會從這些期望借助我們的品牌價值及服務質量的物業服務公司處不時收購多數或少數股權。在往績記錄期間，我們收購了三家經營中的物業管理公司的多數股權，收購價格與目標公司的資產淨值的賬面價值或註冊資本的收購部分相等。

我們相信進行收購可提供省時、有效的渠道進入新的地域市場，支持我們業務多元化和發展擴充的戰略。我們一般根據行業經驗尋求潛在收購機會及投資項目。有關選擇收購目標的詳情，請參閱本節「物業管理服務－收購第三方物業服務公司－物色及評估潛在收購對象」分節。第三方物業服務公司及其股東也會積極與我們接觸，探討潛在的交易機會。

我們還可與提供O2O服務並與我們互補的公司進行戰略性聯盟合作、投資該等公司、並可能收購該等公司。該等合作為我們提供了向新客戶推廣品牌、擴大服務範圍、改善信息技術及提升「園區O2O平台」功能的機會。例如我們與總部設於成都的中國網上租房網UoKo.com簽訂了有約束力的合作框架合同，以成立合營企業，當中我們將會持有40%股權。訂立該合同後，我們預期利用UoKo.com在物業租賃方面的經驗，租賃我們通過合營企業所管理的園區內的閑置單位，為業主將閑置單位的商業價值最大化並為我們創造額外收入來源。

我們的業務模式

我們為適應行業的不斷轉變，透過提供新穎的產品類別，令收入來源多元化，更好地切合我們所管理物業的業主和住戶的需要。除傳統的物業管理服務，我們亦提供顧問諮詢服務和園區增值服務。以下部分為我們三個業務板塊的概述。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務主要包括保安、保潔、綠化、維修及保養服務。我們在管物業組合包括(i)住宅園區，並以高端住宅園區為重心及(ii)非住宅物業，包括辦公樓、產業園區以及學校和機場等公共設施；及兼具住宅及非住宅部分的混合用途物業，例如由住宅單位、辦公室和零售空間組成的城市綜合體。
- **顧問諮詢服務。**我們憑藉物業管理領域的專業知識，利用我們的品牌價值，為房地產開發商和物業服務公司提供諮詢服務，從而解決他們在整個房地產開發項目期間各主

業 務

要階段的各項需要。例如，我們在項目開始前向房地產開發商提供房地產開發諮詢服務，並在項目落成後展示示範單位的物業管理，以促進已開發項目的銷售。此外，我們會向房地產開發商和負責管理已交付物業的其他物業服務公司提供管理諮詢服務。

- **園區增值服務。**我們的園區增值服務致力於，使我們在管物業的業主和住戶通過我們的園區O2O平台及其他渠道享受各式各樣的服務及產品。從而實現提升我們在管園區業主及住戶的生活品質和方式的目標。

我們的三個業務板塊通過以下方式形成協同效應。

- **物業管理服務與顧問諮詢服務。**我們通過提供顧問諮詢服務，發揮我們在物業管理服務領域所獲取的品牌價值，並且能及早參與開發中的項目，在項目早期與房地產開發商建立並擴大業務聯繫，使我們在爭取該等新物業服務委聘方面更具競爭優勢。我們在設計及開發階段提供諮詢服務，例如就園區內的交通及公共區域規劃提供意見，可提高我們的物業管理服務的效益。
- **物業管理服務與園區增值服務。**我們的物業服務為園區增值服務提供龐大的客戶基礎。我們的園區增值服務通過一站式平台為在管園區的業主和住戶提供各式各樣的服務及產品，有助於提升其滿意度和忠誠度，我們也相信這將有助於提高市場對我們收取較高物業服務費的接受程度。我們提供的種類豐富的增值服務及產品，能夠支持我們對業主及住戶的價值主張，滿足他們多元化的要求，由此增加他們對我們物業管理服務的忠誠度。
- **顧問諮詢服務及園區增值服務。**我們計劃向房地產開發商及其他地方物業服務公司推廣「綠城聯盟」企業服務，升級現有的管理諮詢服務。在我們目前提供的諮詢服務基礎上，我們有意推廣「綠城聯盟」服務，此等服務與我們對旗下在管物業的服務一致，包括我們的全套服務及管理控制系統。尤其是，我們計劃向「綠城聯盟」夥伴的住宅園區提供園區增值服務，並協助「綠城聯盟」夥伴設計園區O2O平台、部署「智慧園區」項目及開發「智慧園區」硬件。我們深信「綠城聯盟」服務能有利於我們「綠城聯盟」的夥伴，增加他們的收益，提高運營效益，並將可為我們的「園區O2O平台」擴大顧客群，提供新的收益來源，為本公司帶來裨益。

業 務

物業管理服務

我們為分布在23個省份、直轄市及自治區的超過73個城市的住宅物業、非住宅物業(包括混合用途物業)提供物業管理服務。以下地圖顯示截至2015年9月30日我們的在管物業的地理分布情況。



業 務

下表載列於所示日期我們的總在管合同建築面積。

	截至12月31日						截至9月30日	
	2012年		2013年		2014年		2015年	
	合同 建築面積	佔總額%	合同 建築面積	佔總額%	合同 建築面積	佔總額%	合同 建築面積	佔總額%
	(千平方米，百分比除外)							
杭州(不包括餘杭).....	8,983	20.3	11,645	21.3	12,301	18.7	14,779	20.0
餘杭.....	3,811	8.6	4,365	8.0	4,788	7.3	4,790	6.5
寧波.....	4,875	11.0	5,238	9.6	6,219	9.4	6,966	9.4
長三角(不包括杭州及寧波)...	14,816	33.5	18,468	33.7	24,719	37.5	26,523	35.8
環渤海經濟圈.....	4,722	10.7	5,984	10.9	7,567	11.6	8,601	11.6
珠三角經濟區.....	1,643	3.7	2,327	4.3	2,552	3.9	3,044	4.1
其他地區.....	5,330	12.1	6,700	12.2	7,743	11.8	9,300	12.6
合計.....	44,180	100.0	54,727	100.0	65,888	100.0	74,003	100.0

於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年9月30日，我們已訂立前期物業服務合同的未交付物業建築面積分別約為44.9百萬平方米、52.5百萬平方米、67.3百萬平方米及80.0百萬平方米。

下表載列於所示日期已交付在管物業的物業管理合同數目。

	截至12月31日						截至9月30日	
	2012年		2013年		2014年		2015年	
	數目	佔總額%	數目	佔總額%	數目	佔總額%	數目	佔總額%
杭州(不包括餘杭).....	119	31.2	135	29.3	146	27.4	174	29.1
餘杭.....	32	8.4	31	6.7	34	6.4	39	6.5
寧波.....	31	8.1	36	7.8	44	8.3	48	8.0
長三角(不包括杭州及寧波)...	113	29.6	150	32.6	189	35.5	199	33.3
環渤海經濟圈.....	39	10.2	49	10.7	52	9.8	60	10.0
珠三角經濟區.....	12	3.1	15	3.3	17	3.2	18	3.0
其他地區.....	36	9.4	44	9.6	50	9.4	60	10.0
合計.....	382	100.0	460	100.0	532	100.0	598	100.0

業 務

下表載列我們於所示日期提供物業管理服務所覆蓋的總在管合同建築面積按物業類型劃分的明細分析。

	截至12月31日						截至9月30日	
	2012年		2013年		2014年		2015年	
	合同 建築面積	佔總額 百分比	合同 建築面積	佔總額 百分比	合同 建築面積	佔總額 百分比	合同 建築面積	佔總額 百分比
	(千平方米，百分比除外)							
住宅園區	37,148	84.1	45,466	83.1	55,429	84.1	61,262	82.8
非住宅園區	7,032	15.9	9,261	16.9	10,459	15.9	12,741	17.2
合計	44,180	100.0	54,727	100.0	65,888	100.0	74,003	100.0

我們已開發了一套成熟的業務模式，可獨立於綠城中國及其已整合附屬公司進行物業開發業務運作。於往績記錄期內，按合同建築面積及物業數量計，我們的在管物業，有愈來愈大比例是由獨立房地產開發商開發，我們的在管物業中超過70%由獨立房地產開發商開發。於2012年、2013年及2014年，我們向綠城中國及其已整合附屬公司提供物業管理服務所產生的收益為人民幣94.5百萬元、人民幣110.3百萬元及人民幣144.9百萬元，分別佔同期總收入約為7.5%、6.6%及6.6%。

下表載列截至所示日期我們的物業管理服務合同按房地產開發商劃分的總計合同建築面積的明細分析。

	截至12月31日						截至9月30日	
	2012年		2013年		2014年		2015年	
	合同 建築面積	佔總額 百分比	合同 建築面積	佔總額 百分比	合同 建築面積	佔總額 百分比	合同 建築面積	佔總額 百分比
	(千平方米，百分比除外)							
獨立房地產開發商	31,624	71.6	40,158	73.4	49,220	74.7	56,833	76.8
綠城中國	12,556	28.4	14,569	26.6	16,669	25.3	17,170	23.2
合計	44,180	100.0	54,727	100.0	65,888	100.0	74,003	100.0

業 務

我們的物業管理服務範圍

我們提供的物業管理服務一般包括：

- **保安服務。**我們提供的保安服務主要包括巡邏、進出控制、保安員駐守站、訪客處理及緊急情況處理。在2014年底，我們絕大部分的保安服務人員均由我們本身的員工擔任。從2015年7月起，我們把絕大多數保安服務外包予分包商，詳情請參閱本節「僱員」分節。
- **保潔及綠化服務。**我們主要通過分包商提供一般保潔、綠化、滅蟲及景觀服務。
- **物業維修及保養服務。**我們的物業維修及保養服務範圍一般涵蓋公共區域設備及設施，如升降機、中央空調及發電機。我們會把絕大部分專業的物業維修及保養服務外包予分包商。我們的內部技術人員負責對若干系統及設備進行日常管理及檢查，以及維護公共區域的水電系統。我們的內部技術人員還負責規劃設備維護及保管每日記錄，確保服務設施區域的設備運作正常。

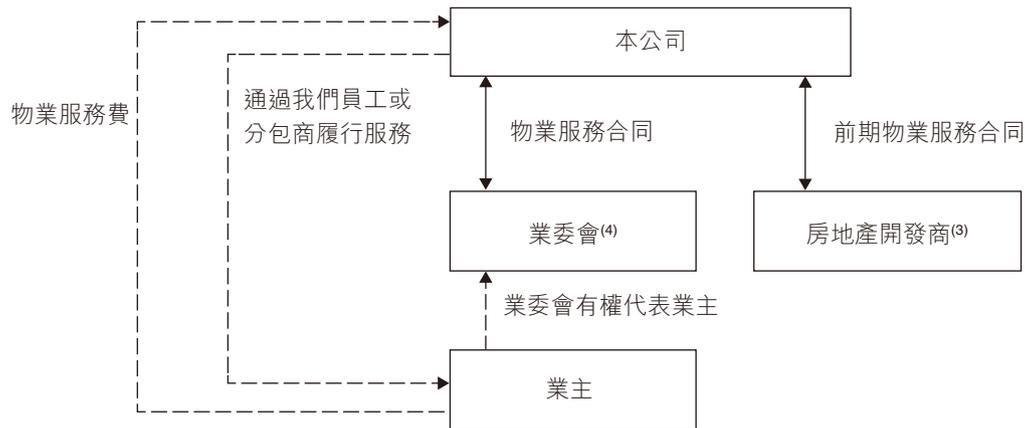
有關我們的分包安排的詳情，請參閱本節下文「我們的分包商—分包合同的主要條款」分節。

我們的物業管理服務合同

我們物業管理服務供應受以下各項規管：(i)在新開發物業交付予業主之前房地產開發商與我們所訂立的前期物業服務合同；或(ii)在已開發物業交付業主且根據中國法律成立業委會之後業委會與我們所訂立的物業服務合同。

業 務

下圖闡釋我們在物業服務合同項下與各訂約方之間的關係。



附註：

(1) 橫線表示雙方已簽署有約束力的合同。

(2) 虛線表示雙方之間未簽署任何合同。

(3) 房地產開發商與我們訂立前期物業服務合同。根據中國法律，有關合同對未來業主具有法律約束力。

(4) 業委會代表業主與我們訂立物業服務合同。根據中國法律，有關合同對全體業主均具有法律約束力。

房地產開發商一般會在新開發物業出售予業主前委聘物業管理服務供應商，以確保在業委會成立前已經能夠向業主提供服務，並能夠與物業管理服務供應商直接訂約的服務。

我們的中國法律顧問告知我們，儘管業委會及業主均非前期物業服務合同的訂約方，但根據中國法律，有關合同對未來的業主仍具有法律約束力。當房地產開發商與業主訂立物業買賣合同時，我們會採取下列的預防措施，提醒業主須遵守前期物業服務合同的法律義務：(i)我們一般要求房地產開發商將前期物業服務合同的主要條款納入其與業主訂立的物業買賣合同；及(ii)我們一般會在物業買賣合同簽訂時，一並與業主另行訂立確認函件，而確認函件會包含與相關前期物業服務合同所載的相同條款。

根據中國法律，一旦業委會成立，即可代表業主委聘物業服務公司，並參與訂立對全體業主均具法律約束力的物業服務合同。

我們的前期物業服務合同及物業管理合同大致相同，一般載有以下主要條款：

- **服務範疇**。除了提供保安、保潔、綠化、維修及保養服務等一般物業管理服務外，我們還可能會檢查及(若狀況令人滿意的情況下)驗收已開發物業的公共區域(包括大堂、

業 務

走道、戶外開放空間、樓梯、停車場、升降機井和設備室)及公共區域設備及設施(如升降機、中央空調設備、發電機、消防設備、排水系統、園區閘門及園區監視系統)。

- **房地產開發商的義務。**房地產開發商主要負責(其中包括)向每名房產買方取得遵守前期物業服務合同的承諾、在園區提供足夠的空間以供我們用作現場物業服務辦事處，以及向我們提供藍圖及其他建築設計文件和[竣工驗收文件]。
- **物業服務費。**根據合同中規定，業主應付的物業服務費應自交付所購買物業之日起算或自交付所購買物業日期後一個月起立即開始累計。房地產開發商負責支付仍待售單位的物業服務費，該等費用由前期物業服務合同簽立時開始累計。
- **外包。**我們獲准將個別部分的物業管理服務外包予的第三方專業承包商，例如，我們可選擇將保安、保潔、綠化、維修及保養服務外包予第三方承包商，並僅自行進行整體的統籌和規劃工作。然而，我們不得把所有物業管理服務以批發形式外包。
- **年期。**前期物業服務合同的固定年期一般為一至三年。在地方政府法規准許的範圍內，我們的前期物業服務合同年期還可不設期限，直至業委會成立及訂立物業服務合同以取代前期物業服務合同時失效。若前期物業服務合同具有固定年期，且在根據適用的中國法舉辦業主大會以成立業委會前屆滿，我們可與房地產開發商磋商，以重續即將到期的前期管理合同。如未有達成績期合同，前期物業服務合同將會在現有年期屆滿時到期。業委會可由合資格業主在按時舉行的業主大會會上議以選舉方式成立。當業委會與我們或另一家物業服務公司訂立物業服務合同時，我們的前期物業服務合同將自動終止，即使其現有年期尚未屆滿。物業服務合同的固定年期一般為一年至三年。
- **滯納金。**我們也可就逾期未繳納的物業服務費徵收滯納金，並有權對業主提起法律訴訟，以收回費用。

業 務

物業服務費

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年9月30日止九個月，我們的物業管理服務所產生的收益分別為人民幣900.8百萬元、人民幣1,223.9百萬元、人民幣1,623.6百萬元及人民幣1,426.1百萬元。

計算及收取物業服務費

我們的大部分在管物業依照年度收取物業服務費，其餘物業則依照每半年或每季度收取。我們一般規定在賬單周期開始時預付物業服務費。若多次收款失敗後拖欠付款的情況嚴重，我們可能會提起法律訴訟，以追回有關費用。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日，我們的物業服務費的收款比率(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95.1%、95.6%、95.9%及92.0%。

我們的物業服務費架構

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」的模式是中國市場的主流模式，能為物業服務公司提供更大動力去實施節省成本的措施及提高運營效率。

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。若收取的物業服務費不足以填補發生的所有開支，在管物業的業主和住戶並無責任支付不足之數，而我們將承擔有關損失。

相比之下，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，並僅將預定部分的物業服務費記作收入，其餘部分則用作運營資金，支付提供物業管理服務所產生的開支。根據酬金制，提供物業物理服務所產生的成本由我們在管物業的業主和住戶承擔，我們毋須承擔，而因此不會被記為我們的成本及開支。相應的，相關的毛利率為100%。若減去所有就提供物業管理服務而發生的開支後運營資金有盈餘，有關盈餘金額將滾存至下一個財政年度。若有不足之數，我們一般首先代表在管物業的業主和住戶支付不足之數，務求從在管物業的業主和住戶收回金額。然而，不能保證我們可從在管物業的業主和住戶收回不足之數。

業 務

於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們絕大部分在管物業的物業服務費都是按包幹制收取的。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日，我們按包幹制運營的物業佔總在管合同建築面積分別約98.0%、98.4%、97.8%及98.4%。佔我們的物業服務費總額分別約99.8%、99.8%、99.9%及99.7%。

我們的物業服務費範圍

我們能夠憑藉「綠城服務」品牌收取較高的物業服務費，以昭顯我們所提供的優質物業管理服務。根據中國指數研究院，調研城市住宅物業的平均物業服務費分別僅為人民幣2.06元／平方米／月，所調研的大部份在管物業中，其物業服務費用近年來持續相對穩定，只有小幅上升。相較之下，於2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，我們住宅物業的平均物業服務費分別約為每月每平方米人民幣2.12元、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2.61元。於2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，我們所有物業的平均物業服務費分別約為人民幣2.54元／平方米／月、人民幣2.69元／平方米／月、人民幣2.94元／平方米／月及人民幣2.92元／平方米／月。與根據中國指數研究院的管理費用整體上升趨勢相符，新建物業的物業服務費率一般高於現有物業。由於我們訂立新交付項目的委聘，而以較高費率重續現有的物業服務合同，我們於往績記錄期內的平均物業服務費持續增加。我們的物業服務費率視乎管理物業的類型、樓齡和基礎設施特點、地理位置、周邊概況和競爭者的收費水平等各項因素而有所不同。

我們的物業服務費定價政策

於往績記錄期內，我們管理的部分物業須受價格管制規制。於2014年12月17日頒布的《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(「第2755號通知」)規定省級價格主管部門廢除保障性住房以外的住宅物業的任何價格管制或指導價。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業服務費，則仍由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行指導價。儘管在實施第2755號通知的地方規通過之前我們的物業服務費仍須受價格管制規制，但我們預期價格管制會隨著時間而根據第2755號通知逐步放寬。前期物業管理合同的管理費用仍然受地方政府實行的價格管制所影響。詳情請參閱本文件「監管概覽－物業服務企業收取的費用」一節。由於我們會繼續以高端住宅物業為目標，我們預期對於保障性住房的價格管制不會對我們的物業服務費用有不利影響。

業 務

我們釐定物業服務費率時會考慮以下因素(其中包括)：(i)我們提供物業管理服務的預算開支；(ii)我們的目標利潤率；(iii)業主及住戶背景；(iv)我們的競爭對手在同區收取的費率；及(v)價格管制和指引(如適用)。

當物業服務合同屆滿續約時，我們可與業主磋商提高物業服務費，以維持我們的利潤率及應對物業管理服務標準的提高、範圍的擴大或成本的增加。

我們的物業服務組合的增長

下表載列於所示期間我們的在管合同建築總面積的變動。

	截至12月31日止年度			截至 9月30日 止九個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(千平方米)			
於年初	33,198	44,180	54,727	65,888
新委聘	100	315	406	879
新交付	13,751	12,106	12,868	8,607
收購	1,305	—	—	—
終止 ⁽¹⁾	4,173	1,874	2,113	1,370
淨增加	<u>10,982</u>	<u>10,547</u>	<u>11,161</u>	<u>8,115</u>
於年末	<u>44,180</u>	<u>54,727</u>	<u>65,888</u>	<u>74,003</u>

附註：

- (1) 於往績記錄期，幾乎所有終止的物業服務合同均因合同屆滿。我們選擇對這些已終止的物業服務合同不進行續約，從而使我們能將資源分配至利潤更高的項目並優化物業服務組合。

我們主要通過向房地產開發商或業委會取得新的物業服務委聘工作，以擴大物業服務組合，其次還會選擇性收購擁有具吸引力的物業服務組合的地區性物業服務公司。

業 務

通過新項目獲得有序增長

我們積極在長三角或環渤海經濟圈等人口較稠密和消費力較高的地域市場尋找新的物業服務委聘機會，另還努力開拓新地域市場，諸如珠三角地區的城市。一旦我們在新地域市場立足，我們將通過增加該市場內的合同建築面積及管理物業數目，務求提高市場滲透率。

我們在接受新的委聘工作前會進行可行性分析和財務預測，考慮預期回報率、項目概況及規模、地方市場的競爭格局以及與我們的園區增值服務的潛在協同效應等各項因素。

根據中國法律，房地產開發商一般要求通過競標程序甄選物業服務供應商。然而，如競標人數目不足或住宅園區規模小，房地產開發商按照中國法律可以自行挑選物業服務供應商，而毋須進行任何競標程序，惟須經主管的中國房地產行政部門批准方可作實。

一般競標程序主要涉及以下階段：

- 邀請—房地產開發商可刊發公告邀請潛在競標人，或向至少三名合資格的競標人發出私人邀請書。
- 審閱—房地產開發商將成立評標委員會，以審閱所提交的投標文件並進行排名。評標委員會在審閱建議書時，會考慮投標人的信譽、服務質量、資本及人力資源供應和建議收費水平等因素。
- 甄選—評標委員會根據其審閱結果，向房地產開發商推薦不多於三家候選公司。房地產開發商其後將委聘獲評定為首選的物業服務公司。

公立學校、機場和產業園等由中國政府或政府控制實體擁有的非住宅房產，必須通過公開競標程序方可委聘物業服務供應商。競標程序與就住宅園區訂立的前期物業服務合同的規定大致相若。

於2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，我們的中標率(按我們於相關期間投得的公開競標數目除以我們同期參與的公開競標總數計算)分別約為88.1%、83.1%、76.8%及83.3%。

業 務

收購第三方物業服務公司

對於按合理對價，對擁有具吸引力的物業服務組合的地區物業服務公司進行的選擇性收購，我們保持開放的態度，我們認為採用收購擴展物業服務組合合乎時間效益，特別是在新的地域市場。我們可以通過以下方式取得其他物業服務公司的控制權：(i)通過一宗交易收購目標實體的控股股權；或(ii)收購目標實體額外的股權，藉以成為控股權益持有人(例如分階段取得控制權)。下表載列我們於往績記錄期內收購的物業服務公司的關鍵詳情摘要。詳情請參閱本文件附錄一所載的本集團會計師報告第B節附註31(a)。

所收購物業服務公司的地點	收購日期	控制權代價 (人民幣百萬元)	收購前股權	收購後股權	目標公司成為	目標公司成為
					附屬公司時的 在管合同 建築面積 (百萬平方米)	附屬公司時的 物業數目
遼寧省.....	2012年3月	3.6	-	60%	0.9	20
浙江省.....	2013年1月	0.2	49%	51%	0.06	1
上海.....	2013年4月	0.25	50%	100%	0.04	2

我們不斷物色及評估潛在收購對象。截至本文件日期，我們並沒有訂立任何意向書或確切合同以進行收購或投資，也還沒有物色任何特定目標。

物色及評估潛在收購對象

我們評估潛在收購對象時，會根據我們的盡職審查結果考慮和衡量各項考慮因素，其中主要包括：

- 候選對象的物業服務組合，例如總計合同建築面積、物業數目、物業服務費水平和物業樓齡概況。基於我們優質的服務品質及良好的聲譽，我們計劃繼續以高端市場為目標，高端市場對我們較高的物業管理服務費用有更大的接受性；
- 候選對象所經營的地域市場，如人口密度、人口統計概況、收入水平以及是否靠近我們現有的物業服務組合所在地。為配合我們的擴展計劃，我們預期會繼續以中國三個主要經濟區為目標，分別為長三角、環渤海經濟圈及珠三角。這三個地方的人口密度及人均可支配收入比中國大多數地域要高；
- 候選實體的財務績效，如經審核資產總值和淨值、未償付應收賬款和撥備、現有及或然負債以及稅項負債；

業 務

- 是否遵守相關法律及法規，如現有或待決的爭議和程序、勞資關係以及是否具有必要的資格及執照；及
- 在候選對象的物業服務組合提供園區增值服務的收入增長潛力。

收購後整合

簽立交易合同後，我們通常會派遣管理團隊到目標公司實行我們的收購後整合計劃。我們的目標是在商業可行的情況下，盡可能快速地將被收購公司的資源、業務及管理整合至本集團。我們通常採取下列典型的整合步驟：

- **整合人力資源。**我們通常會選擇留聘被收購公司的僱員，以確保其業務穩定。為加快留聘人員融入本公司，我們往往會將被收購公司的某些要員暫時轉派至物業服務業務的相似職位。我們還會採取措施(如向被收購公司派遣導師團隊以提供專門培訓)，盡力在被收購公司推行我們的僱員培訓制度。如有需要，我們會調整被收購公司僱員的職責。
- **整合運營程序及質量控制。**我們會要求被收購公司採納我們的作業流程，當中包括我們就物業管理服務所制定的標準化作業流程。此外，我們會在被收購公司在管物業設立內部質量監督程序。與此同時，我們會引入外部質量監管機制，供業主及住戶就我們的服務質量提供意見。
- **整合額外服務。**除物業管理服務外，我們還堅持將我們的園區增值服務整合至被收購公司。就園區增值服務而言，我們的總部會因應市場需求和被收購公司在管物業可提供的資源，相應調整服務組合。

於我們在管物業的戰略投資

我們還會選擇性地持有我們為其提供物業服務的地區物業服務公司的少數股權。我們認為，對其他物業服務公司進行戰略性的少數投資除了產生吸引人的資本回報率外，也可以產生以下裨益。

- **方便提供額外服務。**我們的投資有助我們為被投資公司的在管物業的業主及住戶提供園區增值服務。倘若任何房地產開發商於被投資物業服務公司擁有任何股權或與其存有聯屬關係，我們便可以利用我們通過被投資公司所建立的關係，向該等房地產開發商交叉銷售我們的顧問諮詢服務。

業 務

- 促成日後的潛在收購。我們認為，作出此等戰略性投資可讓我們在投入取得被投資公司的控制權益前，對被投資公司的內在價值及與我們現有業務預期所產生的協同效應（如有）作出更好評估。若我們信納被投資公司為極富吸引力的收購機遇，我們可能會增加我們的股權，藉以取得控制權益。

有關我們於往績記錄期內在物業服務公司的股權投資詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告第B節附註15。截至2015年9月30日，被投資公司所管理的合同建築面積為10.0百萬平方米，而被投資公司的在管物業數目為57個。

物業管理服務標準化

我們簡化和規範了我們的物業管理服務，當中尤其注重涉及重大客戶互動服務的標準化關鍵元素。我們的標準化措施旨在減省成本、提升運營效率，確保服務質量一致，以助發展可持續的業務模式，同時還有助我們進行收購後整合。我們的標準化措施的主要環節載述如下：

- 制定標準。我們已就提供物業管理服務實施近400項服務標準。為促進關鍵服務標準化，我們錄製了多套指導短片，以視像方式示範相關服務適用的服務標準和程序。例如，我們錄製了《室外公共區域保潔內容及要求》及《秩序維護服務巡邏崗位培訓演示片》短片，以協助保潔及保安人員全面瞭解和遵守適用的標準。

我們還編纂了書面工作手冊，運用大量照片和其他視像，就物業管理服務的關鍵標準和程序提供詳盡的指引，當中主要包括：

- 《「二十觸點」服務標準工作手冊》，列出包括園區閘門、走道和升降機機箱等20類特定客戶觸點的服務標準及程序，這些都是我們與業主及住戶互動的主要地方；
- 《「十必查」督導標準工作手冊》，列出提供物業管理服務的十項關鍵工作的服務標準及檢查程序，如園區保安管理、消防管理和給排水系統管理等；及

業 務

- 《設備房管理標準工作手冊》，列出物業服務所涉及各個機器房(如水泵房、升降機房和電力開關房)的設備維護要求和標準作業程序以及所需的識別標誌。
- 實施。我們為物業服務人員提供系統化培訓，以協助他們瞭解和遵守我們的服務標準及程序。有關我們的培訓制度的詳情，請參閱本章「一僱員一培訓」分節。

我們還正實施「智慧物管服務」系統，讓物業服務人員(其中包括)利用「智慧物管」移動應用程序平台執行各項物業服務職能，目的是進一步規範和促進我們提供的物業管理服務。有關我們的「智慧物管服務」系統的詳情，請參閱本章「一我們的「智慧園區」項目」分節。

- 監督—我們採用的「雙重」評估系統主要由內部監督及外部反饋組成，目的是識別我們在推行標準化措施過程中的不足之處：
 - 內部監督。我們的內部監督系統包括(i)我們的總部、(ii)我們的地區附屬公司或分公司；及(iii)我們的在管園區。各級督導委員會定期視察我們的物業管理服務，主動從我們的服務中找出需要進一步改善的地方。
 - 外部反饋。我們設立了一系列計劃和渠道，供外界人士對我們的物業管理服務發表意見。例如，我們從在管物業中選出業主代表，讓他們從業主和住戶的角度提供反饋意見。業主及住戶也可通過撥打我們的全國免費電話熱線「95059」發表反饋意見。此外，我們實行了「神秘顧客」計劃，讓我們可以主動[以匿名方式]評估我們的物業管理服務。
- 改進—我們主要通過修訂或制訂新標準及程序，藉以跟進我們在實施標準化措施的過程中所發現的不足之處。

顧問諮詢服務

我們憑藉物業服務專業知識提供各項顧問諮詢服務，從而解決整個房地產項目各主要階段所產生的問題。

我們經營的顧問諮詢服務分部分為兩個子類別：

- 在建物業服務，主要包括示範單位管理服務及建築工地保安服務；及

業 務

- 管理諮詢服務，包括在項目設計及開發階段提供的房地產開發諮詢服務，以及我們在物業交付後提供的各種物業諮詢服務。

截至2012年、2013年、2014年12月31日止年度及截至2015年9月30日止九個月，我們由提供顧問諮詢服務中獲得的收益總計分別約為人民幣259.7百萬元、人民幣330.3百萬元、人民幣439.4百萬元及人民幣397.1百萬元；分別佔同期總收益約20.7%、19.8%、19.9%以及20.1%。下表載列我們於所示期間的顧問諮詢服務按子類別劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月	
	2012年		2013年		2014年		2015年	
	收入貢獻	佔總額百分比	收入貢獻	佔總額百分比	收入貢獻	佔總額百分比	收入貢獻	佔總額百分比
	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
在建物業服務.....	209.3	80.6	278.8	84.4	377.8	86.0	340.1	85.6
管理諮詢服務.....	50.4	19.4	51.5	15.6	61.6	14.0	57.0	14.4
合計.....	259.7	100.0	330.3	100.0	439.4	100.0	397.1	100.0

在建物業服務

在建服務物業主要包括示範單位管理服務及(其次是)建築工地保安服務。下表載列我們於所示期間在建物業項目數目的變動。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
於年／期末項目數目.....	128	199	227	267
每項目平均收入 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元).....	1.6	1.4	1.7	1.3

附註：

(1) 按相關年度／期間在建物業服務收入除以同年／期末在建物業項目的數目計算。

業 務

示範單位管理服務

房地產開發商在營銷其物業開發項目時，一般會設立示範單位，以向潛在買方展示其物業。鑒於示範單位的人流量高，房地產開發商通常需要專責的現場團隊，負責提供保潔、保安及保養服務。我們安排員工前往示範單位及為房地產開發商提供示範單位管理服務以滿足這一需求，並收取定額服務費作為回報。

示範單位管理服務協議的重要條款一般包括：

- **服務範圍。**我們的服務一般包括接待服務、示範單位及其裝置的清潔及預防性及糾正性維護、場地監察、停車服務及場地導覽。我們一般在服務協議附加服務計劃，詳列我們提供服務是遵照的標準及程序、員工要求及其他要求。我們的客戶每月按服務建議所載的要求審查及評價我們的服務。我們的管理費可根據評價向下調節。
- **我們客戶的責任。**房地產開發商客戶負責為我們員工提供辦公空間、辦公物資、清潔設備、食宿以及為示範單位投購保險。
- **管理費。**我們通常會收取定額費用，有關費用須於協議期內分期支付。我們收取的費用金額是依據我們履行示範單位管理服務協議項下的服務是可能產生的開支估計釐定。
- **年期。**該等合同一般為期一至兩年不等，客戶可預早通知終止。

建築工地保安服務

於往績記錄期內，我們為物業開發項目的建築工地提供保安服務。我們會派遣保安前往建築工地，以進行守衛工作及維持工地安全，收取的定額費用由房地產開發商須於合同期內分期付款。我們與房地產開發商訂立的建築工地提供保安服務協議為期一至兩年不等。

於2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，我們分別錄得建築工地保安服務收入人民幣29.8百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣21.1百萬元及人民幣7.4百萬元，分別佔同期收入約2.4%、1.2%、1.0%及0.4%。

於2015年7月，我們開始向分包商外包大量保安職能，因此已逐漸終止提供建築工地保安服務。截至最後實際可行日期，我們只有一份未履行的建築工地保安服務協議。

業 務

管理諮詢服務

管理諮詢服務為一個合作模式。我們通過複製自己的管理理念、成功的運營模式，以及在房地產開發及管理公司的業務中實行我們的標準化進程，幫助房地產開發商及管理公司獲得增長。

下表載列我們的管理諮詢項目數目及每項目平均收入於所示期間的變動。

	截至12月31日止年度			截至
				9月30日
	2012年	2013年	2014年	止九個月
於年／期末項目數目	170	167	180	2015年
每項目平均收入 ⁽¹⁾				175
千元	296.5	308.2	342.0	326.1

附註：

(1) 按相關年度／期間管理諮詢服務收入除以同年／期末的管理諮詢項目數目計算。

物業開發諮詢服務

物業開發諮詢服務主要包括項目規劃諮詢服務、設計管理諮詢服務、建築管理諮詢服務及營銷管理諮詢服務。我們為房地產開發商提供物業開發諮詢服務，讓我們得以及早接觸物業開發項目，與房地產開發商建立業務聯繫，為我們在與其他物業管理服務供應商競爭新的物業服務委聘工作時提供優勢。此外，由於我們的規劃和設計乃是基於我們提供物業管理服務的經驗及實踐，因此我們相信，如果我們之後被聘用為我們開發、設計的另一物業提供物業管理服務，我們物業管理服務的效益將會提高。

物業開發諮詢服務的組成部分

我們的物業開發諮詢服務主要包括以下服務：

- **項目規劃諮詢服務。**我們就房地產開發商擬開發項目的整體規劃和市場定位向房地產開發商提供意見，如開發戰略、設計概念、預算、現金流量估計及目標售價。得益於我們與業主和住戶的日常互動，我們深信我們對業主和住戶的喜好和消費模式有透徹和寶貴的見解，並可在向房地產開發商提供項目規劃諮詢服務時加以應用。

業 務

- **設計管理諮詢服務。**我們提供諮詢服務，以優化房地產開發商所委聘的第三方設計代理所擬定的布局和設計方案，當中包括建築設計、景觀設計、室內設計、示範單位設計，以及排水系統及園區監視系統等公共區域設備及設施設計。通過管理多元化的住宅園區和非住宅物業組合，我們能夠從各類物業的用戶及管理人的角度出發，評估擬定的布局和設計。
- **建築管理諮詢服務。**我們在建築施工期間定期檢查施工工地，並就採用適當施工技術來減低對公共區域設備設施可能造成的損害、採取質量控制措施以確保建築物耐用度以及選擇適宜的建築材料以平衡成本效益與質量及耐用度等問題持續提供建議或意見，從而為房地產開發商提供建築管理諮詢服務。我們相信，通過在建築和建設過程中著重考慮未來業主的使用便利性和舒適度，我們用戶至上的模式定可為客戶創造價值。
- **營銷管理諮詢服務。**我們分析開發項目的特點、目標客戶背景和當地市場的競爭格局，並就營銷戰略和具體營銷計劃提供建議，為房地產開發商提供營銷管理諮詢服務。我們還可協助房地產開發商建立及培訓銷售團隊。

我們的物業開發諮詢服務合同

我們物業開發諮詢服務的合同一般為期一至兩年不等。待簽立服務合同後，我們通常會成立一支不超過十人的團隊，專門負責該特定項目。在往績記錄期內，各項物業開發諮詢服務合同概無於屆滿日期前終止。

我們的物業開發諮詢服務費用

我們一般按預先商定而規定在服務合同中的定額費用收取物業開發諮詢服務的服務費。房地產開發商一般須於服務合同期內分期支付服務費。

物業管理諮詢服務

市場契機

中國許多中小型物業服務公司和開發商都在提升物業管理服務質量和效率方面遇到困難，這可能會對其業務前景產生不利影響。許多此類物業服務公司是由房地產開發商擁有或控制，主要旨在為其本身的項目提供物業管理服務。不完善的物業管理服務可能會阻礙物業開發項目的銷售及營銷，以致損害房地產開發商的經營業績。我們深信我們能夠抓緊這一市場契機，為中小型物業服務公司和開發商提供物業諮詢服務。

業 務

我們通常派遣由四至五名顧問組成的現場團隊(包括經理級人員和技術人員)前往我們的諮詢服務客戶所管理的各個物業，以監察諮詢服務客戶的日常運營，包括人力資源、業務發展及質量控制職能、保安、綠化、工程、客戶服務及其他園區服務。團隊在客戶的日常運營中植入我們的管理制度和理念，最終提升其服務質量。該等諮詢服務與我們的物業管理服務相輔相成。另外，我們也認為提供物業諮詢服務可以帶來以下裨益：

- *釋放我們的品牌價值*。通過提供物業諮詢服務，我們可以充分利用我們的品牌價值並使我們收入來源多元化。我們還可以通過向其他市場參與者提供顧問諮詢服務以擴大市場，從而進一步提升我們品牌的公眾知名度。
- *提升盈利能力*。與物業管理服務相比，我們的物業諮詢服務的利潤率相對較高。我們一般會向物業服務公司收取預先商定的定額費用，而有關費用與其收取物業服務費的情況並無關係。
- *擴大我們其他服務的客戶資源*。我們相信，與物業公司客戶互動，有助我們向諮詢服務客戶所管物業的住戶進行交叉銷售和推廣園區增值服務等其他服務。

我們期望向房地產開發商及其他本地物業服務公司推廣「綠城聯盟」服務，升級我們現有管理諮詢服務。在我們提供的諮詢服務基礎上，我們有意推廣「綠城聯盟」服務，此等服務與我們旗下的在管物業的服務相對應，包括我們的全套服務及管理控制系統。其中，我們計劃借助我們於發展「智慧園區」項目，開發「智慧園區」硬件，設計「幸福綠城」手機應用程序及為「幸福綠城」夥伴提供園區增值服務。我們深信「綠城聯盟」服務能有利於我們「綠城聯盟」的夥伴，增加他們的收益，提高營業效益。我們相信有關服務將可為我們的「園區O2O平台」擴大顧客群，提供一個新的收益來源。

我們的物業諮詢服務的主要條款

物業服務諮詢合同的主要條款一般包括以下各項。

- *服務範圍*。我們將為物業服務公司客戶提供運營指引和流程，以便在其物業服務運營中實行。我們還會為其物業服務運營編製工作計劃和預算。除向物業服務公司客戶的各個在管物業派遣現場團隊外，我們還會為其團隊進行定期視察或培訓課程。

業 務

- **我們客戶的責任。**物業服務公司客戶負責支付提供物業服務時涉及的所有費用和支出以及我們派駐現場的團隊成員的薪金。物業服務公司客戶同時也需要同參與管理物業的第三方服務供應商簽訂合同。
- **諮詢費用。**我們通常會收取定額費用，有關費用須於諮詢合同期內每季或每半年預先支付。
- **年期。**我們的物業服務諮詢合同一般為期兩年或以上。

法律合規

我們的中國法律顧問告知我們，我們的物業諮詢服務並無違反《物業服務條例》項下禁止物業服務公司客戶將全部物業管理服務一並分包的條文。

園區增值服務

價值主張

我們的園區增值服務是物業管理服務的延伸。該等服務使我們的園區增值服務更加切合業主和住戶的生活及日常所需，提供各式各樣的服務和產品，為業主帶來服務質素及客戶體驗的改善，為住戶提供更健康及便利的生活方式。我們相信我們在管園區的消費者擁有吸引商戶的高消費能力及背景，而透過我們一站式的「幸福綠城」服務，商戶能貼近該等消費者。

於2015年9月30日，我們在38個城市的265個在管住宅園區內，推出「幸福綠城」網站及手機應用程序，服務118,687個註冊家庭。「幸福綠城」網站及手機應用程序平台涵蓋截至2015年9月30日44.3%的在管園區。我們力求通過提供園區增值服務充分利用龐大的業主和住戶基礎，通過(i)向業主和住戶銷售精選的當地服務和產品直接取得收入，或(ii)就商戶銷售產品或提供服務向商戶收取介紹費或佣金而取得收入。

我們的園區增值服務組合

我們自2009年開始提供園區增值服務，發展一個配備多種日常生活必需品的園區增值服務，及為業主和住戶提供多元化的生活服務和產品。我們已就園區增值服務編撰詳盡的目錄，以對在全中國在管物業的園區增值服務作出指引及管理。目錄包括超過130種的全面的園區增值服務。我們會不時更新有關目錄，以便更好地迎合業主和主戶不斷更新的需求，同時我們將綜合考慮所在園區概況、設施等因素，為各個園區量身訂制該園區的增值服務組合。

業 務

我們經營的園區增值服務分部分為三個子類別：

- 園區服務及產品平台(又名「園區O2O平台」)，主要包含生活方式、房屋返租及物業服務；
- 家居生活服務，主要包含物業維修及保養、家政、健康及娛樂；及
- 園區空間服務，主要包含公共區域管理服務以及廣告設計、製作及展出服務。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年9月30日止九個月，我們提供園區增值服務所得收入分別約為人民幣93.1百萬元、人民幣117.5百萬元、人民幣141.6百萬元及人民幣155.8百萬元，佔我們同期總收入分別約7.4%、7.0%、6.4%及7.9%。

下表載列我們於所示期間的園區增值服務所得收入的明細分析。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	收入	百分比	收入	百分比	收入	百分比	收入	百分比	收入	百分比
	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
園區服務及										
產品平台	25.2	27.0	34.5	29.3	40.9	28.9	27.5	28.9	66.2	42.5
家居生活服務	57.3	61.6	69.0	58.8	84.5	59.7	57.3	60.3	75.2	48.3
園區空間服務	10.6	11.4	14.0	11.9	16.2	11.4	10.3	10.8	14.4	9.2
合計	<u>93.1</u>	<u>100.0</u>	<u>117.5</u>	<u>100.0</u>	<u>141.6</u>	<u>100.0</u>	<u>95.1</u>	<u>100.0</u>	<u>155.8</u>	<u>100.0</u>

