

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告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)

(股份代號：2869)

**截至2016年12月31日止年度的
全年業績公告**

綠城服務集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016年12月31日止年度的經審計合併業績，連同截至2015年12月31日止年度的比較數字如下。

摘要

集團財務表現

- 收入達人民幣3,721.9百萬元，較2015年人民幣2,918.6百萬元，年比增長27.5%。2016年中國實行稅制改革，以增值稅取代營業稅，所以本集團2016年收入未包括全年的營業稅，當年減少收入約人民幣110百萬元。撇除此營業稅的影響，在同等的基礎上2016年對比2015年收入同比增長率則為31.3%，同時也高於2016年中期收入年比增長率30.5%。
- 集團三個業務收入構成如下：(i)物業服務收入達人民幣2,619.9百萬元，較2015年人民幣2,090.9百萬元，年比增長25.3%，(ii)諮詢服務收入為人民幣618.0百萬元，較2015年人民幣550.8百萬元，年比增長12.2%，及(iii)園區服務收入為人民幣484.0百萬元，較2015年人民幣276.9百萬元，年比增長74.8%，保持了過去的強勁趨勢。
- 經營成本為人民幣3,005.9百萬元，較2015年人民幣2,387.7百萬元增加了25.9%，此增幅也低於2015年的年增長率29.7%，也比2016年中期經營成本增長率28.7%低。此良好表現充分反映了管理層堅守成本控制的方針，節省的成本同時直接為毛利率擴張做貢獻。

- 集團毛利為人民幣716.0百萬元，較2015年人民幣530.9百萬元增長34.9%。毛利率連續三年提升達19.2%，較2015年同期18.2%高出1.0個百分點，也較2016年中期的18.7%高。
- 年內所得稅為人民幣123.8百萬，較2015年人民幣75.6百萬增加了63.8%。
- 年內利潤為人民幣294.8百萬元，較2015年人民幣202.6百萬元增長45.5%。而本公司權益股東應佔溢利為人民幣285.5百萬元，相比去年同期人民幣197.8百萬元增長44.3%。淨利率(公司權益股東應佔溢利除以收入)為7.7%，較去年同期高出0.9個百分點。淨利率達到本集團的歷史新高。
- 行政開支為人民幣274.9百萬元，較2015年人民幣232.6百萬元，年比增加18.2%。這個增幅是遠比我們的收入年增長27.5%低。這當中包括期內上市費用人民幣25.7百萬元，而2015年則為人民幣18.2百萬元。如2016，2015年扣除此費用，此開支同比增加只為16.3%，幅度遠低於集團收入增速27.5%。往後，上市費用將不會在集團財務中出現。
- 流動資產達到人民幣2,853.1百萬元，較2015年人民幣1,376.9百萬元增加了107.2%。而2016年流動負債為人民幣1,554.5百萬元，相比2015年同期人民幣1,472.3百萬元，同比略增加了5.6%。
- 流動資產的增加主要是因為2016年本公司於香港聯合交易所上市而募集了資金，等同人民幣1,265.8百萬元，把年底現金帶到一個高峰，人民幣2,181.7百萬元。年內我們按本公司日期為2016年6月28日的招股書的披露所述，償還了人民幣230百萬元的負債。所以撇除這兩個因素後，集團於2016年底手上現金應約為人民幣1,145.9百萬元，較2015年增加了37.1%。
- 貿易和其他應收賬款為人民幣546.7百萬元，較2015年419.9百萬元高出30.2%。此比率與年收入增長率相比略高，但按收入來算，仍然穩定在14.7%(2015年為14.4%)。管理層認為這個金額水平並不影響集團的資金收回政策和執行能力。

- 總資產增加到人民幣3,322.7百萬元，較2015年人民幣1,641.9百萬元增加不止一倍(102.4%)。大幅度的增加主要是因為年內集團通過香港上市而募集了資金，且償還了負債。所以淨資產也相應由2015年人民幣148.8百萬元到2016年的人民幣1,745.7百萬元。
- 2016年每股基本和攤薄後盈利為人民幣0.121元。此計算是按加權平均總股數2,367,637,290，2016年7月12日公司於香港上市後所發行的777,776,000股，2016年12月31日總股數為2,777,776,000。