隨著我們在旗下管理的所有園區推出「智慧園區」項目，我們計劃將我們的線下園區增值服務上線，以供我們所管理園區的業主和住戶使用。

我們免費提供若干園區增值服務，例如為老年人舉辦體育活動、在園區內的公共區域舉行節慶活動，以及向業主和住戶提供雨傘、購物車、嬰兒車和單車的「免費使用」服務。這些服務一般可由我們的現場物業服務人員以零成本或低成本提供。我們認為，我們可以通過提供這些免費服務，以最低成本增加與業主及住戶的互動，突顯出我們作為滿足其生活品質及日常需要的單一聯絡點的角色，並有助提升他們的服務滿意度。

園區服務及產品平台

我們於2014年9月於特定的住宅園區內推出園區O2O平台，作為我們從傳統物業服務公司轉型為利用互聯網科技提供家居及生活服務的公司的舉措之一。我們的園區服務和產品平台又名「園區O2O平台」，由以下項目組成：(i)我們的在線平台，包含「幸福綠城」網站 www.95059.com.cn 及為安卓(Android)和iOS平台開發的「幸福綠城」移動應用程序；及(ii)我們

業 務

的線下平台，包含經營實體店面的第三方商戶以及我們的生活服務中心、健康服務中心、文化教育中心、金融服務中心和休閒娛樂中心。我們的目標是打造全方位的園區O2O服務平台，以滿足我們所有年齡段的業主和住戶在所有生活場景和階段的需求。我們的園區O2O平台的收益來源為：(i)直接向在管園區的住戶銷售服務和產品；及(ii)就第三方商戶通過平台進行的每宗銷售收取佣金或中介費。

我們將利用「園區O2O平台」取得以下裨益：

- 增加我們與業主及住戶的互動程度。我們的地區化服務及其他移動功能極大增加我們與業主和住戶之間的互動，我們認為這將可(i)提升我們對尋求龐大客戶基礎的商戶的價值主張；及(ii)提高客戶忠誠度及滿足業主和住戶多元化的需求，進而令市場對我們相對較高的物業服務費更為接納。
- 增加機會瞭解業主及住戶的消費模式。為用戶提供接觸線下地方性商業的機會，預計「幸福綠城」網站和移動應用程序平台可以拓寬我們瞭解在管園區消費活動的途徑，從而使我們的收益來源多樣化。

我們在推廣園區O2O平台方面已經取得重大進展，這從下列各項主要數據可以表明：

- 截至2015年9月30日，我們的園區O2O平台覆蓋265個住宅園區，佔我們所管理的住宅園區約44.3%，截至2014年9月31日則覆蓋八個住宅園區，佔我們所管理的住宅園區1.5%。
- 截至2015年9月30日，我們的園區O2O平台的註冊用戶數目合共達148,021人次，覆蓋超過118,687個註冊家庭，而截至2014年9月30日的註冊用戶則約為1,091人次及949個家庭。
- 2015年9月，我們當月的活躍註冊用戶數為90,461人次，而2014年9月則為508人次，即我們的活躍註冊用戶率由2014年9月30日的46.6%增加至2015年9月30日的61.1%。
- 截至2015年9月30日，登陸「幸福綠城」網站及移動應用程序平台的商戶數目超過380家。
- 截至2015年9月30日，登陸「幸福綠城」網站及移動應用程序平台的商戶，提供34類產品及服務。

業 務

下圖概述我們於2014年9月至2015年9月「園區O2O平台」的推廣進度。

	截至				
	2014年		2015年		
	9月30日	12月31日	3月31日	6月30日	9月30日
園區O2O平台覆蓋					
園區數	8	41	195	223	265
覆蓋園區比率 ⁽¹⁾	1.5%	7.4%	34.2%	38.2%	44.3%
註冊家庭數	949	20,347	63,691	98,056	118,687
家庭註冊比率 ⁽²⁾	51.0%	75.1%	79.4%	85.8%	90.3%
註冊用戶數	1,091	23,485	73,332	112,364	148,021
活躍註冊用戶數 ⁽³⁾	508	11,604	37,799	64,047	90,461
活躍註冊用戶率 ⁽⁴⁾	46.6%	49.4%	51.5%	57.0%	61.1%

附註：

- (1) 按我們的園區O2O平台覆蓋園區數目除以我們所管理的園區總數計算。
- (2) 按註冊家庭數目除以我們園區O2O平台覆蓋的在管園區的家庭總數計算。
- (3) 「活躍註冊用戶」指相關年度／期間每個曆月至少使用一次我們幸福綠城平台的註冊用戶。
- (4) 按活躍註冊用戶數目除以註冊用戶數目計算。

我們已與下列從事O2O業務的領導業者訂立戰略合作協議：

夥伴名稱	夥伴業務描述	協議年期	開始日期
北京途家置業顧問有限公司 (亦稱「Tujia.com」)	該網站為中國住宿在綫 營銷平台，列出世界各地的 住宿	三年	2015年3月1日
中青旅控股股份有限公司 亦稱(「中青旅」)	為中國領先的旅行社	六個月	2015年9月28日

業 務

夥伴名稱	夥伴業務描述	協議年期	開始日期
北京滴滴無限科技發展有限公司(亦稱「滴滴出行」)	其為全球最大智慧交通服務公司之一	一年	2015年9月11日
北京小馬飛捷網絡科技有限公司(亦稱「小馬管家」)	為O2O家政服務平台，提供清潔、洗抹及其他家政服務	六個月	2015年10月27日
四川優客投資管理有限公司(亦稱「UoKo.com」)	其為[中國公寓在綫營銷網站]，總部設於成都	20年或較短年期，有待監管機構批准	2015年9月23日

品質生活服務

我們提供的主要生活品味服務包括：

- (i) 購物協助。我們為業主和住戶提供購物協助，業主和住戶可以在線上或前往鄰近我們在管園區的實體店面，購買經我們預選的商戶所供應的各類服務和產品。業主和住戶可以撥打我們的服務熱線或運用「幸福綠城」網站或移動應用程序，向我們的現場物業服務辦事處提交訂單。在物業管理服務培養了我們與業主和住戶之間的積極互動和往來，使我們能夠在有效瞭解和響應其需求方面處於優勢地位。

我們的「園區O2O平台」所提供的服務和產品包括：

- 「綠城精選」，銷售第三方商戶提供的精選食品雜貨、零食、營養保健品、家電及本地特色食品；
- 「免稅商店」，銷售免稅商品，包括名牌化妝品及護膚品、嬰兒護理產品、零食、營養保健品及有機食品。
- 「園區超市」，以方便買賣的商品為主。
- 現場生活品味服務，由我們的合作夥伴(如小馬管家)所提供的服務，包括手部護理、美容、保潔、家政及其他現場服務；及
- 增值服務，與中青旅聯合提供的預訂出游服務以及地方商戶提供的乾洗及洗衣服務、汽車維護及家居裝飾服務。

業 務

「幸福綠城」網站及移動应用程序平台的用戶可以在線下或通過在線付款系統為其訂單付款，有關系統乃與支付寶和中國銀聯等第三方在線付款平台共同開發。

大多數中國本地商戶的地理覆蓋範圍大都只是在其實體店面附近的數公里以內。我們的「幸福綠城」移動应用程序上的鄰里功能能為用戶提供本地搜索功能，讓本地商戶能夠接觸身處其商店附近數公里以內的潛在顧客。我們允許本地商戶免費在「鄰里商店」一欄設立在線店面。店面通常包括商店簡介、地址和聯繫方式。店面還會邀請用戶發布有關該商戶的評級和評語，所有用戶均可閱覽。我們的鄰里功能讓商戶設立實體店面的在線延伸，整合在線與線下商務。在我們平台上設置店面的商戶包括餐廳、酒店、美容、健康、金融、生活品味和家居生活服務供應商。

- (ii) 拎包入住服務。我們為在管物業的業主和住戶提供設計及採購服務，連同一站式的拎包入住打包服務，讓業主和住戶能夠實時入住。我們通過整合供應商資源，集中採購，協助在管物業的業主和住戶裝修寓所、配備及購買家具、家電及配件，節省他們大量的時間與精力。我們會就拎包入住服務收取預先商定的百分比費用或定額費用。
- (iii) 交通服務。我們與康迪電動車集團的一間合營企業合作，它是一家在杭州推廣「微公交」的公共電動車租賃服務供應商，從而為我們在杭州管理的園區提供租車服務。我們提供場地供汽車停放及充電設施的安放，並向每項成功交易收取佣金。我們也已經與滴滴出行（全球最大智慧交通服務公司之一）訂立一年期戰略合作協議，據此，我們的平台將與滴滴出行移動應用連接，對已登記用戶通過平台與滴滴出行成功進行的交易協定佣金。
- (iv) 文化教育服務。我們通過與教育服務供應商合作，為不同年齡段的業主和住戶提供各類文化教育服務，主要通過培訓與文化活動等形式實現。舉例，我們會為青少年兒童提供早教、幼教、玩具體驗、課後學習項目等服務，並會為老年人提供老年興趣班等服務。

物業價值管理服務

我們提供的主要物業價值管理服務包括：

- (i) 房屋返租服務。我們在園區O2O平台上將我們向我們在管園區的業主租入的空置寓所出租，務求將空置寓所的商業價值最大化。我們會就成功的出租和「換房」交易收取租金或佣金。至今，我們共有8個項目共計243間寓所參與返租計劃。

業 務

我們與途家網簽訂了三年期戰略合作協議，據此，我們在管物業的業主和住戶在預定途家網站上的公寓時可以享受折扣優惠。我們會就每宗成功交易收取中介費。戰略合作協議於2018年2月28日屆滿。

此外，我們已與UoKo.com(一家總部設於成都的中國公寓租賃網站)訂立一份有約束力的合作框架協議，以成立合營企業，我們已持有當中40%的股本權益。訂立合營企業後，我們預期利用UoKo在物業租賃方面的經驗，租賃我們通過合營企業所管園區內的閑置單位，為業主將閑置單位的商業價值最大化並為我們創造額外收入來源。根據框架協議，我們同意分三期出資共人民幣12百萬元作為註冊資本，最後一期於2016年6月30日支付。合營企業將從事室內及室外設計及裝修、房地產中介及物業維護業務。本公司及UoKo將負責成立合營企業所需開支，各按其控股比例分攤。合營企業將有五名董事，本公司有權委任董事會主席及額外一位董事。合營企業的初步年期為20年，或政府機關批准的較短年期。

(ii) 房屋置換服務。我們提供一手房地產交易的銷售代理服務及二手房地產交易的中介服務。

- 一手房地產交易的銷售代理服務

我們向房地產開發商提供以下銷售代理服務：(i)特定城市的新開發項目；及(ii)在管園區的待售單位。我們為房地產開發商擔任銷售代理，尋找潛在房產買方，並協助房地產開發商與買方訂立房地產買賣合同。我們利用我們在全中國在管園區的物業服務辦事處的人際資源，物色潛在房產買方。憑著我們在物業服務運營中與住戶之間培養的積極互動和良好關係，我們能夠接觸到一群明確的具有一定消費能力的潛在房產買方。我們還在杭州經營24家物業代理及中介辦事處，藉此宣傳及推廣物業。我們一般向依照總購買價的固定百分比的佣金向房地產開發商收取佣金。

- 二手房地產交易的經紀服務

我們為二手的銷售或租賃交易提供經紀服務。通過我們在全國範圍內的在管園區的物業服務辦事處，我們提供主要包括出售或出租物業、於在管園區的公共區域刊登物業出售或出租廣告，以及協助租賃的磋商和文件往來的經紀服務。我們還會通過位於杭州的24家物業代理及經紀辦事處提供經紀服務。

業 務

二手房銷售成功後，我們會收取等同於購買價的預定百分比的佣金，金額一般是由買方承擔。當租賃交易成功後，我們會就租賃交易向業主收取100%的月租及向租戶收取50%的月租作為佣金。

家居生活服務

以下概述我們提供的主要家居生活服務。

物業維修及保養

我們應客戶要求提供物業維修及保養服務。例如，我們會提供家電、窗戶及屋頂維修及保養服務。對於主要由別墅及聯排房屋組成的高端住宅園區，我們還會提供私人庭院和游泳池保潔及保養服務。絕大部分物業維修及保養服務均由我們的現場物業服務人員負責提供。業主或住戶可以運用「幸福綠城」移動應用程式或致電聯絡我們的現場物業服務人員，以提交服務訂單。我們根據所提供服務的類別，按工作件數或時數向住戶收費。

家政服務

我們與專業的家政服務供應商進行合作提供家政類上門服務，包括室內外保潔、外牆清洗、清洗地毯、消毒及鐘點服務等家政服務。

健康及康樂

為利用與日俱增的健康需求與中國尚在發展中的保健設施之間不斷擴大的落差，我們為在管園區的業主和住戶提供便利的健康服務。我們現場的健康專員免費為業主和住戶提供基本的自助檢查，如測量體重和血壓等。若業主或住戶希望使用全身檢查、專門測試、專業醫療諮詢和牙醫保健等更全面的健康服務，我們會將有關要求轉介予我們與其訂有合作合同的醫療機構。我們會就每次成功轉介向醫療機構收取預先商定的定額中介費。我們亦與知名的中醫藥企業杭州方回春堂健康產業發展有限公司訂立六個月的合作協議，以於「幸福綠城」移動應用程式出售其產品。該合作協議將於2016年6月15日屆滿。

另外，我們還提供一系列活動，主要針對在管園區內的老年人及小童，例如舉辦游泳班、夏日營活動、太極班和舞蹈班等各項康樂活動。我們認為此類活動為我們的健康服務的自然延伸。我們會向該等活動的參加者收取活動費用。

園區空間服務

公共區域為業主或開發商所擁有。我們會協助業主及開發商出租廣告空間，並就提供該服務收取服務費。此外，我們會向我們園區內的業主和住戶發放刊物，而我們也會為購買該等刊物

業 務

內的廣告空間的客戶提供廣告設計、製作及出版服務。我們還運用在管園區的公共區域提供各式各樣的活動。例如，我們會於在管園區的戶外開放空間舉辦園區活動，並收取公司贊助費。我們經營園區會所，為住戶提供便利的社交和消閑設施，並從提供各項設施中產生收入。我們相信，該等服務可以增加我們與住戶的互動，同時可提供更多機會，讓我們瞭解住戶的消費活動。

挑選第三方商戶

為確保商戶所提供的服務和產品質量以及我們的園區增值服務的可持續性，我們會按照價格競爭力、產品或服務質量、是否切合客戶的需求及長期發展的可持續性等因素，篩選出合適的商戶。

我們在考慮有關產品或服務的性質以及商戶的經營規模和能力後，可能會挑選一名第三方商戶為我們在同地域或全國的所有在管園區提供同種產品或服務。譬如，我們可以委聘一名商戶，為我們管理的所有園區提供家居保潔服務。就周邊餐廳、茶樓和停車場等主要面向鄰近市場的地方商戶而言，我們園區的人員會為各個園區挑選當地商戶，以滿足該園區內的住戶的不同需要和喜好。

我們一般與商戶訂立書面合同，當中會列明(其中包括)我們的佣金及中介費率、結算機制以及服務和產品交付的物流。該等商戶還須就其產品缺陷或未達標的服務所招致的損失，向我們提供補償或賠償。我們可以替換任何表現欠佳的第三方商戶。有關我們對商戶進行質量控制的詳情，請參閱「質量控制—對第三方商戶進行質量控制」分節。

我們的「智慧園區」項目

為了把握住智慧電話、互聯網和手機應用程序在中國的使用量和滲透率迅速增加的趨勢，我們於2014年9月在部分住宅園區推出「智慧園區」項目。我們將通過實施「智慧園區」項目提高我們的服務效率、降低對人力的依賴，並擴大我們提供的園區增值服務種類。

我們的「智慧園區」項目主要包括三個在線平台：(i)我們的園區O2O平台，將業主和住戶與商戶聯繫起來；(ii)我們的「智慧物管服務」平台，包括我們的「智慧物管服務」及移動應用程序平台和「智慧園區」後臺管理系統，為員工提供提高物業管理服務效率的工具；及(iii)「智慧硬件管理」平台，其通過互聯網連接我們在管物業的物業服務設施和設備。

業 務

我們計劃擴大顧問諮詢服務組合，除了提供現有的顧問諮詢服務外，還向我們的「綠城聯盟」合作夥伴推介我們在推行「智慧園區」項目、開發「智慧園區」硬件、設計「幸福綠城」移動應用程序方面的成功經驗，並為他們提供我們的園區增值服務。

我們的「幸福綠城」平台

「幸福綠城」平台主要包括「幸福綠城」網站 www.95059.com.cn 及為安卓(Android)和iOS平台開發的「幸福綠城」移動應用程序平台。

「幸福綠城」網站及移動應用程序平台的用戶主要是我們在管物業的業主和住戶。業主和住戶註冊用戶賬戶時，必須提供真實的身份信息，包括姓名、地址和電話號碼，我們的員工會根據紀錄核實所獲提交的資料。只有經核證的註冊申請才會獲發會員賬戶。

除了可在O2O平台上瀏覽資料、購物、對服務和產品進行付款和評價外(請參閱本節「一園區增值服務」分節)，「幸福綠城」網站及移動應用程序平台的用戶也可以享用以下服務：

- **管理進入園區的訪客。**註冊用戶可以為訪客生成獨特、臨時的二維標識碼通行證，然後利用通訊應用程序將二維標識碼通行證發送予該訪客。該訪客掃瞄其手機或其他移動裝置內的二維標識碼通行證後，便可進入園區。
- **通信**—業主和住戶可以接收我們關於物業管理服務、服務訂單、即將舉行的活動、廣告及推廣方面的公告和私人信息。他們還可以利用平台內含的通信系統就我們的服務向我們提供反饋及建議。
- **在線發文**—為提升用戶基礎的互動及創造一個有活力的在線園區，我們允許用戶在「幸福綠城」網站及移動應用程序平台的「鄰里」欄目內發布在線文章。用戶可以利用在線發文，舉辦各項園區聚會和活動，還可以發布有關出售二手物品以及出售或出租物業的資料。
- **其他**—我們在管物業的業主和住戶可以在「幸福綠城」平台登記參加園區活動、追蹤包裹配送、追蹤產品服務訂單及配送情況。

我們的「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台

我們的「智慧物管服務」平台主要包括(i)「智慧物管」移動應用程序平台，負責協助我們的物業服務人員履行各項物業服務職能和提供園區增值服務；及(ii)「智慧園區」後臺管理系統，負責管理「幸福綠城」平台和「智慧物管服務」移動應用程序平台的數據庫。

業 務

我們向物業服務人員派發的移動裝置，都安裝了我們的「智慧物管」移動應用程序平台。我們的員工可通過移動裝置運用「智慧物管」移動應用程序平台履行一系列職能，方便我們物業管理服務及園區增值服務的供應，提高運營效率，減低對人力的依賴。例如，我們的員工可以掃描我們在管物業內的公共區域設備和設施上的二維碼，之後維修及保養指示便會自動顯示於移動裝置，在整個工作過程中指引我們的員工進行服務。當業主或住戶通過「幸福綠城」網站或移動應用程序平台提交服務訂單(如物業維修及保養的服務訂單)，有關訂單便會實時推送至相關園區的所有物業服務人員的移動裝置，從而縮短我們的服務反應時間。

我們的「智慧園區」後臺管理系統負責管理「幸福綠城」網站及「智慧物管服務」移動應用程序平台的數據庫。我們可以使用「智慧物管服務」平台對訪客及車輛進出管制、包裹配送、停車以及服務訂單的處理及監察進行管理。我們的「智慧園區」管理系統也可讓我們實時監察員工的服務，使其完全透明，有助於縮短我們的反應時間。

我們的「智慧硬件管理」系統利用互聯網連接我們在管物業的智慧物管服務設施、設備及裝置，以進行數據交換、遠程感應及控制。我們的「智慧硬件管理」系統提供機會促進真實世界與計算機系統之間更直接的整合，藉以提高效率和準確度，減少對人力的依賴。例如，入口、接待處和水泵房的所有監視攝影機均連接至互聯網，有關影像數據會推送至總部的監控平台。因此，我們便可以從控制室實時監察所管理的住宅園區。我們的「智慧硬件管理」平台還包括自動化設備，例如智能停車場保安系統、智能包裹簽收及速遞系統、智能監控系統和智能訪客及車輛進出管制系統等。

業 務

獎項及認可

我們獲得的多個獎項，表明了我們的服務質量及受歡迎程度，其中包括下列各項：

獲獎年份	獎項／嘉許	頒獎機構／機關
2015年	浙江省成長性最快百強企業	浙江省企業聯合會、浙江省企業家協會及浙江省工業經濟聯合會
2012年、2014年及2015年	中國物業服務百強滿意度領先企業(第一名)	中國指數研究院
2011年至2015年	中國物業服務百強企業綜合實力第二名	中國指數研究院
2015年	2014-2015中國物業服務年度社會責任企業(第三名)	中國指數研究院
2013年至2015年	中國特色物業服務領先企業	中國指數研究院
2012年至2015年	浙江省服務業百強企業	浙江省企業聯合會、浙江省企業家協會及浙江省工業經濟聯合會
2012年	杭州市服務業企業100強	浙江省杭州市人民政府
2009年	第十一屆運動會全運村優質服務獎	中華人民共和國第十一屆運動會全運村
2007年	中國城市管理進步獎	中國城市論壇

業 務

我們的供應商

於往績記錄期，我們的五大供應商主要是(i)我們的物業管理服務及(ii)某些顧問諮詢服務(如示範單位管理服務)的分包商。詳情請參閱本節「我們的分包商」一分節。我們還與多名商戶合作經營園區增值服務，該等商戶會向我們供應產品及服務，例如提供桶裝水、米和食油，以供我們向業主及住戶提供。下表載列我們的三個分部各自的主要供應商：

分部	主要供應商
物業管理服務	分包商
顧問諮詢服務	分包商
園區增值服務	商戶

我們最大的五家供應商皆為提供清潔、綠化、維護及保安服務的分包商。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，我們的五大供應商採購額合計達人民幣50.2百萬元、人民幣88.7百萬元、人民幣229.7百萬元及人民幣253.1百萬元，佔我們的總採購額的比例分別約為4.8%、6.2%、12.5%及15.6%。同期向最大供應商的採購量分別為人民幣27.3百萬元、人民幣59.9百萬元、人民幣192.7百萬元及人民幣185.1百萬元，其佔我們的總採購額的比例分別約為2.6%、4.2%、10.5%及11.4%。於往績記錄期內，我們與五大供應商平均維持約七年業務關係。我們與五大供應商並無任何長期協議。我們一般與供應商訂立一年期協議，按年度基準重續。

於往績記錄期內，據董事所深知及確信於最後實際可行日期，董事、其各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本總額超過5%的任何股東概無擁有我們任何五大供應商的任何權益，惟我們的五大分包商之一浙江格靈通電梯工程有限公司(「浙江格靈通電梯工程」)除外，杭州丹桂投資持有該公司50%權益，該公司提供電梯保養服務，佔我們往績記錄期內的採購總額不超過1%。

我們的分包商

我們過去一直並預期將繼續把某些人力密集的服務工作和專業技術服務工作外包予分包商，主要包括保安、保潔、園藝、維修及保養服務，以便我們把更多資源投放於高收益服務。

我們相信，我們可以通過有關分包安排利用分包商的人力資源和技術專長，減低我們對勞工的依賴，提升業務的整體盈利能力。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，分包成本(包括我們為外包服務向分包商繳付的費用，例如公共空間清潔、綠化服務、公用設施維護及保安費用)分別為人民幣122.1百萬元、人民幣186.8百

業 務

萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣458.1百萬元，佔我們的總銷售成本分別約11.6%、13.1%、18.9%及28.3%。根據我們在中國從事物業服務行業的經驗，我們認為，市場上隨時有其他分包商可以在必要時取代我們的任何現有分包商。因此，我們認為我們的業務運營並無依賴任何分包商所提供的服務。

截至最後實際可行日期，據董事所知，董事、其緊密聯繫人或擁有我們已發行股本超過5%的任何股東概無擁有我們任何五大分包商的任何權益，惟我們的五大分包商之一浙江格靈通電梯工程除外，該公司提供電梯保養服務，佔我們往績記錄期內的採購總額不超過1%。

分包商管理

我們根據供應商的專業資格、行業聲譽及資歷、財力、過往表現、服務質量及價格競爭力等因素對其進行評估，並備存一份合格供應商(包括分包商)名單。我們為名單上的每名分包商編製檔案紀錄，以記錄其背景、資格以及過往向我們提供分包服務的表現(如適用)。我們會定期審閱合格分包商名單。

我們一般通過競標程序委聘分包商，競標程序由內部委員會管理，內部委員會成員包括管理層成員、財務人員、質量控制人員及技術人員。內部委員會會評估所提交的標書，在挑選中標人時，會考慮競標公司的專業資格、行業聲譽、資歷、財力及價格競爭力等各項因素。選出的標書會提交總部進行最終的審閱和批准。

如若獲選定的分包商開始提供合同服務，我們便會定期監察和評估其表現。分包商的紀錄還會按照上述評估而不時更新。若分包商屢次表現欠佳，便會終止與其合作。

我們的分包合同的主要條款

我們典型的分包合同的主要條款包括以下各項：

- **年期。**我們的分包合同一般為期一至三年不等，並可於雙方同意下續期。
- **我們的責任。**我們一般負責為分包商派遣的現場員工提供住宿及其他必要工作設施，如儲物櫃。
- **分包商的責任。**分包商負責遵照分包合同訂明的範圍和標準以及所用適用法律及法規提供服務。若分包商表現欠佳，分包商須於我們要求的期間內採取必要的糾正措施。若分包商不能加以糾正，我們有權單方面終止分包合同。分包商須自行管理其提供合同服務的員工，本公司與分包商的員工之間並不存在僱傭關係。

業 務

- **風險分配。**如因分包商在提供合同服務期間失誤而對財產或人身造成任何損害，分包商須承擔責任。分包商還須根據中國法律為其員工支付所有社會保險和住房公積金供款，並承擔其因違反任何中國適用法律或行業標準而產生的法律責任。我們一般要求分包商向我們彌償任何其導致的住戶及本公司的損失。
- **採購原材料。**根據相關分包合同的條款，原材料可由分包商自行採購或由我們提供。若分包商負責採購原材料，採購成本通常會附加在分包費用之上。
- **分包費用。**分包費用一般參照採購原材料所產生的成本、勞工成本以及分包商所招致的其他雜項成本而釐定。我們可能會每年就分包商提供的服務質量對業主和住戶進行調查，並根據有關調查結果調整分包費用。
- **不得轉讓。**未經我們事先同意，分包商不得把其責任轉讓或分包予任何第三方。

我們的客戶

我們擁有一個龐大的、不斷增長的、忠實的客戶群，主要包括我們在管物業的業主和住戶、房地產開發商、物業服務公司，以及利用我們的平台銷售服務和產品的商戶。下表載列我們的三個分部的主要客戶：

分部	主要客戶
物業管理服務	業主和住戶
顧問諮詢服務	房地產開發商及物業服務公司
園區增值服務	業主、住戶及商戶

截至2012年、2013年及2014年以及截至2015年9月30日止九個月，我們來自五大客戶所得收入合計達人民幣124.7百萬元、人民幣149.9百萬元、人民幣180.8百萬元及人民幣182.8百萬元，佔我們的總收入分別約9.9%、9.0%、8.2%及9.2%。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們來自綠城中國(即我們的單一最大客戶)的收入分別為人民幣94.5百萬元、人民幣110.3百萬元及人民幣144.9百萬元，佔我們同期總收入的比例分別約為7.5%、6.6%及6.6%。於往績記錄期內，我們持續與五大客戶保持業務關係，彼此之間的業務關係平均達到約七年。

業 務

於往績記錄期內，據董事所深知及確信於最後實際可行日期，董事、其各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本總額超過5%的任何股東，概無擁有我們任何五大客戶的任何權益，惟我們的非執行董事兼最終控股股東壽柏年先生及最終控股股東宋卫平先生集體擁有綠城中國的18.6%權益除外。於2012年、2013年及2014年，向綠城中國及其已整合附屬公司提供物業管理服務所產生的收入佔我們物業管理服務收入的比例分別約為7.5%、6.6%及6.6%。

客戶關係管理

我們的客戶關係管理過程旨以通過為客戶創造價值並提供令其滿意的服務，從而建立及維持可持續的客戶關係。我們認為這對我們業務取得長期的成功至為關鍵。我們已採取各種措施積極與客戶建立長期關係，其主要包括：

- **管理客戶觸點。**我們已採用《「二十觸點」服務標準工作手冊》，當中羅列了園區圍門、走道和升降機機箱等20類特定客戶觸點的服務標準及程序，這些都是我們與業主及住戶互動的主要地方。
- **加強客戶聯繫。**我們定期舉辦「開放日」活動，以提高我們運營的透明度。在活動期間，我們會邀請業主督導委員會來訪，與我們的現場物業服務團隊公開對話。
- **管理客戶滿意度及溝通。**我們定期對在管物業的業主和住戶進行滿意度調查，主動發現問題。我們會編製年度及季度物業服務工作報告，我們在管園區的所有業主均可閱覽。我們還設立全國免費電話熱線「95059」，以供業主和住戶向我們提供反饋及建議。業主和住戶也可以利用「幸福綠城」移動应用程序平台接收我們發出的關於即將舉行的事項和活動、廣告及推廣的公告和私人信息。
- **配套服務。**我們提供若干免費的園區增值服務，例如為長者舉辦體育運動，在公眾地方舉辦節日慶祝活動以及為業主及租戶提供免費使用的雨傘、購物車、嬰兒車及單車。在2015年，我們為居住在我們部分在管物業的兒童舉辦免費游泳課程，該課程已自2009年起連續七年在暑假舉辦，2015年時有超過16,000名兒童報名參加。這些服務一般可由我們的現場物業服務人員以零成本或低成本提供。另外，我們不時舉辦及贊助節慶活動及體育活動。我們深信提供這些免費服務能夠以最低成本，增加我們與業主及租戶的互動，突出我們在他們日常所需中作為單一聯繫點的地位，及提升他們的滿意度。

業 務

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃及完善我們的整體營銷策略、進行市場調研以及統籌銷售及營銷活動，藉以物色新客戶以及維持和鞏固我們與現有客戶的關係。我們的總部負責管理我們的整體銷售及營銷策略，而地區附屬公司和分公司則負責監督其各自地區內的銷售及營銷活動的實施情況。

我們已採納迎合以下類別客戶特點的銷售及營銷措施：

- **業主和住戶。**我們計劃繼續提升物業服務質量，以獲得現有業主和住戶客戶更多的推薦和轉介，我們認為這是有效又符合成本效益的業務宣傳方式。我們相信，我們提供的園區增值服務能讓我們在管物業的業主和住戶享受各式各樣的服務及產品，滿足他們的生活品質及日常需要，從而有助於我們取得新的物業管理服務的委聘。
- **第三方商戶。**我們邀請商戶與我們合作，為我們在管物業的業主和住戶提供園區增值服務。此外，我們認為可以通過擴大物業管理服務的規模，為商戶擴大客戶基礎，藉以提高我們的園區O2O平台作為市場對商戶的吸引力。

競爭

中國的物業服務行業競爭激烈，市場參與者眾多，高度分散。我們認為，中國物業服務行業中，中低端市場的進入門坎相對較低，高端市場的進入門坎相對較高。根據中國指數研究院的資料，我們作為高端住宅物業服務公司的領先企業，我們的物業管理服務主要與全國性的、地區性的及地方的大型物業服務公司競爭。根據中國指數研究院的資料，截至2014年12月31日，有超過70,000間物業服務公司向住宅及商業物業提供物業管理服務。

我們相信，主要競爭因素包括經營規模、服務價格與質量、品牌知名度及財務資源等。

我們的顧問諮詢服務主要與諮詢公司以及其他提供類似服務的物業服務公司構成競爭。我們的園區增值服務主要與提供類似服務的各類公司及個人構成競爭，如提供物業維修及保養服務和物業中介及經紀服務的公司及個人。

業 務

我們的園區O2O平台同時也是一個市場，讓商戶能夠藉此接觸我們在管物業的業主和住戶。因此，我們也與電商公司構成競爭。園區O2O平台爭取吸引和調動我們在管物業的業主和住戶。對此，我們考慮到多項因素，其中包括平台所提供的服務和產品的種類及價值、對我們在管物業的熟悉度、對業主和住戶的距離和熟悉度、整體用戶體驗及交易便捷度等。園區O2O平台還基於其註冊用戶數目和背景、與註冊用戶的互動程度、我們收取的費用及提供的付款結算等支持服務，爭取吸納和維護商戶。

有關我們所經營的行業和所在市場的詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

研發

截至2015年9月30日，我們擁有一支由25名研發人員組成的團隊，全部皆有大學學歷。我們的內部研發團隊主要負責(i)與外部信息科技公司合作開發技術解決方案，以支持我們的「智慧園區」項目；及(ii)維護我們的「智慧園區」平台，包括園區O2O服務平台、「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年9月30日止九個月，我們的研發開支總額分別為人民幣1.3百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣5.4百萬元。

質量控制

服務質量由始至終都是我們的工作重點，我們相信，質量控制對我們的業務取得長遠的成功是至關重要的。截至2015年9月30日，我們擁有一支由17人組成的專門的質量控制團隊，其專注的事項包括，維持服務標準、規範服務程序以及在公司層面監督服務質量。我們的質量控制團隊平均擁有超過五年相關行業經驗，全部持有大學學位。

對物業管理服務的質量控制

我們已取得ISO 9000、ISO 14001及OHSAS 18000認證，這是對我們服務質量的肯定。ISO 9000系列標準的質量管理系統旨在幫助組織確保他們達致客戶和其他持份的需求，同時符合法律及法規對產品的要求。ISO 9000為質量管理體系基本原則，包括標準系列基於的八項管理原則。ISO 14001為與環境管理有關的系列標準，旨在幫助組織(a)將其運營(例如其程序)對環境的負面影響(即污染空氣、水源或土地)減至最低；(b)符合適用法律、法規及其他主要針對環境的規定，及(c)持續改善以上各項。OHSAS 18000為國際性職業性健康與安全管理系統驗證。為確保提供一致和高質量的服務，我們已針對我們的所有物業管理服務建立了標準化的管理體

業 務

系。例如，我們要求我們的物業服務人員在每輪定期預定檢查後，填妥檢查清單，以記錄和監察其最新狀況。有關清單專為不同類別的裝置及設備而設計。我們還採用雙重評估系統，主要由內部監督及外部反饋組成，以便我們有效管理服務質量，提升客戶體驗。有關我們的標準化措施及「雙重」評估系統的詳情，請參閱本節「物業管理服務－物業管理服務標準化」分節。

我們會在日常業務運營過程中接收在管園區的業主和住戶不時就我們的服務提出的反饋和建議。我們建立內部程序以記錄、處理及回應反饋和建議（包括投訴），並對我們的回應結果進行跟進審查。於往績記錄期，就我們的服務和產品而言，我們並無收到任何會對我們的運營或財務業績有重大不利影響的客戶投訴。

對分包商的質量控制

我們一般通過競標程序委聘分包商，並會考慮專業資格、行業聲譽及資歷、財力、過往表現、服務質量和價格競爭力等多項因素。詳情請參閱本節「我們的分包商－分包商管理」分節。

我們一般在與分包商訂立的合同內規定所需提供的服務的詳細質量標準。我們定期監察及評估分包商的表現，如分包商的服務未能達到協定的標準，我們可能會要求分包商採取必要的糾正措施。我們也可能就我們的分包商所提供的服務質量，對業主和住戶進行年度調查。依據合同，我們有權依據該等調查結果調整分包費用。

對第三方商戶的質量控制

為確保我們的平台所提供的服務及產品質量，我們採取了多項措施或政策，例如在與商戶訂立合作合同前審查候選商戶，及納入績效指標以激勵該等商戶提供優質的服務及產品。商戶還須就我們因其產品缺陷或服務欠佳所招致的虧損，向我們提供補償或賠償。我們也有權置換表現欠佳的第三方商戶。詳情請參閱本節「園區增值服務－挑選第三方商戶」分節。

業 務

知識產權

我們認為我們的商標、域名、商業秘密及其他知識產權為品牌資產的重要部分，並且是業務運營的必須環節。截至最後實際可行日期，我們為十個商標的註冊所有人（我們相信此等商標對業務重要），並已遞交一個商標的註冊申請。詳情請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—2.本集團的知識產權」一節。

此外，我們享受「幸福綠城」平台所產生的經濟裨益。該平台主要包括「幸福綠城」網站 www.95059.com.cn 及為安卓(Android)和iOS平台開發的且由我們的附屬公司通過架構合約運營的「幸福綠城」移動應用程序平台。詳情載於本文件「架構合約」一節。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(a)本集團侵犯任何第三方的任何知識產權，或任何第三方侵犯本集團的任何知識產權，而可能對我們的業務運營產生重大不利影響，或(b)與第三方發生有關知識產權的爭議。

僱員

截至2012年、2013年及2014年12月31日及至2015年9月30日，我們合共分別約有13,825、17,761、23,767及14,409名僱員。下表列載我們於2015年9月30日按職能劃分的僱員明細分析。

運營.....	14,234
質量控制.....	17
一般管理及行政.....	120
財務.....	13
研發.....	25
合計.....	<u>14,409</u>

下表為我們於2015年9月30日按地域分布的僱員數目。

杭州.....	3,671
長三角(杭州除外).....	6,705
環渤海經濟圈.....	1,912
珠三角經濟區.....	778
其他地區.....	1,343
合共.....	<u>14,409</u>

業 務

我們過去一直並預期將繼續把若干人力密集的服務工作和專業技術服務工作外包予分包商，主要包括保安、保潔、園藝、維修及保養服務，以便我們把更多資源投放於高收入服務。於2015年9月30日，共22,375個職位提供保安、清潔、綠化、維修及保養服務外包予獨立第三方。2015年7月，我們開始向分包商外包大量保安職能(按保安員人數計)。於2015年9月30日，我們已將大約9,315名保安員外包予獨立第三方保安公司，佔我們在管物業保安員總人數約71.4%。此項轉變讓我們減少提供保安服務的僱員人數，使我們的人員數目由截至2014年12月31日的23,767人減少至截至2015年9月30日的14,409人。我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日分別有7,485位、9,911位、12,800位及3,733位員工擔任保安職能。關於我們如何管理和選擇我們的分包商的詳情，請參閱本節「我們的分包商—分包商管理」分節。

我們相信，我們可以通過有關分包安排利用分包商的人力資源和技術專長，減低我們對勞工的依賴，提升業務的整體盈利能力。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，分包成本分別為人民幣122.1百萬元、人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣458.1百萬元，佔我們的總銷售成本分別約11.6%、13.1%、18.9%及28.3%。根據我們在中國從事物業服務行業的經驗，我們認為，市場上隨時有其他分包商可以在必要時取代我們的任何現有分包商。因此，我們認為我們的業務運營並無依賴任何分包商所提供的服務。

我們並無就中國的運營受制於任何集體談判合同。我們相信我們與僱員保持良好工作關係，我們於往績記錄期並無任何重大勞資爭議或勞工短缺情況。根據中國適用法律，除了在本節的分節「法律程序及合規」中披露的情形外，我們已為僱員交付社會保險金(包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險和生育保險)及住房公積金。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無經歷任何對業務產生重大不利影響的重大勞資糾紛。

我們吸引、保留及激勵合格人員的能力對我們的成功是至關重要的。我們相信，我們能夠憑藉為僱員的提供具競爭力的薪酬和系統化培訓及晉升機會，吸引及保留合格人員。憑藉由精力充沛的、專注的僱員組成的團隊，我們致力提供超越客戶期望的服務，我們相信，這將有助我們取得新的機會。

招聘

我們通過提供具競爭力的工資及福利、系統化的培訓計劃和內部晉升機會，致力網羅市場上最出色的員工。我們的招聘程序主要包括以下階段：

- 物色候選人。我們利用本地招聘中心、勞工機構、職業學校、在線廣告和僱員介紹等

業 務

多種途徑物色候選人。例如，我們的僱員介紹計劃旨在鼓勵現有僱員從其社交網絡中搜羅及招募合適的人才，以按符合成本效益的方式擴大可供選擇的候選人人才庫。

- **審查及甄選。**我們的審查及甄選程序主要包括：**(i)**審閱和審查履歷表、**(ii)**面試、**(iii)**職業偏好測試及**(iv)**背景查核。我們審閱和審查候選人的履歷表時，會考慮申請人的年齡、學歷、工作經驗、專業資格、品格和潛力等各種因素。為規範化面試過程，我們已採納《面試流程規範管理指引》等內部指引。
- **聘請。**我們要求所有新聘員工在開始工作前出席工作安全簡介。我們也為新聘的管理級人員安排資深經理作為導師，以為新聘人員提供量身定制的培訓及指導。詳情請參閱本節「一培訓」分節。

培訓

我們為僱員提供系統化及範圍廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要歸納為以下類別：

- **新聘員工培訓。**我們為新聘員工提供入職培訓，向他們介紹我們的公司文化及播放短片，以影像方式展示我們的服務標準和程序。我們也為新聘的管理級人員安排資深經理作為導師，為新聘人員提供量身定制的培訓及指導，並定期與新聘人員會面，以評估其表現。對我們所選定的若干具有潛力的新聘人員，我們會為他們提供在總部的全日培訓營，使新員工接受更高水平的的培訓模式。
- **在職培訓。**我們為僱員提供各項業務運營範疇的在線培訓課程，如質量控制及客戶關係管理等。我們還為僱員提供物業管理服務的專業證書培訓。截至**2015年9月30日**，我們共有**204**名僱員取得中國住房和城鄉建設部頒發的物業管理師證書。
- **新晉升僱員培訓。**我們為新晉升至管理職級和任職一定管理職級以上的僱員提供管理技巧培訓。為進一步實現我們的品質承諾，我們已設立輪崗計劃，據此，所有候選僱員在晉升至負責我們在管園區的經理級別前，必須輪任質量控制組數個月。

我們經營杭州市綠城職業培訓學校，該學校為由我們全資擁有並獲地方政府批准提供物業管理服務培訓的職業培訓學院。我們認為，這有助於加強我們為僱員提供的培訓的質量及可持續性。

業 務

職業發展

我們專注於為僱員提供職業發展及內部晉升機會，我們相信這不但有助我們挽留關鍵僱員，還可為我們不斷擴大的業務運營提供所需的管理人員。

我們根據管理人員調查制定行為模型，用於評估僱員在勝任管理職務方面的能力。我們物色具有優秀潛力的傑出僱員，並指派他們參加管理實習計劃，以促進其培訓及職業發展。我們會根據工作表現為此等僱員構建清晰的晉升路徑，以讓他們逐漸成熟及承擔更多管理職責。

保留

我們保留僱員的措施主要集中於以下領域：

- *提供具競爭力的工資及福利。*我們為僱員提供吸引的薪酬方案，並會根據其工作表現及因應本地勞動市場狀況加以調整。我們還為僱員提供福利，如體檢、員工互助基金（公司與員工共同出資，協助員工處理可能對其健康及生活有不利影響的個人財務問題而設的僱員援助基金計劃）及贊助某些僱員接受持續教育的「綠葉」助學計劃等。
- *提高互動。*我們定期為僱員舉辦培養團隊精神的活動，如團體晚宴、體育活動、攝影、歌唱及主題寫作比賽，向僱員灌輸公司文化，提高與僱員之間的互動。我們也會與僱員面談，以瞭解他們的關注事項和建議反饋。
- *促進內部向上流動機會。*我們為僱員提供職業發展機會，以協助他們提升管理及專業技巧，令他們的事業發展更上一層樓。詳情請參閱「一職業發展」分節。
- *推動合夥人計劃。*應對快速轉變的客戶需求，我們計劃成立合夥人計劃，包括僱員合夥人和管理層合夥人。在我們扁平的管理模式中，高級管理層及僱員通過參與業績獎勵計劃及股份獎勵計劃，成為我們的合夥人。透過訂立此等夥伴關係以及與我們分享利潤和分擔風險，管理層和僱員成為企業家一份子，在工作上更為積極、創新和有熱誠。

社會、健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞工、安全和環保事宜的法律。此外，我們已設置職業安全衛生系統，實行全國性職業安全衛生規則及標準，以及定期為僱員提供工作間安全培訓，以提高他們的

業 務

工作安全意識。據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們一直在各重大方面遵守中國有關工作場所安全的法律，並無發生任何對我們的運營產生重大不利影響的事故。

我們視環保為重點工作，並在業務運營中實行了多項措施，以確保我們符合所有適用的規定。鑒於我們的業務性質，我們相信我們不會承受重大環境責任風險或合規成本。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無就違反中國環保法律而遭受過任何罰款或處罰。我們的中國法律顧問認為，我們不會因違反中國環保法律而受到任何重大行政處罰。

保險

我們相信，我們的保險保障符合中國的行業慣例。我們已就業務運營中產生的主要風險和責任投購保險，主要包括(i)公眾責任保險，涵蓋我們在業務運營中對第三方造成損害所招致的責任；(ii)涵蓋我們在業務運營過程中所擁有或持有的現金的損失的保險；(iii)財產保險，涵蓋動產和不動產的損害；(iv)機器保險，涵蓋機器及設備損害所產生的損失；及(v)僱主責任保險，涵蓋僱主就僱員關於工傷所承擔的責任。我們要求分包商為其向本集團提供服務的僱員投購意外保險，而根據我們與分包商訂立的合同，分包商須就其僱員的所有一切工傷承擔責任，惟直接因我們引起的傷害除外。

我們已投購足夠的財產和責任保險，保障特點在中國同類公司中相信還甚為常見。然而，我們的保險保障未必能就若干運營風險及其他危害為我們提供足夠保障，而這可能會對我們的業務產生不利影響。詳情請參閱本文件「風險因素」一節「我們面臨有關工作安全及發生意外的風險」所述的風險因素。

物業

我們就我們的業務運營佔用中國若干物業。該等物業乃用作上市規則第5.01(2)條所界定的「非物業活動」，主要用作我們運營的辦公室處所。

根據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(2)條，就《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第34(2)段規定須就本集團在土地或建築物方面的一切權益編製估值報告而言，本文件獲豁免遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》第342(1)(b)條規定，原因是於2015年9月30日並無任何物業權益的賬面值佔我們的綜合資產總值15%或以上。根據上市規則第五章，本文件無須加載我們的物業估值。

業 務

以下概列對我們的運營屬重大的物業的若干資料：

自有物業

截至最後實際可行日期，我們擁有的物業總建築面積約為**11,384**平方米。我們使用該等物業作為辦事處。我們也於**2014**年訂立預售協議，以購買西溪國際商業中心的一幢辦公樓，總購買價為人民幣**121.3**百萬元，購買款項已悉數繳付。該辦公樓的總建築面積為**7,446**平方米，預期於**2016**年上半年交付。

下表載列被視為對我們的業務屬重大並由我們擁有的所有物業的概要。概無其他獨立物業對我們的業務屬重大。

地點	物業用途	概約建築面積(平方米)
杭州西湖區留下街道聯合大廈	辦事處	3,265
杭州西溪國際商業中心	辦事處	7,446

於本文件日期，我們尚未取得聯合大廈的有效所有權證，此乃由於賣方向本公司出售物業完成註冊的過程出現若干延誤。中國法律顧問預期一旦賣方完成登記程序，我們在取得房屋所有權證的過程中將不會面對任何法律障礙。

租賃物業

截至最後實際可行日期，我們已租賃建築面積合共超過**14,000**平方米的**65**座物業，用作辦公室及倉庫。此外，我們租賃**477**間公寓以用作員工宿舍。概無該等獨立物業對我們的業務屬重大物業。

據我們的中國法律顧問告知，我們全部租賃物業的租賃合同均為有效及可強制執行，根據租賃合同的條款，我們依法有權佔用及使用該等租賃建築物。

根據中國適用法律及法規，租賃須向房地產主管部門登記。於最後實際可行日期，我們(作為承租人)並未登記**55**間辦公室及倉庫以及用作員工宿舍的**440**間公寓的租賃。中國法律顧問告知我們，我們可能因未有登記而須承擔每份協議人民幣**1,000**元至人民幣**10,000**元的罰款。未有登記租賃的潛在罰款總額預期為人民幣**495,000**元至人民幣**4.95**百萬元。

業 務

中國法律顧問告知我們，我們未有登記租賃協議將不會影響租賃協議的效力。一旦主管機關要求我們糾正有關租賃登記規定的不合規情況，而我們因業主不合作而未能作出糾正，我們擬終止不合規的租賃，並在不產生任何重大干擾下物色附近其他地點進行遷移。

我們並無接獲任何監管機構就我們因未有登記上述租賃而可能施加的行政處罰或執法行動發出的任何通知。鑒於上述因素，中國法律顧問認為我們因未有登記租賃被處罰的風險甚低。我們的控股股東已承諾向我們彌償未有登記租賃協議招致的任何處罰或其他金錢損失。

法律程序及合規

我們可能不時成為在我們的日常業務過程中產生的各項法律、仲裁或行政程序的當事人。我們或我們的任何董事目前並非任何重大法律、仲裁或行政程序的當事人，據我們所知，我們並無遭要脅提出任何索償或法律、仲裁或行政程序，而據我們認為可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

業 務

下表載列於往績記錄期內直至最後實際可行日期，我們在中國相關法律及法規項下的重大不合規事件，以及我們採取的對應糾正行動：

為防止未來違規及確保持續合規而採取的補救及糾正措施	法律後果及潛在最嚴重處罰	不合規原因	不合規事件
<p>於往績記錄期內，我們部分附屬公司在主管政府機關經審閱報稅後，目的而被要求保險供款。我們向主管政府機關取得合規證明，確認該等附屬公司在往績記錄期內概無在社會保險方面違反中國法律而受到處罰。中國法律顧問告知，該等附屬公司供款而遭處以罰款的風險甚微。因此，董事認為無需就該等附屬公司作出撥備。</p>	<p>中國法律顧問告知，根據中國法律及法規，我們或可能因未及時對社會保險作全數供款而面臨未繳費用及罰款。倘任何主管政府機關認為我們員工作出的社會保險供款不符合中國相關法律及法規的規定，我們可被要求在指定期間內向相關地方機關支付未付金額及按總未付結餘計每天0.05%的未繳費用。倘我們未能支付未付金額及未繳費用，我們或須承擔總未付金額一至三倍的罰款。</p>	<p>不合規事件發生主要由於我們有部分僱員選擇不登記作出社會保險及住房公積金，乃由於彼等不願意就社會保險及／或住房公積金作出供款。極少數分因行政疏忽、地方員工不熟悉相關規定以及中國地方機關未能實行及詮釋相關法規所致。</p>	<p>我們未能按照中國政府所規定，為部分僱員作社會保險及住房公積金供款。</p>
<p>此外，若干其他附屬公司未能作出住房公積金供款但尚未被任何機關或員工要求支付逾期款項。因此，我們已就住房公積金作出總額約為人民幣1.9百萬元的撥備，並相信足以支付該等附屬公司的未付住房公積金供款的負債。</p>	<p>中國法律顧問亦告知，倘任何主管政府機關認為我們員工作出的住房公積金供款不符合中國相關法律及法規的規定，我們可被要求在指定期間內向相關地方機關支付未付金額以及介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。</p>	<p>我們的控股股東已承諾向我們彌償未能作社會保險及住房公積金全數供款招致的任何未付款項、處罰或其他金錢損失。</p>	<p>我們未能在往績記錄期內直至最後實際可行日期，我們未有作出全數供款的員工已承諾彼等將不會向我們索償其部分的社會保險金及住房公積金並豁免任何針對我們的權利。</p>

業 務

下表載列於往績記錄期內直至最後實際可行日期，我們在中國相關法律及法規項下的系統性不合規事件：

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最嚴重處罰	為防止未來違規及確保持續合規而採取的補救及糾正措施
<p>於最後實際可行日期，我們並未根據中國法律所規定向房地產主管部門登記55個租賃辦公及倉儲物業以及440間用作員工宿舍的公寓的租賃。</p>	<p>不合規主要由於登記租賃協議時業主不合作，此乃超出我們的控制範圍。登記租賃協議需要業主合作，包括向有關機關遞交彼等的身份文件及相關樓宇權證。</p>	<p>中國法律顧問告知，主管機關或要求我們就不合規事件作出糾正，而倘我們未能於若干期間作出糾正，我們可因未登記而招致每項協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。</p> <p>就我們未能為租賃辦理登記的預計罰款總額約為人民幣495,000元至人民幣4.95百萬元。</p>	<p>倘有關主管機關要求我們糾正租賃登記的不合規，我們會於附近尋找其他地方，並以不造成任何重大滋擾的方式遷移。基於我們的業務性質，我們不認為重新分配員工宿舍、辦公室及倉庫會對我們的運營造成中斷。儘管我們可能會招致額外的遷移成本，董事相信不會對我們的業務、運營或財務狀況造成任何重大影響。</p>
		<p>我們並無接獲任何監管機構就未有登記上述租賃而可能招致的行政處罰或執法行動發出的任何通知。中國法律顧問告知未有登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性，而且我們將被處罰的風險甚低。</p>	<p>根據中國法律顧問的意見，董事認為毋須就租賃登記的不合規事件計提撥備。</p>
		<p>我們的控股股東已承諾向我們彌償未有登記租賃協議招致的任何處罰或其他金錢損失。</p>	
		<p>有關與本不合規事件相關風險的詳情，請參閱本文件「風險因素」一節內「我們並未向房地產主管部門登記所有租賃協議，可能因而遭到罰款。」的風險因素。</p>	

業 務

據我們的中國法律顧問告知，董事確認，除上表所披露外，我們於最後實際可行日期已在各重大方面遵守中國相關法律。

為持續提升我們的企業合規及內部監控以及防止不合規事件將來在次發生，我們已採取以下措施：

- (i) 我們已就管理僱員的社會保險及住房公積金實施政策；
- (ii) 我們會向有關租賃物業業主發出提醒，要求彼等完成申請及登記程序；然而，由於我們無權控制業主，故此，我們未能夠就完成申請及登記程序預計需要多少時間；
- (iii) 我們已採用評估未來租賃的程序，當中包括記錄所需要符合規定的列表，例如於我們訂立任何重大租賃協議時業主所需要遞交的文件；倘無及時登記租賃協議，我們的相關職員會查核新簽立的租賃協議之狀況，並與有關訂約方跟進；
- (iv) 我們已不時提供及計劃持續提供有關我們業務適用的法律及法規規則培訓予高級管理層及法律部員工；
- (v) 我們已委聘中國法律顧問就遵守中國法律及法規提供法律意見及向高級管理層及法律部員工提供培訓；
- (vi) 我們已委聘任海通國際資本有限公司作為我們的合規顧問，為董事及管理層提供上市規則意見，年期為[編纂]至派付本公司有關[編纂]後第一個完整財政年度財務業績的年報日期完結。
- (vii) 董事會已成立審核委員會，以監察內部監控，包括(其中包括)就本集團內部監控、審閱及監察本集團有關租售任何董事會可能指定、載於任何本集團憲法文件或上市規則以及替他適用法律、法規、規則及守則施加的規定、指引及法規政策及管理的政策及慣例進行審閱及向本集團作出建議，以及確保有可用合適的監察系統以確保符合相關內部監控系統、程序及政策，以及監察本集團保持符合內部風險管理標準的計劃是否恰當實施；及
- (viii) 我們已委聘獨立外部顧問事務所作為我們獨立內部監控顧問，以根據事先同意的範圍及方式審閱我們有關個別實體若干範圍的財務報告的內部監控措施，另我們已採用獨立內部監控顧問的建議。

業 務

董事的意見

經考慮上述過往不合規事件的性質及原因、中國法律顧問意見以及本公司採取的糾正行動及內部監控措施後，董事認為(i)本集團內部監控措施足以有效防止日後不合規事件再次發生；(ii)本集團就上市規則第3A.15(5)條而言具有可用且充足及有效內部監控程序；及(iii)過往不合規事件並不影響董事適合以上市規則第3.08及3.09條項下的上市發行方的董事身份行事，或影響本公司適合根據上市規則第8.04條[編纂]。就上文所述不合規事件而言，聯席保薦人與本公司董事意見一致。

內部監控及風險管理

董事會負責監督並確保本集團維持穩健有效的內部監控及風險管理制度，藉以時刻保障股東的投資和本集團的資產。為籌備[編纂]，我們已僱用一間外聘內部控制諮詢公司，對內部控制進行評估，其中包括(i)於財政賬目點算及報告、銷售、採購、庫務及一般信息科技控制的實體層面控制及業務流程控制，及(ii)向公司呈報事實調查，及就上述過程及程序的內部控制建議改善方法。我們已採納一系列為合理確保達致有效及高效的運營、可靠的財務報告及符合適用法律等目標而設計的內部監控政策、程序及計劃。下列為外聘內部控制諮詢公司的建議。

我們保持一系列風險管理政策及措施，識別、評估及管理運營所產生的風險。以下是我們的風險管理政策的主要特徵：

- 我們採取嚴格的質量控制、監管及程序以規避風險。詳情請參閱本節「質量控制」的分節；
- 我們的人力資源部門負責監控僱員對內部規則及手冊的遵守情況，確保我們遵守相關監管要求及適用法例，減少法律風險；
- 我們設置內部程序，處理顧客提出的投訴；
- 我們還已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會，作為改善風險管理及公司治理的部分措施。審核委員會的主要職責是就本集團的財務申報程序，內部控制及風險管理系統的有效性，為董事提供一個獨立的審查，監督審核過程及進行由董事分配的其他職責；及
- 我們就本公司所僱用的外包商，設置了一個挑選及監測政策，包括處理關於外包商的任何投訴／疏忽的挑選標準及審查制度。

業 務

執照、許可及證書

據我們的中國法律顧問告知，董事確認，我們截至最後實際可行日期已就我們在中國的運營向中國相關機關取得所有重要執照、批文和許可。該等執照、批文和許可均為有效。我們在中國的重要許可和執照主要包括以下中華人民共和國住房和城鄉建設部及其類同地方機關所頒發的物業管理資格許可以及工業和信息化部及其類同地方機關頒發的提供增值電信服務所需的電信與信息服務業務經營許可證。

執照、許可及批文名稱	授出機關	發出日期	屆滿日期
物業服務企業資質證書 (壹級)	中華人民共和國住房和城鄉建設部	2015年9月9日	無屆滿日期
物業服務企業資質證書 (壹級)	中華人民共和國住房和城鄉建設部	2015年10月9日	無屆滿日期
物業服務企業資質證書 (壹級)	中華人民共和國住房和城鄉建設部	2015年2月12日	2018年2月6日
物業服務企業資質證書 (壹級)	中華人民共和國住房和城鄉建設部	2014年7月1日	無屆滿日期
物業服務企業資質證書 (貳級)	上海市住房保障和房屋管理局	2013年3月29日	無屆滿日期
物業服務企業資質證書 (貳級)	上海市住房保障和房屋管理局	2013年10月29日	無屆滿日期
物業服務企業資質證書 (貳級)	北京市住房和城鄉建設委員會	2013年3月26日	無屆滿日期
物業服務企業資質證書 (貳級)	重慶市國土資源和房屋管理局	2004年10月12日	無屆滿日期
物業服務企業資質證書 (貳級)	烏魯木齊市水磨溝區建設局	2015年9月1日	2020年9月1日
物業服務企業資質證書 (參級)	慈溪市住房和城鄉建設局	2012年11月22日	無屆滿日期

業 務

執照、許可及批文名稱	授出機關	發出日期	屆滿日期
物業服務企業資質證書 (叁級)	寧波市住房和城鄉建設 委員會	2012年9月12日	無屆滿日期
物業服務企業資質證書 (叁級)	嘉興市城鄉規劃建設 管理委員	2014年9月17日	2017年9月17日
物業服務企業資質證書 (叁級)	青島市國土資源和 房屋管理局	2014年1月8日	2017年1月7日
物業服務企業資質證書 (叁級)	杭州市住房保障和 房產管理局	2014年1月16日	2017年1月16日
物業服務企業資質證書 (叁級)	信陽市房產管理中心	2012年9月12日	無屆滿日期
《增值電信業務經營 許可證》	工業和信息化部	2014年7月22日	2019年7月22日
《增值電信業務經營 許可證》	浙江省通信管理局	2015年10月23日	2020年5月10日

我們的部分重要許可和執照的有效期有限。我們會監察許可和執照的效力，並及時於到期日前申請續領相關許可和執照。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們在取得或續領業務運營所需的許可和執照方面並無遇上任何重大困難。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們不會於日後到期時在續領重要許可和執照方面遇上任何重大法律障礙。

架構合約

背景

為透過提供一站式的園區服務以提升物業管理服務的質量及效率，我們已引入園區O2O平台，將住戶與不同的商戶及服務供應商連繫起來，該O2O平台乃透過「幸福綠城」網站及由綠城信息開發的手機應用程式向我們管理的住宅園區提供。綠城信息為兩項ICP許可證的持有人，我們的中國法律顧問確認，持有人可進行商業互聯網資訊服務，該服務屬目錄內的「限制類」行業。有關目錄的詳情，請見本文件「監管概覽－外商投資增值電信業務」分節。

於2001年12月11日，國務院頒佈《外商投資電信企業管理規定》（「外資電信企業規定」），並於2008年9月10日修訂。根據《外資電信企業規定》，外國投資者不得於提供增值電信服務（包括ICP服務）之公司持有超過50%之股本權益。此外，於中國投資增值電信業務之外國投資者須具備從事增值電信業務的經驗並擁有海外經營業務的可靠往績記錄（「資格規定」）。目前，概無適用的中國法律、法規及法則就此提供了清晰的指引或解釋。工信部已在其網站上公佈一份指引備忘錄，其內載有在中國申請成立外商投資增值電信企業的相關規定。根據工信部提供的網上辦事指南（<http://www.miit.gov.cn/n1146300/n1306936/n1307091/n1307092/index.html>），申請人須提供（其中包括）申請人過去三年的年度報告、資格規定證明以及業務發展計劃。該指引備忘錄並未提供有關用以滿足資格規定的證明、記錄或文件的任何進一步指引。此外，該指引備忘錄並未列清所有申請規定。我們的中國法律顧問已告知我們，(i)根據中國法律，該網站上的指引備忘錄並不具備任何法律或監管效力及(ii)並無任何中國適用法律、法規或法則就資格規定提供清晰的指引或詮釋。儘管上文亦然，我們將於可能及適當時採取一切合理行動以符合資格規定。我們已經在香港成立兩間附屬公司，可充當我們擴展中國以外的業務時的海外平台。我們將確保有足夠的財務和其他資源，以實行完全遵守，也將繼續尋求中國有關監管部門對於符合資格規定的具體指導。我們承諾在[編纂]後於年報及中期報告中提供定期更新，使公眾投資者知悉我們對符合資格規定所採取的努力和行動以及進展。

於2006年7月13日，工信部發佈《關於加強外商投資經營增值電信業務管理的通知》（「工信部通知」）。工信部通知進一步加強對外商投資增值電信服務之監管，包括禁示國內電信服務供應商以任何形式向任何外國投資者租借、轉讓或出售電信業務經營許可證，或規定任何增值電信服務供應商所使用之域名及商標由ICP許可證持有者或此ICP許可證持有者之股東持有。此外，國

架構合約

內電信服務供應商不得以任何形式為國外投資者於中國經營任何電信業務提供任何資源、場地、設施及其他幫助。倘ICP許可證持有者未能遵守工信部通知之規定且未於特定時期內對其違規行為作出糾正，工信部或其當地分支機構可能對此類許可證持有者採取措施，包括撤銷其ICP許可證。

於2015年6月19日，工信部發佈《關於放開線上資料處理與交易處理業務(經營類電子商務)外資股比限制的通告》(「**通告第196號**」)，其容許外國投資者在提供網絡數據處理及交易處理服務(亦稱為經營電子商務)的中國實體中持有**100%**股權，並只屬於某一類增值電信服務。其他種類的增值電信服務，當中包括綠城信息經營的互聯網及數據服務所屬，並不屬於通告第**196**號所述種類，且仍然受原有審批程序所限。因此，通告第**196**號項下放寬外商限制並不適用於我們。

由於上述中國對外商於ICP許可證持有人的投資的現行法律及法規限制，故本公司不可直接透過股本所有權而持有綠城信息。按照對外國投資有限制的中國行業慣例，本公司將透過一系列架構合約乃就進行受限制業務而言特別訂立，有效地控制當前由綠城信息經營之業務及獲取其產生的**100%**經濟利益(屬杭州桂花園投資管理的應佔權益)。架構合約及允許將綠城信息的財務狀況及經營業績依據香港財務報告準則綜合計入我們的財務狀況及經營業績中，猶如他們為本集團的全資附屬公司。

杭州桂花園投資管理於2015年7月29日在中國成立為外商獨資企業。有關杭州桂花園投資管理的歷史及發展，請參閱本文件「歷史及重組」一節。

於2015年10月10日，杭州桂花園投資管理與綠城信息(其中包括)訂立一系列協議，包含以下協議：

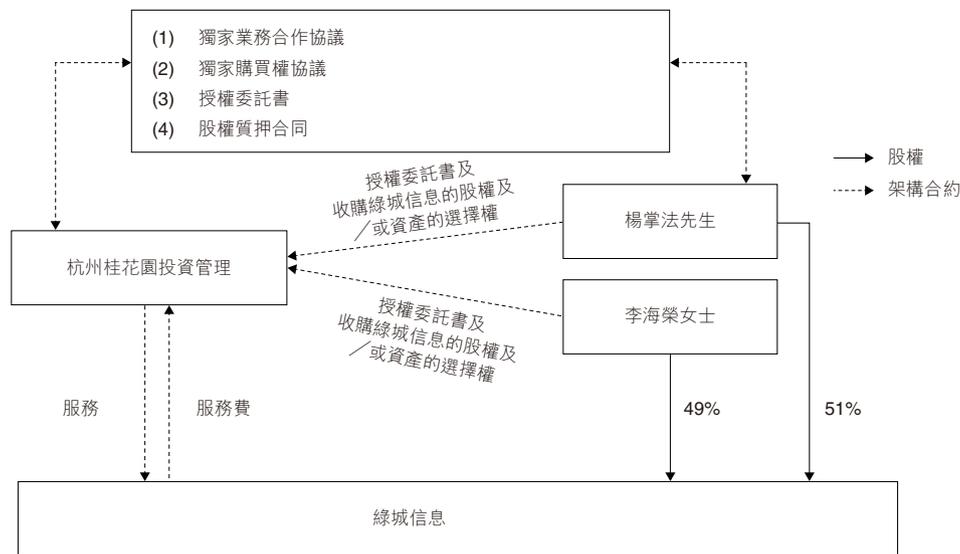
- (a) 杭州桂花園投資管理與綠城信息訂立的獨家業務合作協議(「**獨家業務合作協議**」)，據此，杭州桂花園投資管理同意向綠城信息提供獨家業務支持、技術服務及諮詢服務，而綠城信息同意向杭州桂花園投資管理支付服務費；
- (b) 杭州桂花園投資管理、楊掌法先生、李海榮女士及綠城信息訂立的獨家購買權協議(「**獨家購買權協議**」)，據此，杭州桂花園投資管理或被指定買方獲授獨家購買權，在相關中國法律容許的情況下，收購楊掌法先生及李海榮女士所持綠城信息的全部或部分股權或與其相關資產的權利；

架構合約

- (c) 楊掌法先生及李海榮女士分別簽立的不可撤回授權委託書(「**授權委託書**」)，授權及委任杭州桂花園投資管理為楊掌法先生或李海榮女士的代理，代其行事以行使或委託行使其身為綠城信息股東的一切權利；及
- (d) 杭州桂花園投資管理、楊掌法先生、李海榮女士及綠城信息訂立的股權質押合同(「**股權質押合同**」)，據此，楊掌法先生及李海榮女士質押其於綠城信息的全部股權(即總股權分別的**51%**及**49%**)連同其一切相關權利予杭州桂花園投資管理，作為綠城信息應付費用的抵押。

架構合約的圖像表示

下圖說明架構合約如何按照其規定有效地將綠城信息的經濟利益轉移至本集團。



附註：

- (1) 根據獨家業務合作協議，杭州桂花園投資管理獲委聘就綠城信息應付杭州桂花園投資管理服務費而獨家向綠城信息提供(其中包括)管理及諮詢服務。詳情請參閱本文件「架構合約—架構合約重大條款概要—(1)獨家業務合作協議」分節。
- (2) 詳情請參閱本文件「架構合約—架構合約重大條款概要—(2)獨家購買權協議」分節。
- (3) 詳情請參閱本文件「架構合約—架構合約重大條款概要—(3)授權委託書」分節。
- (4) 詳情請參閱本文件「架構合約—架構合約重大條款概要—(4)股權質押合同」分節。

架構合約

架構合約重大條款概要

(1) 獨家業務合作協議

根據獨家業務合作協議，杭州桂花園投資管理從事獨家為綠城信息進行的業務提供所需的業務支持、技術、諮詢和其他服務，包括：

- (a) 網絡信息技術管理和網絡支持服務；
- (b) 技術管理諮詢服務；
- (c) 業務和市場諮詢服務；
- (d) 知識產權許可服務；
- (e) 系統集成、產品研發和系統維護服務；
- (f) 員工招聘、人事管理、財務制度、內部控制及市場營銷等相關的管理諮詢服務；及
- (g) 其他應綠城信息的要求而不時提供的諮詢及其他服務。

就考慮提供該業務支援、技術、諮詢及其他服務而言，綠城信息應根據獨家業務合作協議向杭州桂花園投資管理支付服務費。因此，綠城信息的日常運營活動將對其支付杭州桂花園投資管理的能力造成重大影響。

為確保綠城信息符合日常經營中的現金流要求和／或抵銷其經營過程中產生的任何損失，無論綠城信息是否實際產生任何該等經營性損失，杭州桂花園投資管理有義務向綠城信息提供財務支持（在中國法律允許的範圍內）。杭州桂花園投資管理可以銀行委託貸款的方式向綠城信息提供財務支持，並應另行簽署該等貸款合同。

綠城信息應按月向杭州桂花園投資管理支付服務費。綠城信息應付費用應相當於其淨收入的100%。在獨家業務合作協議有效期內，杭州桂花園投資管理可全權自主決定調整上述服務費而無需經綠城信息同意。

根據獨家業務合作協議，除非根據中國法律及法規另有規定，杭州桂花園投資管理應於其向綠城信息提供業務支援、技術諮詢服務，以作為履行獨家業務合作協議期間，享有所產生或創造任何權利、所有權、權益或知識產權的獨家所有權，除非綠城信息需要保留該等知識產權以獲取有關業務資質的審批。

架構合約

獨家業務合作協議自簽署日期起計十年內生效，然而杭州桂花園投資管理可以書面要求無條件延長任何限期及其後無限次數延長。

獨家業務合作協議於下列情況下自動終止：(a)綠城信息宣告破產；(b)綠城信息依法解散；或(c)杭州桂花園投資管理根據獨家購買權協議條款，完成購買綠城信息所有現有股東的股權。綠城信息無權提早終止該協議，除非杭州桂花園投資管理有嚴重疏忽或存在欺詐行為，倘發生該情況，綠城信息應立即向杭州桂花園投資管理發出書面終止協議通知該嚴重疏忽或欺詐行為，並於給予30天的寬限期以糾正上述行為導致的後果。此外，杭州桂花園投資管理有權提前30天通知終止獨家業務合作協議，且無需就其單方解除本協議的行為承擔任何責任。

(2) 獨家購買權協議

根據獨家購買權協議，楊掌法先生、李海榮女士(合稱「**購買權出讓人**」)各自不可撤銷地授予杭州桂花園投資管理或被指定買方獨家權力(「**購買權**」)以購買綠城信息的全部或部分股權及／或資產。除非中國法律及法規要求評估股權及／或資產，於行使該權利時，轉讓股權的總代價相當於該股權及／或資產的名義價格，或若相關政府部門要求購買價高於名義價格，則有關代價應為該政府部門及根據中國法律及法規允許的最低價格，且應由購買權出讓人向杭州桂花園投資管理返還。

在中國法律及法規允許杭州桂花園投資管理直接持有所有或部分綠城信息股權及／或資產並透過綠城信息進行互聯網通訊業務及其他受限制業務的情況下，杭州桂花園投資管理於行使購買權時，應儘快發出行使購買權的通知。

倘杭州桂花園投資管理行使該購買權以購買綠城信息的任何股權及／或資產，購買權出讓人應促使綠城信息就行使購買權及自杭州桂花園投資管理或被指定買方轉讓該綠城信息的股權及／或資產召開股東會議，並因此批准該決議。此外，杭州桂花園投資管理或被指定人(視情況而定)就該轉讓簽訂股權轉讓協議。所有有關各方應正式簽署所有其他必要合同、協議或文件(包

架構合約

括但不限於綠城信息公司章程修正案)，取得全部必要的政府執照和許可(包括但不限於綠城信息的營業執照)，並採取所有必要行動，在不附帶任何擔保權益的情況下，透過將杭州桂花園投資管理或其指定方(視情況而定)記入綠城信息的股東名冊，將已抵押的綠城信息股權及／或資產轉移給杭州桂花園投資管理。

根據獨家購買權協議，就綠城信息而言，綠城信息及購買權出讓人(作為綠城信息股東)已承諾彼等：

- (a) 未經杭州桂花園投資管理的事先書面同意，不以任何形式補充、更改或修訂綠城信息章程和規章，增加或減少其註冊資本，或以其他方式改變綠城信息的註冊資本結構；
- (b) 按照良好的財務和商業標準及慣例，保持其公司的存續，審慎地及有效地經營其業務和處理其事務，並且促使綠城信息履行其在獨家業務合作協議項下的義務；
- (c) 未經杭州桂花園投資管理的事先書面同意，不出售、轉讓、擔保或以任何方式處置綠城信息的資產、運營或收入中的合法權益；
- (d) 在獨家購買權協議條款下綠城信息的清算後，向杭州桂花園投資管理全額支付其非雙向收取的任何剩餘殘值，或促使發生該等支付行為。如中國法禁止該等支付，應在中國法許可的情形下向杭州桂花園投資管理或其指訂方支付該款項；
- (e) 未經甲方的事先書面同意，不得發生、繼承、保證或允許存在任何債務，但(i)在正常業務過程中而不是通過貸款產生的債務；和(ii)如已向杭州桂花園投資管理披露並得到其書面同意的債務除外；
- (f) 一直在正常業務過程中經營綠城信息的所有業務，以保持綠城信息的資產價值，不進行可能影響其經營狀況和資產價值的任何作為或不作為；
- (g) 未經杭州桂花園投資管理的事先書面同意，不得促使綠城信息簽訂任何重大合同，但在正常業務過程中簽訂的合同除外；
- (h) 未經杭州桂花園投資管理的事先書面同意，不得促使綠城信息向任何人提供貸款或信貸或任何形式的擔保；
- (i) 應杭州桂花園投資管理的要求，向其提供所有關於綠城信息的運營和財務狀況的資料；

架構合約

- (j) 如杭州桂花園投資管理提出要求，應從杭州桂花園投資管理接受的保險公司處購買和持有有關綠城信息資產和業務的保險，該保險的金額和險種應與經營類似業務的公司一致；
- (k) 未經杭州桂花園投資管理的事先書面同意，不得促使或允許綠城信息與其他實體進行合併或收購，或對其他實體進行收購或投資，及／或同意或促使綠城信息處置其資產；
- (l) 應將發生的或可能發生的與綠城信息資產、業務或收入有關的任何訴訟、仲裁或行政程序立即通知杭州桂花園投資管理，並根據杭州桂花園投資管理的合理要求採取一切必要措施；
- (m) 為保持綠城信息對其所有資產的所有權，應簽署所有必要或適當的文件，採取任何必要或適當的行動和提出所有必要或適當的申訴或對所有索償進行必要和適當的抗辯；
- (n) 未經杭州桂花園投資管理事先書面同意，應確保綠城信息不得以任何形式派發股息予其股東，但一經杭州桂花園投資管理書面要求，綠城信息應立即將所有可分配利潤分配給其股東；
- (o) 應杭州桂花園投資管理的要求，應委任由杭州桂花園投資管理指定的一方擔任綠城信息的董事以及／或者罷免在任的綠城信息的董事；及
- (p) 知悉若由於綠城信息或其任何股東未能履行其於適用法律項下的納稅義務，導致杭州桂花園投資管理行使獨家購買權受阻，杭州桂花園投資管理有權要求綠城信息或其股東履行該納稅義務，或要求綠城信息或其股東支付該稅金給杭州桂花園投資管理，由杭州桂花園投資管理代表綠城信息或其股東支付有關金額。

架構合約

根據獨家購買權協議，綠城信息及購買權出讓人已承諾：

- (a) 綠城信息不存在任何已有的出售、轉讓、抵押或以其他方式處置其擁有的綠城信息的股權及／或資產的任何合法或受益權益的安排，且購買權出讓人不得出售、轉讓、抵押或以其他方式處置其擁有的綠城信息的股權及／或資產的任何合法或受益權益，或允許在其上設置產權負擔，但根據股權質押合同在該股權上設置的質押則除外；
- (b) 購買權出讓人不得要求綠城信息就購買權出讓人擁有的綠城信息股權進行分紅或其他形式的利潤分配，不得提起與此相關的股東會決議事項、不得對該等股東會決議事項投贊同票。無論如何，如購買權出讓人收到任何綠城信息的收益、利潤分配、分紅，購買權出讓人應在中國法允許的範圍內，立即為綠城信息之利益向杭州桂花園投資管理或其指定的一方支付或轉賬該等利潤、利潤分配、分紅，作為其於獨家業務合作協議下的服務費；
- (c) 購買權出讓人應促使綠城信息董事會及／或股東不批准在未經杭州桂花園投資管理的事先書面同意的情况下，出售、轉讓、抵押或以其他方式收購綠城信息的股權及／或資產的任何合法或受益權益，並不允許在其上設置任何綠城信息的股權及／或資產的產權負擔，但根據股權質押合同所質押的則除外；
- (d) 購買權出讓人應促使綠城信息董事會或股東不批准在未經杭州桂花園投資管理的事先書面同意的情况下，綠城信息與任何人合併或聯合，或綠城信息對任何人進行收購或投資、或綠城信息分立、綠城信息註冊資本或公司形式的變更；
- (e) 購買權出讓人應將發生的或可能發生的關於其擁有的綠城信息的股權及／或資產的任何訴訟、仲裁或行政程序立即通知杭州桂花園投資管理；
- (f) 購買權出讓人應促使綠城信息董事會或股東會表決同意獨家購買權協議規定的將購買的股權及／或資產的轉讓並採取杭州桂花園投資管理可能要求的任何及所有其他行動；
- (g) 為保持其對綠城信息的股權及／或資產的所有權，購買權出讓人應簽署所有必要或適當的文件，採取所有必要或適當的行動和提出所有必要或適當的申訴或對所有索償進行必要和適當的抗辯；

架構合約

- (h) 應杭州桂花園投資管理的要求，購買權出讓人應委任由杭州桂花園投資管理指定的任何人士出任綠城信息的董事；
- (i) 應杭州桂花園投資管理隨時要求，購買權出讓人應根據獨家購買權協議項下的購買權向杭州桂花園投資管理的被指定人立即和無條件地轉讓其在綠城信息的股權及／或資產，並且購買權出讓人在此放棄其對由綠城信息其他股東進行股權及／或資產轉讓的優先購買權(如有)；及
- (j) 購買權出讓人應嚴格遵守獨家購買權協議、嚴格遵守獨家購買權協議及購買權出讓人、綠城信息與杭州桂花園投資管理共同或分別簽訂的其他合同的條款及條件，履行本協議及其他合同項下的義務，並不進行可能影響其有效性和可強制執行性的任何作為／不作為。如果購買權出讓人對於獨家購買權協議、項下、股權質押合同項下或以杭州桂花園投資管理為受益人的授權委託書項下擁有任何剩餘權利，除非根據杭州桂花園投資管理書面指示，否則購買權出讓人不得行使該等剩餘權利。

獨家購買權協議應於各方簽署本協議之日生效，有效期10年，杭州桂花園投資管理可以選擇續期。如果在本協議期滿時未能確認本協議的續期，本協議應自動續展，直至杭州桂花園投資管理交付確認函，確定本協議的續展期限。

(3) 授權委託書

根據授權委託書，楊掌法先生及李海榮女士各自不可撤銷地授權及委任杭州桂花園投資管理(及杭州桂花園投資管理指定的任何董事、繼承人及清盤人，但不包括楊掌法先生及李海榮女士，彼等作為綠城信息的註冊股東，據此有關人士須為中國國民)作為獨家代理人，就有關行使或委託行使彼作為綠城信息股東的所有權利代表彼行事，該等權利包括但不限於：

- (a) 提議、召集及參加股東會議的權利；
- (b) 於股東大會提出所有事項的表決權及按照中國法律和綠城信息的章程所有股東權利的行使權，包括但不限於出售、轉讓、質押或處置綠城信息全部或部分的股權，處置綠城信息的資產，根據適用法律與對綠城信息進行解散或清算相關的權利；

架構合約

- (c) 代表彼指定和任命綠城信息的法定代表人(董事長)、董事、監事、首席執行官(或經理)以及其他高級管理人員；
- (d) 簽署任何文件及在相關公司註冊處存檔任何所需文件的權利；及
- (e) 代表綠城信息以登記股東就綠城信息在其破產時表決。

此外，杭州桂花園投資管理應有權向任何由杭州桂花園投資管理指定的其他人士或實體委託或轉讓該等權利而毋須經彼等任何一方事先同意。

各份授權委託書自簽署之日起不可撤銷並持續地有效，除非杭州桂花園投資管理作出相反的書面指示。一旦杭州桂花園投資管理書面通知楊掌法先生或李海榮女士(視情況而定)全部或部分終止授權委託書，楊掌法先生或李海榮女士(視情況而定)將立即收回在此向杭州桂花園投資管理做出的委託和授權，並立即簽署與本授權委託書格式相同的授權委託書，對杭州桂花園投資管理提名的其他人士作出與授權委託書內容相同的授權和委託。

(4) 股權質押合同

根據股權質押合同，楊掌法先生及李海榮女士(合稱「出質人」)質押其綠城信息的所有現時及未來股權(分別擁有總股權的51%及49%)連同其項下所有股權予杭州桂花園投資管理，作為任何或所有及時悉數支付應付綠城信息的費用(包括但不限於根據架構合約應付杭州桂花園投資管理顧問及服務費用，及該款項的相關利息、違約金、賠償金以及其他相關費用如律師費、仲裁費、質押股權的評估和拍賣費用)的抵押(「擔保債務」)及其應履行的責任。各方同意根據股權質押合同以杭州桂花園投資管理為受益人創立優先質押的方式。

擔保債務總額暫定不超過人民幣6億元，同時各方同意在擔保債務超過該暫定總額的情況下，各方簽訂補充協議，並向相關機關進行股權質押的變更登記。

架構合約

下列情況均應被視為股權質押合同項下的違約事件：

- (a) 綠城信息未能足額支付架構合約項下應付的諮詢和服務費，或者未能歸還貸款，或者違反在架構合約項下的任何其他義務；
- (b) 出質人在股權質押合同所作的任何陳述或保證含有嚴重失實陳述或錯誤，和／或出質人違反任何保證；
- (c) 出質人和綠城信息未能根據股權質押合同完成登記機關的股權質押登記；
- (d) 出質人和綠城信息違反股權質押合同的任何規定；
- (e) 除股權質押合同明確規定外，出質人轉讓或意圖轉讓或放棄質押的股權或者未經杭州桂花園投資管理書面同意而讓予質押的股權；
- (f) 出質人對任何第三方的自身的貸款、保證、賠償、承諾或其他債務責任因出質人違約被要求提前償還或履行；或已到期但不能如期償還或履行；
- (g) 使股權質押合同可強制執行、合法和生效的政府機構的任何批准、執照、許可或授權被撤回、中止、使之失效或有實質性更改；
- (h) 適用的法律的頒布使股權質押合同非法或使出質人不能繼續履行其在股權質押合同項下的義務；
- (i) 出質人所擁有的財產出現不利變化，致使杭州桂花園投資管理認為出質人履行其在股權質押合同項下的義務的能力已受到影響；
- (j) 綠城信息的繼承人或托管人只能部分履行或拒絕履行架構合約項下的支付義務；或
- (k) 杭州桂花園投資管理不能或可能不能行使其針對質權的權利的任何其他情況。

杭州桂花園投資管理一經知悉或發現上述的任何情況或可能導致上述情況的任何事件已經發生，杭州桂花園投資管理應立即相應地書面通知出質人。除非違約事件已經在該通知之日起

架構合約

30天內令杭州桂花園投資管理滿意地得到完滿解決，否則杭州桂花園投資管理有權以下列一種或多種方式強制執行股權質押合同：

- (a) 在違約事件發生時或發生後的任何時候向出質人發出違約通知，要求出質人立即於30天通知內支付架構合約項下到期應付的所有未償清付款及／或任何未付債務及／或按照擔保權益合同處置股權質押；及
- (b) 在違約事件發生時或發生後的任何時候選擇全面行使擔保權益，出質人應不再擁有與股權有關的任何權利或利益。

未經杭州桂花園投資管理事先書面同意，出質人不得有權轉讓或轉授其在股權質押合同項下的權利和義務。股權質押合同應對出質人的繼任人和經出質人許可的人士均有約束力。

在任何時候，杭州桂花園投資管理均可以將其在此項合約項下的任何及所有權利和義務轉讓給其指定的一方(自然人或法人)，在該情況下，受讓人應享有和承擔轉讓人在股權質押合同項下的權利和義務，如同其是股權質押合同的原始一方一樣。當杭州桂花園投資管理轉讓架構合約項下的權利和義務時，應杭州桂花園投資管理要求，出質人應簽署所有有關協議或與該等轉讓有關的其他文件。