物業服務

- 收入達人民幣2,619.9百萬元，較2015年人民幣2,090.9百萬元增加了25.3%。毛利為人民幣286.3百萬元，較2015年人民幣212.6百萬元增加了34.7%。毛利率從2015年的10.2%，以及2016年中期的10.4%到2016年的10.9%。儘管只增加了0.7個百分點，但此版塊業務的毛利率是從2013年的5.6%連續三年一直上漲，雖然當中充滿挑戰，但管理層對這個增長和趨勢感到滿意。
- 在管項目由2015年的637個，增加到2016年的809個，年比增長27.0%。在管面積由2015年的82.8百萬平方米，提升到2016年的105.2百萬平方米，年比增長是27.1%。儲備面積也增加到119.4百萬平方米，較2015年的89.1百萬增加了34.0%，淨增加了30.3百萬平方米。這是集團連續第三年儲備面積總量超過在管面積，加強了我們對未來新交付項目所能夠持續帶來在管面積高增長的信心。
- 平均物業服務費(每月／每平方米)為人民幣3.08元，略高於2015年和2016年中期的人民幣3.06元。
- 年內我們的收繳率再創新高，達97.4%，比2015年已經較高水平的96.6%還要高。

諮詢服務

- 收入達到人民幣618.0百萬元，較2015年人民幣550.8百萬元，年比增長12.2%。收入構成為：(i)在建物業服務收入人民幣522.5百萬元，年比增長9.8%；(ii)管理諮詢服務收入人民幣95.5百萬元，同比增長27.6%。
- 毛利為人民幣219.3百萬元，較2015年人民幣186.9百萬元，年比增長17.3%。毛利率則從2015年的33.9%繼續擴張到2016年的35.5%。

- 在建物業服務收入為人民幣522.5百萬元，較2015年人民幣475.9百萬元增加9.8%。主要是因為(i)房地產市場異常火熱，開發及銷售週期縮短，導致我們的合同提早結束；(ii)百強房產企業基本自行經營，導致我們增長放緩；及(iii)反觀我們已加強力度去獲取新項目，年內新項目同比增加14%，但單價有明顯下降，未能完全補回項目下滑幅度，所以業務增長只有同比9.8%。

園區服務

- 收入為人民幣484.0百萬元，較2015年人民幣276.9百萬元，繼續快速增長達74.8%。這主要是因為：(i)園區產品及服務收入達人民幣308.6百萬元，同比2015年人民幣105.0百萬元大幅度上漲了193.8%，或淨增長人民幣203.6百萬元；(ii)家居生活服務收入為人民幣134.4百萬元，同比2015年人民幣145.7百萬元，略為下降7.7%；(iii)園區空間服務收入人民幣41.1百萬元，同比2015年人民幣26.3百萬元，躍升56.2%。
- 毛利為人民幣210.5百萬元，較2015年人民幣131.4百萬元增加60.1%。毛利率由2015年的47.5%下調到2016年的43.5%。毛利率的下調主要是因為：(i)隨著此業務規模壯大，覆蓋小區數目增加，所以集團相應增加了更多員工，導致成本增加；(ii)為更好推動園區產品和服務，年內集團加大員工推銷的激勵。
- 董事局建議派發2016年派末期股息，每股港幣0.04元。

綜合損益及其它全面收入表

截至2016年12月31日止年度

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	附註	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
收入	3	3,721,993	2,918,627
銷售成本		<u>(3,005,966)</u>	<u>(2,387,702)</u>
毛利		716,027	530,925
其他收入	4	16,228	20,071
其他淨收益	4	3,952	154
銷售及營銷開支		(9,700)	(5,690)
行政開支		(274,988)	(232,578)
其他經營開支		<u>(34,720)</u>	<u>(29,116)</u>
經營利潤		416,799	283,766
融資收入		5,297	2,185
融資成本		<u>(6,964)</u>	<u>(9,254)</u>
融資成本淨額	5(a)	<u>(1,667)</u>	<u>(7,069)</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		4,428	1,784
分佔合營公司利潤減虧損		(1,018)	(266)
收購聯營公司獲利		46	-
其他金融資產虧損		<u>-</u>	<u>(89)</u>
稅前利潤	5	418,588	278,126
所得稅	6	<u>(123,801)</u>	<u>(75,559)</u>
年內利潤		<u>294,787</u>	<u>202,567</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		285,540	197,818
非控股權益		<u>9,247</u>	<u>4,749</u>
年內利潤		<u>294,787</u>	<u>202,567</u>
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣)		<u>0.121</u>	<u>0.099</u>
年內利潤		<u>294,787</u>	<u>202,567</u>