股權質押合同應繼續生效，直至本合同項下所有義務已履行完畢或所有擔保債務在中國法律允許的前提下已全數償付，而綠城信息的所有股權已由出質人根據架構合約購買，而杭州桂花園投資管理應在合理切實可行範圍內儘快註銷或終止股權質押合同。此外杭州桂花園投資管理應亦有權在30天事先通知終止股權質押合同。除法律另有註明外，綠城信息或楊掌法先生及李海榮女士無權終止股權質押合同。

我們的中國法律顧問確認股權質押合同已根據中國法律及法規於相關中國法律機關正式登記。

解決爭議

根據架構合約，因架構合約的履約、詮釋、違約、終止或有效性而引起或與之相關的任何爭議，應首先按任何特定一方要求透過雙方磋商解決。發生違約事件後，倘各方未能於有關書面要求的30天內解決爭議，任何一方可向中國北京的中國國際經濟貿易仲裁委員會提交上述爭議，以按照其仲裁規則進行仲裁解決爭議。仲裁結果為最終定案，且對所有相關各方具約束力。

架構合約

仲裁員可就綠城信息的股權及物業權益及其他資產判予救濟措施。在仲裁委員會設立前，或在適當情況下，香港、開曼群島或綠城信息或本公司主要資產所在地的法庭亦將擁有司法管轄權授予及／或執行針對綠城信息股權或物業或資金的仲裁判決及配合仲裁的臨時救濟措施。

就架構合約中協定的爭議解決方法而言，我們獲中國法律顧問告知：

- (a) 根據中國法律，仲裁機構無權就爭議授予任何強制令或臨時或最終清盤令，以保護中國運營實體的資產或股權。因此，根據中國法律，本集團不一定能享有該等救濟措施；
- (b) 此外，根據中國法律，中國法院或司法機構在得出最終仲裁結前，一般不會就綠城信息的股份及／或資產判予救濟措施、強制令或解散綠城信息作為臨時救濟措施；
- (c) 然而，中國法律並無禁止仲裁機構應仲裁申請人要求給予轉讓綠城信息資產或股權的判決。倘不遵從該判決，法院可尋求強制執行措施。然而，法院決定是否強制執行措施時，不一定支持仲裁機構的判決；
- (d) 此外，香港及開曼群島等海外法院授予的臨時救濟措施及強濟執行令可能不獲中國認可或無法在中國強制執行。因此，倘我們無法強制執行架構合約，我們可能無法對綠城信息行使有效控制權，而我們進行業務的能力或會受到負面影響。

繼承

根據架構合約，倘楊掌法先生及李海榮女士身故、喪失民事行為能力或破產，或發生任何其他可能影響楊掌法先生及李海榮女士於綠城信息股權的事件，架構合約將持續對楊掌法先生及李海榮女士及其繼承人(視情況而定)具約束力，而彼等在架構合約項下的責任應由其繼承人繼承。楊掌法先生、李海榮女士及綠城信息承諾已作出適當安排就楊掌法先生及李海榮女士身故、喪失行為能力、破產、離婚等事件保障杭州桂花園投資管理之權益，以避免在強制執行架構合約上有任何實際困難。

架構合約並無列明楊掌法先生及李海榮女士繼承人的身份，但根據中國繼承法，法定繼承人包括配偶、子女、父母、兄弟、姐妹、祖父母及外祖父母，而繼承人之任何違反行為將被視為違反架構合約。倘有違反事項，杭州桂花園投資管理可對繼承人強制執行其權利。

架構合約

因此，我們的中國法律顧問認為，(i)即使楊掌法先生及李海榮女士身故，架構合約仍為本集團提供保障；及(ii)楊掌法先生及李海榮女士身故不會影響架構合約的有效性，而杭州桂花園投資管理能對楊掌法先生及李海榮女士的繼承人強制執行其於架構合約項下的權利。

處理潛在利益衝突的安排

我們已實施措施以保障避免本集團與楊掌法先生及李海榮女士之間出現潛在利益衝突。根據獨家購買權協議，楊掌法先生及李海榮女士授予杭州桂花園投資管理一項不可撤銷及獨家購買權，以供於適用中國法律及法規允許之範圍下按有關股權及／或資產的面值或適用中國法律及法規允許之最低價格購買綠城信息之全部或任何部分股權及／或資產。此外，根據授權委託書，杭州桂花園投資管理獲不可撤銷地委任為楊掌法先生及李海榮女士之授權人，代表楊掌法先生及李海榮女士行使於綠城信息的股東權利。因此，我們已將楊掌法先生及李海榮女士對綠城信息業務運營之影響降至最低。

基於上述情況，董事認為，我們已採納之措施足夠減輕有關本集團與楊掌法先生及李海榮女士之間潛在利益衝突之風險，且該等措施足夠保障本集團於綠城信息之利益。

分擔虧損

根據獨家業務合作協議，杭州桂花園投資管理面臨綠城信息的運營風險並須向綠城信息提供財務支援。由於本集團(i)透過綠城信息於中國經營其部分業務；及(ii)綠城信息的財務狀況及經營業績根據適用的會計原則綜合入賬至本集團的財務狀況及經營業績，故倘綠城信息蒙受損失，本公司的業務、財務狀況及經營業績亦將會受到不利影響。儘管存有前述杭州桂花園投資管理面臨損失之風險，綠城信息為一間有限責任公司，並須獨自以其擁有之資產及財產就其本身的債務及損失負責。

此外，架構合約之條文乃為以最大可能程度限制因綠城信息所蒙受之任何虧損對杭州桂花園投資管理及本公司產生的潛在不利影響而制定。例如，根據獨家購買權協議，綠城信息將不得且楊掌法先生及李海榮女士將不得出售、轉讓、抵押或以其他方式處置其擁有的綠城信息的股權及／或資產的任何合法或受益權益，或允許在其上設置任何擔保權益的產權負擔。

架構合約

此外，根據獨家業務合作協議，綠城信息及購買權出讓人(作為綠城信息股東)應杭州桂花園投資管理的要求，應委任由杭州桂花園投資管理指定的一方擔任綠城信息的董事以及／或者罷免在任的綠城信息的董事。杭州桂花園投資管理有向楊掌法先生及李海榮女士作出股息及其他分派之控制權。根據獨家購買權協議，綠城信息已承諾在未經杭州桂花園投資管理事先書面同意下不會以任何形式派發股息予其股東，但一經杭州桂花園投資管理書面要求，綠城信息應立即將所有可分配利潤分配給其股東。此外，杭州桂花園投資管理在綠城信息要求下有權審閱其經營及財務資料，而綠城信息之財務業績可綜合入賬至本集團之財務資料，尤如其乃本集團之附屬公司。

終止

誠如上文所披露，除股權質押合同將一直生效，直至其項下的全部責任獲履行或全部有抵押債項獲悉數償還外，於杭州桂花園投資管理購買現有股東於綠城信息的全部股權完成後，獨家業務合作協議、獨家購買權協議、楊掌法先生授權書及李海榮女士授權書將予終止。

架構合約的效力及合法性

基於我們的中國法律顧問在達致其結論時所採取的合理行動及步驟，我們的中國法律顧問認為：

- (a) 杭州桂花園投資管理及綠城信息為正式註冊成立的獨立法律實體，其各自的成立屬合法、有效及遵守相關中國法律及法規；
- (b) 杭州桂花園投資管理及綠城信息亦已各自按照適用中國法律的規定，取得一切必要批准及完成登記程序，並有能力按照其各自的牌照進行業務運營；
- (c) 各份架構合約均屬合法有效，對其訂約方具約束力，並可根據適用中國法律及法規強制執行，且單獨或整體不違反任何中國法律及法規，亦將不會被該等法律及法規視為無效或失效；架構合約尤其並無違反中國合同法(包括「以合法形式掩蓋非法目的」)、中國民法通則及其他適用中國法律及法規的規定；
- (d) 架構合約概無反綠城信息組織章程細則的任何條文；

架構合約

- (e) 任何架構合約的效力、合法性及可強制執行性，以及訂約方訂立及履行架構合約，均毋需中國政府機關批准，惟以下各項除外：(i) 股權質押合同須遵守相關工商管理部門的登記規定，而有關登記已妥為完成；(ii) 架構合約項下擬進行的綠城信息股權轉讓須遵守中國法律的適用批准及／或登記規定；及(iii) 任何有關履行架構合約的仲裁判決或外國裁決及／或判處均須申請主管中國法院的認可及強制執行；及
- (f) 達成本公司股份於聯交所[編纂]的計劃並無違反併購規定。

於2015年8月，我們的中國法律顧問與浙江省通信管理局進行諮詢，據此，政府官員作出口頭確認，指(i) 外商投資增值電信業務須符合資歷規定；(ii) 浙江省通信管理局尚未接獲有關綠城信息的任何不合規報告，浙江省通信管理局亦無任何記錄，表示綠城信息曾因違反法律法規而對其施行行政處罰；及(iii) 現行電信行業之法規並無有關架構合約的特定規則，有關安排應符合基本國家法律規定(如合同法)，而電信機關則按照中國法律及法規嚴格管理屬其管轄範圍之內的有關企業。我們的中國法律顧問認為，浙江省通信管理局為有權給予該保證的主管監管機關。

於2015年11月26日，綠城信息就建議綠城物業服務收購綠城信息50%股權而向浙江省通信管理局申請變更股權登記。翌日，浙江省通信管理局判定鑑於綠城物業服務具外資擁有權成分，有關申請不予受理。於2015年12月1日，中國法律顧問向浙江省通信管理局進行進一步的訪談，據此，浙江省通信管理局(i) 確認上述決定；(ii) 表示只要有任何買方具備外資成分，相關股權變更登記一律不予受理；(iii) 因綠城物業服務有外資成分，則無法申請任何ICP許可證；及(iv) 涉及外資成分的公司的ICP許可證申請因性質涉及國家安全，故此未來很可能日益受嚴格監管。

我們獲我們的中國法律顧問告知，中國若干法院判決及仲裁決定判定若干協議無效，因為該等協議被視為旨在規避中國的外商投資限制而訂立，因此違反《中國合同法》第52條所載的「以合法形式掩蓋非法目的」的禁令及《中國民法通則》第58條。根據《中國合同法》第52條，在以下五項的任何一項情況下，合約將無效：(i) 一方以欺詐、脅迫的手段訂立合同，損害國家利益；(ii) 惡意串通，損害國家、集體或者第三人利益；(iii) 損害社會公共利益；(iv) 以合法形式掩蓋非法目的；或(v) 違反法律、行政法規的強制性規定。

架構合約

基於上文，我們的中國法律顧問認為，架構合約及其項下擬進行的安排並不歸入上述五項情況中的任何一項，亦無違反《中國合同法》或《中國民法通則》的規定。

外國投資法草案及影響

於2015年1月19日，商務部發出外國投資法草案及說明，以供公眾諮詢。外國投資法草案於中國引入外國投資體制方面的主要變動如下：

(a) 「外國投資者」及「外國投資」的釋義

外國投資法草案引入「控制權」及「實際控制權」概念。根據外國投資法草案第18條，「控制權」一詞指就一間企業而言已符合下列任何條件：

- (A) 於企業中直接或間接持有超過50%股份、權益、財產份額、投票權或其他類似權益；
- (B) 於企業中直接或間接持有少於50%股份、權益、財產份額、投票權或其他類似權益，惟處於下列任何情況之中：(a)直接或間接有權擔任企業之董事會或類似決策組織超過半數成員；(b)有能力確保獲其提名人士可佔有企業之董事會或類似決策組織超過50%席位；及(c)其持有足夠投票權可顯著影響股東大會、股東一般大會、董事會或其他決策組織之決議案；
- (C) 透過合約、信託或其他方式對企業之管理、財務、人力資源或科技等施加決定性影響。

就「實際控制權」而言，外國投資法草案觀察控制外資企業之最終自然人或企業之身份。「實際控制權」則指透過投資安排、架構合約或其他權利及決策安排控制企業之權力或職位。外國投資法草案第19條將「實際控制者」定義為直接或間接控制外國投資者或外資企業的自然人或企業。

倘「實際控制權」之概念應用於評估架構合約將會否被視為境內投資，我們的中國法律顧問認為，本公司相當可能基於本公司之股權架構(當中，宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士及李海榮女士在[編纂]完成前後均合共擁有約50%股權)。誠如我們的中國法律顧問告知，根據外國投資法草案對「中國投資者」的定義，所有具中國籍的自然人皆為中國投資者。宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士及李海榮女士透過於本公

架構合約

司的權益對綠城信息具有實際控制權，彼等皆為中國籍，因此被視為中國投資者。因此，根據外國投資法草案，架構合約大有可能被視為境內投資。我們將於適用中國法律及法規允許時解除架構合約，並收購綠城信息或申請電信與信息服務業務經營許可證。楊掌法先生及李海榮承諾，在相關法律規限下，彼等應在本公司根據架構合約收購綠城信息的情況下，向本公司退還所收取的任何代價。

即使宋卫平先生及壽柏年先生均持有中國國籍，彼等各自亦為香港永久性居民，故此仍未肯定彼等是否被視為中國投資者，乃由於外國投資法草案尚未生效。

外國投資法草案清晰地列明，架構合約為外國投資的一種形式，倘架構合約項下的一間外資企業受外國投資者控制，則將於其頒佈後受其規管。

(b) 負面清單 — 外國投資的限制

外國投資法草案訂明若干行業的外國投資限制。負面清單分別將相關禁止及限制行業分類為禁止實施目錄及限制實施目錄。

外國投資者不得投資禁止實施目錄列明的任何領域。凡外國投資者直接或者間接持有任何境內企業的股份、股權、財產份額或其他權益或表決權，該境內企業不得投資禁止實施目錄中列明的任何領域，惟國務院另有規定者則除外。

外國投資者獲准投資限制實施目錄列明的領域，惟須於作出有關投資前達成若干條件並申請許可。

除提交信息報告外，負面清單以外的外國投資均毋須申請許可或備案。

(c) 外國投資的報告制度

根據外國投資法草案，外國投資者或外資企業均須就其投資及運營（不論其是否列於負面清單）達成報告責任。信息報告有三個類別，分別為外國投資事項報告、外國投資事項變更報告及定期報告。

直至最後實際可行日期，本集團根據架構合約透過綠城信息運營業務時，並無遭遇任何中國政府機關的干涉或妨礙。

架構合約

於最後實際可行日期，外國投資法草案為處於諮詢階段但尚未獲相關機關批准的條例草案。現我們不能合理預見外國投資法草案將予實施的時間，亦未能預計獲批准及實施的版本是否與外國投資法草案相符。

因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，我們認為外國投資法草案目前將不會對我們及架構合約造成任何影響。在任何情況下，我們將密切監察中國新外國投資法的諮詢及頒佈進展，並將於任何新法律發展導致架構合約有任何改變時立即諮詢我們的中國法律顧問。

保險

於最後實際可行日期，我們並無投購任何保險覆蓋有關架構合約的風險。我們認為，由於欠缺能涵蓋架構合約相關風險的可用而合適的的保單，我們投購該保險並不切實可行。進一步詳情請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們的潛在虧損及負債」一節。

內部控制措施

我們計劃採取下列內部控制措施，以確保妥善執行架構合約並保障透過架構合約持有的資產：

- (a) 董事會將至少每季一次定期檢討因實行及履行架構合約而引起的重大問題，其中，董事會將檢討及考慮關於架構合約及其項下擬進行安排的合規及監管事宜；
- (b) 我們的執行董事吳志華先生將領導一支由指定人員組成的團隊，負責監察架構合約的妥善執行，以及楊掌法先生及李海榮女士的遵規及履行架構合約的情況；
- (c) 我們將在年報中通知股東我們透過架構合約運營業務的最新情況；
- (d) 就日常運營而言，綠城信息的銀行賬戶乃透過其公司印鑑及由杭州桂花園投資管理提名的董事的個人印鑑操作。該公司印鑑目前由我們執行董事吳志華先生保管。

我們將於中國法律及法規容許我們能直接經營該增值電信服務業務時，透過杭州桂花園投資管理收購綠城信息的全部股權及所有資產，解除架構合約。

架構合約

架構合約項下擬進行安排的會計範疇

根據香港財務報告準則「綜合財務報表」，附屬公司為受另一家實體（稱為母公司）控制的實體。當投資者自參與投資對象而對可變回報承擔風險或享有權利，並有能力透過其對投資對象的權力影響該等回報，即控制投資對象。儘管本公司並無直接或間接擁有綠城信息，上述架構合約項下擬進行的安排使本公司能對綠城信息行使控制權。

獨家業務合作協議中協定，作為杭州桂花園投資管理提供服務的代價，綠城信息將於每個財政年度向杭州桂花園投資管理支付服務費。該服務費由杭州桂花園投資管理參考杭州桂花園投資管理及綠城信息的財務狀況計算得出，金額將相等於經扣除業務運營所需的一切成本、開支及稅項、過往年度虧損（如有）及相關儲備金（如適用）後，綠城信息年度純利（包括綠城信息自附屬公司取得的任何股息、分派或其他收入）的100%。杭州桂花園投資管理有權參照實際提供的服務及綠城信息的實際業務運營及需求調整服務費金額，惟任何調整金額不得超過上述金額。因此，透過運作獨家業務合作協議，杭州桂花園投資管理能夠獲取全部楊掌法先生及李海榮女士股權應佔綠城信息經濟利益的部分。

此外，杭州桂花園投資管理亦控制向綠城信息股東的股息分派或以任何其他形式作出的派利分派，因為有關分派需取得杭州桂花園投資管理的事先書面同意。

此外，根據授權委託書，杭州桂花園投資管理承擔楊掌法先生及李海榮女士身為綠城信息股東的權利，包括提呈及出席股東大會及行使所有表決權的權利。

由於該等協議，本公司透過杭州桂花園投資管理取得綠城信息的控制權，而本公司能夠收取所有楊掌法先生及李海榮女士股權應佔綠城信息經濟利益的部分。基於該等合約安排，在會計層面而言，我們認為，儘管缺乏股權擁有權，根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」將綠城信息的財務報表綜合入賬，猶如其為我們的附屬公司，乃屬恰當之舉。

由於架構合約於2015年10月10日（即往績記錄期後）訂立，於往績記錄期內並無根據架構合約產生的收入。

董事及高級管理層

一般資料

下表載列有關董事及高級管理層人員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團時間	現時於本公司的職位	獲委任為董事或高級管理層日期	主要職責
董事：					
李海榮女士 . .	58	1998年10月	主席兼 執行董事	2014年11月24日	負責主持董事會、 本集團的發展戰略及 策略規劃以及就重 大運營事宜作出決策
楊掌法先生 . .	43	2002年2月	執行董事兼 行政總裁	2015年11月27日	負責本集團的整體業務 運營及日常管理、就 重大運營事宜作出決 策、參與董事會決策 及執行董事會決議案
吳志華先生 . .	36	2003年6月	執行董事兼 運營總監	2015年11月27日	負責本集團有關整體運 營的管理工作， 行政及人力資源管理
陳浩先生	46	2015年5月	執行董事	2015年11月27日	負責管理本集團的 O2O增值服務
壽柏年先生 . .	61	2000年9月 ⁽¹⁾	非執行董事	2015年11月27日	負責指引及監察本集團 的業務經營
夏一波女士 . .	52	2002年9月 ⁽¹⁾	非執行董事	2015年11月27日	負責指引及監察本集團 的業務經營

附註：

(1) 成為綠城物業服務の間接股權持有人。

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團時間	現時於本公司的職位	獲委任為董事或高級管理層日期	主要職責
田在瑋先生 . .	67	[●]， 於[編纂]時生效	獨立非執行 董事	[●]， 於[編纂]時生效	負責監督董事會並向其提供獨立意見
潘昭國先生 . .	53	[●]， 於[編纂]時生效	獨立非執行 董事	[●]， 於[編纂]時生效	負責監督董事會並向其提供獨立意見
黃嘉宜先生 . .	40	[●]， 於[編纂]時生效	獨立非執行 董事	[●]， 於[編纂]時生效	負責監督董事會並向其提供獨立意見

高級管理層

除楊掌法先生及吳志華先生外，下列為高級管理層其他成員：

方敏青女士 . .	45	2000年8月	質量總監	2015年11月27日	負責本集團的服務品質管控以及客戶關係的管理
原衛東先生 . .	46	2014年11月	技術總監	2015年11月27日	負責本集團智慧園區服務系統的統籌及運營
何啟忠先生 . .	50	2015年8月	財務總監及 聯席公司 秘書	2015年11月27日	負責本集團的財務及會計工作以及公司秘書事宜
樊琍女士	39	2002年3月	市場總監	2015年11月27日	負責本集團的市場拓展

董事及高級管理層成員，除各自作為董事及高級管理層成員以外，彼等之間並無任何關係。

董事及高級管理層

董事會

董事會負責並有一般權力管理運營我們的業務。其由九名董事組成，包括兩名非執行董事、四名執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

李海榮女士，58歲，自我們註冊成立日期起至2015年11月26日止為我們的唯一董事，自2015年11月27日調任為董事會主席兼執行董事。彼於1998年10月加盟本集團。彼負責本集團的發展戰略及策略規劃，以及重大運營事務的決策工作。李女士自1998年10月起擔任綠城物業服務的主席，並由1998年10月至2011年2月擔任綠城物業服務的總經理，主要負責整體管理及日常運營。彼亦自2006年1月起至2015年10月止，擔任綠城控股的執行總經理。彼亦自2013年5月起為由住房和城鄉建設部認可的合資格物業管理師。

此外，李女士現時及過往於本公司其他多家附屬公司擔任董事，該等附屬公司載列如下：

實體名稱	時期
綠城物業服務	1998年10月至今
上海綠宇物業管理有限公司	2003年1月至2012年9月
北京綠城物業管理有限公司	2003年10月至2012年10月
浙江綠城房地產諮詢有限公司	2005年1月至2014年8月
安徽綠城物業管理有限公司	2005年4月至2013年3月
寧波綠城物業管理有限公司	2006年5月至2012年11月
浙江綠城房屋置換有限公司	2007年5月至2012年12月
嘉興綠城物業服務有限公司	2008年4月至2012年6月
浙江綠城物業園區生活服務有限公司	2009年4月至2015年4月
浙江綠城酒店管理有限公司	2010年1月至2012年5月
杭州市綠城職業培訓學校	2011年5月至2014年7月
上海綠豐物業管理有限公司	2011年8月至2013年10月
新疆綠城物業服務有限公司	2011年8月至2014年6月
綠城信息	2014年4月至今
Greentown Service Group Investment Co. Ltd.	2014年11月至今
Greentown Service Group (Hong Kong) Co. Limited	2014年12月至今
杭州桂花園投資管理	2015年7月至今
Greentown Property Service Group (Hong Kong) Co. Limited	2015年11月至今

董事及高級管理層

李女士自2010年6月起在中國物業管理協會擔任副會長。彼亦自2011年12月及2012年7月起在浙江省房地產業協會分別擔任副會長及物業管理專業委員會主任。彼於2009年4月在「2009杭州生活品質·舒適生活」點評發佈會中獲評為年度人物。李女士於1988年7月畢業於中國浙江省浙江廣播電視大學黨政管理幹部基礎專修科。

楊掌法先生，43歲，自2015年11月27日起為執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的整體業務運營及日常管理、重大事務的決策工作，參與董事會決策及實施董事會的決議。楊先生於2002年2月加入本集團，並在綠城物業服務出任多個職位，包括於2002年4月至2003年3月擔任總經理助理、於2003年3月至2008年2月擔任副總經理、於2008年2月至2009年1月擔任常務副總經理、於2009年1月至2011年2月擔任執行總經理，及自2011年2月起至今擔任總經理。彼亦自2012年3月起在上海新湖綠城物業服務有限公司擔任總經理，主管整體管理及日常運營。

此外，楊先生現時及過往於本公司多家附屬公司擔任董事，該等附屬公司載列如下：

實體名稱	時期
浙江綠城房地產諮詢有限公司	2005年1月至今
上海綠宇物業管理有限公司	2005年4月至2012年8月
北京綠城物業管理有限公司	2005年8月至2012年10月
綠城物業服務	2006年5月至今
浙江綠升物業服務有限公司	2008年2月至今
嘉興綠城物業服務有限公司	2008年4月至2012年6月
杭州留莊酒店管理有限公司	2009年9月至2012年8月
浙江綠城酒店管理有限公司	2010年1月至2012年5月
杭州蕭山鬱金香岸酒店管理有限公司	2010年11月至2012年9月
杭州市綠城職業培訓學校	2011年5月至今
寧波綠城廣告有限公司	2011年7月至2012年12月
瀋陽綠城物業服務有限公司	2012年4月至今

董事及高級管理層

實體名稱	時期
瀋陽必和房產置業有限公司	2012年6月至今
杭州綠城誠品物業管理有限公司	2012年6月至今
浙江綠城綠發物業服務有限公司	2012年11月至今
浙江綠城房屋置換有限公司	2012年12月至今
安徽綠城物業管理有限公司	2013年3月至今
雙城網絡	2015年4月至今
杭州桂花園投資管理	2015年7月至今
浙江綠城育華教育科技有限公司	2015年7月至今

楊先生亦自2014年3月及2014年7月起分別擔任杭州市物業管理招投標專家及杭州市物業管理優秀項目考評專家庫成員。楊先生已自2013年5月起獲中華人民共和國住房和城鄉建設部認可為註冊物業管理師。彼於1997年7月在位於中國杭州的浙江大學房地產開發和管理學院畢業，並於2005年4月在位於中國長沙的湖南大學工商管理學院修畢遠程課程。

吳志華先生，36歲，自2015年11月27日起為執行董事兼運營總監。彼負責本集團有關整體運營的管理工作以及行政及人力資源的管理。加入本集團前，吳先生由2002年7月至2003年6月任職浙江賓館有限公司。吳先生於2003年6月加入本集團，其後獲晉升於2008年4月至2008年8月及於2008年8月至2008年12月在浙江綠升物業管理有限公司分別擔任常務副總經理及總經理。彼亦於2009年1月至2011年2月、2011年2月至2014年11月及自2014年12月起至今在綠城物業服務分別擔任總經理助理、副總經理及常務副總經理。吳先生於2010年1月至2014年3月在浙江綠城酒店管理有限公司擔任總經理、於2013年2月至2013年9月在浙江綠城物業園區生活服務有限公司(為我們其中一間全資附屬公司)擔任總經理及自2014年4月起至今在綠城信息擔任執行總經理，在該等公司主要負責日常運營管理。

董事及高級管理層

此外，吳先生現時及過往於本公司多家附屬公司擔任董事，該等附屬公司載列如下：

實體名稱	時期
浙江綠升物業服務有限公司	2008年3月至今
浙江綠城酒店管理有限公司	2010年1月至今
杭州蕭山鬱金香岸酒店管理有限公司	2012年9月至2015年5月
杭州留莊酒店管理有限公司	2012年8月至今
杭州香瑰酒店管理有限公司	2013年11月至2015年5月
舟山綠城東沙度假酒店管理有限公司	2014年4月至2015年5月
浙江綠城文化策劃有限公司	2014年7月至今
杭州市綠城職業培訓學校	2014年7月至今
浙江綠城物業園區生活服務有限公司	2015年4月至今
杭州桂花園投資管理	2015年7月至今
綠城物業服務	2015年8月至今
雙城網絡	2015年12月至今

吳先生自2014年7月起擔任杭州市西湖區物業管理協會會長。彼自2013年5月起獲中華人民共和國住房和城鄉建設部認可為註冊物業管理師。吳先生於2002年6月在位於中國杭州的浙江大學畢業，並取得旅遊業管理專業學士學位，並於2007年12月在位於香港的香港理工大學取得[校外進修課程的]品質管理理學碩士學位。

陳浩先生，46歲，自2015年11月27日起為執行董事。彼於2015年5月加盟本集團擔任副總經理，主要負責管理本集團的O2O增值服務。彼自2015年11月起擔任綠城物業服務的董事，並自2015年4月起擔任雙城網絡的董事。陳先生從2009年10月起擔任香港鴻巽國際資源有限公司的董事，該公司主要從事銅的買賣、市場研究及資金投資。彼亦從2012年1月起擔任房地產開發商大冶有色綠城房地產開發有限公司(由綠城中國持有30%，並由從事物業開發業務的獨立第三方持有餘下的70%)的副主席。陳先生自1985年9月起至1988年7月止在江蘇新海高中(前稱江蘇新海中學)修業。

董事及高級管理層

非執行董事

壽柏年先生，61歲，自2015年11月27日起為非執行董事，並負責指引及監察本集團的業務經營。壽先生於2000年9月成為綠城物業服務的間接股權持有人。壽先生在物業開發行業擁有超過15年經驗。彼由1998年4月至2015年3月擔任綠城房地產集團有限公司(乃綠城中國的全資附屬公司，從事物業開發業務)的常務副主席及總經理，主要負責整體業務經營及財務管理。彼從2002年1月起擔任綠城控股的董事。彼亦在綠城中國身兼多職，包括由2006年7月至2015年6月擔任行常務主席兼行政總裁以及從2006年7月起擔任執行董事，彼主要負責整體業務經營及財務管理。此外，彼亦從2014年4月起至2015年8月擔任綠城信息的董事。壽先生自1996年12月起擔任浙江省人力資源和社會保障廳認可的企業經營及管理高級經濟師。壽先生於1982年4月畢業於浙江省杭州大學，持歷史學士學位。

夏一波女士，52歲，自2015年11月27日起為非執行董事，並負責指引及監察本集團的業務經營。夏女士於2002年9月成為綠城物業服務的間接股權持有人。夏女士於1996年9月至2002年8月在杭州綠城裝璜設計有限公司擔任董事長，彼自2002年9月起亦在上海萬利保險經紀有限公司(由杭州昊天投資有限公司持有90%)擔任董事長。夏女士自2002年9月以來一直擔任綠城控股的董事，現任該公司主席。夏女士在1985年8月畢業於中國浙江省的浙江廣播電視大學中文學院。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

田在瑋先生，67歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事，自[編纂]起生效。彼負責監督董事會並向其提供獨立意見。於1996年3月至2003年12月，田先生在哈爾濱市城市建設綜合開發辦公室擔任副主任、在哈爾濱市住宅新區開發建設總指揮部擔任指揮及在哈爾濱市綜合開發建設總公司擔任總經理。田先生自2003年12月起在順天通房地產開發集團有限公司擔任總經理、在北京天啟房地產開發有限公司擔任總經理，自2001年5月起在北京天時房地產開發有限公司擔任總經理，在該等公司主要負責日常運營管理。

田先生在2013年2月當選中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。彼亦自2014年10月起在中國物業管理協會擔任副會長，以及自2007年3月起在北京黑龍江成員企業商會擔任會長。彼於2006年5月獲發全國五一勞動獎章。田先生自1998年9月起獲黑龍江省人事廳認可為建築經濟高級工程師，自1993年9月起獲黑龍江省人事廳認可為經濟管理高級經濟師，自2007年12月起獲中華人民共和國北京市人事部及住房及城鄉建設部聯合認可為註冊物業管理師。田先生於1992年12月在位於中國哈爾濱的哈爾濱建築工程學院(現稱哈爾濱工業大學)畢業，並取得工業與民用建築專業學士學位，並於1997年1月在該校取得工學碩士學位。

潘昭國先生，53歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事，自[編纂]起生效。彼負責監督董事會並向其提供獨立意見。潘先生於1990年3月至1992年4月任職聯交所上市部。彼亦自1992年5月起在中銀國際亞洲控股有限公司工作，直至於2001年8月離任該銀行執行董事一職為止。2001年8月至2006年4月，他曾出任多家證券公司的企業財務部的高級董事及董事總經理職務。其於該等實體的主要職責為提供持續贊助及財務顧問服務。

董事及高級管理層

此外潘先生現時及過往於多家上市公司擔任董事，其中數家載列如下：

實體名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位及時期
華寶國際控股有限公司..	在中國生產及銷售 食用香精香料、 煙草薄片、新材料 及日用香精香料	聯交所主板 (股份代號：336)	自2004年3月起至 2006年4月止擔任 獨立非執行董事， 自2006年5月起擔任 執行董事
寧波港股份有限公司...	多項港口業務	上海證券交易所 (股份代號：601018)	由2008年9月至2014年 5月擔任獨立董事
中船海洋與防務裝備 股份有限公司 (前稱廣州廣船國際 股份有限公司).....	造船	聯交所主板 (股份代號：317)及 上海證券交易所 (股份代號：600685)	由2011年5月至2014年 5月擔任獨立非執行 董事
遠大中國控股有限公司..	物業幕牆 系統生產及安裝	聯交所主板 (股份代號：2789)	自2011年4月起擔任 獨立非執行董事
融創中國控股有限公司..	物業開發	聯交所主板 (股份代號：1918)	自2011年6月起擔任 獨立非執行董事(彼亦 為審核委員會主席)
重慶長安民生物流股份 有限公司.....	汽車物流業務	聯交所主板 (股份代號：1292)	自2011年9月起擔任 獨立非執行董事
中國天瑞集團水泥 有限公司.....	生產、銷售及分銷 熟料及水泥	聯交所主板 (股份代號：1252)	自2011年12月起至 2012年12月止擔任 獨立非執行董事
通力電子控股有限公司..	視頻產品及家庭 影院製造商	聯交所主板 (股份代號：1249)	自2013年7月起擔任 獨立非執行董事(彼亦 為審核委員會主席)

董事及高級管理層

實體名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位及時期
奧克斯國際控股有限公司	提供娛樂服務及場地	聯交所主板 (股份代號：2080)	自2015年5月起擔任獨立非執行董事
錦恒汽車安全技術控股有限公司	生產汽車安全產品	聯交所主板 (股份代號：872)	自2015年9月起擔任獨立非執行董事(彼亦為審核委員會主席)
三一重裝國際控股有限公司	在中國裝造掘進機、聯合採煤機組及礦用運輸車輛	聯交所主板 (股份代號：631)	自2015年12月起擔任獨立非執行董事(彼亦為審核委員會主席)

潘先生在1994年12月畢業於香港城市理工學院(現稱香港城市大學)，取得文學學士學位，及後於1997年11月在該校取得文學碩士學位，並於2004年10月在英國伍爾弗漢普頓大學取得法學學士學位，及於2010年12月在倫敦大學透過遙距學習取得法學深造文憑。潘先生亦從2012年4月起成為英國特許秘書及行政人員公會資深會員。彼從2012年4月起成為香港特許秘書公會資深會員，現時為旗下技術諮詢小組及專業發展委員會會員。此外，潘先生從2014年11月起成為香港證券及投資學會資深會員。

黃嘉宜先生，40歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事，自[編纂]起生效。彼負責監督董事會並向其提供獨立意見。黃先生現時任職豐達資本有限公司董事及負責人員，並為可進行證券及期貨條例項下第9類(資產管理)受規管活動的持牌人。彼自2004年5月起至2013年4月止任職HT Capital Management Limited，自2014年7月起至2015年2月止任職Munsun Asset Management (Asia) Limited，均為擔任投資組合經理。彼亦於2004年9月獲CFA協會認許為特許財務分析師。黃先生在1997年7月畢業於香港大學，取得學士學位，主修經濟學。

有關董事各自於股份的權益及淡倉(如有)、董事服務協議的詳情及董事酬金的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料」分節。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本文件日期前三年在上市公司擔任任何其他董事職務。

除本文件所披露者外，各董事已確認，概無與其獲委任為董事而需本公司股東垂注的事宜、亦無與其委任有關而根據上市規則第13.51(2)條須予披露的其他資料。

董事及高級管理層

高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理及運營。

有關楊掌法先生及吳志華先生的詳情，請參閱本節上述「董事會－執行董事」分節。

方敏青女士，45歲，自2015年11月27日起開始擔任我們的質量總監。彼負責本集團的服務品質管控以及客戶關係的管理。方女士於2000年8月加入本集團，自2012年3月起一直擔任綠城物業服務的副總經理，主管運營管理中心。彼亦曾於2009年7月至2012年3月擔任綠城物業服務的總經理助理，以及於2013年1月至2015年2月擔任綠城物業服務江蘇分公司的總經理。方女士現時擔任本公司多家附屬公司的董事，包括嘉興綠城物業服務有限公司(自2008年4月起)、寧波綠城物業管理有限公司(自2012年11月起)、寧波綠城廣告有限公司(自2012年12月起)及綠城物業服務集團江蘇有限公司(自2015年7月起)。方女士於2003年12月透過兼讀學習在浙江省的浙江工業大學物業管理課程畢業。

原衛東先生，46歲，自2015年11月27日起為技術總監。彼負責本集團智慧園區服務系統的統籌及運營。於2014年11月加入本集團前，原先生於1992年7月至2002年5月在日電通訊有限公司擔任工程技術部部長及華東地區總經理。彼亦於2002年5月至2014年5月擔任浙江融匯通信設備有限公司常務副總經理。彼於2001年10月獲天津市人事局認可為電子信息高級工程師。彼於1992年7月在位於中國長春的吉林大學畢業，並取得電子與信息系統學士學位。

董事及高級管理層

何啟忠先生，50歲，自2015年8月4日起為財務總監，並自2015年11月27日起擔任聯席公司秘書。彼負責本集團的財務及會計工作，以及公司秘書事宜。在2015年8月加入本集團前，何先生曾於多家金融機構任職。彼由1996年9月至1999年2月在里昂證券(亞洲)有限公司擔任高級分析員，後於1999年2月至2004年10月在摩根大通集團擔任亞太區副總裁等多個職位。彼亦曾於2004年11月至2013年1月擔任滙豐集團多項職務，包括HSBC Markets (Asia) Limited中國研究部部長，香港上海滙豐銀行有限公司北京代表處的研究部部長，及HSBC Markets (Asia) Limited股權銷售董事。由2014年1月至2015年3月，在麥盛資產管理(亞洲)有限公司擔任董事總經理，負責主管其資產管理業務。彼自2015年9月起於我們的其中一間附屬公司國勤綠城(北京)資產管理有限公司擔任董事。

此外何先生現時及過往於多家上市公司擔任董事，其中數家載列如下：

實體名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位及時期
東江集團(控股)有限公司	注塑模具的設計及製作以及塑料部件的機件設計及製造	聯交所主板 (股份代號：2283)	自2013年11月起擔任獨立非執行董事
BBI生命科學有限公司	在中國生命科學研究行業提供全面產品及服務	聯交所主板 (股份代號：1035)	自2014年10月起擔任獨立非執行董事
彩客化學集團有限公司	提供用於染料及顏料生產的化學品(中間體)	聯交所主板 (股份代號：1986)	自2015年3月起擔任獨立非執行董事
永耀集團控股有限公司	旅遊代理、廣告及市場推廣以及移動應用業務	聯交所創業板 (股份代號：8022)	由2013年11月至2014年3月擔任獨立非執行董事
Fifth Element Resources Limited.	初級礦物勘探	澳洲證券交易所 (過去股份代號：FTH)	自2015年2月起擔任執行董事

董事及高級管理層

何先生為CFA協會認可的特許財務分析師。何先生於1988年5月在澳大利亞的悉尼大學取得經濟學士學位及於1991年4月在新南威爾士大學取得金融碩士學位。

樊琍女士，39歲，自2015年11月27日起擔任我們的市場總監。彼負責本集團的市場拓展。樊女士於2002年3月加入本集團，現擔任綠城物業服務的總經理助理。彼先後擔任本集團多個職位，包括(其中包括)於2006年3月至2014年12月擔任浙江綠城房地產諮詢有限公司(前稱浙江綠城物業諮詢有限公司)副總經理，負責房地產諮詢項目的管理及發展工作。彼亦自2015年1月起擔任浙江綠城房屋置換有限公司的董事。在加入本集團前，樊女士由2001年2月至2002年3月擔任春天花園物業服務中心的經理。樊女士自2010年7月起為諸暨市人事局認可的建設工程工程師，自2013年5月起為住房和城鄉建設部認可的註冊物業管理師。彼於2013年12月獲選為杭州市房地產業協會常務理事。樊女士於1998年7月自位於中國杭州的杭州大學取得理學學士學位。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上述所披露者外，上述高級管理層成員概無於緊接本文件日期前三年內在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任董事職位。

聯席公司秘書

何啟忠先生及伍秀薇女士為本公司的聯席公司秘書。

有關何啟忠先生的詳情，請參閱本節上述「董事及高級管理層—高級管理層」分節。

伍秀薇女士於2015年11月27日獲委任為聯席公司秘書之一，伍女士任職KCS Hong Kong Limited高級經理，主要負責為上市公司提供公司秘書及合規相關服務。彼為香港秘書公會會員及英國秘書及行政人員協會會員。彼於2001年11月自香港城市大學取得法律學士學位。

審核委員會

我們已根據上市規則附錄14所載企業管治守則成立審核委員會，並制定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督我們的財務報告程序及本集團的內部控制系統、監督審核過程、為董事會提供意見和建議以及履行董事會指派的其他職責及責任。

董事及高級管理層

審核委員會由三名成員組成，即潘昭國先生、田在瑋先生及黃嘉宜先生。審核委員會主席為潘昭國先生，彼為獨立非執行董事並具備合適的會計及財務管理專業知識。

薪酬委員會

我們已根據上市規則附錄14所載企業管治守則成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為制定、檢討我們董事及高級管理層薪酬的政策和架構，並就此向董事作出推薦建議，以及就制定正式和透明的程序以訂立釐定該等薪酬的政策，向董事作出推薦建議；釐定各執行董事及高級管理層的特定薪酬組合條款；參考董事不時決定的公司目標和宗旨，檢討及批准表現掛鈎的薪酬。

薪酬委員會由三名成員組成，即潘昭國先生、田在瑋先生及黃嘉宜先生。薪酬委員會主席為潘昭國先生。

提名委員會

我們已根據上市規則附錄14所載企業管治守則成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會提出推薦建議；物色、挑選或就選任董事人選向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化；評估我們獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會由三名成員組成，即黃嘉宜先生、潘昭國先生及田在瑋先生。提名委員會主席為黃嘉宜先生。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式向本公司收取薪酬。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利)分別約為人民幣1,372,000元、人民幣1,580,000元、人民幣2,075,000元及人民幣1,665,000元。

董事及高級管理層

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，向本集團五名最高薪酬人士(包括董事)支付的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利)分別約為人民幣2,153,000元、人民幣2,461,000元、人民幣3,100,000元及人民幣2,556,000元。

於往績記錄期，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無應收取的薪酬，作為邀請其加入或加入本公司後的獎勵。於各往績記錄期內，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。

於往績記錄期，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據截至本文件日期現行有效的現有安排，本公司於截至2015年12月31日止年度應付董事薪酬總額(包括實物福利但不包括酌情花紅)估計合共約為人民幣2,700,000元。

為激勵董事、高級管理層及僱員，本公司已於2016年●月●日採納[編纂]股份獎勵計劃。進一步詳情請參閱本文件「法定及一般資料—D.其他資料—1.[編纂]股份獎勵計劃」一節。

董事會將於[編纂]後聽取薪酬委員會經計及可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的表現後作出的推薦建議，檢討及確定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合。

本集團任何成員公司於往績記錄期內並無其他已付或應付董事的款項。

有關往績記錄期內董事薪酬更多資料，以及最高薪酬人士的資料，請參閱本文件附錄一會計師報告B節附註9及10。

獲聯交所授予的豁免

管理層留駐

我們已向聯交所申請，而聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層留駐香港的規定。有關該項豁免的更多詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則及寬免遵守公司(清盤及雜項條文)條例—管理人員留駐香港」一節。

董事及高級管理層

聯席公司秘書

我們已向聯交所申請，而聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條有關聯席公司秘書資格的規定。有關豁免詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則及寬免遵守公司(清盤及雜項條文)條例」一節。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任海通國際資本有限公司為其合規顧問。

本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的主要條款如下：

- (1) 合規顧問須向本公司提供的服務包括就遵守上市規則及其他適用法例、規則、守則及指引的規定而提供指引及意見，並陪同本公司與聯交所會面；
- (2) 本公司可透過向合規顧問發出不少於30日的書面通知終止合規顧問的委任，並將按上市規則第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及
- (3) 於委任期內，本公司必須就下列情況適時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：
 - (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
 - (b) 擬進行交易(可能是須予公布的交易或關連交易)，包括發行股份及回購股份；
 - (c) 我們擬運用[編纂]所得款項的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績重大偏離本文件所載任何預測、估計或其他資料；及
 - (d) 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向本公司作出查詢。

任期由[編纂]起，至我們就其在[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

與控股股東的關係

總覽

緊隨[編纂]完成(並無計及根據[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，Orchid Garden Investment將會直接持有510,000,000股股份，佔本公司已發行股本約[編纂]%，因此被視為控股股東。

我們的最終控股股東，即宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士自本集團發展初期已彼此相識。於最後實際可行日期，宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士透過彼等各自的控股公司(即Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment及ShenaLan International Investment)間接持有Orchid Garden Investment 40%、39%及21%的權益。因此，我們的最終控股股東、Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment、ShenaLan International Investment及Orchid Garden Investment被視為我們的控股股東及被視為一致行動。

獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事信納我們能夠於[編纂]後獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人而從事其業務。

管理獨立

董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事所組成。詳情請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。非執行董事壽柏年先生及夏一波女士亦為我們的控股股東。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等要求包括(其中包括)董事以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本公司將與董事或彼等各自的聯繫人進行的任何交易產生潛在的利益衝突，擁有利益關係的董事須於有關的董事會會議上，就任何董事會批准該董事及其緊密聯繫人有重大利益之合約或安排或提議的決議案放棄投票，且不得計入有關的董事會會議法定人數內。此外，我們相信獨立非執行董事能於董事會的決策過程中作出獨立判斷。

本集團之日常運營乃透過獨立而富經驗的管理團隊進行。我們有能力及人材去單獨執行所有必要的行政職能，當中包括財政及會計、人力資源、業務管理及研究及發展。雖然我們的非執行董事壽柏年先生及夏一波女士亦為Orchid Garden Investment的董事，及彼等亦分別為Lily International Investment及ShenaLan International Investment的董事，鑒於該等公司僅為投資控股目的而被納入重組計劃的一部分，壽柏年先生及夏一波女士將能夠並已承諾透過向董事會提供有關本集團發展策略及策略規劃及業務的指導及監察意見(並非本公司的日常管理)，為本集團的管理貢獻彼等的大多時間及精力。除上文所披露者外，本集團與控股股東之間不存在管理上的重合。

與控股股東的關係

基於以上所述，我們的董事信納董事會（作為整體）連同高級管理層團隊能夠獨立履行本集團的管理角色。

經營獨立

我們有完全的權利以及持有所有所需的執照以及充足的資本及僱員，就業務運營的所有決策和實施，均可獨立於控股股東或彼等各自的聯繫人，[編纂]後亦會如此。

我們亦透過架構合約，得享VIE的經濟權利。

運營所需的知識產權及執照

除本文件「關連交易－(C)全獲豁免持續關連交易－1.商標許可協議」分節所披露者外，我們的業務運營不依賴由控股股東或彼等各自的聯繫人擁有的商標。此外，我們持有經營業務所有所需的所有相關執照及許可證。

接觸客戶

我們主要經獨立第三方代理進行銷售及市場推廣工作。本集團的客源龐大且來自各行各業，與控股股東／或彼等各自的聯繫人概無關連。

經營設施

於最後實際可行日期，及除「關連交易－(C)全獲豁免持續關連交易－6.綠城物業服務與夏一波女士之間的租賃協議」分節所披露者外，我們自獨立第三方租賃總建築面積逾14,000平方米的物業，作為辦公室及倉庫之用。所有業務運營必需的物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

僱員

於最後實際可行日期，絕大部份的全職員工均主要透過招聘網站、向獨立承包商分包、校園招聘計劃、報章廣告、招聘公司及內部轉介獨立招聘。

與控股股東之關連交易

除本文件「關連交易」一節所述的持續關連交易外，董事預期於[編纂]完成後短期內，本集團不會與我們的控股股東或彼等各自的聯繫人進行任何其他交易。

架構合約

儘管截至最後實際可行日期VIE的註冊股東亦是我們的非執行董事，我們透過架構合約維持對VIE的完全財務及經營控制權。

與控股股東的關係

基於以上所述，董事信納我們於往績記錄期獨立於我們的控股股東或彼等各自的聯繫人並將繼續獨立運營。

財政獨立

我們已成立自己的財務部門，該部門由獨立的財政人員組成，彼等負責在獨立於控股股東的情況下執行本公司的財務控制、會計、申報、集團信貸及內部控制職能。我們可獨立作出財政決策，而控股股東不會干涉我們的資金使用。我們亦已設立獨立的審核系統、標準化的財務及會計系統以及完整的財務管理系統。此外，我們曾經及能夠在毋須依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人提供擔保或抵押的情況下獨立第三方獲取融資。

截至2015年9月30日，我們的賬面值人民幣180.0百萬元借款總額，人民幣80.0百萬元由杭州丹桂投資擔保。董事確認該等由杭州丹桂投資提供的擔保將於[編纂]前解除。詳情請參閱本文件附錄一所載的會計師報告B節附註24。

截至2015年9月30日，(i)我們應收控股股東及彼等各自的聯繫人的款項約人民幣50,000元，而收李海榮女士及其緊密聯繫人的款項金額約為人民幣134百萬元；及(ii)應付控股股東及彼等各自的聯繫人的款項金額約為人民幣26百萬元，而我們概無應付李海榮女士及其緊密聯繫人的款項。所有應收及應付控股股東及李海榮女士及彼等各自的聯繫人的非貿易應付款項將於[編纂]前解除或全數結付。詳情請參閱本文件附錄一所載的會計師報告B節附註34(d)。

除上文所披露者外，除於本文件「關連交易」一節所披露的持續關連交易產生之應收款項及應付款項外，於最後實際可行日期，概無未悉數結清的應付及應收控股股東及彼等各自的聯繫人之借貸、墊款或結餘，且無未全部解除或清償控股股東及彼等各自的聯繫人就本集團的借貸提供之任何抵押及擔保。

基於以上所述，董事信納我們財政上能獨立於控股股東或彼等各自的聯繫人。

避免競爭及清晰劃分業務

浙江綠城世紀廣場物業管理有限公司(「浙江綠城世紀廣場」)乃於2002年3月根據中國法律成立的公司，由綠城控股(其由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士分別間接擁有40%、39%及21%)間接擁有98.75%，自其成立以來一直為浙江世紀廣場投資有限公司(綠城控股的附屬公司)所佔用的辦公室場所提供管理服務。由於浙江綠城世紀廣場的成立目的在於作為一家獨立物業服

與控股股東的關係

務公司，獨家提供物業管理服務予綠城控股集團，而除已委託的物業項目外，浙江綠城世紀廣場並無及將不會向任何其他物業項目提供物業管理服務，其已由控股股東保留，並不歸入本集團。鑑於以上所述，董事認為浙江綠城世紀廣場的業務與並無亦不大可能與本集團業務構成直接或間接競爭。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無控股股東或董事於本集團業務以外與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中從事或擁有任何須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

不競爭承諾

為確保我們與控股股東的其他業務活動及／或利益不形成競爭，控股股東及最終控股股東（統稱為「契諾承諾人」且各自為一名「契諾承諾人」）已於[●]各自訂立以本公司為受益人的不競爭契據（「不競爭契據」），據此，契諾承諾人已（其中包括）各自不可撤回及無條件向本公司共同及個別承諾，於有關期間（定義見下文）內任何時間，該等契諾承諾人本身不得及須促使其聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接進行、從事、投資、參與或試圖參與或提供任何服務或提供任何財政支援或以其他方式參與（不論單獨或聯同另一人士，以及不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其一致行動人士）與任何本集團成員公司的業務相同、類似或不時進行競爭或可能競爭或預期將進行競爭之任何於中國及香港的業務或投資活動（「受限制業務」）。

上述限制並無禁止任何契諾承諾人及其聯繫人（本集團成員公司除外）：

- (a) 透過於本集團的權益，持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的證券；或
- (b) 透過收購或持有從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥機構或任何形式其他實體的基金單位或股份的任何投資或權益進行，而該投資或權益不超過該實體已發行股份的10%，惟(1)該投資或權益並無授予契諾承諾人或其聯繫人任何權利控制該實體董事會或經理的組成；(2)契諾承諾人或其聯繫人概無控制該實體董事會或經理；及(3)該投資或權益並無授予契諾承諾人或其聯繫人任何權利直接或間接參與該實體。

契諾承諾人已各自承諾按下列方式向我們（為其本身及作為其不時的各附屬公司利益的受託

與控股股東的關係

人)轉介，或促使向我們轉介任何與受限制業務相關的投資或商業機會(「新商機」且各自為一個「新商機」)：

- 當彼知悉任何新商機時，以書面通知(「要約通知」)我們確認目標公司(如適用)及新商機的性質，詳細描述所有彼現有具備的資料以供我們考慮是否爭取新商機(包括任何投資或收購成本的詳情及提供、建議或展示新商機的第三方聯絡資料)。
- 本公司應在實際可行的情況下儘快及於收到要約通知(「要約通知期」)後的25個營業日內，以書面通知有關契諾承諾人任何爭取或拒絕新商機的決定。於要約通知期間，本公司可能會與第三方磋商向彼提供、建議或展示新商機，有關契諾承諾人亦應盡最大努力協助我們以同等或更有利的條款獲得該等新商機。
- 本公司須徵求於考慮事宜中並無重大權益的獨立非執行董事批准是否爭取或拒絕新商機，及有可能需要委任獨立財政顧問，就該等新商機有關事項的交易條款上提供意見。
- 有關契諾承諾人全權考慮可適當延長要約通知期。
- 若下列情況出現，有關契諾承諾人將有權但並非有責任於要約通知所載各重要方面上，以同等或稍遜之條款及條件進行、從事、投資、參與或於新商機中擁有權益(經濟或其他方面)(不論單獨或聯同另一人士，以及不論直接或間接或代表或協助任何其他人士)：
 - (i) 彼已收到我們拒絕新商機的書面通知；或
 - (ii) 彼自我們收到要約通知後25個營業日內尚未收到我們決定參與或拒絕新商機的書面通知，或若彼已於同意的其他時間之內延長要約通知期，在該種情況下本公司應被視作拒絕新商機。
- 若契諾承諾人參與的新商機之性質或建議有所變更，彼應向我們轉介經修訂的新商機及向我們提供現有具備的所有資料詳情，以考慮是否參與經修訂的新商機。

當考慮是否參與新商機時，我們的獨立非執行董事將考慮多項因素，包括但不限於估計的盈利能力、投資價值以及許可及批准要求。契諾承諾人(為其本身及代表其聯繫人(本集團成員公司除外))亦已承認，本公司根據有關法例、規例及監管機關，須不時披露新商機的資料，包括但

與控股股東的關係

不限於在公開公告或本公司的年報上披露本公司作出參與或拒絕新商機的決定，及已同意在遵守任何有關規定的情況下作出所需程度的披露。

根據不競爭契據，契諾承諾人已各自不可撤回及無條件向我們共同及個別進一步承諾：

- (i) 契諾承諾人須並須促使其聯繫人(本集團成員公司除外)於有關期間(定義見下文)必要時及最少每年提供所有必要資料，以供獨立非執行董事審閱，惟須遵守任何相關法律、規則及法規或任何合約責任，旨在讓彼等審閱契諾承諾人及其聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契據的情況，並協助獨立非執行董事執行不競爭契據；
- (ii) 在不影響上文第(i)段的一般性前提下，契諾承諾人須向我們提供年度聲明書，以供載入我們的年報。聲明書陳述彼等遵守不競爭契據條款的情況；
- (iii) 契諾承諾人已同意並授權我們以刊發年報或公佈方式，披露經獨立非執行董事審閱有關遵守及強制執行不競爭契據之事宜的決定；及
- (iv) 各契諾承諾人同意，就我們因契諾承諾人或其各自的任何聯繫人未能遵守不競爭契據條款而蒙受或招致的任何及所有損失、損害、索償、債務、費用及開支(包括法律費用及開支)，向我們作出彌償。

本公司將於本公司年報或以向公眾作出公告方式披露獨立非執行董事在審議有關遵守及執行不競爭契據的事宜後作出的決定連同有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自[編纂]至(i)當契諾承諾人及其聯繫人不再持有或不再以其他方式直接或間接擁有本公司已發行股本合共30%或以上(或上市規則規定構成控股股東的其他股權比例)的實益權益之日；或(ii)股份不再於聯交所[編纂]之日(股份短暫停止買賣除外)之較短期間完結。

企業管治措施

董事相信本公司有適當的企業管治措施以管理控股股東與本集團之間可能的利益衝突及維護全體股東利益，原因如下：

- 獨立非執行董事將每年審閱於不競爭契據下，控股股東有否遵守其不競爭承諾；
- 控股股東應向本公司提供所有所需資料，以便獨立非執行董事作年度檢討及執行不競爭契據；

與控股股東的關係

- 本公司將在本公司年報或公告內披露獨立非執行董事就控股股東遵守及執行不競爭契據項下不競爭承諾的審查決定及有關基準(包括所有由控股股東轉介但被本公司拒絕之新商機)；
- 控股股東將在年報內就不競爭契據的遵守情況作出年度聲明，這與在年報的企業管治報告內根據上市規則作出披露的原則一致；
- 作為我們籌備[編纂]工作的一部分，我們已修訂公司章程細則，以符合上市規則。其中，我們的章程細則規定，除另有規定外，董事不得就批准任何其本身或其任何緊密聯繫人有重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票表決，亦不可計入出席會議法定人數；
- 有重大利益的董事應就利益衝突或潛在衝突事項作出全面披露，並避席董事會舉行的有關該名董事本身或其緊密聯繫人有重大利益的事宜的會議，如該名董事出席或參與會議乃大多數獨立非執行董事特別要求的，則作別論；
- 我們致力確保董事會有均衡的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)組合。我們已委任三名獨立非執行董事，我們相信我們的獨立非執行董事有充足經驗，而且彼等並無任何可嚴重干擾其作出獨立判斷的業務聯繫或其他關係，並將可提供不偏不倚的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，載於本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」分節；
- 倘獨立非執行董事被要求審視本集團(作為一方)與控股股東及／或董事(作為另一方)之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事將向獨立非執行董事提供所有所需的資料，而本公司應透過年報或公告方式，披露獨立非執行董事的決定(包括為何不接受由控股股東轉介的商機)；及
- 我們已委任海通國際資本有限公司作為合規顧問，將會就符合適用法律及上市規則，包括有關董事職責及企業管治的多項規定，向我們提供意見及指引。

關連交易

我們與關連人士訂立多項協議，詳情如下。根據上市規則第14A章，本節所披露的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

(A) 關連人士

我們已與下列各方訂立了交易，彼等將成為本公司[編纂]後的關連人士。

關連人士	關連關係
1. 李海榮女士	我們的主要股東，現持有我們已發行總股本的34.0%，於緊接[編纂]完成後將持有我們已發行總股本的約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)。彼亦為主席兼執行董事。因此李海榮女士為我們的關連人士。
2. 壽柏年先生	我們的最終控股股東，透過其全資擁有的公司 Lily International Investment 間接擁有 Orchid Garden Investment 的39%股份權益。Orchid Garden Investment 為我們的控股股東，現持有我們已發行總股本的51%，於緊接[編纂]完成後將持有我們已發行總股本的約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)。其亦是本公司的非執行董事。因此壽柏年先生為我們的關連人士。
3. 夏一波女士	我們的最終控股股東，透過其全資擁有的公司 ShenaLan International Investment 間接擁有 Orchid Garden Investment 的21%股份權益。Orchid Garden Investment 為我們的控股股東，現持有我們已發行總股本的51%，於緊接[編纂]完成後將持有我們已發行總股本的約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)。其亦是本公司的非執行董事。因此夏一波女士為我們的關連人士。
4. 宋卫平先生	我們的最終控股股東，透過其全資擁有的公司 Osmanthus Garden Investment 間接擁有 Orchid Garden Investment 的40%股份權益。Orchid Garden Investment Management 為我們的控股股東，現持有我們已發行總股本的51%，於緊接[編纂]完成後將持有我們已發行總股本的約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)。因此宋卫平先生為我們的關連人士。彼為非執行董事夏一波女士的配偶，因此亦為夏一波女士的聯繫人。

關連交易

關連人士	關連關係
5. 綠城控股	綠城控股為於中國成立的有限公司，主要業務為投資控股。其 40% 的權益由宋卫平先生、 39% 由壽柏年先生及 21% 由夏一波女士分別間接持有，故為宋卫平先生及壽柏年先生之聯繫人，亦因此為本公司之關連人士。
6. 瀋陽銀基園林工程有限公司 (「瀋陽銀基園林工程」)	瀋陽銀基園林工程為於中國成立的有限公司，主要業務為在中國提供環境維護、園林綠化工程及設計。瀋陽銀基園林工程由杭州丹桂投資全資擁有，後者於中國成立，其 51% 股權由綠城控股持有，其餘 49% 股權由寧波榮華投資合夥企業(有限合夥)持有，該企業由鞠瑤女士及李海芝女士分別持有 80% 及 20% ，兩人均為李海榮女士的家族成員。故瀋陽銀基園林工程為宋卫平先生及李海榮女士之聯繫人，亦因此為本公司之關連人士。
7. 浙江格靈通電梯工程有限公司 (「浙江格靈通電梯工程」)	浙江格靈通電梯工程為於中國成立的有限公司，主要業務為在中國提供電梯維護服務，其 50% 的權益由杭州丹桂投資持有，故為宋卫平先生及李海榮女士之聯繫人，亦因此為本公司之關連人士。
8. 杭州綠城空調設備維護服務有限公司 (「杭州綠城空調設備維護」)	杭州綠城空調設備維護為於中國成立的有限公司，主要業務為在中國提供空調設備維護服務，其 30% 權益由杭州丹桂投資持有，故為宋卫平先生及李海榮女士之聯繫人，亦因此為本公司之關連人士。
9. 浙江綠城房屋服務系統有限公司 (「浙江綠城房屋服務系統」)	浙江綠城房屋服務系統為於中國成立的有限公司，主要業務為在中國提供裝修、室內設計、家居修理維護及相關服務，其 80% 權益由杭州丹桂投資持有，故為宋卫平先生及李海榮女士之聯繫人，亦因此為本公司之關連人士。

關連交易

關連人士	關連關係
10. 綠城頤樂教育投資管理有限公司 (「綠城頤樂教育投資管理」)	綠城頤樂教育投資管理為於中國成立的有限公司，主要業務為在中國提供老人保健服務，其60%權益由杭州丹桂投資持有，故為宋卫平先生及李海榮女士之聯繫人，亦因此為本公司之關連人士。
11. 杭州綠城足球俱樂部有限公司 (「杭州綠城足球俱樂部」)	杭州綠城足球俱樂部為於中國成立的有限公司，主要業務為足球比賽及足球訓練，其90%的權益由綠城控股持有，故為宋卫平先生之聯繫人，亦因此為本公司之關連人士。
12. 餘杭區杭州綠城育華桃花源學校 (「杭州綠城足球學校」)	杭州綠城足球學校為於中國成立的有限公司，主要業務為足球比賽及足球訓練，由浙江綠城教育投資管理有限公司全資擁有，因此由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士分別擁有40%、39%及21%。故為宋卫平先生及壽柏年先生之聯繫人，亦因此為本公司之關連人士。
13. 浙江綠城醫院投資有限公司 (「浙江綠城醫院投資」)	浙江綠城醫院投資為於中國成立的有限公司，主要業務為投資控股，其46.8%的權益由宋卫平先生持有，故為宋卫平先生之聯繫人，亦因此為本公司之關連人士。
14. 浙江綠城心血管病醫院	浙江綠城心血管病醫院為於中國成立的境內企業，主要業務為在中國提供醫療服務，其為浙江綠城醫院投資全資擁有，故為宋卫平先生之聯繫人，亦因此為本公司之關連人士。

關 連 交 易

(B) 持續關連交易概述

交易性質	豁免相關的 適用上市規則	尋求豁免
全獲豁免持續關連交易		
1. 商標許可協議	14A.76(1)(a)	不適用
2. 空調設備維護服務框架協議	14A.76(1)(c)	不適用
3. 足球俱樂部物業管理服務框架協議及足球學校物業管理服務框架協議	14A.76(1)(c)	不適用
4. 頤樂教育物業管理服務框架協議	14A.76(1)(a)	不適用
5. 體檢服務框架協議	14A.76(1)(c)	不適用
6. 夏一波租賃協議	14A.76(1)(a)	不適用
獲部分豁免持續關連交易		
1. 電梯維護服務框架協議	14A.76(2)(a)	豁免遵守年度審閱及公告規定
2. 綠化服務框架協議	14A.76(2)(a)	豁免遵守年度審閱及公告規定
3. 家居裝飾服務框架協議	14A.76(2)(a)	豁免遵守年度審閱及公告規定
不獲豁免持續關連交易		
1. 架構合約	不適用	豁免遵守設定年度上限、超出三年的年期、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定

關連交易

(C) 全獲豁免持續關連交易

下文概述本公司的持續關連交易，即根據上市規則將構成獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的本公司持續關連交易。

1. 商標許可協議

交易詳情

作為重組的一部份，綠城控股與本集團成員公司綠城物業服務於2014年12月30日訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，綠城控股同意不可撤回及無條件按免納專利權使用費基準，授予綠城物業服務及本集團其他成員公司使用2項於中國以綠城控股名義註冊的商標（「商標」）之不可轉讓許可權（「商標許可」）。商標詳情如下：

序號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊所有人	獲授權人	類別	註冊日期	到期日
1		中國	1354914	綠城控股	綠城物業服務	36	2010年 1月14日	2020年 1月13日
2		中國	1354911	綠城控股	綠城物業服務	36	2010年 1月14日	2020年 1月13日

許可協議的期限自商標許可協議日期起，直至商標屆滿日期止。董事及聯席保薦人認為訂立為期多於三年的商標許可協議能提高經營的穩定性，有利股東整體利益。

過往交易金額

於2014年12月30日前，本集團並無就該等商標訂立任何商標許可協議，而商標使用權已根據商標許可協議按免納專利權使用費基準授予本集團。因此，於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年9月30日止九個月，本集團並無就商標許可所支付許可費。

上市規則之涵義

由於商標使用權乃根據商標許可協議以免納專利權使用費基準向本集團授出，並根據上市規則第14A章的相關百分比率，因此有關交易獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

關連交易

2. 杭州綠城空調設備維護向本集團提供空調設備維護服務

我們在日常業務過程中，聘用杭州綠城空調設備維護提供空調設備維護服務。

交易詳情

杭州綠城空調設備維護與本公司於●簽訂空調設備維護服務框架協議(「**空調設備維護服務框架協議**」)，據此杭州綠城空調設備維護同意向本集團提供空調設備維護服務，包括但不限於在本集團管理的物業項目進行定期檢查以及提供清潔、維修及維護服務(「**空調設備維護服務**」)，期限自[編纂]起至2017年12月31日止。在往績記錄期內，杭州綠城空調設備維護提供空調設備維護服務予中國浙江省杭州及寧波市的13個物業項目。

過往交易金額

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度以及截至2015年9月30日止九個月，本集團就杭州綠城空調設備維護提供的空調設備維護服務而支付的費用總額分別為約人民幣300元、人民幣98,000元、人民幣703,000元及人民幣716,000元。截至2012年12月31日止年度交易金額僅為人民幣300元原因在於杭州綠城空調設備維護於2012年7月2日成立。

代價

杭州綠城空調設備維護就向本集團提供的空調設備維護服務而收取的費用乃按(i)所提供的空調設備數量及種類；及(ii)比較杭州綠城空調設備維護向本集團的報價與杭州綠城空調設備維護向其他第三方客戶就提供類似服務以及由提供類似服務的本集團供應商的報價而釐定。就該等費用報價比較而言，除比較所報價格外，本集團亦考慮其他因素，包括供應商的效率以及依時提供服務的能力。空調設備維護服務框架協議乃按一般商業條款訂立。

關連交易

年度上限

董事估計，截至2017年12月31日止三個年度各年，本集團就杭州綠城空調設備維護按空調設備維護服務框架協議將提供的空調設備維護服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣964,000元、人民幣1,320,000元及人民幣1,808,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 本集團業務量的估計增長，預期導致所需服務增加；
- 估計通脹率；及
- 為截至2017年12月31日止三個年度杭州綠城空調設備維護向本集團提供的空調設備維護服務金額的任何不可預計的增加計入緩衝。

上市規則之涵義

由於上市規則項下有關年度上限的各項適用百分比率(盈利比率除外)預期少於5%，而代價總額預期少於每年3,000,000港元，空調設備維護服務框架協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

3. 向杭州綠城足球俱樂部及杭州綠城足球學校提供中泰足球物業管理服務

我們在日常業務過程中，向綠城中泰足球訓練基地(「中泰足球訓練基地」，乃由杭州綠城足球俱樂部及杭州綠城足球學校共同管理的物業)提供物業管理服務。

交易詳情

杭州綠城足球俱樂部及杭州綠城足球學校與本集團於●簽訂物業管理服務框架協議(分別為「足球俱樂部物業管理服務框架協議」及「足球學校物業管理服務框架協議」)，據此本集團同意向中泰足球訓練基地提供物業管理服務，包括但不限於提供清潔、保安及停車場管理服務(「中泰足球物業管理服務」)，期限自[編纂]起直至2017年12月31日止。

關連交易

過往交易金額

(i) 杭州綠城足球俱樂部

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度及截至2015年9月30日止九個月，杭州綠城足球俱樂部為中泰足球物業管理服務向本集團支付的費用總額分別為約人民幣680,000元、人民幣694,000元、人民幣671,000元及人民幣749,000元。

(ii) 杭州綠城足球學校

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度及截至2015年9月30日止九個月，杭州綠城足球學校為中泰足球物業管理服務向本集團支付的費用總額分別為約人民幣580,000元、人民幣592,000元、人民幣600,000元及人民幣362,000元。

(iii) 與杭州綠城足球俱樂部與杭州綠城足球學校的交易總計

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度及截至2015年9月30日止九個月，杭州綠城足球俱樂部及杭州綠城足球學校為中泰足球物業管理服務向本集團支付的費用總額分別為約人民幣1,260,000元、人民幣1,286,000元、人民幣1,271,000元及人民幣1,111,000元。

代價

本集團就向中泰足球訓練基地提供的中泰足球物業管理服務所收取的費用乃按比較本集團向其他第三方就提供類似服務所報的價格而釐定。該等費用報價乃根據所需服務範圍作出，包括所需人員數目，與本集團向其他第三方客戶提供範圍相若的報價相符。該等由本集團作出的費用報價乃經由杭州綠城足球俱樂部或杭州綠城足球學校(視情況而定)進行各自內部審批程序後接納或拒絕。足球俱樂部物業管理服務框架協議及足球學校物業管理服務框架協議乃按一般商業條款訂立。

年度上限

董事估計，截至2017年12月31日止三個年度各年，杭州綠城足球俱樂部就足球俱樂部物業管理服務框架協議項下的中泰足球物業管理服務為杭州綠城足球俱樂部應付本集團的年度最高費用分別將不會超過人民幣752,000元、人民幣842,000元及人民幣943,000元；為杭州綠城足球學校則分別將不會超過人民幣672,000元、人民幣753,000元及人民幣843,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 中泰足球物業管理服務的估計年度增長率；

關連交易

- 估計通脹率；及
- 為截至2017年12月31日止三個年度本集團向中泰足球訓練基地提供的中泰足球物業管理服務金額的任何不可預計的增加計入緩衝。

上市規則之涵義

由於杭州綠城足球俱樂部及杭州綠城足球學校均為宋卫平先生之聯繫人及我們的關連人士，而且中泰足球俱樂部物業管理服務乃向相同物業項目(即中泰足球訓練基地)提供的性質相同的服務，就釐定本集團在上市規則第14A章下的合規責任而言，於足球俱樂部物業管理服務框架協議及足球學校物業管理服務框架協議下之持續關連交易已根據上市規則第14A.81條及第14A.82條合併計算。

截至2017年12月31日止三個年度各年有關中泰足球物業管理服務的合併年度上限分別為人民幣1,424,000元、人民幣1,595,000元及人民幣1,786,000元。

由於上市規則項下有關年度上限的各項適用百分比率(盈利比率除外)預期少於5%，而代價總額預期少於每年3,000,000港元，足球俱樂部物業管理服務框架協議及足球學校物業管理服務框架協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

4. 向綠城頤樂教育投資管理提供物業管理服務

我們在日常業務過程中，向綠城頤樂教育投資管理提供物業管理服務。

交易詳情

綠城頤樂教育投資管理與本公司於●簽訂物業管理服務框架協議(「**頤樂教育物業管理服務框架協議**」)，據此本集團同意向綠城頤樂教育投資管理提供物業管理服務，包括但不限於在綠城頤樂教育投資管理的物業提供清潔、保安及停車場管理服務(「**頤樂物業管理服務**」)，有效期自[編纂]起至2017年12月31日止。在往績記錄期內，本公司向兩項綠城頤樂教育投資管理位於中國浙江省杭州及嘉興市的物業提供頤樂物業管理服務。

關連交易

過往交易金額

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度及截至2015年9月30日止九個月，綠城頤樂教育投資管理為頤樂物業管理服務向本集團支付的費用總額分別為零元、約人民幣983,000元、人民幣1,514,000元及人民幣556,000元。綠城頤樂教育投資管理在2012年內與本集團概無任何交易，於2013年才與本集團開展業務關係。

代價

本集團就向綠城頤樂教育投資管理提供的頤樂物業管理服務而收取的費用乃按比較本集團向其他第三方客戶就提供類似服務所報的價格而釐定。頤樂教育物業管理服務框架協議乃按一般商業條款訂立。該等費用報價乃根據所需服務範圍作出，包括所需人員數目，與本集團向其他第三方客戶提供範圍相若的報價相符。綠城頤樂教育投資管理須進行內部審批程序以釐定是否會接納本集團的報價。頤樂教育物業管理服務框架協議乃按一般商業條款訂立。

年度上限

董事估計，截至2017年12月31日止三個年度各年，綠城頤樂教育投資管理就頤樂教育物業管理服務框架協議項下的頤樂教育物業管理服務應付本集團的年度最高費用分別將不會超過人民幣601,000元、人民幣132,000元及人民幣155,000元。截至2017年12月31日止兩個年度的年度上限低於2015年，乃由於烏鎮雅園案場的項目委聘工作已於2015年屆滿。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 過往交易金額及按相關項目數量計估計業務增長率；
- 收取的費用的估計增長；
- 估計通脹率；及
- 為截至2017年12月31日止三個年度綠城頤樂教育投資管理向本集團提供的頤樂教育物業管理服務金額的任何不可預計增加計入緩衝。

上市規則之涵義

由於上市規則項下有關年度上限的各適用百分比率(盈利比率除外)預期將會少於0.1%，頤樂教育物業管理服務框架協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

關連交易

5. 浙江綠城心血管病醫院向本集團提供體檢服務

我們在日常業務過程中，聘用浙江綠城心血管病醫院提供體檢服務。

交易詳情

浙江綠城心血管病醫院與本公司於●簽訂體檢服務框架協議(「體檢服務框架協議」)，據此浙江綠城心血管病醫院同意向本集團提供體檢服務，包括但不限於為本集團約3,000名僱員進行一般體檢、經顱多普勒檢查及骨質密度檢查(「體檢服務」)，有效期自[編纂]起至2017年12月31日止。

過往交易金額

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度及截至2015年9月30日止九個月，本集團為體檢服務而支付浙江綠城心血管病醫院的費用總額分別為約人民幣578,000元、人民幣249,000元、人民幣1,277,000元及人民幣零元。截至2015年9月30日止九個月的交易總額為人民幣零元是因為就體檢服務支付的費用金額需要進一步跟浙江綠城心血管病醫院對賬並只會於年底確認。

代價

浙江綠城心血管病醫院就向本集團提供的體檢服務而收取的費用乃透過競價過程釐定，並遵守適用投標法律、法規及規則。競價過程方面，本集團根據其訂立的若干規定，向三家或以上體檢服務供應商發出招標通知書，邀請各方遞交標書。收到標書後，本集團內部設立的評標委員會負責評定標書，當中考慮投標者的現場答問環節的表現、提出的定價及標書所包括的整體服務。獲選的服務供應商會收到本集團發出的中標通知書。體檢服務框架協議乃按一般商業條款訂立。

年度上限

董事估計，截至2017年12月31日止三個年度各年，本集團就浙江綠城心血管病醫院按體檢服務框架協議將提供的體檢服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣1,416,000元、人民幣1,830,000元及人民幣2,210,000元。

關連交易

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 截至2014年12月31日止兩個年度參與體檢服務的僱員平均數目，以及僱員數目其後估計增幅；
- 就每名僱員應付的平均檢查費用，以及該費用的估計年增長率；
- 估計通脹率；及
- 為截至2017年12月31日止三個年度浙江綠城心血管病醫院向本集團提供的體檢服務金額的任何不可預計的增加計入緩衝。

上市規則之涵義

由於上市規則項下有關年度上限的各適用百分比率(盈利比率除外)預期將會少於5%，而總代價低於每年3,000,000港元，體檢服務框架協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

6. 綠城物業服務與夏一波女士之間的租賃協議

我們在日常業務過程中，從夏一波女士租賃物業。

交易詳情

於2013年4月17日，綠城物業服務與夏一波女士訂立租賃協議(「夏一波租賃協議」)，據此，夏一波女士同意向綠城物業服務租賃位於中國浙江省杭州市西湖區丹桂公寓第67號的辦公室物業，該物業總建築面積為250平方米，每年租金為人民幣120,000元，由2013年5月1日起至2016年4月30日止為期三年。預期夏一波租賃協議屆滿後各方將予重續。

過往交易金額

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度及截至2015年9月30日止九個月，綠城物業服務根據夏一波租賃協議向夏一波女士支付的租金總額分別為約人民幣60,000元、人民幣120,000元、人民幣120,000元及人民幣90,000元。

代價

年度租金乃各方透過公平磋商釐定，當中參考夏一波物業附近的類似物業的當前市價。獨立物業估值師仲量聯行已確認，目前由綠城物業服務根據夏一波租賃協議支付的每月租金不遜於獨立第三方應付本公司的金額。

關連交易

年度上限

董事估計，截至2017年12月31日止三個年度各年，綠城物業服務就夏一波租賃協議應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣120,000元、人民幣141,000元及人民幣165,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 根據夏一波租賃協議協定的年度租金；
- 年租金估計增長率；及
- 估計通脹率。

上市規則之涵義

由於上市規則項下有關年度上限的各適用百分比率（盈利比率除外）預期將會少於0.1%，夏一波租賃協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(D) 獲部分豁免持續關連交易

下文概述本公司根據上市規則須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告規定，但將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。

1. 浙江格靈通電梯工程向本集團提供電梯維護服務

我們在日常業務過程中，聘用浙江格靈通電梯工程提供電梯維護服務。

交易詳情

浙江格靈通電梯工程與本公司於●簽訂電梯維護服務框架協議（「**電梯維護服務框架協議**」），據此浙江格靈通電梯工程同意向本集團提供電梯維護服務，包括但不限於在本集團管理的物業項目進行年度檢查及安全維護以及提供維修服務（「**電梯維護服務**」），有效期自[編纂]起至2017年12月31日止。在往績記錄期內，浙江格靈通電梯工程為中國共84個物業項目提供電梯維護服務。

過往交易金額

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度及截至2015年9月30日止九個月，本集團就浙江格靈通電梯工程提供的電梯維護服務而支付的費用總額分別為約人民幣10,232,000元、人民幣11,243,000元、人民幣12,335,000元及人民幣10,020,000元。

關連交易

代價

浙江格靈通電梯工程就向本集團提供的電梯維護服務而收取的費用乃按(i)進行電梯維護服務所需的原材料及工資成本；及(ii)比較浙江格靈通電梯工程向本集團提供的費用報價及本集團就若干其他項目委聘的其他第三方電梯維護公司所提供的費用報價。在比較費用報價時，本集團考慮的因素包括價格、服務範圍及服務供應商依時提供有關服務的效率和能力。電梯維護服務框架協議乃按一般商業條款訂立。

年度上限

董事估計，截至2017年12月31日止三個年度各年，本集團就浙江格靈通電梯工程按電梯維護服務框架協議將提供的電梯維護服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣14,408,000元、人民幣16,829,000元及人民幣19,656,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 交易的過往增長率；
- 就項目數目而言業務運營的估計增長；
- 估計通脹率；及
- 為截至2017年12月31日止三個年度浙江格靈通電梯工程向本集團提供的電梯維護服務預期金額的任何不可預計的增加計入緩衝。

上市規則之涵義

由於上市規則項下至少一項有關年度上限的適用百分比率(盈利比率除外)預期將會超過0.1%但少於5%，交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

2. 瀋陽銀基園林工程向本集團提供綠化服務

我們在日常業務過程中，聘用瀋陽銀基園林工程提供綠化服務。

交易詳情

瀋陽銀基園林工程與本公司於●簽訂綠化服務框架協議(「綠化服務框架協議」)，據此瀋陽銀基園林工程同意向本集團提供綠化服務，包括但不限於在本集團管理的物業項目鋪

關連交易

草、澆草及剪草、施肥及除蟲(「綠化服務」)，有效期自[編纂]起至2017年12月31日。在往績記錄期內，瀋陽銀基園林工程為五項中國遼寧省的项目提供綠化服務。

過往交易金額

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度及截至2015年9月30日止九個月，本集團就瀋陽銀基園林工程提供的綠化服務而支付的費用總額分別為約人民幣320,000元、人民幣99,000元、人民幣857,000元及人民幣285,000元。2013年交易金額低於2012年及2014年，是由於瀋陽銀基園林工程的綠化項目性質不同，因而導致本集團支付的費用金額不同。2013年綠化項目包括常規性環境維護工作，而2012年及2014年則除常規性環境維護工作外亦涉及重新種植樹木及其他綠化相關工作，故此收取的費用金額遠遠較高。

代價

瀋陽銀基園林工程就向本集團提供的綠化服務而收取的費用乃按(i)綠化服務所覆蓋的總面積；及(ii)比較瀋陽銀基園林工程向本集團提供的費用報價及本集團就其他綠化項目委聘提供類似服務的其他第三方承辦商所提供的費用報價。在比較費用報價時，本集團考慮的因素包括價格、服務範圍及服務供應商依時提供有關服務的效率及能力。綠化服務框架協議乃按一般商業條款訂立。

年度上限

董事估計，截至2017年12月31日止三個年度各年，本集團就瀋陽銀基園林工程按綠化服務框架協議將提供的綠化服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣2,349,000元、人民幣3,274,000元及人民幣4,786,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 以項目數目而言本集團業務運營的預期增長為基準的需要綠化服務的估計面積；
- 綠化項目的綠化工程每平方米價格；
- 估計通脹率；及
- 為截至2017年12月31日止三個年度瀋陽銀基園林工程向本集團提供的綠化服務預期金額的任何不可預計的增加計入緩衝。

關連交易

上市規則之涵義

由於上市規則項下至少一項有關年度上限的適用百分比率(盈利比率除外)預期將會超過0.1%但少於5%，交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

3. 浙江綠城房屋服務系統向本集團提供家居裝飾服務

我們在日常業務過程中，聘用浙江綠城房屋服務系統提供翻新、家居維修及裝飾服務。

交易詳情

浙江綠城房屋服務系統與本公司於●簽訂家居裝飾服務框架協議(「**家居裝飾服務框架協議**」)，據此浙江綠城房屋服務系統同意向本集團提供翻新、家居維修及裝飾服務，包括但不限於在本集團管理的物業項目維修假天花、鋪設地板及進行牆身油漆工程(「**家居裝飾服務**」)，有效期自[編纂]起至2017年12月31日止。於往績記錄期，浙江綠城房屋服務系統為中國浙江省杭州市的物業項目提供家居裝飾服務。

過往交易金額

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度及截至2015年9月30日止九個月，本集團為家居裝飾服務而支付浙江綠城房屋服務系統的費用總額分別為零元、約人民幣65,000元、人民幣127,000元及人民幣277,000元。截至2012年12月31日止年度交易金額為零元，是由於浙江綠城房屋服務系統於2012年10月24日才成立。

代價

浙江綠城房屋服務系統就向本集團提供的家居裝飾服務而收取的費用乃按(i)所需家居裝飾服務的性質及範圍；及(ii)透過網上搜索比較其他第三方服務供應商給予的費用報價。有關網上搜索一般涵蓋三個或以上第三方服務供應商作價格比較。比較費用報價時，本集團所考慮的因素包括價格、服務範圍和服務供應商及時進行有關服務的能力及效率釐定。家居裝飾服務框架協議乃按一般商業條款訂立。

關連交易

年度上限

董事估計，截至2017年12月31日止三個年度各年，本集團就浙江綠城房屋服務系統按家居裝飾服務框架協議將提供的家居裝飾服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣956,000元、人民幣3,491,000元及人民幣4,361,000元。該等費用主要由(i)新落成物業項目的裝修費；及(ii)物業項目的檢查費用所構成。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 預期交付的新物業項目數目；
- 每平方米估計裝修費；
- 估計檢查費用；
- 估計通脹率；及
- 為截至2017年12月31日止三個年度浙江綠城房屋服務系統向本集團提供的家居裝飾服務金額的任何不可預計的增加計入緩衝。

上市規則之涵義

由於上市規則項下至少一項有關年度上限的適用百分比率(盈利比率除外)預期將會超過0.1%但少於5%，交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

(E) 不獲豁免持續關連交易

本集團與身為關連人士的各方訂立若干交易，預期[編纂]後繼續交易，該等交易將會於[編纂]構成持續關連交易並且不獲豁免遵守上市規則第14A章項下之所有申報、公告及獨立股東批准規定。