綜合損益及其它全面收入表(續)
 截至2016年12月31日止年度
 (除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	2016	2015
	附註 人民幣千元	人民幣千元
年內其他全面收入		
(除稅及重新分類調整後)：		
其後可能重新分類至損益表的項目		
外幣折算差異：		
— 換算海外附屬公司財務報表所產生 之匯兌差額	<u>42,473</u>	<u>(54)</u>
年內其他全面總收入	<u>42,473</u>	<u>(54)</u>
年內全面總收入	<u><u>337,260</u></u>	<u><u>202,513</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	328,013	197,764
非控股權益	<u>9,247</u>	<u>4,749</u>
年內利潤	<u><u>337,260</u></u>	<u><u>202,513</u></u>

綜合財務狀況表

截至2016年12月31日止年度

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	附註	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
非流動資產			
物業，廠房及設備		264,471	63,610
聯營公司投資		32,443	11,946
合營公司權益		94,266	3,104
遞延稅項資產		50,704	55,826
預付款項		27,759	130,525
		<u>469,643</u>	<u>265,011</u>
流動資產			
其他金融資產		–	28,200
存貨		10,064	2,045
貿易及其他應收款項	9	546,666	419,952
受限制銀行結餘		114,654	90,780
現金及現金等價物		2,181,692	835,897
		<u>2,853,076</u>	<u>1,376,874</u>
流動負債			
銀行貸款		–	180,000
預收款項		473,220	338,246
貿易及其他應付款項	10	942,949	847,430
即期稅項		118,461	88,495
撥備		19,890	18,094
		<u>1,554,520</u>	<u>1,472,265</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>1,298,556</u>	<u>(95,391)</u>
總資產減流動負債		<u>1,768,199</u>	<u>169,620</u>

綜合財務狀況表(續)

截至2016年12月31日止年度

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	附註	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
非流動負債			
遞延所得稅負債		10,804	2,502
撥備		<u>11,659</u>	<u>18,241</u>
		<u>22,463</u>	<u>20,743</u>
資產淨額		<u><u>1,745,736</u></u>	<u><u>148,877</u></u>
資本及儲備			
股本		24	8
儲備		<u>1,718,974</u>	<u>132,062</u>
本公司權益股東應佔總權益		<u>1,718,998</u>	132,070
非控股權益		<u>26,738</u>	<u>16,807</u>
總權益		<u><u>1,745,736</u></u>	<u><u>148,877</u></u>

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
經營活動		
經營所得現金	474,072	575,796
已付所得稅	(80,411)	(64,974)
經營活動所用現金淨額	393,661	510,822
投資活動		
購買物業，廠房及設備付款	(84,112)	(57,752)
處理事業，廠房及設備所得款項	2,684	436
購買其他金融資產付款	(5,000)	(33,500)
贖回其他金融資產所得款項	33,200	144,300
其他金融產品投資收益	334	429
購買可供出售金融工具付款	(24,300)	
收購附屬公司，不計所出售現金	-	817
出售附屬公司，不計所出售現金	-	80,000
出售聯營公司權益所得款項	38,805	-
增加聯營公司權益	(21,787)	(3,600)
聯營公司股息	2,010	-
增加合營公司權益	(92,180)	(1,655)
利息收益	3,482	2,185
投資活動所得現金淨額	(146,864)	131,660
融資活動		
非控股權益出資	-	50
非控股權益出售附屬公司	-	675
向附屬公司股東分派	(454)	-
重組產生付款	-	(50,000)
新增銀行貸款款項	130,000	260,000
償還銀行貸款	(310,000)	(180,000)
公開發售淨募集資金，扣除配售費用	1,265,840	-
利息支付	(6,964)	(9,254)
已付股息	(21,897)	(265,421)
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,056,525	(243,950)
現金及現金等價物增加淨額	1,303,322	398,532
年初現金及現金等價物	835,897	437,419
匯率變動影響	42,473	(54)
年末現金及現金等價物	2,181,692	835,897

綜合財務報表附註

1. 主要會計政策

a. 財務報表編製基準

根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號法例,經綜合及修訂),本公司於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

為理順本集團的當前架構以籌備上市,本公司進行本集團旗下業務重組(「重組」),重組於2015年10月10日完成。根據重組,本公司於2015年8月7日成為本集團旗下公司的控股公司。重組前,本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。綠城物業服務由綠城控股集團有限公司(「綠城控股」,由宋衛平先生、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%。重組後,綠城物業服務由股東按照與先前分佔擁有權的相同比例擁有。重組僅涉及插入若干非運營公司為綠城物業服務的控股公司,綠城物業服務並無業務及經營的變動。因此,並無進行業務合併。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。