1. 架構合約

交易詳情

誠如本文件「架構合約」一節所披露，綠城信息在中國的業務經營構成限制外商投資的業務，因此我們不能直接收購綠城信息的股權。因此，本集團訂立了一系列細化協議，明確規定在中國法律及法規允許時及在中國法律及法規允許範圍內授予本集團對綠城信息的控制權及授權本集團收購最多達綠城信息的全部股權。根據架構合約，本集團監督及控制綠城信息的業務經營並從綠城信息獲取經濟利益。

架構合約由四份協議組成：(a)獨家業務合作協議、(b)獨家認購期權協議、(c)授權委託書；及(d)股權質押合同。進一步詳情請參閱本文件「架構合約」一節。我們的中國法律顧問

關連交易

已告知，架構合約作為整體及構成架構合約的各份協議均合法有效並對訂約各方具有約束力，且可依據適用的中國法律法規強制執行。

交易理由

架構合約整體而言允許綠城信息的業績及財務運作在本集團綜合入賬，猶如我們的附屬公司，使其業務的100%經濟利益將流向我們的附屬公司杭州桂花園投資管理及我們。透過杭州桂花園投資管理委任綠城信息的所有董事及高級管理層，杭州桂花園投資管理可有效監察、管理及經營綠城信息的業務運作、拓展計劃及財務政策，同時確保架構合約得以妥善實行。

根據架構合約的條款，架構合約項下的安排亦讓我們能夠以中國法律項下的最低可能允許金額收購綠城信息的控股股權。此外，董事認為，儘管我們與綠城信息之間缺乏股權擁有權，但根據架構合約，我們實質上亦有權控制綠城信息的業務。

上市規則之涵義

綠城信息由楊掌法先生及李海榮女士分別擁有51%及49%權益，因此，根據上市規則第14.07條成為我們的關連人士。架構合約項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度上限、公告及獨立股東批准的規定。

(F) 申請豁免

本節上文「(D)獲部分豁免持續關連交易」一段所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則之申報、年度審閱、公告規定，但將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則下的公告規定以及(如適用)通函及獨立股東批准規定，[而聯交所已授出有關豁免，]惟條件是於各財政年度，持續關連交易項下的交易總值不得超逾各年度上限載列的相關金額(如上文所述)。

關連交易

本節上文「(E)不獲豁免持續關連交易」一段所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就架構合約而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守以下有關架構合約項下持續關連交易之上市規則之規定：(i)架構合約項下交易之公告及獨立股東批准規定；(ii)就根據架構合約應付本集團費用設定最高年度總額(即年度上限)之規定；及(iii)限制合同期限不超過三年的規定，且聯交所已同意授出該項豁免，惟股份須於聯交所[編纂]且達成下列條件後方告落實：

- (a) 未取得獨立非執行董事批准不得作出更改：在未取得獨立非執行董事批准下，不得更改架構合約；
- (b) 未取得獨立股東批准不得作出更改：在未取得獨立股東批准下，不得更改架構合約；
- (c) 控制經濟利益：架構合約繼續確保本集團可通過以下途徑獲得綠城信息帶來的相關經濟利益：(i)我們在中國法律許可的情況下有權選擇按中國法律的最低允許價格收購綠城信息多達全部股權；及(ii)我們有權管治綠城信息的財務及經營政策，且實質上擁有其全部投票權；
- (d) 續期及複製應用：按照架構合約提供本公司及其附屬公司(一方)與綠城信息(另一方)之可接受關係框架，於現行安排屆滿時或就本集團可能有意成立的任何現有或新增外商獨資企業或運營公司而言，架構合約的框架可按與架構合約大致相同的條款及條件予以續期及／或複製應用，而毋須取得股東批准。本集團於續期及／或複製應用架構合約時可能成立的任何現有或新增外商獨資企業或運營公司的董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)將被視為我們的關連人士，而該等關連人士與我們的交易(相同架構合約項下的交易除外)須遵守上市規則第14A章。本條件受相關中國法律、規例及批准所限；及
- (e) 持續申報及批准：我們將持續披露下列有關架構合約的詳情：
 - (i) 將根據上市規則的有關條文在年報及賬目披露架構合約的詳情；
 - (ii) 獨立非執行董事將每年審閱架構合約，並於相關年度的年報及賬目中確認：(i)該年內進行的交易乃遵照架構合約相關條文訂立，故綠城信息及其附屬公司所產生的100%淨利潤主要由本集團保留；及(ii)於相關財政期間，綠城信息與我們訂立、

關連交易

重續或複製應用的任何新架構合約對本公司而言屬公平合理或為有利，且符合股東的整體利益；

- (iii) 我們的核數師將就架構合約項下進行的交易每年進行審閱程序，並將向董事呈交函件，並於本公司年報大量付印前最少10個營業日向聯交所提交副本，確認交易已取得董事的批准，並已根據相關架構合約訂立；
- (iv) 就上市規則第14A章而言，綠城信息將被視為本公司的附屬公司，而綠城信息之各董事、主要行政人員或主要股東及其各自的聯繫人士均將為關連人士，而該等關連人士與我們的交易(架構合約項下的交易除外)將須受上市規則第14A章的規定所限；及
- (v) 綠城信息將承諾，其將會讓我們的管理層及會計師全權查閱其相關記錄，以供我們的會計師審閱關連交易之用。

此外，我們亦已向聯交所申請，[而聯交所已根據上市規則第14A.42(3)條授出]豁免，毋須嚴格遵守(i)就任何綠城信息與本集團任何成員公司將予訂立的新交易、合約及協議或重續現有協議(「新集團間協議」)擬進行的交易而言，上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定；(ii)就根據任何新集團間協議由本集團任何成員公司應付予綠城信息／綠城信息應付予本集團任何成員公司的費用設定年度上限的規定，及(iii)在股份仍在聯交所[編纂]的情況下，限制任何新集團間協議年期為三年或以下的規定，但條件為架構合約的條件持續，而且綠城信息將持續被視為本公司的全資附屬公司，與此同時，綠城信息的董事、首席執行官或主要股東及其聯繫人將被視為本公司的關連人士(除綠城信息外)，而該等關連人士與本集團(包括綠城信息)之間的交易(除架構合約項下的交易外)將須受上市規則第14A章規定所規限。

(G) 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為本節上文「(D)獲部分豁免持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易目前及將來均：(i)在我們的日常及一般業務過程中訂立及進行；(ii)按照一般商業條款訂立及進行；及(iii)根據交易的各自協議條款訂立，而交易條款公平合理，並符合股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節上文「(D)獲部分豁免持續關連交易」分節項下的全部持續關連交易的年度上限均屬公平合理，並符合股東的整體利益。

關連交易

另外，基於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為，架構合約及其項下擬進行的交易對本集團的法律架構及我們的O2O業務線運營而言非常重要。有關交易已經及將會於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且按一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益及對本集團有利。

董事亦相信我們的架構容許綠城信息的財務業績在我們的財務報表內綜合入賬，猶如其為我們的附屬公司，且其業務的經濟利益流向我們，這使本集團在關連交易規則方面處於特殊位置。因此，儘管根據架構合約項下及新集團間協議擬進行的交易根據上市規則第14A章於技術上構成持續關連交易，惟董事認為就該等持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下所載的規定將會過於嚴苛及並不可行，且會為我們帶來不必要的行政成本。

董事進一步確認，架構合約的年期超過三年乃合乎正常業務慣例，且符合本公司及股東的最佳利益。

(H) 聯席保薦人的意見

聯席保薦人已審閱本集團提供的相關文件及資料，並已參與盡職審查及與本公司管理層及中國法律顧問進行討論，並已獲取本公司及董事作出所需的聲明及確認。

根據以上所述，聯席保薦人認為本節上文「(D)獲部分豁免持續關連交易」分節項下的獲部分豁免持續關連交易的建議年度上限乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益，而其項下擬進行的交易乃在本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，實屬公平合理並符合股東的整體利益。

聯席保薦人亦認為架構合約代表不獲豁免持續關連交易乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，對本公司而言屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。就架構合約的年期超過三年而言，確保(i)杭州桂花園投資管理能夠持續實際控制綠城信息的財務及經營政策；(ii)杭州桂花園投資管理可持續獲得綠城信息運營所得的經濟利益；及(iii)防止綠城信息資產及價值的可能洩漏，乃為合理並屬正常的業務慣例。

主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]完成後（不計[編纂]獲行使而發行的任何股份），下列人士會於股份或相關股份中擁有或視作擁有或被認為擁有屬於按證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或會直接或間接擁有附帶權利可於一切情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	於最後實際可行日期 所持股份		緊隨[編纂]完成後所持股份 (假設[編纂]未獲行使)		緊隨[編纂]完成後所持股份 (假設[編纂]獲行使)	
		數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比
Orchid Garden Investment . .	實益權益(附註1)	510,000,000	51.00%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
Osmanthus Garden Investment	受控制法團權益/ 一致行動人士權益(附註1及2)	510,000,000	51.00%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
宋卫平先生	受控制法團權益/ 一致行動人士權益/ 配偶權益(附註1及2)	510,000,000	51.00%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
Lily International Investment .	受控制法團權益/ 一致行動人士權益 (附註1及3)	510,000,000	51.00%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
壽柏年先生	受控制法團權益/ 一致行動人士權益 (附註1及3)	510,000,000	51.00%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
ShenaLan International Investment	受控制法團權益/ 一致行動人士權益 (附註1及4)	510,000,000	51.00%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
夏一波女士	受控制法團權益/ 一致行動人士權益/ 配偶權益(附註1及4)	510,000,000	51.00%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
Lilac International Investment	實益權益(附註5)	445,000,000	44.50%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%

主要股東

股東名稱	權益性質	於最後實際可行日期 所持股份		緊隨[編纂]完成後所持股份 (假設[編纂]未獲行使)		緊隨[編纂]完成後所持股份 (假設[編纂]獲行使)	
		數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比
李海榮女士	受控制法團權益(附註5)	445,000,000	44.50%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
鞠建華先生	配偶權益(附註6)	445,000,000	44.50%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
[編纂]受託人	受託人(附註7)	-	-	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%

附註：

- (1) Orchid Garden Investment 由 Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment 及 ShenaLan International Investment 分別擁有 40.0%、39.0% 及 21.0% 的權益。

由於 Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment 及 ShenaLan International Investment 透過 Orchid Garden Investment 間接擁有股份權益，Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment 及 ShenaLan International Investment 被視為一致行動人士。

因此，宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士，連同彼等各自持有的公司(即 Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment 及 ShenaLan International Investment)，均被視為擁有 Orchid Garden Investment 全部股份權益。

- (2) Osmanthus Garden Investment 由宋卫平先生全資擁有。就證券及期貨條例第 XV 部而言，宋卫平先生被視為擁有 Osmanthus Garden Investment 所持有的股份權益。宋卫平先生是夏一波女士的配偶。
- (3) Lily International Investment 由壽柏年先生全資擁有。就證券及期貨條例第 XV 部而言，壽柏年先生被視為擁有 Lily International Investment 所持有的股份權益。
- (4) ShenaLan International Investment 由夏一波女士全資擁有。就證券及期貨條例第 XV 部而言，夏一波女士被視為擁有 ShenaLan International Investment 所持有的股份。夏一波女士是宋卫平先生的配偶。
- (5) Lilac International Investment 由李海榮女士全資擁有。就證券及期貨條例第 XV 部而言，李海榮女士被視為擁有 Lilac International Investment 所持有的股份權益。
- (6) 鞠建華先生乃李海榮女士的配偶。因此，鞠建華先生被視為擁有由李海榮女士所持有的股份權益。
- (7) [編纂]受託人乃管理信託的受託人。就證券及期貨條例第 XV 部而言，[編纂]受託人被視為擁有由其持有的股份權益。

除上文及本文件附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料—2.主要股東」分節所披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨[編纂]完成後(假設並無行使[編纂])於根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文下須向本公司及聯交所披露的股份或相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值 10% 或以上權益。

我們並不知悉於任何其後日期有任何安排可能導致本公司控制權變動。

股本

股本

以下為本公司於緊接[編纂]完成前及緊隨其後已發行及將予發行列作繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的說明：

法定股本			總面值
<u>38,000,000,000</u>	股每股面值0.00001港元的股份		<u>380,000</u> 港元
			佔總
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：		港元	股本百分比
1,000,000,000	股根據本文件日期已發行的股份	10,000	[編纂]%
[編纂]	股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]	[編纂]%
<u>[編纂]</u>	<u>股總計</u>	<u>[編纂]</u>	<u>100%</u>

假設

上表假設[編纂]已成為無條件。其並無計及(a)可能根據[編纂]獲行使而發行的任何股份；或(b)我們根據授予董事發行或購回股份的下述一般授權或其他情況下，可能購回的任何股份。

地位

股份為本公司股本中的普通股，在各方面與所有現時已發行或將予發行的股份享有同等地位，尤其可十足享有記錄日期於本文件日期後的宣派、作出或派付的一切股息或其他分派的權利。

[編纂]股份獎勵計劃

我們已採納[編纂]股份獎勵計劃。[編纂]股份獎勵計劃的主要條款已概述於本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—1.[編纂]股份獎勵計劃」分節。

須召開股東大會及類別大會的情況

本公司目前只有一種類別的股份，即普通股，與其他股份有同等地位。

根據開曼群島公司法以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時通過股東普通決議案(i)增加其股本；(ii)將其股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將其股份分拆為多個類別；(iv)將其股份拆細為面值較小的股份；及(v)註銷未被認購的任何股份。此外，本公司可藉其股東通過特別決議案削減或贖回其股本。有關更多詳情，請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—2.組織章程細則—股本變更」。

股 本

根據開曼群島公司法以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，股份或任何類別股份所附全部或任何特別權利可由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意或由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准予以修訂、修改或廢除。有關更多詳情，請參閱本文件附錄四—「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

發行股份的一般授權

在[編纂]成為無條件的規限下，董事獲授一般無條件授權以配發、發行及處理股份、可兌換為股份的證券（「可換股證券」）或可認購任何股份或可換股證券的選擇權、認股權證或類似權利（「期權及認股權證」），以及作出或授出可能於任何時間須配發及發行或處置該等股份、可換股證券或期權及認股權證的要約、協議或購股權，惟按此方式配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份或與可換股證券或期權及認股權證有關的相關股份的面值總額，不得超逾：

- (i) 緊隨[編纂]完成後本公司已發行股本面值總額的20%（不包括根據[編纂]獲行使而可能發行的任何股份）；及
- (ii) 根據購回授權（如下所述）由本公司購回股本的總面值。

此項授權並不涵蓋根據供股或以股代息計劃或類似安排或由我們的股東授予的特定授權將予配發、發行或處置的股份。

發行股份、可換股證券或期權及認股權證的授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷該項授權時。

此項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及附屬公司的進一步資料—3.我們的股東於●通過的[書面]決議案」分節。

股 本

購回股份的一般授權

在[編纂]成為無條件的規限下，董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回面值總額不超過緊隨[編纂]完成後已發行股本面值總額10%的股份（不包括根據[編纂]獲行使而可能發行的任何股份）。

此項一般授權與於聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所（且已就此獲證監會及聯交所認可）並根據所有適用法例及法規以及上市規則的規定作出的購回有關。相關的上市規則概要載於本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及附屬公司的進一步資料—3.我們的股東於[●]通過的[書面]決議案」分節。

購回股份的一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷該項授權時。

此項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及附屬公司的進一步資料—3.我們的股東於[●]通過的[書面]決議案」分節。

財務資料

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

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

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準概述。

概覽

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

我們的服務及產品由以下三個板塊組成：

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

財務資料

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

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

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

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

財務資料

編製基準

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

影響經營業績的主要因素

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

業務組合

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

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

下表列出各分部於往績記錄期的毛利率：

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

財務資料

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

在管合同建築面積及可收費面積

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

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

下表載列於所示日期我們的物業管理服務的在管總合同建築面積：

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

財務資料

下表載列於所示日期我們的物業管理服務的總收入的明細：

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

品牌及定價

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

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

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

財務資料

管理員工成本的能力

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

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

整體經濟、城鎮化進度及房地產開發時限

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

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

財務資料

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

重大會計政策、估計及判斷

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

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

重大會計政策

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。

物業服務、顧問諮詢服務及園區增值服務的費用於提供服務時確認。

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

非上市投資的股息收入於股東收取股息的權利獲確定時確認。

利息收入於產生時按實際利率法確認。

財務資料

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

債項及權益金融工具的其他投資

除附屬公司、聯營公司及合營企業外，我們的債項及權益金融工具投資的政策如下：

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

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

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

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

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

財務資料

物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備資產按成本減去累計折舊及減值虧損列賬：

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

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

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

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

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

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

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

貿易及其他應收款項

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

貿易及其他應付款項

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

財務資料

中國股息預扣稅

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

重大會計判斷及估計

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

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

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

物業服務費的預計收繳率

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

於往績記錄期內，我們並無就預計收繳率作出任何重大調整。

貿易以及其他應收款項的減值虧損

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

財務資料

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

於往績記錄期內，我們並無就貿易及其他應收款項的減值估計作出任何重大調整。

所得稅及遞延稅項資產

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

於往績記錄期內，我們並無就所得稅撥備作出任何重大調整。

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

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

於往績記錄期內，我們並無就估計預期稅項利潤的估計作出任何重大調整。

財務資料

綜合損益及其他全面收入表

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

財務資料

綜合損益及其他全面收入表選定項目的說明

收入

於往績記錄期內，我們的收入來自以下三個業務分部：

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

下表載列於所示期間按地區劃分的收入明細：

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

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

財務資料

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

下表載列於往績記錄期內，每個業務分部的收入貢獻：

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

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

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

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

財務資料

銷售成本

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

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

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

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

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

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

財務資料

毛利及毛利率

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

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

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

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

財務資料

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

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

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

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

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

其他收入

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

財務資料

其他收入淨額

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

行政開支

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

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

銷售及營銷開支

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

其他經營開支

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

融資成本淨額

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

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

財務資料

所得稅

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

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

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

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

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

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項	26,089	33,089	60,239	45,191	56,945
暫時性差額及其撥回	(5,776)	(7,432)	(11,497)	(6,595)	(7,403)
本集團中國附屬公司利潤 的預扣稅	—	—	—	—	870
所得稅	20,313	25,657	48,742	38,596	50,412

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

財務資料

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

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務除稅前盈利	79,243	108,390	198,618	146,800	185,972
按相關稅務司法權區利潤適用之稅率計算持續經營業務除稅前利潤之名義稅項.....	19,811	27,098	49,655	36,700	46,493
不可扣稅開支之稅務影響，扣除非應課稅收入.... (動用)／未確認可扣稅暫時性差額之稅務影響..	(1,405)	(1,130)	(4,695)	546	651
未確認之未使用稅項虧損之稅務影響.....	1,626	1,264	2,246	946	1,850
使用之前尚未確認之稅項虧損.....	(1,141)	(1,986)	(562)	(240)	(210)
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響.....	698	(143)	193	(26)	51
本集團中國附屬公司利潤的10%預扣稅....	—	—	—	—	870
實際稅項開支.....	20,313	25,657	48,742	38,596	50,412

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

已終止業務

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

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

持續及已終止業務的現金流量按綜合基準在綜合現金流量表呈報。

財務資料

已終止業務的業績已計入我們的綜合損益及其他全面收入表，載列如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已終止業務業績					
收入	23,995	54,037	49,066	37,331	—
銷售成本	(20,322)	(49,641)	(41,628)	(30,260)	—
毛利	3,673	4,396	7,438	7,071	—
其他收入	369	474	560	171	—
其他收入／(虧損)淨額	1	74	(44)	(44)	—
行政開支	(6,930)	(12,453)	(10,579)	(9,553)	—
銷售及營銷開支	(113)	(30)	(8)	—	—
其他經營開支	(169)	(298)	(286)	(115)	—
經營業務業績	(3,169)	(7,837)	(2,919)	(2,470)	—
分佔聯營公司利潤減虧損	415	1,774	3,035	1,835	—
分佔合營企業利潤減虧損	—	(99)	(135)	(7)	—
融資收入	62	91	154	152	—
除所得稅前(虧損)／					
利潤	(2,692)	(6,071)	135	(490)	—
所得稅	(527)	(168)	(629)	(727)	—
年度／期間虧損	(3,219)	(6,239)	(494)	(1,217)	—
歸屬於：					
本公司權益股東	(2,864)	(4,300)	(278)	(867)	—
非控股權益	(355)	(1,939)	(216)	(350)	—
總計	(3,219)	(6,239)	(494)	(1,217)	—

下列載列所示期間已終止業務的現金流量表主要項目：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生／(所用)					
現金淨額	61,935	52,544	(65,019)	(70,876)	—
投資活動(所用)／產生					
現金淨額	(69,741)	(33,769)	28,413	35,024	—
融資活動產生現金淨額	21300	5,000	500	—	—
已終止業務產生／(所用)					
現金淨額	13,494	23,775	(36,106)	(35,852)	—

財務資料

持續經營業務業績

截至2015年9月30日止九個月與截至2014年9月30日止九個月比較。

收入

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

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

財務資料

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

銷售成本

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

毛利及毛利率

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

財務資料

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

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

其他收入

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

財務資料

其他收入／(虧損)淨額

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

行政開支

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

銷售及營銷開支

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

其他經營開支

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

經營利潤

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

融資成本淨額

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

財務資料

分佔聯營公司利潤減虧損

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

分佔合營企業利潤減虧損

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

處置其他金融資產虧損

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

處置附屬公司的收益／(虧損)

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

處置聯營公司收益／(虧損)

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

收購聯營公司收益

我們於截至2014年及2015年9月30日止九個月並無收購任何聯營公司。

持續經營業務除稅前利潤

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

所得稅

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

財務資料

持續經營業務利潤

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

本公司權益股東應佔持續經營業務利潤

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

已終止業務的除稅後虧損

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

期間利潤及全面總收入

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

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度比較

收入

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

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

財務資料

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

銷售成本

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

財務資料

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

毛利及毛利率

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

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

財務資料

其他收入

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

其他收入淨額／(虧損)

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

行政開支

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

銷售及營銷開支

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

其他經營開支

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

經營利潤

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

融資成本淨額

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

財務資料

分佔聯營公司利潤減虧損

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

分佔合營企業利潤減虧損

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

處置其他金融資產虧損

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

處置附屬公司的收益／(虧損)

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

處置聯營公司收益／(虧損)

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

收購聯營公司收益

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

持續經營業務除稅前利潤

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

所得稅

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

財務資料

持續經營業務利潤

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

本公司權益股東應佔持續經營業務利潤

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

已終止業務的除稅後虧損

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

年度／期內利潤及全面總收入

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

截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度比較

收入

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

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

財務資料

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

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

銷售成本

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

毛利及毛利率

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

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

財務資料

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

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

其他收入

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

其他收入淨額

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

行政開支

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

財務資料

銷售及營銷開支

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

其他經營開支

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

經營利潤

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

融資成本淨額

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

分佔聯營公司利潤減虧損

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

分佔合營企業利潤減虧損

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

處置附屬公司的收益／(虧損)

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

處置聯營公司收益／(虧損)

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

財務資料

收購聯營公司收益

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

持續經營業務除稅前利潤

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

所得稅

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

持續經營業務利潤

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

本公司權益股東應佔持續經營業務利潤

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

已終止業務的除稅後虧損

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

年度利潤及全面總收入

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

財務資料

財務狀況表節選項目的說明

貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項的明細：

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

貿易應收款項及應收票據

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

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

下表載列所示日期的貿易應收款項及應收票據周轉日數：

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

附註：

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

財務資料

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

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

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。

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

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

應收關連方款項

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

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

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

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

我們預期屬非貿易性質的應收關連方款項將於[編纂]前全部償還。

財務資料

其他應收款項

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

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

押金及預付款項

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

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

應收第三方款項

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

應收其他員工款項

應收其他員工款項主要指我們向僱員提供的貸款以及員工差旅費現金預付款。

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

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

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

應收董事款項

應收董事款項主要指我們向董事提供的貸款。

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

財務資料

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

所有應收董事款項均已付還。

其他金融資產

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

受限制銀行結餘

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

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

現金及現金等價物

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

財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項的明細：

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

代表住戶收取的款項

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

應付股息

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

貿易應付款項

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

財務資料

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

下表載列於所示日期貿易應付款項周轉日數：

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

附註：

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

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

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

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

應計工資及其他福利

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

應付關連方款項

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

財務資料

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

押金

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

其他稅項及應付費用

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

代表業委會所收取的現金

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

其他應付款項及應計款項

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

代表客戶持有的託管資金

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

預收款項

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

財務資料

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

虧損運營物業應收款項撥備

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

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

流動資產及流動負債

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於9月30日	於11月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
現金及現金等價物	208,883	299,441	437,419	382,218	374,751
貿易及其他應收款項	240,923	311,909	437,663	821,582	695,877
其他金融資產	63,000	100,000	134,000	12,700	97,000
受限制銀行結餘	22,053	29,444	57,537	79,857	63,725
存貨	8,892	10,620	1,747	2,131	2,325
	<u>543,751</u>	<u>751,414</u>	<u>1,068,366</u>	<u>1,298,488</u>	<u>1,233,678</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	297,092	395,335	625,768	842,991	779,408
預收款項	162,666	231,158	250,358	345,031	278,275
銀行貸款	40,000	40,000	100,000	180,000	160,000
即期稅項	28,789	42,289	71,864	72,273	69,475
撥備	20,959	21,899	23,008	22,017	22,017
	<u>549,506</u>	<u>730,681</u>	<u>1,070,998</u>	<u>1,462,312</u>	<u>1,309,175</u>
流動(負債)/資產淨額	<u>(5,755)</u>	<u>20,733</u>	<u>(2,632)</u>	<u>(163,824)</u>	<u>(75,497)</u>

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

財務資料

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

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

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

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

財務資料

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

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

流動資金及資本資源

概覽

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

現金流量

下表概述於所示期間的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用)					
現金淨額.....	88,101	173,593	332,802	67,552	(66,751)
投資活動(所用)／所得					
現金淨額.....	(100,146)	(72,400)	(164,138)	14,101	73,802
融資活動所得／(所用)					
現金淨額.....	14,841	(10,635)	(30,686)	(46,187)	(62,252)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額....	2,796	90,558	137,978	35,466	(55,201)
年／期初現金及現金等價物.....	206,087	208,883	299,441	299,441	437,419
年／期末現金及現金等價物.....	208,883	299,441	437,419	334,907	382,218

經營活動所得／(所用)現金淨額

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

財務資料

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

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

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

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

財務資料

投資活動所得／(所用)現金淨額

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

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

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

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

融資活動所得／(所用)現金淨額

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

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

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

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

財務資料

主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

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

附註：

(1) 年度數據乃將相關比率乘以12並將乘積除以9來計算。

股權回報

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

總資產回報

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

財務資料

流動比率

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

速動比率

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

資產負債比率

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

債務

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

	於12月31日			於9月30日	於11月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款—有抵押					
一年內或按要求	—	20,000	—	—	—
銀行貸款—無抵押					
一年內或按要求	40,000	20,000	100,000	180,000	160,000
	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>100,000</u>	<u>180,000</u>	<u>160,000</u>
應付關連方金額	14,500	3,000	1,519	51,413	50,691
	<u>54,500</u>	<u>43,000</u>	<u>101,519</u>	<u>231,413</u>	<u>210,691</u>

財務資料

下表載列銀行貸款的實際利率幅度：

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

所有銀行貸款均以人民幣計值。

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

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

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

我們預期尋求及可按於往績記錄期內取得及動用的借貸的相類條款獲得借貸。

最新債項

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

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

運營資金

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

財務資料

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

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

聯席保薦人確認

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

投資政策

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

承諾

資本承諾

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

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

財務資料

租賃承諾

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

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

[編纂]開支

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

最新發展

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

財務資料

關連方交易

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

或然負債

於2015年9月30日，我們並無重大或然負債。

資產負債表外安排

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

市場風險

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

信貸風險

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

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

流動資金風險

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

財務資料

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

於2012年12月31日						
	一年內或 按要求償還	超過一年 但於兩年內	超過兩年 但於五年內	超過五年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	41,703	—	—	—	41,703	40,000
貿易及其他應付款項 ..	276,257	—	—	—	276,257	276,257
總計	317,960	—	—	—	317,960	316,257

於2013年12月31日						
	一年內或 按要求償還	超過一年 但於兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	41,574	—	—	—	41,574	40,000
貿易及其他應付款項 ..	371,631	—	—	—	371,631	371,631
總計	413,205	—	—	—	413,205	411,631

於2014年12月31日						
	一年內或 按要求償還	超過一年 但於兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	105,304	—	—	—	105,304	100,000
貿易及其他應付款項 ..	568,450	—	—	—	568,450	568,450
總計	673,754	—	—	—	673,754	668,450

於2015年9月30日						
	一年內或 按要求償還	超過一年 但於兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	182,618	—	—	—	182,618	180,000
貿易及其他應付款項 ..	691,494	—	—	—	691,494	691,494
總計	874,112	—	—	—	874,112	871,494

利息風險

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

財務資料

下表詳列總借貸的利率組合：

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

股息及可供分派儲備

股息

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

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

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

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

財務資料

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

可供分派儲備

於2015年9月30日，本集團的可供分派儲備為人民幣34.0百萬元。

未經審核備考經調整有形資產淨值

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

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

財務資料

附註：

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

無重大不利變動

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

根據上市規則須作出的披露

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

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關未來計劃的詳情，請參閱「業務 — 我們的核心價值和策略」分節。

所得款項用途

假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件指示性[編纂]每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，我們估計[編纂]所得款項淨額(經扣除我們就[編纂]應支付的[編纂]佣金及開支後)將約為[編纂]港元。

倘[編纂]獲全數行使，共假設[編纂]為每股[編纂]股份[編纂]港元(即本文件所述[編纂]的中位數)，我們將會收取額外所得款項淨額約[編纂]港元。

倘若[編纂]定於每股[編纂]股份[編纂]港元(即本文件指示性[編纂]的上限)，我們將會收取額外(i)約[編纂]港元所得款項淨額(假設[編纂]未獲行使)；及(ii)約[編纂]港元所得款項淨額(假設[編纂]獲全數行使)。

倘若[編纂]定於每股[編纂]股份[編纂]港元(即本文件指示性[編纂]的下限)，我們將會收取的所得款項淨額將會減少，減幅為：(i)約[編纂]港元(假設[編纂]未獲行使)；及(ii)約[編纂]港元(假設[編纂]獲全數行使)。

我們擬動用[編纂]的所得款項淨額作下列用途：

- 我們計劃動用所得款項淨額約[編纂]%(約[編纂]港元)，用作開發及推廣我們的「智慧園區」項目及我們的「幸福綠城」園區O2O平台。請參閱本文件「我們的核心價值和策略 — 繼續發展及升級「智慧園區」平台，以優化用戶體驗、獲取更高利潤的收入。」分節。
 - 所得款項淨額約[編纂]%(約[編纂]港元)用於推廣「智慧園區」項目；
 - 所得款項淨額約[編纂]%(約[編纂]港元)用於硬件採購及「智慧硬件」平台的升級優化；
 - 所得款項淨額約[編纂]%(約[編纂]港元)用於開發平台軟件，以達致「園區O2O平台」進一步升級優化；及
 - 所得款項淨額約[編纂]%(約[編纂]港元)用於投資開發園區增值服務板塊以及沿產業鏈擴展我們的業務。

未來計劃及所得款項用途

- 我們計劃動用所得款項淨額約[編纂]%(約[編纂]港元)，用作收購物業管理項目組合具吸引力的物業服務公司。請參閱本文件「業務 — 繼續尋找戰略性收購、投資及締結聯盟的機會，擴張物業服務組合以及服務類別」及「業務 — 物業管理服務 — 收購第三方物業服務公司 — 物色及評估潛在收購對象」。截至本文件日期，我們尚未訂立任何有關收購或投資的意向書或終定協議，亦無識別到任何特定目標。
- 我們計劃動用所得款項淨額約[編纂]%(約[編纂]港元)，用作運營資金及一般企業用途。

倘[編纂]定為高於或低於建議[編纂]的中位數，或倘[編纂]獲行使，分配作上述用途的所得款項淨額將按比例調整。倘[編纂]所得款項淨額未即時作上述用途，將存入銀行或其他金融機構或以其他財資工具形式持有。

包 銷

香港[編纂]
[編纂]

[編纂]

[編纂]安排及費用

[編纂]

[編纂]

終止的理由

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

根據上市規則向香港聯交所作出的承諾

(A) 本公司的承諾

[編纂]

(B) 控股股東的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

根據[編纂]作出的承諾

(A) 本公司的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

(B) 控股股東的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

彌償

[編纂]

[編纂]於本公司的權益

[編纂]

佣金及開支

[編纂]收取全部[編纂]的[編纂]總額的[編纂]作為佣金，並從中支付[編纂]佣金。[編纂]可收取全部[編纂]的[編纂]總額的[編纂]作為額外獎勵費。

包 銷

就重新分配至[編纂]的未獲認購[編纂]份而言，[編纂]將不會獲支付[編纂]佣金，但[編纂]及[編纂]將獲支付按適用於[編纂]的比率計算的包銷佣金。

須由本公司支付及承擔的佣金及費用總額，連同聯交所上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及所有其他[編纂]相關費用估計合共約[編纂]港元(假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數)、悉數支付酌情鼓勵費及[編纂]未獲行使)。

聯席保薦人的費用

本公司須向每名聯席保薦人支付1,000,000美元作為保薦人的費用。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

[編纂]

包 銷

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

如何申請認購香港發售股份

[編纂]

附錄一

會計師報告

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



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

[日期]

敬啟者：

引言

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

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

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

附錄一

會計師報告

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

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

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

董事對財務資料的責任

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

申報會計師的責任

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

意見

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

相應財務資料

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

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

審閱包括主要對負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等能知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不就相應財務資料發表審核意見。

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

附錄一

會計師報告

A 貴集團綜合財務資料

1 綜合損益及其他全面收入表

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

附錄一

會計師報告

B節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
歸屬於：					
本公司權益股東					
持續經營業務利潤.....	58,611	83,712	149,189	107,584	134,194
已終止業務虧損..... 8	(2,864)	(4,300)	(278)	(867)	—
	<u>55,747</u>	<u>79,412</u>	<u>148,911</u>	<u>106,717</u>	<u>134,194</u>
非控股權益					
持續經營業務利潤／(虧損)...	319	(979)	687	620	1,366
已終止業務虧損..... 8	(355)	(1,939)	(216)	(350)	—
	<u>(36)</u>	<u>(2,918)</u>	<u>471</u>	<u>270</u>	<u>1,366</u>
年度／期間利潤及					
全面總收入.....	<u>55,711</u>	<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>106,987</u>	<u>135,560</u>
每股盈利					
基本及攤薄(人民幣元)..... 12	<u>0.056</u>	<u>0.079</u>	<u>0.149</u>	<u>0.107</u>	<u>0.134</u>

隨附附註屬財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

2 綜合財務狀況表

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

附錄一

會計師報告

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

隨附附註屬財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

3 貴公司財務狀況表

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

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

隨附附註屬財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

4 綜合權益變動表

		貴公司權益股東應佔					非控股權益	
		股本	中國 法定儲備	其他儲備	保留利潤	合計	合計	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
B節		附註29(a)	附註30(a)	附註30(b)				
附註								
	2012年1月1日結餘	50,000	8,825	1,052	13,516	73,393	3,552	76,945
	2012年權益變動							
	年度利潤／(虧損)	—	—	—	55,747	55,747	(36)	55,711
	其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
	全面總收入	—	—	—	55,747	55,747	(36)	55,711
	出資	—	—	—	—	—	7,350	7,350
	處置附屬公司	—	(7)	—	7	—	—	—
	收購附屬公司	—	—	—	—	—	2,400	2,400
	轉撥至儲備	—	5,878	—	(5,878)	—	—	—
	2012年12月31日結餘	50,000	14,696	1,052	63,392	129,140	13,266	142,406
	2013年1月1日結餘	50,000	14,696	1,052	63,392	129,140	13,266	142,406
	2013年權益變動							
	年度利潤／(虧損)	—	—	—	79,412	79,412	(2,918)	76,494
	其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
	全面總收入	—	—	—	79,412	79,412	(2,918)	76,494
	注資	—	—	—	—	—	600	600
	年度宣派股息	—	—	—	(31,373)	(31,373)	—	(31,373)
	部分處置附屬公司							
	股本權益	—	—	1,238	—	1,238	18,762	20,000
	處置附屬公司	—	(490)	—	490	—	(1,879)	(1,879)
	收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	(1,982)	(1,982)
	收購附屬公司	—	—	—	—	—	5,779	5,779
	轉撥至儲備	—	6,333	—	(6,333)	—	—	—
	2013年12月31日結餘	50,000	20,539	2,290	105,588	178,417	31,628	210,045

附錄一

會計師報告

		貴公司權益股東應佔					非控股	
		股本	中國 法定儲備	其他儲備	保留利潤	合計	權益	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
B節	附註	附註29(a)	附註30(a)	附註30(b)				
2014年1月1日結餘		50,000	20,539	2,290	105,588	178,417	31,628	210,045
2014年權益變動								
年度利潤		—	—	—	148,911	148,911	471	149,382
其他全面收入		—	—	—	—	—	—	—
全面總收入		—	—	—	148,911	148,911	471	149,382
年度宣派股息	11	—	—	—	(120,000)	(120,000)	(26)	(120,026)
收購附屬公司額外								
股本權益	31(a)	—	—	(632)	—	(632)	(368)	(1,000)
處置附屬公司	31(b)(d)	—	(322)	—	322	—	(21,117)	(21,117)
轉撥至儲備		—	4,783	—	(4,783)	—	—	—
2014年12月31日結餘		50,000	25,000	1,658	130,038	206,696	10,588	217,284
2015年1月1日結餘		50,000	25,000	1,658	130,038	206,696	10,588	217,284
截至2015年9月30日								
止九個月的權益變動								
期間利潤		—	—	—	134,194	134,194	1,366	135,560
其他全面收入		—	—	—	—	—	—	—
全面總收入		—	—	—	134,194	134,194	1,366	135,560
發行股份		8	—	—	—	8	—	8
部分處置附屬公司								
股本權益	31(c)	—	—	—	—	—	675	675
期間宣派股息	11	—	—	—	(230,000)	(230,000)	—	(230,000)
轉撥至儲備		—	280	—	(280)	—	—	—
[重組所得款項]	29(a)	(50,000)	—	—	—	(50,000)	—	(50,000)
2015年9月30日結餘		8	25,280	1,658	33,952	60,898	12,629	73,527

附錄一

會計師報告

		貴公司權益股東應佔				非控股權益	
		股本	中國 法定儲備	其他儲備	保留利潤	合計	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
B節	附註	附註29(a)	附註30(a)	附註30(b)			
未經審核							
2014年1月1日結餘		50,000	20,539	2,290	105,588	178,417	31,628 210,045
截至2014年9月30日							
止九個月的權益變動							
期間利潤		—	—	—	106,717	106,717	270 106,987
其他全面收入		—	—	—	—	—	—
全面總收入		—	—	—	106,717	106,717	270 106,987
期間宣派股息		11	—	—	(120,000)	(120,000)	— (120,000)
收購附屬公司額外							
股本權益		31(a)	—	(632)	—	(632)	(368) (1,000)
處置附屬公司		31(b)	—	(17)	17	—	(1,682) (1,682)
2014年9月30日結餘		<u>50,000</u>	<u>20,522</u>	<u>1,658</u>	<u>92,322</u>	<u>164,502</u>	<u>29,848</u> <u>194,350</u>

隨附附註屬財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

5 綜合現金流量表

B節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月		
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
經營活動						
經營所得／(所用)現金	23(b)	113,588	193,456	363,489	97,874	(10,215)
已付所得稅	27(a)	(25,487)	(19,863)	(30,687)	(30,322)	(56,536)
經營活動所得／(所用)						
現金淨額		88,101	173,593	332,802	67,552	(66,751)
投資活動						
購買物業、廠房及 設備付款		(13,577)	(10,016)	(104,004)	(77,667)	(51,200)
處置物業、廠房及 設備所得款項		349	104	1,497	1,354	133
購買其他金融資產的付款		(63,000)	(100,000)	(158,000)	(21,000)	(16,200)
贖回其他金融資產所得款項		—	63,000	119,000	113,000	142,500
購買其他股權投資的付款		(2,540)	(2,500)	(16,250)	—	—
處置其他股權投資 所得款項		—	—	5,100	—	—
收購附屬公司， 不計所收購現金	31(a)	7,470	7,220	461	461	—
處置附屬公司， 不計所處置現金	31(b)(d)	500	(1,970)	(9,310)	2,421	—
處置聯營公司權益所得款項		—	5,680	1,500	1,500	—
聯營公司權益增加		(30,957)	(34,805)	(8,100)	(8,100)	(1,710)
合營企業權益增加		—	(500)	—	—	(1,654)
已收利息		879	968	1,901	1,425	1,588
收取聯營公司的股息		—	—	642	—	—
收取其他金融資產 的投資收入		730	419	1,425	707	345
投資活動(所用)／ 所得現金淨額						
		(100,146)	(72,400)	(164,138)	14,101	73,802

附錄一

會計師報告

B節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
融資活動					
非控股權益注資	7,350	600	—	—	—
新增銀行貸款所得款項	40,000	40,000	179,500	40,000	160,000
自非控股權益收購股權的 付款	31(a) —	—	(1,000)	(1,000)	—
償還銀行貸款	(30,000)	(40,000)	(119,500)	(40,000)	(80,000)
已付利息	(2,509)	(2,732)	(3,300)	(2,417)	(7,106)
股息付款	—	(28,503)	(86,386)	(42,770)	(135,821)
向非控股權益處置附屬公司...	31(c) —	20,000	—	—	675
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	14,841	(10,635)	(30,686)	(46,187)	(62,252)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	2,796	90,558	137,978	35,466	(55,201)
年初／期初現金及 現金等價物	23(a) 206,087	208,883	299,441	299,441	437,419
年末／期末現金及 現金等價物	23(a) 208,883	299,441	437,419	334,907	382,218

隨附附註屬財務資料的一部分。

B 綜合財務資料附註

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

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

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

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及[編纂]的適用披露條文。

下文所載的會計政策於財務資料呈列的所有期間一致採用。

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

(b) 編製及呈列基準

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

附錄一

會計師報告

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

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

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

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

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

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

所有中國實體皆為有限責任公司。

附錄一

會計師報告

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

(c) 計量基準

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

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

(d) 估計及判斷的應用

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

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

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

(e) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

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

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

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

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

附錄一

會計師報告

(f) 聯營公司和合營企業

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) 商譽

商譽是指以下差額：

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

當(ii)大於(i)時，該差額會即時在損益確認為議價收購收益。

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

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

(h) 其他於債務及股本金融工具的投資

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

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

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

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

附錄一

會計師報告

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

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

(i) 投資物業

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

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

一樓宇 20年

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

(j) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損（見附註1(l)）列賬。

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

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

附錄一

會計師報告

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

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

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

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

(k) 租賃資產

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

(i) 租予 貴集團之資產分類

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

(ii) 經營租賃費用

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

附錄一

會計師報告

(I) 資產減值

(i) 債務及權益金融工具與其他應收款項減值

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

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

倘存在任何該等證據，任何減值虧損按以下情況予以確定及確認：

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

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

附錄一

會計師報告

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

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

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

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

(ii) 其他資產減值

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

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

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

附錄一

會計師報告

一 計算可收回金額

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

一 確認減值虧損

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

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

(m) 存貨

物業發展

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

一 待售發展中物業

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

一 持作出售之已落成物業

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

附錄一

會計師報告

(n) 貿易及其他應收款項

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

(o) 計息借款

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

(p) 貿易及其他應付款項

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

(q) 現金及現金等價物

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

(r) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及固定供款退休計劃供款

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

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

(ii) 以股份為基礎付款

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

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

(s) 所得稅

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

即期稅項為年度採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算的應課稅收入的預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

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

附錄一

會計師報告

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

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

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

因派發股息而產生之額外所得稅在付出該股息時確認。

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

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

(t) 已發出的財務擔保、預計負債及或有負債

(i) 已發出的財務擔保

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

附錄一

會計師報告

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

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

(ii) 其他預計負債及或有負債

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

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

對於貨幣時間價值影響重大的，預計負債以預計未來現金流出折現後的金額確定。

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

(u) 收入確認

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

(i) 物業服務費、顧問諮詢服務費及園區增值服務費

該等費用於提供服務時確認。

附錄一

會計師報告

(ii) 經營租賃租金收入

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

(iii) 股息

非上市投資的股息收入於股東收取股息的權利獲確定時確認。

(iv) 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

(v) 政府補助

在能夠滿足政府補助所附條件，並能夠收到時於綜合財務報表中確認。政府補助用於補償貴集團以後期間的相關費用或損失的，貴集團在確認相關費用的期間計入當期損益。貴集團取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助，抵減相關資產的賬面值，並在相關資產使用壽命內平均分配，以抵減折舊費用的方式計入當期損益。

(v) 外幣換算

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

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

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

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

(w) 借貸成本

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

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

(x) 持作出售非流動資產及已終止業務

(i) 持作出售之非流動資產

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

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

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

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

(ii) 已終止業務

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

附錄一

會計師報告

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

倘若業務分類列為終止經營，則會於綜合損益表按單一數額呈列，當中包含：

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

(y) 關連方

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與 貴集團有關聯：

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

(b) 在以下任何情況下，某實體與 貴集團有關聯：

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

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

(z) 分部呈報

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

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

2 會計判斷及估計

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

下列重大會計政策涉及編製財務資料時所用的最主要判斷和估計。

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

(i) 物業服務費的預計收繳率

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

(ii) 貿易及其他應收款項減值

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

(iii) 遞延稅項資產的確認

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

(iv) 所得稅

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

(v) 非流動資產減值

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

3 分部呈報

(a) 分部資料

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

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

現時，貴集團所有業務於中國進行。

(i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

附錄一

會計師報告

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

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

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

附錄一

會計師報告

截至2013年12月31日止年度

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

附錄一

會計師報告

截至2014年12月31日止年度

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

附錄一

會計師報告

截至2014年9月30日止九個月(未經審核)

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

附錄一

會計師報告

截至2015年9月30日止九個月

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

附錄一

會計師報告

(ii) 調節至可呈報分部收入、損益、資產及負債

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入					
可呈報分部收入	1,281,052	1,730,162	2,259,372	1,590,980	1,987,861
對銷分部間收入	(3,478)	(4,478)	(5,741)	(3,068)	(8,805)
對銷已終止業務(附註8)	(23,995)	(54,037)	(49,066)	(37,331)	—
綜合收入(附註4)	1,253,579	1,671,647	2,204,565	1,550,581	1,979,056
利潤					
可呈報分部利潤	76,551	102,320	202,136	146,310	205,627
對銷分部間利潤	—	—	—	—	—
來自 貴集團外部顧客之 可呈報分部利潤	76,551	102,320	202,136	146,310	205,627
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
未分配總辦事處及公司開支	—	—	—	—	(7,593)
已終止業務之除稅前 虧損/(利潤)(附註8)	2,692	6,071	(135)	490	—
持續經營業務除稅前 綜合利潤	79,243	108,390	198,618	146,800	185,972
於12月31日					
	2012年	2013年	2014年	於2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	9月30日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資產					
可呈報分部資產	1,107,610	1,344,248	1,563,024	1,782,164	1,782,164
對銷分部間應收款項	(420,995)	(420,952)	(307,987)	(282,885)	(282,885)
遞延稅項資產	28,780	36,279	47,278	54,681	54,681
綜合總資產	715,395	959,575	1,302,315	1,553,960	1,553,960
負債					
可呈報分部負債	965,195	1,128,193	1,321,154	1,690,176	1,690,176
對銷分部間應付款項	(420,995)	(420,952)	(307,987)	(282,885)	(282,885)
即期稅項負債	28,789	42,289	71,864	72,273	72,273
遞延稅項負債	—	—	—	870	870
綜合總負債	572,989	749,530	1,085,031	1,480,434	1,480,434

附錄一

會計師報告

4 收入及銷售成本

(i) 貴集團的主要業務為物業服務、顧問諮詢服務及園區增值服務。

收入指物業服務、顧問諮詢服務及園區增值服務所得收入。

在綜合損益表確認的主要類別收入及銷售成本如下：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元
	收入	銷售成本								
物業服務										
物業服務	900,771	845,636	1,223,889	1,155,476	1,623,597	1,484,346	1,175,193	1,058,205	1,426,127	1,285,719
	<u>900,771</u>	<u>845,636</u>	<u>1,223,889</u>	<u>1,155,476</u>	<u>1,623,597</u>	<u>1,484,346</u>	<u>1,175,193</u>	<u>1,058,205</u>	<u>1,426,127</u>	<u>1,285,719</u>
顧問諮詢服務										
在建物業諮詢服務.....	209,262	139,464	278,800	190,319	377,847	258,512	240,890	173,350	340,075	233,513
管理諮詢服務	50,399	17,485	51,475	19,697	61,568	23,180	39,367	13,663	57,073	17,551
	<u>259,661</u>	<u>156,949</u>	<u>330,275</u>	<u>210,016</u>	<u>439,415</u>	<u>281,692</u>	<u>280,257</u>	<u>187,013</u>	<u>397,148</u>	<u>251,064</u>
園區增值服務										
園區產品及										
服務平台	25,201	15,938	34,450	24,463	40,862	28,624	27,467	17,527	66,167	44,707
家居生活服務	57,349	31,609	69,045	31,606	84,503	40,482	57,363	26,282	75,246	33,196
園區空間服務	10,597	5,770	13,988	7,657	16,188	6,335	10,301	5,857	14,368	6,496
	<u>93,147</u>	<u>53,317</u>	<u>117,483</u>	<u>63,726</u>	<u>141,553</u>	<u>75,441</u>	<u>95,131</u>	<u>49,666</u>	<u>155,781</u>	<u>84,399</u>
	<u>1,253,579</u>	<u>1,055,902</u>	<u>1,671,647</u>	<u>1,429,218</u>	<u>2,204,565</u>	<u>1,841,479</u>	<u>1,550,581</u>	<u>1,294,884</u>	<u>1,979,056</u>	<u>1,621,182</u>

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

附錄一

會計師報告

5 其他收入及其他收入／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
其他收入					
政府資助(附註(i))	10,720	9,779	11,431	8,446	10,147
其他	632	678	392	149	2,291
	<u>11,352</u>	<u>10,457</u>	<u>11,823</u>	<u>8,595</u>	<u>12,438</u>

(i) 政府資助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支援。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
其他收入／(虧損)淨額					
出售物業、廠房及 設備虧損淨額	(224)	(39)	(1,175)	(841)	(243)
其他金融資產已實現 收益淨額	730	391	1,419	701	345
	<u>506</u>	<u>352</u>	<u>244</u>	<u>(140)</u>	<u>102</u>

6 持續經營業務除稅前利潤

持續經營業務除稅前利潤經扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行存款利息收入	817	877	1,747	1,273	1,587
銀行貸款利息開支	(2,509)	(2,732)	(3,300)	(2,417)	(7,105)
融資成本	<u>(1,692)</u>	<u>(1,855)</u>	<u>(1,553)</u>	<u>(1,144)</u>	<u>(5,518)</u>

附錄一

會計師報告

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他福利	766,720	983,822	1,172,684	833,694	839,304
定額供款退休計劃供款 (附註(i))	52,079	76,742	105,689	74,559	108,508
	<u>818,799</u>	<u>1,060,564</u>	<u>1,278,373</u>	<u>908,253</u>	<u>947,812</u>
計入：					
銷售開支	735,483	975,386	1,180,516	836,235	858,249
行政開支	83,316	85,178	97,857	72,018	89,563
	<u>818,799</u>	<u>1,060,564</u>	<u>1,278,373</u>	<u>908,253</u>	<u>947,812</u>

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

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

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
減值虧損					
—貿易及其他應收款項 . . .	10,414	13,301	20,969	12,039	17,434
—商譽	—	277	353	353	—
	<u>10,414</u>	<u>13,578</u>	<u>21,322</u>	<u>12,392</u>	<u>17,434</u>
核數師酬金					
—審核服務	—	—	1,229	—	2,108
折舊及攤銷	8,699	9,230	10,520	6,962	8,580
經營租賃支出	13,557	17,444	22,659	16,934	21,163

附錄一

會計師報告

7 綜合損益表所得稅

(a) 於綜合損益表內的稅項代表：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	26,089	33,089	60,239	45,191	56,945
遞延稅項					
暫時差額的產生及撥回	(5,776)	(7,432)	(11,497)	(6,595)	(7,403)
貴集團中國附屬公司 利潤預扣稅	—	—	—	—	870
	<u>20,313</u>	<u>25,657</u>	<u>48,742</u>	<u>38,596</u>	<u>50,412</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤之對賬：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
持續經營業務除稅前利潤.	<u>79,243</u>	<u>108,390</u>	<u>198,618</u>	<u>146,800</u>	<u>185,972</u>
按相關稅務司法權區利潤 適用之稅率計算持續經營 業務除稅前利潤之 名義稅項(附註(i)(ii)).	19,811	27,098	49,655	36,700	46,493
不可扣稅開支之稅務影響， 扣除非應課稅收入.	724	554	1,905	670	707
(動用)／未確認可扣稅暫時性 差額之稅務影響	(1,405)	(1,130)	(4,695)	546	651
未確認之未使用稅項虧損 之稅務影響.	1,626	1,264	2,246	946	1,850
使用之前尚未確認之 稅項虧損	(1,141)	(1,986)	(562)	(240)	(210)
應佔聯營公司及合營企業 業績之稅務影響	698	(143)	193	(26)	51
貴集團中國附屬公司利潤 之預扣稅(附註(iii)).	—	—	—	—	870
實際稅項開支	<u>20,313</u>	<u>25,657</u>	<u>48,742</u>	<u>38,596</u>	<u>50,412</u>

附錄一

會計師報告

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

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

(ii) 中國企業所得稅

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

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

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

(iii) 中國股息預扣稅

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

8 已終止業務

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

附錄一

會計師報告

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

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
已終止業務業績					
收入.....	23,995	54,037	49,066	37,331	—
銷售成本.....	(20,322)	(49,641)	(41,628)	(30,260)	—
毛利.....	3,673	4,396	7,438	7,071	—
其他收入.....	369	474	560	171	—
其他收入／(虧損)淨額.....	1	74	(44)	(44)	—
銷售及營銷開支.....	(113)	(30)	(8)	—	—
行政開支.....	(6,930)	(12,453)	(10,579)	(9,553)	—
其他經營開支.....	(169)	(298)	(286)	(115)	—
經營業務業績.....	(3,169)	(7,837)	(2,919)	(2,470)	—
分佔合營企業利潤減虧損....	415	1,774	3,035	1,835	—
分佔聯營公司利潤減虧損....	—	(99)	(135)	(7)	—
融資收入.....	62	91	154	152	—
除所得稅前(虧損)／利潤....	(2,692)	(6,071)	135	(490)	—
所得稅.....	(527)	(168)	(629)	(727)	—
年度／期間虧損.....	(3,219)	(6,239)	(494)	(1,217)	—
歸屬於：					
貴公司權益股東.....	(2,864)	(4,300)	(278)	(867)	—
非控股權益.....	(355)	(1,939)	(216)	(350)	—
	(3,219)	(6,239)	(494)	(1,217)	—

附錄一

會計師報告

已終止業務年度／期間虧損經扣除後列賬：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月，	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
折舊及攤銷.....	260	301	257	197	—
經營租賃支出.....	1,590	1,914	1,812	1,611	—
薪金及其他福利.....	16,624	35,730	37,870	22,655	—
定額供款退休計劃供款.....	1,301	2,068	2,041	1,674	—
出售物業、廠房及設備 收益／(虧損)淨額.....	1	46	(50)	(50)	—
其他金融資產已實現收益淨額	—	28	6	6	—

已終止業務產生／(所用)現金流量：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動產生／(所用) 現金淨額.....	61,935	52,544	(65,019)	(70,876)	—
投資活動(所用)／產生 現金淨額.....	(69,741)	(33,769)	28,413	35,024	—
融資活動產生現金淨額.....	21,300	5,000	500	—	—
已終止業務產生／(所用) 現金淨額.....	13,494	23,775	(36,106)	(35,852)	—

9 董事薪酬

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
董事袍金.....	—	—	—	—	—
薪金、津貼及實物福利.....	518	646	769	580	599
酌情花紅.....	766	833	1,189	878	976
退休計劃供款.....	88	101	117	87	90
	1,372	1,580	2,075	1,545	1,665

附錄一

會計師報告

董事薪酬詳情載列如下：

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	198	309	—	507
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	190	235	44	469
吳志華先生.....	—	130	222	44	396
	—	518	766	88	1,372
截至2013年12月31日止年度					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	266	320	—	586
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	220	282	49	551
吳志華先生.....	—	160	231	52	443
	—	646	833	101	1,580
截至2014年12月31日止年度					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	327	560	—	887
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	251	364	60	675
吳志華先生.....	—	191	265	57	513
	—	769	1,189	117	2,075
截至2014年9月30日止九個月 (未經審核)					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	249	410	—	659
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	188	271	45	504
吳志華先生.....	—	143	197	42	382
	—	580	878	87	1,545

附錄一

會計師報告

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2015年9月30日					
止九個月					
主席					
李海榮女士.....	—	233	450	—	683
執行董事					
楊掌法先生.....	—	188	314	46	548
吳志華先生.....	—	178	212	44	434
陳浩先生.....	—	42	—	—	—
	—	641	976	90	1,665

(i) 於2014年11月24日，貴公司委任李海榮女士為執行董事。於2015年11月27日，楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生獲委任為執行董事，壽柏年先生及夏一波女士獲委任為非執行董事，田在瑋先生、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款項，作為邀請彼等加入或加入貴集團後的獎勵或離職補償。於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。於相關期間，概無向獨立非執行董事支付薪酬，原因為彼等於相關期間後方獲委任。

(iii) 酌情花紅乃按個人及貴集團表現而釐定。

10 最高薪人士

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

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利.....	257	298	374	279	244
酌情花紅.....	435	483	530	394	554
退休計劃供款.....	89	100	121	90	93
	781	881	1,025	763	891

附錄一

會計師報告

上述最高薪人士的薪酬範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
零至1,000,000港元.....	2	2	2	2	2

11 股息

於相關期間應付權益股東之股息：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年度／期間宣派股息.....	—	31,373	120,000	120,000	230,000

截至2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年9月30日止九個月，分別人民幣31,373,000元、人民幣120,000,000元及人民幣230,000,000元的股息乃由綠城物業服務宣派。

12 每股盈利

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

於有關期間並無攤薄潛在普通股，而因此攤薄每股盈利與基本每股盈利相同。

附錄一

會計師報告

13 物業、廠房及設備

	附註	辦公室設備 及家具	汽車	建築	租賃 物業裝修	軟件	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於2012年1月1日.....		21,277	16,804	1,390	4,805	1,093	45,369
添置.....		5,346	2,511	3,980	1,500	240	13,577
收購附屬公司.....	31(a)	281	46	—	—	—	327
處置附屬公司.....	31(b)	(1,497)	(103)	(263)	—	—	(1,863)
處置.....		(1,888)	—	—	(1,139)	—	(3,027)
於2012年12月31日.....		23,519	19,258	5,107	5,166	1,333	54,383
添置.....		5,440	316	—	3,960	300	10,016
收購附屬公司.....	31(a)	82	160	—	—	—	242
處置附屬公司.....	31(b)	(214)	—	—	—	—	(214)
處置.....		(566)	—	—	(327)	—	(893)
於2013年12月31日.....		28,261	19,734	5,107	8,799	1,633	63,534
添置.....		5,231	2,488	—	3,990	771	12,480
收購附屬公司.....	31(a)	31	5	—	—	—	36
處置附屬公司.....	31(b)	(1,579)	(1,209)	—	(703)	—	(3,491)
處置.....		(4,932)	(6,452)	(168)	(209)	—	(11,761)
於2014年12月31日.....		27,012	14,566	4,939	11,877	2,404	60,798
添置.....		2,986	472	—	6,162	2,580	12,200
轉讓自投資物業.....		—	—	31,015	—	—	31,015
處置.....		(1,075)	(159)	—	—	—	(1,234)
於2015年9月30日.....		28,923	14,879	35,954	18,039	4,984	102,779
累計折舊							
於2012年1月1日.....		(9,869)	(6,129)	(573)	(1,031)	(552)	(18,154)
年度開支.....		(4,368)	(793)	(204)	(1,820)	(301)	(7,486)
處置附屬公司.....	31(b)	637	589	127	—	—	1,353
處置撥回.....		1,316	—	—	1,139	—	2,455
於2012年12月31日.....		(12,284)	(6,333)	(650)	(1,712)	(853)	(21,832)
年度開支.....		(4,101)	(1,756)	(253)	(1,683)	(264)	(8,057)
處置附屬公司.....	31(b)	157	—	—	—	—	157
處置撥回.....		469	—	—	327	—	796
於2013年12月31日.....		(15,759)	(8,089)	(903)	(3,068)	(1,117)	(28,936)
年度開支.....		(4,320)	(1,629)	(243)	(2,837)	(275)	(9,304)
處置附屬公司.....	31(b)	1,070	477	—	481	—	2,028
處置撥回.....		4,447	4,231	152	209	—	9,039
於2014年12月31日.....		(14,562)	(5,010)	(994)	(5,215)	(1,392)	(27,173)
年度開支.....		(2,980)	(1,318)	(1,143)	(2,734)	(282)	(8,457)
轉讓自投資物業.....		—	—	(6,998)	—	—	(6,998)
處置撥回.....		763	94	—	—	—	857
於2015年9月30日.....		(16,779)	(6,234)	(9,135)	(7,949)	(1,674)	(41,771)

附錄一

會計師報告

	辦公室設備 及家具	汽車	建築	租賃 物業裝修	軟件	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面淨值						
於2012年12月31日	11,235	12,925	4,457	3,454	480	32,551
於2013年12月31日	12,502	11,645	4,204	5,731	516	34,598
於2014年12月31日	12,450	9,556	3,945	6,662	1,012	33,625
於2015年9月30日	12,144	8,645	26,819	10,090	3,310	61,008

貴集團所有建築位於中國。

貴集團概無物業、廠房及設備已予抵押，作為 貴集團借款的抵押品。

14 投資物業

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

附錄一

會計師報告

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

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

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

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

貴集團概無投資物業已予抵押，作為貴集團借款的抵押品。

貴集團根據不可撤銷經營租約於未來之最低租賃收入總額如下：

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

附錄一

會計師報告

15 於聯營公司的權益

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

下表列出均為非上市公司實體且並無市價之 貴集團聯營公司之資料：

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

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

附錄一

會計師報告

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

所有上述聯營公司採用財務資料的權益法核算。

附錄一

會計師報告

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

(a) 錢江陵園

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

向聯營公司之貸款為無抵押、免利息及無固定還款期。

個別非重大聯營公司的財務資料概要，即賬面值及分佔利潤／(虧損)披露如下：

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

附錄一

會計師報告

16 於合營企業權益

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

採用綜合財務資料的權益法核算的 貴集團持有合營企業權益的詳情如下：

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

附錄一

會計師報告

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

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

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

附錄一

會計師報告

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

所有上述貴集團參與的合營企業均為非上市法人公司，且並無市場報價。

17 其他金融資產

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

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

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

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

18 購買物業、廠房及設備預付款項

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

附錄一

會計師報告

19 存貨

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

20 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據.....	102,327	165,893	216,022	511,256
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備 (附註20(b)).....	(9,898)	(12,472)	(16,078)	(20,538)
	<u>92,429</u>	<u>153,421</u>	<u>199,944</u>	<u>490,718</u>
其他應收款項.....	41,771	53,297	54,524	69,443
應收第三方款項.....	—	—	—	64,000
押金及預付款項.....	17,320	24,477	30,036	33,492
應收關連方款項(附註34).....	77,976	68,339	181,752	159,424
應收其他員工款項.....	9,427	10,875	2,712	4,505
應收董事款項(附註21).....	2,000	1,500	—	—
	<u>240,923</u>	<u>311,909</u>	<u>468,968</u>	<u>821,582</u>
非流動.....	—	—	31,305	—
流動.....	<u>240,923</u>	<u>311,909</u>	<u>437,663</u>	<u>821,582</u>
	<u>240,923</u>	<u>311,909</u>	<u>468,968</u>	<u>821,582</u>

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

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

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

附錄一

會計師報告

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

(a) 賬齡分析

於各個報告期末，根據收益確認日期(扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備)的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

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

貿易應收款項及應收票據於應收款項獲確認後到期。

(b) 貿易應收款項及應收票據減值

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

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

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

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

附錄一

會計師報告

(c) 並無視作減值的貿易應收款項及應收票據

並無個別或共同視作減值的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

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

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

21 貸款予高級職員

貴集團所作的貸款：

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

附錄一

會計師報告

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

22 受限制現金

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

託管資金為於提供物業代理服務期間按賣家要求自買家收取的現金墊款。

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

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

23 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

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

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

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前利潤調節至經營所得現金：

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動						
除稅前利潤／(虧損)						
—來自持續經營業務.....		79,243	108,390	198,618	146,800	185,972
—來自自己終止業務.....	8	(2,692)	(6,071)	135	(490)	—
經調整：						
物業、廠房及設備折舊.....	13	7,486	8,057	9,304	6,054	8,457
投資物業攤銷.....	14	1,473	1,474	1,473	1,105	123
貿易及其他應收款項減值.....	6(c)	10,414	13,301	20,969	12,039	17,434
商譽減值.....	6(c)	—	277	353	353	—
融資成本.....		2,509	2,732	3,300	2,417	7,106
其他金融資產的投資收入.....		(730)	(419)	(1,425)	(707)	(345)
利息收入.....		(879)	(968)	(1,901)	(1,425)	(1,588)
分佔聯營公司利潤減虧損.....		2,349	(2,590)	(2,979)	(1,480)	(161)
分佔合營企業利潤減虧損.....		27	344	852	738	343
出售物業、廠房及設備的						
虧損／(收益)淨額.....		223	(7)	1,225	891	243
處置附屬公司(收益)／虧損....		(1,611)	311	(1,951)	(1,748)	—
收購聯營公司收益.....		—	(131)	—	—	—
處置聯營公司虧損／(收益)....		—	658	(476)	(377)	—
處置其他金融資產虧損.....		—	—	1,315	—	—
運營資金變動：		(137)	(1,728)	(20,502)	(14,964)	(384)
存貨增加.....						
貿易及其他應收款項減少／						
(增加).....		17,504	(79,188)	(116,672)	(331,302)	(375,048)
受限制銀行存款(增加)／減少...		(11,800)	(7,391)	(28,093)	28,172	(22,320)
貿易及其他應付款項增加.....		10,209	156,405	299,944	251,798	169,953
經營所得／(所用)現金.....		113,588	193,456	363,489	97,874	(10,215)

附錄一

會計師報告

24 銀行貸款

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

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

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

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

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

25 預收款項

該等金額為指從業主收取的預付物業管理費。

附錄一

會計師報告

26 貿易及其他應付款項

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

押金為於裝修期間從業主收取的雜項裝修押金。

代住戶收取的款項為代表公用事業公司從住戶收取的能耗費。

應付關聯方款項為無抵押及免息。有關該等款項的資料載於附註34。

於各報告期末，貿易應付款項之賬齡分析如下：

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

附錄一

會計師報告

27 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

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

(b) 確認遞延稅項資產／(負債)

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

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

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表之對賬

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

(c) 未確認遞延稅項資產

未就以下項目確認的遞延稅項資產：

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

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

根據中國有關法律及規例，於報告期末的未確認遞延稅項虧損將於以下年度到期：

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

附錄一

會計師報告

(d) 未確認遞延稅項負債

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

28 撥備

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

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

29 股本

(a) 股本

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

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

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

(b) 資本管理

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

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

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

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

30 儲備

(a) 中國法定儲備

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

轉撥至此儲備須於向股東分派股息前進行。

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

(b) 其他儲備

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

附錄一

會計師報告

31 收購及處置

(a) 收購附屬公司

收購附屬公司的詳細資料列表如下：

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

收購附屬公司的所轉讓代價如下：

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

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

(i) 收購銀基物業服務及其附屬公司

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

附錄一

會計師報告

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

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

收購所產生之商譽

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

收購所產生的現金流入淨額

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

收購對 貴集團業績的影響

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

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

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

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

附錄一

會計師報告

(ii) 收購綠城綠發物業服務

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

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

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

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

收購所產生之商譽

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

收購所產生的現金流入淨額

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

收購對貴集團業績的影響

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

	人民幣千元
收入	—
期內虧損	(16)

附錄一

會計師報告

(iii) 收購上海綠豐

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

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

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

收購所產生之商譽

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

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

收購所產生的現金流入淨額

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

收購對貴集團業績的影響

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

	人民幣千元
收入.....	3,857
期內虧損.....	(222)

附錄一

會計師報告

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

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

(iv) 收購綠城家博裝飾及其附屬公司

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

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

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

收購所產生之商譽

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

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

附錄一

會計師報告

收購所產生的現金流入淨額

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

收購對 貴集團業績的影響

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

	人民幣千元
收入	14,665
年內虧損	<u>(3,038)</u>

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

於收購日期確認的資產及負債：

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

收購所產生之商譽

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

附錄一

會計師報告

收購所產生的現金流出淨額

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

(v) 收購杭州誠品

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

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

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

收購所產生之商譽

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

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

收購所產生的現金流入淨額

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

附錄一

會計師報告

收購對 貴集團業績的影響

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

	人民幣千元
收入.....	583
期內虧損.....	(49)

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

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

(b) 處置 貴集團於處置後失去控制權的附屬公司權益

於相關期間， 貴集團出售或註銷登記若干附屬公司。處置的詳細資料列表如下：

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

(i) 處置綠城園林

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

該已處置附屬公司於處置當日的資產淨值如下：

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

處置後所保留的股權於財務資料載列為聯營公司的權益。

附錄一

會計師報告

(ii) 出售杭州誠品

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

該已處置附屬公司於處置日期的資產淨值如下：

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

處置後所保留的股權於財務資料載列為合營企業權益。

附錄一

會計師報告

(iii) 處置鐵嶺銀基物業服務

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

該已處置附屬公司於出售日期的資產負債如下：

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

(iv) 處置綠城郡原物業服務

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

附錄一

會計師報告

該已處置附屬公司於處置日期的資產淨值如下：

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

(v) 處置寧波綠晶

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

該已出售附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

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

附錄一

會計師報告

(vi) 處置銀基東方物業管理

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

該已處置附屬公司於處置日期的資產淨值如下：

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

(vii) 處置綠漫科技

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

附錄一

會計師報告

該已處置附屬公司於處置日期的資產淨值如下：

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

處置後所保留的股權於財務資料載列為聯營公司的權益。

(viii) 桐廬綠升物業服務清盤

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

附錄一

會計師報告

(c) 處置 貴集團於處置後仍保留控制權的附屬公司權益

(i) 處置綠城頤樂

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

已處置的附屬公司於處置日期資產淨值如下：

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

附錄一

會計師報告

(ii) 處置浙江房屋置換

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

附屬公司於處置日期資產淨值如下：

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

(d) 重組中處置的實體

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

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

所有中國實體為有限責任公司。

貴集團透過綠城家博裝飾間接持有於該等聯營公司的權益。

β 貴集團透過綠郡恒業間接持有其他金融資產的權益。

附錄一

會計師報告

(i) 重組附屬公司

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

處置之附屬公司於重組日期的資產淨值如下：

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

(ii) 重組聯營公司

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

(iii) 重組其他金融資產

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

附錄一

會計師報告

32 財務風險管理及公平值

貴集團須承受日常業務過程中產生之信貸、流動資金、利率及公平值風險。

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

(a) 信貸風險

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

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

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

(b) 流動資金風險

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

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

	於2012年12月31日					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	41,703	—	—	—	41,703	40,000
貿易及其他應付 款項	276,257	—	—	—	276,257	276,257
	<u>317,960</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>317,960</u>	<u>316,257</u>

附錄一

會計師報告

於2013年12月31日

	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	41,574	—	—	—	41,574	40,000
貿易及其他應付款項 ..	371,631	—	—	—	371,631	371,631
	<u>413,205</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>413,205</u>	<u>411,631</u>

於2014年12月31日

	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	105,304	—	—	—	105,304	100,000
貿易及其他應付款項 ..	568,450	—	—	—	568,450	568,450
	<u>673,754</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>673,754</u>	<u>668,450</u>

於2015年9月30日

	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	182,618	—	—	—	182,618	180,000
貿易及其他應付款項 ..	691,494	—	—	—	691,494	691,494
	<u>874,112</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>874,112</u>	<u>871,494</u>

(c) 利率風險

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

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

附錄一

會計師報告

下表詳述 貴集團借款總額的利率概況：

	於12月31日，							
	2012年		2013年		2014年		於2015年9月30日	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
定息借款								
銀行貸款	6.60%~7.22%	40,000	6.00%~6.60%	40,000	5.88%~6.30%	100,000	4.83%~6.30%	180,000
總借貸		40,000		40,000		100,000		180,000
定息借款於借款總額的百分比		100%		100%		100%		100%

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

(d) 公平值

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

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

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

第三級估值：以輸入重大不可觀察數據以計量公平值。

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

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

附錄一

會計師報告

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

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

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

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

此等第三級公平值計量於期內之變動如下：

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

附錄一

會計師報告

33 承擔

(a) 資本承擔

未於各報告期末財務資料中撥備之資本承擔金額載列如下：

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

資本承擔大部分與 貴集團購買位於西溪國際商業中心的辦公室相關。

(b) 租賃承擔

於各報告期末，根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

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

34 重大關聯方交易

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

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於有關期間，與下列各方的交易被視為關聯方交易：

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

(b) 主要管理層人員酬金

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

貴集團主要管理層人員酬金(包括已付 貴公司董事的款項(誠如附註9所披露)及若干最高薪酬員工(誠如附註10所披露))如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及其他福利	1,061	1,298	1,564	1,178	1,315
酌情花紅	1,645	1,778	2,359	1,665	2,207
退休計劃供款	177	204	248	177	244
	<u>2,883</u>	<u>3,280</u>	<u>4,171</u>	<u>3,020</u>	<u>3,766</u>

以上主要管理層人員酬金已計入「員工成本」(見附註6(b))。

附錄一

會計師報告

(c) 重大關聯方交易

貴集團與上述各方於有關期間的重大關聯方交易詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
獲得的物業物理支援服務來自：					
— 李海榮女士及 鞠建華先生控制/ 共同控制的實體	27,281	59,878	193,775	123,578	195,126
物業服務及諮詢服務收入來自：					
— 綠城中國	94,476	110,282	144,907	85,506	146,733
處置附屬公司及聯營公司至：					
— 由李海榮女士 控制的實體	—	—	123,805	—	—

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

附錄一

會計師報告

(d) 關聯方的結餘

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

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

35 [編纂]以股份為基礎之付款交易

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

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

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

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

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

36 母公司及最終控股公司

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

37 已頒佈但尚未於有關期間內生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

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

附錄一

會計師報告

在此等發展之中，以下事項或會與 貴集團的運營及財務資料有關：

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

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

38 附屬公司之法定財務報表資料

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

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

英文翻譯之公司名稱僅供識別，該等公司的正式名稱均為中文。

附錄一

會計師報告

C 報告期後非調整事項

1. 雙城網絡的收購後事項

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

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

雙城網絡的財務資料總結如下：

a) 損益及其他全面收益表

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

附錄一

會計師報告

b) 財務狀況報表

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

* 款項少於人民幣1,000元

2 簽署架構合約

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

附錄一

會計師報告

綠城信息的財務資料概述如下：

(a) 損益表及其他全面收入表

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

(b) 財務狀況表

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

D 期後財務報表

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

此 致

綠城服務集團有限公司
列位董事
美林遠東有限公司
中銀國際亞洲有限公司

畢馬威會計師事務所
執業會計師
謹啟

附錄二

未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告一部份，載列於此僅作說明之用。

未經審核備考財務資料須與本文件「財務資料」一節以及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A 本集團綜合財務資料

以下為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製的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，載列如下以說明建議提呈[編纂]本公司股份(「[編纂]」)對於2015年9月30日本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2015年9月30日進行。

編製未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用，且因其假設性質使然，未必能真實反映於2015年9月30日或任何未來日期[編纂]完成後本集團的財務狀況。

	於2015年 9月30日		本公司權益 股東應佔	
本公司權益 股東應佔	[編纂]	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	
綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計所得 款項淨額 ⁽²⁾		人民幣 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	附註3	附註4
附註1	附註2			
按[編纂]每股 股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元) 計算.....	60,898	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股 股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元) 計算.....	60,898	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2015年9月30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，其概述於會計師報告(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]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]費及本集團應付的其他相關開支分別人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元(不包括於2015年9月30日前已入賬的[編纂]開支約人民幣[編纂]元)，且並無計及因[編纂]

附錄二

未經審核備考財務資料

獲行使而可能發行的任何股份。[編纂]估計所得款項淨額按中國人民銀行所釐定於2015年9月30日的當前匯率1.00港元兌人民幣0.8208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，甚或完全不能兌換。

- (3) 計算本公司權益股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值所用的股份數目，乃以2015年9月30日已發行1,000,000,000股股份及[編纂]項下將發行[編纂]股股份為基準(假設[編纂]已於2015年9月30日完成)，但不計及[編纂]獲行使而可予發行的任何股份。
- (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9月30日的當前匯率人民幣0.8208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，甚或完全不能兌換。
- (5) 概無對本公司權益股東應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2015年9月30日後訂立的任何貿易業績或其他交易，包括但不限於2015年10月10日簽訂的架構合約及於2015年11月25日收購雙城網絡。倘架構合約及收購分別於2015年9月30日簽訂及完成，我們的未經審核備考經調整有形資產淨值將減少約人民幣71,000元，而我們的每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值將減少人民幣0元。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[Appendix III to be inserted]

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干規定及公司法若干方面的概要。

本公司於2014年11月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年法例三，經綜合及修訂)(本附錄內稱為「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免的有限公司。組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一間投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對組織章程大綱作出更改。

2. 組織章程細則

組織章程細則乃於●有條件採納，於[編纂]生效。組織章程細則的若干條文概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及大綱和組織章程細則的條文，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所(定義見組織章程細則)的規則及大綱與組織章程細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、組織章程細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見組織章程細則)的條文，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

組織章程細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或辦理並非組織章程細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iii) 對離職的補償或付款

根據組織章程細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款或貸款擔保

組織章程細則有條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，條款由董事會根據組織章程細則決定，因此除任何其他組織章程細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享利潤或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、利潤或其他利益。除組織章程細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在公司法及組織章程細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其緊密聯繫人(定義見組織章程細則)有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

- (A) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項；或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (B) 就董事本身或其緊密的聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (C) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債券或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (D) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (E) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享利潤或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享利潤、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的退休金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不低於三分之一的人數)應輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪流退任的董事應包括任何有意退任並不會膺選連任的董事。任何其他有意退任的董事應為自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任的條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出申索的權利)，並可於有關董事被免職的會議上通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (A) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (B) 精神失常或身故；
- (C) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議(除非其委任替任董事出席)及董事會議決解除其職務；
- (D) 宣布破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (E) 根據法律不得出任董事；
- (F) 因任何法律規定或根據組織章程細則被免除董事職務。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產(現存及日後)及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：

此等條文大致上與組織章程細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於其認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

公司法及組織章程細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂組織章程細則。組織章程細則訂明，更改大綱條文、修訂組織章程細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關條文可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案規定；

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制的任何特權；
- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的條文，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法條文的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。組織章程細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人有權按每持有該類別股份一股投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(e) 特別決議案—須以大多數票通過

根據組織章程細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任的代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須根據組織章程細則正式發出(詳情請參閱下文第2(i)段)。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據組織章程細則，普通決議案指在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在組織章程細則中有關任何股份當時所附的任何表決專有權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決。惟會議主席可在誠信行事前提下，允許純粹關於程序或行政事宜的事項，以舉手方式表決，在此情況下，每一位親身或委託受委代表出席的股東(或公司股東的正式授權代表)可投一票，惟若一位結算所股東(或其代名人)委任超過一名受委代表，於舉手表決時，該等受委代表每人可投一票。

倘本公司股東為一間認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力，猶如其為本公司股份的登記持有人，若允許舉手表決，也包括在舉手表決時個別投票的權利。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見組織章程細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(g) 股東週年大會的規定

除採納組織章程細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納組織章程細則日期後不超過十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見組織章程細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。然而，獲豁免公司須待接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例(2009年修訂本)發出之法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其有關部分。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東周年大會通告的同時，寄交每位按照組織章程細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括指定證券交易所(定義見組織章程細則)的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有董事會報告的本公司年度財務報表的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照組織章程細則條文辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

股東周年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知召開。所有其他股東特別大會則須發出最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知而召開。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據組織章程細則的條文或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告的股東除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘在指定證券交易所的規定所允許下本公司大會的通知時間較上述為短，則在下列人士同意下，亦將視作已正式召集：

- (A) 股東周年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (B) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

- (A) 宣派及批准分派股息；
- (B) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (C) 選舉董事替代退任的董事；
- (D) 委任核數師及其他高級人員；
- (E) 釐定董事及核數師的酬金；
- (F) 給予董事任何一般授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (G) 給予董事任何一般授權或權限以回購本公司的證券。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或指定證券交易所(定義見組織章程細則)所訂明的其他格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的股份的轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份的轉讓。

除非已就轉讓文件的登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見組織章程細則)不時釐定須支付的最高款額或董事會不時規定的較低款額，並且轉讓文件(如適用者)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明(以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士的授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在任何報章或任何按指定證券交易所(定義見組織章程細則)的規定所指明的任何其他方式以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回其本身股份的權力

公司法及組織章程細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所(定義見組織章程細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

組織章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

以遵守指定證券交易所(定義見組織章程細則)及任何其他有關監管機構的規則及規例為前提，本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

組織章程細則規定股息可自本公司的利潤(已實現或未實現)或自任何從利潤撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守組織章程細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款（以現金或現金等同項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則與該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據組織章程細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據組織章程細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處（定義見組織章程細則）查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除組織章程細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就組織章程細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自願清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據組織章程細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見組織章程細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見組織章程細則)批准的較短日期)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見組織章程細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

組織章程細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此運營須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 運營

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交周年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等條文或不適用於該公

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份之安排而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)組織章程大綱及組織章程細則的條文用於以下用途：**(a)**支付分配或股息予股東；**(b)**繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；**(c)**按公司法第37條的條文贖回及購回股份；**(d)**撤銷公司開辦費用；及**(e)**撤銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

組織章程細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法的條文規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。且公司法明確規定，任何將予

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

變動的股份所附的權利應當合法(受限於有關公司組織章程細則的條文)，從而規定公司或股東可贖回或有責任贖回該等股份。此外，如該組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無該公司任何已發行股份(持有作庫存股份的股份除外)，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份須被視為經已註銷，惟(受限於該公司的組織章程大綱及組織章程細則)於購回股份前該公司董事決議以該公司名義持有該等股份作庫存股份則除外。倘公司股份持有作庫存股份，則該公司須於股東名冊內登記持有該等股份。然而，儘管上述原因，該公司無論如何亦不應被視為股東，且不得行使庫存股份的任何權利，任何旨在行使有關權利的行動均被視為無效。而庫存股份不得在該公司任何大會上直接或間接投票，亦不得計入釐定任何特定時間已發行股份的總數內(無論目的為該公司的組織章程細則或公司法與否)。此外，不可宣派或派付股息，亦不可就庫存股份向該公司以現金或其他方式分派該公司的資產(包括因清盤向股東作出任何資產的分派)。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的利潤中派付。此外，公司法第34條准許，如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(其他詳情請參閱上文第2(m)段)。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)須特定多數(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令的替代)發出(a)規管公司事務日後操守的法令；(b)下令要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令；或(d)規定其他股東或由公司自身購買公司任何股東的股份的命令，倘由公司自身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的申索，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

開曼群島公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(2011年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

(A) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及

(B) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2014年12月2日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立雙重徵稅公約，除此之外，並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的組織章程細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。根據公司法所規定或准許，股東名冊分冊須與股東名冊總冊備存的方式一致。該公司須不時於其股東名冊總冊存放的地點安排備存一份正式獲納入成為股東名冊總冊一部分的任何分冊的副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須待接收稅務資

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例(2009年修訂本)發出之法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強行清盤；自願清盤；或在法院監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或組織章程細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或組織章程細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自願清盤。倘公司自願清盤，該公司須由自願清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士在《破產清盤人員條例》方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員或會與合資格破產清盤人被聯合委任。

倘屬股東提出的自願清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司的事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自願清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)日之前，按公司組織章程細則授權的形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東大會或類別股東大會或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄[六]「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

附錄五

法定及一般資料

A. 有關本公司及附屬公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2014年11月24日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立營業地點(地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓)，並於2015年1月22日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。伍秀薇女士(地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓)已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此運營須遵守開曼群島公司法及組織章程(包括組織章程大綱及章程細則)。章程細則的若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本文件附錄四。

2. 本公司股本變更

本公司於其註冊成立日期的法定股本為380,000港元，分為380,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。

於2014年11月24日，一股已繳足股份獲配發及發行予初始認購人Sharon Pierson。同日，該股份轉讓予Osmanthus Garden Investment，而53,999股、39,000股及7,000股已繳足股份分別獲進一步配發及發行予Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment及ShenaLan International Investment。於2015年8月7日，本公司向Lilac International Investment配發及發行96,078股股份。於2015年8月18日，本公司向Begonia International Investment配發及發行5,882股股份，向Blue-Bay International Investment及Lilac International Investment分別配發及發行100股股份。於2015年8月19日，本公司向Orchid Garden Investment配發及發行100股股份。於2015年8月20日，本公司分別向Orchid Garden Investment、Lilac International Investment、Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment配發及發行509,900,000股、444,912,745股、29,994,118股及14,997,059股股份。

於緊隨[編纂]完成後(惟並無計及[編纂]獲行使而可予配發及發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股股份，全部均為繳足或入賬列為繳足，且仍有[編纂]股股份暫不發行。

除上述及下文「A.有關本公司及附屬公司的進一步資料 — 3.我們的股東於●通過的[書面]決議案」分節所述者外，本公司自其註冊成立以來股本並無變動。

附錄五

法定及一般資料

3. 我們的股東於●通過的[書面]決議案

(i) 根據我們的股東於●通過的[書面]決議案：

(a) 本公司批准及採納組織章程大綱及章程細則，後者將於股份於聯交所[編纂]時生效；

(b) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行、將予發行的股份(根據[編纂]及[編纂]獲行使)[編纂]及[編纂]；及(ii)[編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件(包括(倘有關)由於[編纂](代表[編纂])豁免任何條件)且[編纂]並無根據其條款或以其他方式終止：

(i) 批准[編纂]及[編纂]，以及授權董事使之生效，並根據[編纂]及[編纂]配發及發行新股份；及

(ii) 批准建議[編纂]及授權董事進行[編纂]。

(c) 向董事授出一般無條件授權，以(其中包括)隨時配發、發行及處理股份、可轉換為股份的證券(「可換股證券」)、購股權、認股權證或認購任何股份及此等可轉換證券(「購股權及認股權證」)的類似權利，及作出或授予要約、協議或購買權，而需配發、發行及處理此等股份、可換股證券或購股權及認股權證，而所配發及發行以及有條件或無條件同意配發及發行的股份或涉及可換股證券、購股權或認股權證之相關股份，總面值不得超逾下列各項的總和：

(i) 緊隨[編纂]完成後已發行股本總面值的20%(不包括根據行使[編纂]而可能發行的股份)；及

(ii) 本公司根據購回授權(見下文)所購回股份(如有)之總面值。

此項授權並不涵蓋根據供股、或以股代息計劃或類似安排、或股東授出的特定授權而將予配發、發行或交易的股份。此項授權有效直至(以最早者為準)：

(i) 下屆股東週年大會結束之時；或

(ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿之時；或

(iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷上述授權之時；

附錄五

法定及一般資料

- (d) 向董事授出一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過本公司緊隨[編纂]完成後已發行股本總面值10%的股份(不包括因[編纂]獲行使而可能配發及發行的股份)：

此項授權僅涉及在聯交所或股份可能[編纂]的任何其他證券交易所(就此而言獲證監會及聯交所認可)按照一切適用法律法規進行的股份購回。此項授權有效直至(以最早者為準)：

- (i) 下屆股東週年大會結束之時；或
 - (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿之時；或
 - (iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷上述授權之時；及
- (e) 擴大上文(c)段所述的一般無條件授權，方法是把董事根據該一般授權可能配發及發行或同意配發及發行的股份總面值，加上本公司根據上文(d)段所述購回股份授權所購回的股份總面值(最高為緊隨[編纂]完成後已發行股份總面值的10%，不包括因[編纂]獲行使而可能須予發行的任何股份)；

4. 公司重組

本集團旗下公司已進行重組以籌備股份於聯交所[編纂]。進一步詳情請參閱本文件「歷史及重組」一節。

附錄五

法定及一般資料

5. 附屬公司的股本變動

除下文所披露者外，我們的任何附屬公司的股本於緊接本文件日期前兩年內概無變動：

北京綠城物業管理有限公司

2014年9月19日，北京綠城物業管理有限公司的註冊資本由人民幣3,000,000元增加至人民幣5,000,000元。

綠城物業服務集團江蘇有限公司

綠城物業服務集團江蘇有限公司於2015年7月3日成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。

綠城物業服務集團(香港)有限公司

綠城物業服務集團(香港)有限公司於2015年11月10日在香港註冊成立。於同日，綠城物業服務獲配發及發行10,000,000股綠城物業服務集團(香港)有限公司的未繳股款普通股，代價為10,000,000港元。

綠城服務BVI

綠城服務BVI於2014年11月25日在英屬維京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股普通股。同日，已按代價100美元，向本公司配發及發行100股綠城服務BVI普通股。

綠城服務香港

綠城服務香港於2014年12月16日在香港註冊成立。同日，已按代價100港元，向綠城服務BVI配發及發行綠城服務香港的100股普通股。

國勤綠城(北京)資產管理有限公司

國勤綠城(北京)資產管理有限公司於2015年9月25日成立，註冊資本為人民幣3,000,000元。

杭州桂花園投資管理

杭州桂花園投資管理於2015年7月29日成立，註冊資本為20,000,000美元。

合肥綠城房屋置換有限公司

合肥綠城房屋置換有限公司於2015年6月2日成立，註冊資本為人民幣300,000元。

附錄五

法定及一般資料

遷安綠城物業服務有限公司

於2014年12月26日，遷安綠城物業服務有限公司成立，註冊資本為人民幣500,000元。

新疆綠城物業服務有限公司

於2014年7月3日，新疆綠城物業服務有限公司的註冊資本由人民幣600,000元增至人民幣3,000,000元。

信陽綠城物業服務有限公司

於2014年8月13日，信陽綠城物業服務有限公司成立，註冊資本為人民幣500,000元。

綠城信息技術

綠城信息於2014年4月10日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。

浙江綠城育華教育科技有限公司

浙江綠城育華教育科技有限公司於2015年7月8日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。

浙江綠升物業服務有限公司

於2015年10月23日，浙江綠升物業服務有限公司的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣60,000,000元。

雙城網絡

雙城網絡於2015年4月2日成立，註冊資本為人民幣11,000,000元。

舟山綠城東沙度假酒店管理有限公司

於2014年4月21日，舟山綠城東沙度假酒店管理有限公司成立，註冊資本為人民幣30,000元。

6. 附屬公司詳情

我們的附屬公司詳情載於會計師報告附註1，該報告全文載於本文件附錄一。

附錄五

法定及一般資料

7. 本公司購回股份

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所主板為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地的公司擬於聯交所進行的所有證券購回事宜，事先須經股東通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。

(附註：根據我們的股東於●通過的書面決議案，已授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以授權本公司於任何時間於聯交所或本公司證券可能[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，該等股份的面值總額不得超過緊隨[編纂]完成後本公司已發行及將予發行股本面值總額10%(不包括[編纂]獲行使而可予發行的股份)，此項授權的有效期限直至本公司下屆股東周年大會結束時，或任何適用法律或章程細則規定本公司召開下屆股東週年大會期限屆滿之時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權之時(以最早者為準)。

(ii) 資金來源

購回所需資金必須以根據章程細則及開曼群島法律可合法作此用途的資金撥付。上市公司於聯交所購回其本身證券時不能以現金以外的方式作為代價，亦不能以聯交所不時修訂的交易規則以外的其他結算方式進行交收。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總面值的10%。緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，上市公司不得發行或宣布建議發行新證券(惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外)。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。

附錄五

法定及一般資料

上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的股份數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。

上市公司須促使其委任以購回證券的經紀應聯交所可能要求向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回證券的地位

在出現股價敏感的發展或作出股價敏感的決定後，上市公司不得購回證券，直至股價敏感資料已予以公布為止。特別是，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月內：**(a)**召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的日期(以按上市規則首次知會聯交所將舉行董事會會議的日期為準)；及**(b)**上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。

(v) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格(如有關)，以及所付總價。

(vi) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回證券，「核心關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，而關連人士亦不得在知情的情況下在聯交所向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權以於市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅在董事相信該等購回將有利於本公司及股東時方會進行。視乎當時市況、資金安排和其他情況，有關購回可提高本公司及其資產淨值及／或其每股股份盈利。

附錄五

法定及一般資料

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據章程細則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

購回股份的資金將以本公司利潤或股份溢價或就購回而發行新股份的所得款項撥付，或倘獲章程細則授權及在開曼群島公司法的規限下自股本撥付；倘購回須支付任何溢價，則自本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或(獲組織章程細則授權及在開曼群島公司法的規限下)自股本撥付。

倘董事認為行使購回授權會本公司的運營資金需求或本公司的資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相比本文件所披露之狀況，其可能對本公司之運營資金及／或負債狀況產生重大不利影響。

(d) 股本

基於緊隨股份[編纂]後已發行[編纂]股股份(惟不計及因[編纂]獲行使而可予配發及發行的股份)，於直至下列期間(以最早者為準)全面行使購回授權將會導致本公司購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束之時；
- (ii) 適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權之時。

(e) 一般資料

經董事作出一切合理查詢後所知，董事及彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)目前概無意向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則以及開曼群島適用法例行使購回授權。本公司自註冊成立以來並無購回任何股份。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份，亦無承諾不會進行上述事項。

附錄五

法定及一般資料

倘根據回購授權購回證券將導致股東持有的本公司表決權權益比例增加，則該項增加將根據香港收購及合併守則(「守則」)被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅而定，一名股東或一組一致行動的股東可獲得或鞏固對本公司的控制權，並因而須根據守則第26條提出強制收購建議。除上述者外，董事並不知悉因行使購回授權而可能引致守則項下的任何後果。

倘購回授權於緊隨[編纂]完成後全面行使，則(不計於行使[編纂]而可能配發及發行的任何股份)根據購回授權將予購回的股份總數為[編纂]股(即根據上述假設，本公司已發行股本的10%)。控股股東的持股百分比將增至本公司緊隨全面行使購回授權後已發行股本合共約[編纂]%。上述股權增加將導致控股股東須根據收購守則第26條提出強制性要約。導致公眾持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的百分比規定限額的任何股份購回，必須獲得聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關[編纂]的規定後方可進行。然而，董事現時無意行使購回授權至產生根據上市規則定的[編纂]不足的情況的程度。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本文件日期前兩年內，我們所訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (1) 綠城物業服務及杭州錢江新城物業管理有限公司(「錢江物業」)訂立日期為2014年6月13日的股權轉讓協議，據此，錢江物業同意將其於杭州錢新綠城物業管理有限公司(現稱杭州綠城誠品物業管理有限公司)的50%股本權益轉讓予綠城物業服務，代價為人民幣1,015,018元；
- (2) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年11月30日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於浙江綠城房屋服務系統有限公司(「綠城房屋服務」)的40%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣3,698,298.47元；

附錄五

法定及一般資料

- (3) 浙江綠城房地產諮詢有限公司(「綠城房地產諮詢」)及杭州丹桂投資訂立日期為2014年11月30日的股權轉讓協議，據此，綠城房地產諮詢同意將其於綠城房屋服務的40%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣3,698,298.47元；
- (4) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月1日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於杭州綠城空調設備維護服務有限公司的30%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣1,205,776.01元；
- (5) 綠城物業服務及浙江綠城教育投資管理有限公司(「綠城教育投資」)訂立日期為2014年12月18日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於杭州綠城足球俱樂部有限公司的10%股本權益轉讓予綠城教育投資，代價為人民幣5,000,000元；
- (6) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月18日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於綠城頤樂教育投資管理有限公司的60%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣25,840,374.68元；
- (7) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月18日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於浙江綠城保安服務有限公司的75%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣8,255,572.14元；
- (8) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月18日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於浙江綠城健康促進管理有限公司的51%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣1.00元；
- (9) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月18日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於浙江綠郡恒業實業發展有限公司的100%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣44,067,446.03元；
- (10) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月18日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於浙江綠城園林工程有限公司的20%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣3,081,438.90元；

附錄五

法定及一般資料

- (11) 綠城房地產諮詢及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月18日的股權轉讓協議，據此，綠城房地產諮詢同意將其於浙江綠城家博裝飾工程管理有限公司(「綠城家博裝飾」)的80%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣1.00元；
- (12) 浙江綠城物業園區生活服務有限公司(「綠城園區服務」)及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月18日的股權轉讓協議，據此，綠城園區服務同意將其於綠城家博裝飾的20%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣1.00元；
- (13) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月20日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於杭州綠城汽車服務有限公司的40%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣800,000元；
- (14) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月20日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於杭州綠郡生命禮儀服務有限公司的100%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣448,505.27元；
- (15) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月22日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於浙江格靈通電梯工程有限公司的100%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣3,420,454.70元；
- (16) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月23日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於杭州綠城資本控股有限公司的15%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣6,184,962.24元；
- (17) 浙江綠升物業服務有限公司(「浙江綠升」)及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月24日的股權轉讓協議，據此，浙江綠升同意將其於杭州綠臻建築裝飾設計工程有限公司的100%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣1,854,099.05元；
- (18) 綠城物業服務及陳錫春訂立日期為2014年12月25日的股權轉讓協議，據此，陳錫春同意轉讓信陽綠城物業服務有限公司的100%股權予綠城物業服務，代價為人民幣500,000元；

附錄五

法定及一般資料

- (19) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月25日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於上海藍熙健康服務有限公司的15%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣30,000,000元(「藍熙轉讓協議」)；
- (20) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月25日的藍熙轉讓協議的補充協議，據此，轉讓協議的代價由人民幣30,000,000元修訂為人民幣3,750,000元；
- (21) 綠城物業服務及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月25日的股權轉讓協議，據此，綠城物業服務同意將其於綠城現代農業開發有限公司的4.25%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣5,000,000元；
- (22) 瀋陽綠城物業服務有限公司(「瀋陽綠城物業服務」)及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月29日的股權轉讓協議，據此，瀋陽綠城同意將其於瀋陽銀基園林工程有限公司(「瀋陽銀基」)的全數股本權益轉讓予杭州丹桂投資(「瀋陽銀基轉讓協議」)；
- (23) 瀋陽綠城及杭州丹桂投資訂立日期為2014年12月29日的瀋陽銀基轉讓協議的補充協議，此補充協議訂明瀋陽綠城同意將其於瀋陽銀基的100%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣1.00元；
- (24) 綠城物業服務及浙江雙城文化創意有限公司(「雙城文化」)訂立日期為2015年11月25日的股權轉讓協議，據此，雙城文化同意將其於雙城網絡的30%股本權益轉讓予綠城物業服務，代價為人民幣1.00元；
- (25) 綠城物業服務及浙江金桂投資管理合夥企業(有限合夥)(「金桂投資」)訂立日期為2015年11月25日的股權轉讓協議，據此，金桂投資同意將其於雙城網絡的9%股本權益轉讓予綠城物業服務，代價為人民幣1.00元；
- (26) 綠城物業服務及浙江朗道貿易有限公司(「浙江朗道」)訂立日期為2015年11月25日的股權轉讓協議，據此，浙江朗道同意將其於雙城網絡的5%股本權益轉讓予綠城物業服務，代價為人民幣151,700元；
- (27) 杭州桂花園投資管理與綠城信息訂立日期為2015年10月10日的獨家業務合作協議，據此，杭州桂花園投資管理同意向綠城信息提供獨家業務支持、技術服務及諮詢服務，而綠城信息同意向杭州桂花園投資管理支付服務費；

附錄五

法定及一般資料

- (28) 杭州桂花園投資管理、楊掌法先生、李海榮女士及綠城信息訂立日期為2015年10月10日的獨家購買權協議，據此，杭州桂花園投資管理或被指定買方獲授獨家期權，以在相關中國法律容許的情況下，收購楊掌法先生及李海榮女士所持綠城信息的全部或部分股權或與其相關資產的權利；
- (29) 楊掌法先生簽立日期為2015年10月10日的不可撤回授權委託書，授權及委任杭州桂花園投資管理為楊掌法先生的代理，代其行事以行使或委託行使其身為綠城信息股東的一切權利；
- (30) 李海榮女士簽立日期為2015年10月10日的不可撤回授權委託書，授權及委任杭州桂花園投資管理為李海榮女士的代理，代其行事以行使或委託行使其身為綠城信息股東的一切權利；
- (31) 杭州桂花園投資管理、楊掌法先生、李海榮女士及綠城信息訂立的股權質押合同，據此，楊掌法先生及李海榮女士質押其於綠城信息的全部股權(即總股權分別的51%及49%)連同其一切相關權利予杭州桂花園投資管理，作為綠城信息應付的一切費用的抵押品；
- (32) 彌償契據；
- (33) 不競爭契據；及
- (34) [編纂]。

附錄五

法定及一般資料

2. 本集團的知識產權

商標

(a) 已獲准註冊的商標

於最後實際可行日期，我們為我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列商標的註冊擁有人，並有權使用該等商標：

序號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別 ^(附註)	有效期
1		中國	11327184	浙江綠城酒店管理有限公司 (「浙江綠城酒店」)	43	由2014年1月7日至 2024年1月6日
2	綠悅酒店	中國	12468435	浙江綠城酒店	43	由2014年9月28日至 2024年9月27日
3		中國	12388843	綠城園區服務	41	由2014年9月14日至 2024年9月13日
4		中國	12388865	綠城園區服務	43	由2014年9月14日至 2024年9月13日
5		中國	12388877	綠城園區服務	45	由2014年9月14日至 2024年9月13日
6		中國	12698457	綠城園區服務	35	由2014年12月14日至 2024年12月13日
7		中國	12699243	綠城園區服務	43	由2014年10月21日至 2024年10月20日
8		中國	12699257	綠城園區服務	44	由2014年10月21日至 2024年10月20日
9		中國	14137421	綠城園區服務	29	由2015年4月14日至 2025年4月13日
10		中國	14137403	綠城園區服務	31	由2015年5月14日至 2025年5月13日

附錄五

法定及一般資料

於最後實際可行日期，我們獲授予使用下列我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的商標的許可證：

序號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊所有人	獲授權人	類別 ^(附註)	註冊日期	到期日
1		中國	1354914	綠城控股	綠城物業服務	36	2010年 1月14日	2020年 1月13日
2		中國	1354911	綠城控股	綠城物業服務	36	2010年 1月14日	2020年 1月13日

(b) 現正辦理申請的商標

於最後實際可行日期，我們亦已申請註冊我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列商標：

序號	商標	申請地點	申請編號	申請人	類別 ^(附註)	申請日期
1		香港	15127945	綠城物業服務	36	2014年8月11日

附註：有關商標商品分類的詳情，請參閱本附註「有關我們業務的進一步資料—2. 本集團的知識產權—商標—(c)商標商品分類」一段。

(c) 商標商品分類

下表載列商標商品分類(有關商標的詳細分類視乎有關商標證書所載詳情及可能與下列名單存有差異)：

類別編號	商品
29	肉、魚、家禽及野味肉汁；腌漬、幹制及煮熟的水果和蔬菜；果凍、果醬、蜜餞、蛋；奶及乳製品；食用油和油脂
31	穀物及不屬別類的農業、園藝、林業產品；牲畜；新鮮水果和蔬菜；種籽；草木及花卉；動物飼料；麥芽
35	廣告；企業管理；企業行政；辦公事務
36	保險；金融事務；[金錢事務]；不動產事務
37	建設；維修；安裝服務

附錄五

法定及一般資料

類別編號	商品
41	教育；提供培訓；娛樂；文體活動
43	提供食物和飲料服務；臨時住宿
44	醫療服務；獸醫服務；人或動物的衛生和美容服務；農業、園藝或林業服務
45	法律服務；保護個人及財產之保安服務；他人為迎合個人需求而提供的個人及社交服務

域名

於最後實際可行日期，我們已註冊下列域名：

域名	註冊人	到期日
95059.com.cn	綠色信息	2016年12月22日
4001113900.com	綠色園區服務	2017年6月28日
lc95059.com	綠色園區服務	2016年12月10日
gtc-corp.cn	綠城房地產諮詢	2017年6月5日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露 — 董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有於股份[編纂]後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	概約持股百分比
壽柏年先生 ^(附註1、3) ...	受控制法團權益／一致行動人士權益	[編纂]	[編纂]

附錄五

法定及一般資料

董事姓名	權益性質	股份數目	概約持股百分比
夏一波女士 ^(附註2、3)	受控制法團權益／一致行動人士權益	[編纂]	[編纂]
李海榮女士 ^(附註4)	受控制法團權益	[編纂]	[編纂]
楊掌法先生 ^(附註5)	信託創立人	[編纂]	[編纂]
吳志華先生 ^(附註6)	信託創立人	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 壽柏年先生持有Lily International Investment所有已發行股份，而Lily International Investment持有Orchid Garden Investment的39%已發行股份。
- (2) 夏一波女士持有ShenaLan International Investment所有已發行股份，而ShenaLan International Investment持有Orchid Garden Investment的21%已發行股份。夏一波女士為宋卫平先生的配偶。
- (3) Osmanthus Garden Investment, Lily International Investment及ShenaLan International Investment透過Orchid Garden Investment間接擁有該等股份的權益。Osmanthus Garden Investment, Lily International Investment及ShenaLan International Investment被視為一致行動人士。

因此，宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士連同彼等各自的控股公司(即Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment及ShenaLan International Investment)被視為於Orchid Garden Investment直接持有的股份總數中擁有權益。

- (4) 李海榮女士持有Lilac International Investment所有已發行股份。
- (5) 楊掌法先生持有Begonia International Investment所有已發行股份。
- (6) 吳志華先生持有Blue-Bay International Investment所有已發行股份。

(ii) 於相聯法團的權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	擁有權益之	
			已發行股本數目	概約持股百分比
李海榮女士 ^(附註1)	實益權益	綠城信息	不適用	49%
楊掌法先生 ^(附註1)	實益權益	綠城信息	不適用	51%
	實益權益	瀋陽綠城物業服務	不適用	20%

附註：

- (1) 綠城信息由楊掌法先生持有51%及李海榮女士持有49%，而根據架構合約下的安排，其經營及財務業績按猶如其為我們的附屬公司而綜合入賬至本集團。

附錄五

法定及一般資料

(b) 服務合約詳情及委任書

執行董事李海榮女士、楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生各自已於2016年●與本公司訂立服務合約。各份服務合約自[編纂]起計初步為期三年。該等服務合約可根據組織章程細則以及適用法律或規則及規例續訂。

非執行董事及獨立非執行董事壽柏年先生、夏一波女士、田在璋先生、潘昭國先生及黃嘉宜先生各自已於2016年●與本公司訂立委任書。各份委任書自[編纂]起計初步為期三年。該等委任書可根據組織章程細則以及適用法律或規則及規例續訂。

(c) 董事薪酬

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼及實物利益以及酌情表現花紅)合共分別約為人民幣1,372,000元、人民幣1,580,000元、人民幣2,075,000元及人民幣1,665,000元。

緊接本文件刊發日期前三個財政年度各年，概無董事據此放棄或同意放棄任何酬金的任何安排。

除上文所披露者外，截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，本集團任何成員公司概無已付或應付任何董事的其他款項。

根據現行安排，截至2015年12月31日止年度本集團應向董事支付的薪酬總額約為人民幣2,700,000元。

於往績記錄期內，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何薪酬，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵。於各往績記錄期內，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。

上述服務合約條款的進一步詳情載於本附錄「C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 1.董事 — (b)服務合約詳情及委任書」一段。

附錄五

法定及一般資料

2. 主要股東

- (a) 就董事所知，緊隨[編纂]完成後(惟並無計及[編纂]獲行使獲行使而將予發行的股份)，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露的權益及/或淡倉：

名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
Orchid Garden Investment	實益權益 ^(附註1)	[編纂]	[編纂]
Osmanthus Garden Investment.	受控制法團權益/一致行動人士權益 (附註1及2)	[編纂]	[編纂]
宋卫平先生	受控制法團權益/一致行動人士權益/ 配偶權益 ^(附註1及2)	[編纂]	[編纂]
Lily International Investment.	受控制法團權益/一致行動人士權益 (附註1及3)	[編纂]	[編纂]
壽柏年先生	受控制法團權益/一致行動人士權益 (附註1及3)	[編纂]	[編纂]
ShenaLan International Investment.	受控制法團權益/一致行動人士權益 (附註1及4)	[編纂]	[編纂]
夏一波女士	受控制法團權益/一致行動人士權益/ 配偶權益 ^(附註1及4)	[編纂]	[編纂]
Lilac International Investment	實益權益 ^(附註5)	[編纂]	[編纂]
李海榮女士	受控制法團權益 ^(附註5)	[編纂]	[編纂]
鞠建華先生	配偶權益 ^(附註6)	[編纂]	[編纂]
[編纂]受託人	受託人 ^(附註7)	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) Orchid Garden Investment 由 Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment 及 ShenaLan International Investment 分別擁有 40.0%、39.0% 及 21.0% 的權益。

由於 Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment 及 ShenaLan International Investment 透過 Orchid Garden Investment 間接擁有股份權益，Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment 及 ShenaLan International Investment 被視為一致行動人士。

因此，宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士，連同彼等各自持有的公司(即 Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment 及 ShenaLan International Investment)，均被視為擁有 Orchid Garden Investment 全部股份權益。

- (2) Osmanthus Garden Investment 由宋卫平先生全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，宋卫平先生被視為擁有 Osmanthus Garden Investment 所持有的股份權益。宋卫平先生是夏一波女士的配偶。

附錄五

法定及一般資料

- (3) Lily International Investment由壽柏年先生全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，壽柏年先生被視為擁有Lily International Investment所持有的股份權益。
- (4) ShenaLan International Investment由夏一波女士全資擁有。夏一波女士被視為擁有ShenaLan International Investment所持有的股份。夏一波女士是宋卫平先生的配偶。
- (5) Lilac International Investment由李海榮女士全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，李海榮女士被視為擁有Lilac International Investment所持有的股份權益。
- (6) 鞠建華先生乃李海榮女士的配偶。因此，鞠建華先生被視為擁有由李海榮女士擁有權益的股份的權益。
- (7) [編纂]受託人乃管理信託的受託人。就證券及期貨條例第XV部而言，[編纂]受託人被視為擁有由其持有的股份權益。
- (b) 於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會表決的任何類別股本面值10%或以上的權益，或就該等股本擁有購股權：

股東姓名／名稱	本集團成員公司名稱	概約持股百分比
恒元置業有限公司.....	寧波綠恒物業服務有限公司	20%
浙報傳媒控股集團有限公司.....	浙江報業綠城物業服務有限公司	49%
滕皋明先生.....	浙江綠城房屋置換有限公司	45%
遼寧杭奧電梯工程有限公司..	瀋陽綠城物業服務	20%
楊掌法先生.....	瀋陽綠城	20%
綠城置業發展有限公司.....	浙江綠城綠發物業服務有限公司	49%
浙江朗道.....	雙城網絡	25%
北京國勤厚德投資有限公司..	國勤綠城(北京)資產管理有限公司	40%

3. 個人擔保

除本文件所披露者外，董事並無就授予我們的銀行融通向出借人提供任何個人擔保。

4. 已收代理費或佣金

除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

附錄五

法定及一般資料

5. 關連及關聯人士交易

於本文件日期前兩年內，我們曾參與本文件「關連交易」一節及本文件附錄一所載會計師報告附註34「重大關聯方交易」一段所述關聯人士交易。

6. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有於股份[編纂]後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或名列本附錄內「D.其他資料 — 10.專家資格」一段的任何專家概無於本公司的創辦中，或於本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內所收購、出售或租賃的任何資產或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 各董事概無於本文件日期仍然有效且對本集團業務影響重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 各董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約；
- (e) 據董事或最高行政人員所知，概無任何人士(不包括董事或本公司最高行政人員)於緊隨[編纂]完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；及
- (f) 董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

附錄五

法定及一般資料

D. 其他資料

1. [編纂]股份獎勵計劃

我們於2016年●採納[編纂]股份獎勵計劃，其主要條款概述如下。

(1) 目的

我們採納[編纂]股份獎勵計劃，旨在(i)實行「[工作者應享有工作成果]」的文化概念；(ii)優化我們的現代企業管理系統；(iii)改善我們的獎勵及控制政策；及(iv)達致個人及本公司的共同發展。

獲選參與[編纂]股份獎勵計劃的對象(「激勵對象」)根據[編纂]股份獎勵計劃第一部份可取得若干股份(「激勵股份」)。該等激勵對象應就彼等過去對本集團的貢獻獲得回報，而相關激勵股份應於[編纂]之日(「歸屬日期」)歸屬予激勵對象。相關激勵股份將於授出日期(定義見下文)一次過授予相關的激勵對象。該等激勵股份將根據[編纂]股份獎勵計劃由[編纂]受託人代表激勵對象持有。

倘(i)相關激勵對象根據[編纂]股份獎勵計劃條款不再符合資格；(ii)相關激勵對象辭任、逝世或其職務出現變動；或(iii)本公司需聘請新管理人員，則董事會可調整擬激勵對象的名單。

(2) 激勵股份來源及比例

激勵股份將由Lilac International Investment轉讓至代表各激勵對象持有激勵股份之[編纂]受託人，轉讓價格(「該代價」)相等於激勵股份於2015年12月31日的公平市價，公平市價由董事會委任的獨立估值師釐定。就該等激勵股份應支付的該代價應由激勵對象於本公司[編纂]後全數支付予Lilac International Investment。

於採用此[編纂]股份獎勵計劃日期，[編纂]受託人持有合共105,000,000股股份，佔本公司當時已發行股份總數約10.5%。

(3) 可參與人士

[編纂]股份獎勵計劃的激勵對象包括由董事會酌情決定的54名人士。有關激勵對象包括職能部門的[總監]及本公司分公司及附屬公司(專業公司)中職銜為[常務副總經理]或以上級別的管理人員，包括擁有該等職銜而於2013年1月1日後退任的管理人員。

附錄五

法定及一般資料

(4) [編纂]股份獎勵計劃的有效期、[編纂]期及等待期

(a) [編纂]股份獎勵計劃的有效期

[編纂]股份獎勵計劃將自股東大會及董事會批准當日起生效，即2016年●。此[編纂]股份獎勵計劃只在[編纂]前作一次性獎勵，而且在歸屬激勵股份完成後不再有效。本公司不會根據[編纂]股份獎勵計劃進一步發行或獎勵任何股份。再者，[編纂]股份獎勵計劃的所有其他條文在所有其他方面仍然生效。具體而言，[編纂]股份獎勵計劃終止前，已授出但尚未歸屬的激勵股份將根據[編纂]股份獎勵計劃繼續生效。

(b) 激勵股份[編纂]規定

激勵股份的激勵對象嚴禁在本公司於聯交所[編纂]後六個月內轉讓任何相關激勵股份。

(c) 激勵股份等待期

激勵股份的等待期須由本公司向激勵對象授予激勵股份的日期（「授出日期」）開始直至歸屬日期（「等待期」）。於等待期內，授予激勵對象並由[編纂]受託人代表彼等持有的激勵股份將禁售且不可轉讓或歸屬。

於等待期內，[編纂]股份獎勵計劃項下激勵對象根據[編纂]股份獎勵計劃獲授予的激勵股份不能作相關表決及並無表決權，而激勵股份將由[編纂]受託人代表彼等持有。就仍未歸屬的激勵股份而言，[編纂]受託人應以Lilac International Investment指示的方式行使激勵股份附帶的相關表決權。於等待期內，相關激勵對象無權就相關激勵股份獲得股息，所有就激勵股份取得的股息應轉讓予Lilac International Investment，費用及開支由Lilac International Investment承擔。

(d) 歸屬

激勵對象須各自不遲於相關歸屬日期10個營業日前，向[編纂]受託人發出關於相關歸屬安排的通知。倘任何激勵對象未能於上述期限內發出該等歸屬通知，該激勵對象的相應歸屬權將不會被取消，而本公司將向[編纂]受託人提供一切有關該激勵對象的所需資料，並採取所有必要措施以於歸屬日期實現相關激勵股份的歸屬。

附錄五

法定及一般資料

(5) [編纂]股份獎勵計劃變動及終止

(a) 本公司的控制權變動、合併及分立

倘本公司發生控制權變動，董事會可酌情加快已授予但未歸屬激勵對象的任何激勵股份的歸屬。

倘本公司進行任何合併或分立，或任何可能引致本公司股份[編纂]的情況，董事會擁有處理該情況的絕對酌情權。

(b) 任何激勵對象失職或違反法律

倘任何激勵對象發生下列任何情況，彼的未歸屬激勵股份的歸屬權應予以註銷：

- i. 聯交所譴責或宣布為不合適的參加者適當人選；
- ii. 因彼嚴重違反任何法律及法規而受到聯交所的任何行政處罰；
- iii. 本公司擁有足夠證據證明激勵對象於受聘於本公司期間：
 - 違反任何法例或專業道德，或盜用本公司資金；
 - 職務侵佔或偷竊，或披露本公司及運營及／或技術秘密；
 - 參與任何種類的貪污、行賄或受賄、為自身或他人在工作中尋求利益；
 - 因工作上的重大失誤及失職對社會造成嚴重損失或不良影響；
 - 對表現狀況及數據存有虛假記錄負責；
 - 被董事會釐定為嚴重違反任何本公司政策、規則或規例(包括但不限於「主席禁止事項」)、損害本公司利益或聲譽，或因嚴重疏忽令本公司有所損失。

(c) 任何獎勵目標的職務變動

倘獎勵目標的職務已有變動但獎勵目標仍於本公司工作，根據此[編纂]股份獎勵計劃所訂明的相關程序，有關獎勵目標的獎勵股份應在董事會酌情決定下獎勵及歸屬予該獎勵目標。

附錄五

法定及一般資料

(d) 獎勵目標辭職或被解僱

倘獎勵目標已辭職或已被本公司解僱，彼就尚未歸屬的獎勵股份的歸屬權應被註銷，[編纂]受託人可在本公司的指示下重新配發有關股份予其他激勵對象。若無其他激勵對象，應將有關股份按該代價重新配發給本公司指定的任何其他人士。

(e) 獎勵目標退休

倘獎勵目標於[編纂]股份獎勵計劃的有效期內退休，有關獎勵目標應在本公司考慮是否重聘彼時優先獲聘用。

倘有任何相關獎勵目標退休，根據[編纂]股份獎勵計劃獎勵予彼的獎勵股份的相應歸屬權不會被取消，而該等激勵股份應根據[編纂]股份獎勵計劃項下訂明的原有條件及程序歸屬予彼。

董事會可酌情建議其他方法處理有關情況。

(f) 獎勵目標死亡或失去工作能力

倘獎勵目標死亡或失去工作能力：

- i. 在[編纂]股份獎勵計劃項下的獎勵股份已獎勵及歸屬予獎勵目標時，有關股份應保持不變或由獎勵目標指定的繼承人或法律繼承人繼承；
- ii. 在[編纂]股份獎勵計劃項下的獎勵股份已獎勵及歸屬予獎勵目標時，其就尚未歸屬的獎勵股份的歸屬權應被註銷，而[編纂]受託人可在本公司的指示下重新配發有關股份予其他激勵對象。若無其他激勵對象，應將有關股份按該代價重新配發給本公司指定的任何其他人士；及
- iii. 董事會可根據上市規則及適用法律或法規規定酌情建議其他方法處理有關情況。

(g) 終止

- i. 於[編纂]股份獎勵計劃的實際期限到期前，董事會可透過通過決議案終止[編纂]股份獎勵計劃。在此情況下，本公司不可作出進一步獎勵，但此[編纂]股份獎勵計劃的其他條文在所有其他方面則仍然有效。具體而言，在終止[編纂]股份獎勵計劃前已授出但尚未歸屬的激勵股份須繼續生效，以及須根據[編纂]股份獎勵計劃條款授出。

附錄五

法定及一般資料

- ii. 倘於2016年12月31日或以前尚未[編纂]，所有[編纂]前根據[編纂]股份獎勵計劃授出的股份及附帶權利須被撤回及終止。[編纂]受託人須按本公司根據上市規則及任何其他適用法律或法規書面指示免費轉讓激勵股份予Lilac International Investment Limited。
- iii. 除上述外，倘本公司出現若干特別狀況，[編纂]股份獎勵計劃應被修改或終止，詳情經本公司與律師商討後釐定。

(h) 其他事項

任何上文未有完全涵蓋的事宜可由董事會酌情處理。

(6) 本公司及激勵對象各自的權利及義務

(a) 本公司的權利及義務

倘激勵對象因違反法律或專業操守、玩忽職守或洩漏公司機密而作出嚴重傷害本公司權益或聲譽的行為，激勵對象的任何尚未歸屬的激勵股份有可能被取消或根據[編纂]股份獎勵計劃經本公司股東批准後轉授予其他激勵對象。

本公司也會根據適用法律及法規要求行使權力及履行義務。

(b) 激勵對象的權利及義務

- i. 激勵對象須根據彼等職位要求積極工作、遵守專業操守及為公司發展作出合理貢獻。
- ii. 激勵對象按[編纂]股份獎勵計劃要求須受激勵股份的[編纂]約束。
- iii. 向激勵對象授出的激勵股份不得分配或運用作抵押擔保或償還債務。
- iv. 激勵對象須根據適用稅務法規支付個人所得稅及其他有關[編纂]股份獎勵計劃所得收入的稅項。
- v. 激勵對象也須遵守其他適用法律及法規要求的相關權利及義務以及[編纂]股份獎勵計劃及本公司組織章程細則項下的相關條文。

倘本公司出現若干特別狀況，[編纂]前股份獎勵計劃應被修改或終止。[編纂]股份獎勵計劃項下尚未歸屬的獎勵股份應被修改或禁止歸屬，詳情應於本公司與其律師商討後釐定。

附錄五

法定及一般資料

2. 遺產稅

董事獲悉，本公司或其任何附屬公司不大可能須承擔任何重大遺產稅責任。

3. 稅項及其他彌償保證

控股股東(統稱「彌償保證人」)已訂立以本公司為受益人的彌償保證契據(為本附錄「B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」分節所指的重大合約)，以就(其中包括)，[編纂]成為無條件當日或之前所賺取，應計或收取的利潤或收益所產生的稅項、以及因不遵守任何適用法例及法規、全部稅項負債及實際或威脅性的訴訟而被處以的任何罰款共同及個別提供彌償保證。

4. 訴訟

於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，除本文件所披露者外，且據董事所知，本集團各成員公司概無牽涉任何尚未了結或反構成威脅，且對本集團財務狀況或經營業績而言屬重大的訴訟或申索。

5. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、本文件所述將予發行的股份(包括因[編纂]獲行使而可予發行的任何股份)[編纂]及買賣。本公司已作出一切必要安排，以便股份獲中央結算系統接納。

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載對保薦人適用的獨立性準則。應付予各聯席保薦人的保薦費分別為1,000,000美元及1,000,000美元。

6. 開辦費用

我們的開辦費用估計約為7,703美元，應由本公司支付。

7. 發起人

我們並無任何發起人。

8. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅，現時向買方及賣方各自收取的稅率為所出售或轉讓的股份代價或公平值(以較高者為準)的0.1%。在香港

附錄五

法定及一般資料

產生或源自香港的買賣股份利潤，亦可能須支付香港利得稅。《2005年收入(取消遺產稅)條例》於2006年2月11日在香港生效。就申請承繼於2006年2月11日或之後身故的股份持有人的遺產而言，乃毋須繳納香港遺產稅，亦毋須取得結清遺產稅證明書。

(b) 開曼群島

除於開曼群島的土地持有權益者外，開曼群島對轉讓開曼群島公司的股份並不徵收印花稅。

(c) 諮詢專業顧問的意見

本公司建議有意持有股份的人士，如對認購、購買、持有或出售或買賣股份所產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方概不會對股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附有的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

9. 專家資格

以下為於本文件提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
美林遠東有限公司.....	作為[編纂]的聯席保薦人，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
中銀國際亞洲有限公司.....	作為[編纂]的聯席保薦人，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所.....	執業會計師
通商律師事務所.....	本公司的中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman.....	本公司的開曼群島代表律師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司.....	物業估值師
中國指數研究院.....	行業顧問
Shanghai iResearch Co., Ltd.	行業顧問

附錄五

法定及一般資料

10. 專家同意書

美林遠東有限公司、中銀國際亞洲有限公司、畢馬威會計師事務所、通商律師事務所、Conyers Dill & Pearman、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司、中國指數研究院及Shanghai iResearch Co., Ltd.已就本文件的刊發分別發出同意書，同意在本文件內以現時的形式及涵義刊載其意見、報告及／或函件及／或法律意見(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上述專家概無於本公司或其任何附屬公司擁有任何持股權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券的權利(不論可否依法強制執行)。

11. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本文件分別以英文及中文刊發。

12. 約束力

倘依據本文件提出申請，本文件即具效力，使全部有關人士須受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)所約束。

13. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本，以獲取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本而授予或同意授予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iii) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本[編纂]所披露者外，本公司或其任何附屬公司之股本或借貸資本概無受限於購股權或有條件或無條件同意將受限於購股權；
- (c) 除本[編纂]所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司的任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份、可轉換債務證券或債券；

附錄五

法定及一般資料

- (d) 除本文件所披露者外，概無名列本附錄「D.其他資料 — 9.專家資格」分段之人士於本集團任何成員公司的股份中擁有實益或其他權益，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利或購股權(不論可否依法執行)；
- (e) 董事確認自2015年9月30日(即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況概無重大不利變動；
- (f) 於本文件日期前十二個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響；
- (g) 股東名冊總冊將由過戶登記總處[編纂]存置於開曼群島，而香港股東名冊則由[編纂]存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他股份所有權文件均須呈交香港證券登記處辦理登記。本公司已作出一切必要安排，以便股份獲中央結算系統接納；
- (h) 本集團旗下成員公司現時並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣，且本集團目前並無尋求或擬尋求批准本公司的股份或借貸資本在任何其他證券交易所[編纂]及買賣；及
- (i) 概無訂立放棄或同意放棄未來股息的安排。

附錄六

送呈公司註冊處處長及備查文件

送呈公司註冊處處長文件

已送呈香港公司註冊處處長註冊的隨附本文件副本的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色[編纂]副本各一份；
- (b) 本文件附錄五「法定及一般資料 — B. 有關我們業務的進一步資料 — 1. 重大合約概要」分節所述的重大合約副本各一份；及
- (c) 本文件附錄五「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 10. 專家同意書」分節所述的書面同意書。

備查文件

下列文件的副本將於本文件日期起計14天(包括首尾兩天)內於一般營業時間，在普衡律師事務所的辦事處(地址為香港花園道1號中銀大廈21-22樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所編製的截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年9月30日止九個月會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 畢馬威會計師事務所編製的未經審核備考財務資料報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 我們的中國法律顧問通商律師事務所就本集團的若干方面發出日期為●的法律意見；
- (e) 本文件附錄四所述我們的開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman編製的意見函件，當中概述開曼群島公司法若干方面；
- (f) 本文件附錄五「法定及一般資料 — B. 有關我們業務的進一步資料 — 1. 重大合約概要」分節所述的重大合約；
- (g) 本文件附錄五「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 10. 專家同意書」分節所述的書面同意書；
- (h) 本文件附錄五「法定及一般資料 — C. 有關董事及主要股東的進一步資料 — 1. 董事 — (b) 服務合約詳情及委任書」分節所述的服務合約及委聘函件；
- (i) 開曼群島公司法；
- (j) [編纂]股份獎勵計劃的規則；及
- (k) 中國指數研究院及[Shanghai iResearch Co., Ltd.]發出的行業報告。