綜合財務報表乃以呈列貨幣人民幣呈列,均湊整至最接近的千位數。除被分類為按公平值計入損益及可供出售金融資產以公平值列賬外,所有資料均按歷史成本基準編製。

本公司於中國內地成立的附屬公司以人民幣為功能貨幣。本公司及本公司於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣為港元。

b. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則的若干修訂並於本集團本會計期間首次生效的。該等發展情況對本集團編製或呈列當前或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

2. 分部資料

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本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，本集團現有下列可呈報分部。

現時，本集團主要業務於中國進行。

(i) 有關損益資產及負債之資料

提供負本集團最高行政管理人員作資源分配及期內分部表現評估的本集團可呈報分部的資料如下：

	截至2016年12月31日							總計
	杭州		長三角地區		珠三角地區	環渤海 經濟區 地區	其他地區	
	杭州地區 (不包括 余杭)	余杭地區	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	
外部收入	985,788	241,659	1,164,055	269,646	193,724	507,551	359,570	3,721,993
分部間收入	6,704	31	1,057	45	22	590	-	8,449
可呈分部收入	<u>992,492</u>	<u>241,690</u>	<u>1,165,112</u>	<u>269,691</u>	<u>193,746</u>	<u>508,141</u>	<u>359,570</u>	<u>3,730,442</u>
可呈分部利潤	<u>69,372</u>	<u>33,751</u>	<u>143,271</u>	<u>42,563</u>	<u>21,544</u>	<u>83,890</u>	<u>49,851</u>	<u>444,242</u>
可呈分部資產	<u>903,228</u>	<u>159,843</u>	<u>875,235</u>	<u>202,820</u>	<u>153,102</u>	<u>261,812</u>	<u>1,576,264</u>	<u>4,132,304</u>
可呈分部負債	<u>1,187,308</u>	<u>90,745</u>	<u>567,586</u>	<u>133,260</u>	<u>101,602</u>	<u>71,138</u>	<u>156,368</u>	<u>2,308,007</u>

截至2015年12月31日

	杭州		長三角地區		珠三角地區	環渤海 經濟區 地區	其他地區	總計
	杭州地區 (不包括 余杭)	余杭地區	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部收入	823,502	166,876	917,464	231,165	132,419	383,946	263,255	2,918,627
分部間收入	8,774	86	3,640	902	9	179	12	13,602
可呈報分部收入	<u>832,276</u>	<u>166,962</u>	<u>921,104</u>	<u>232,067</u>	<u>132,428</u>	<u>384,125</u>	<u>263,267</u>	<u>2,932,229</u>
可呈報分部利潤	<u>39,771</u>	<u>21,517</u>	<u>117,049</u>	<u>10,269</u>	<u>21,034</u>	<u>53,000</u>	<u>33,662</u>	<u>296,302</u>
可呈報分部資產	<u>694,790</u>	<u>94,137</u>	<u>741,951</u>	<u>160,621</u>	<u>80,504</u>	<u>179,314</u>	<u>148,382</u>	<u>2,099,699</u>
可呈報分部負債	<u>954,345</u>	<u>60,738</u>	<u>575,522</u>	<u>129,882</u>	<u>50,412</u>	<u>70,432</u>	<u>74,320</u>	<u>1,915,651</u>

(ii) 可呈報分部損益對賬

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	3,730,442	2,932,229
對銷分部間收入	(8,449)	(13,602)
綜合收入	<u>3,721,993</u>	<u>2,918,627</u>
利潤		
可呈報分部利潤	444,242	296,302
對銷分部間利潤	<u>-</u>	<u>-</u>
來自集團外部客戶可呈報分部利潤	444,242	296,302
上市費用	(25,654)	(18,176)
稅前綜合利潤	<u>418,588</u>	<u>278,126</u>

3. 收入

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
物業服務		
物業管理服務	<u>2,619,927</u>	<u>2,090,872</u>
諮詢服務		
在建物業服務	522,533	475,957
管理諮詢服務	<u>95,503</u>	<u>74,820</u>
	<u>618,036</u>	<u>550,777</u>
園區生活服務		
園區產品和服務	308,561	105,023
家居生活服務	134,442	145,691
園區空間服務	<u>41,027</u>	<u>26,264</u>
	<u>484,030</u>	<u>276,978</u>

4. 其他收入和其他淨收益

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
其他收入		
政府補助	10,511	16,147
其他	<u>5,717</u>	<u>3,924</u>
	<u>16,228</u>	<u>20,071</u>
其他淨收益		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(619)	(275)
其他金融資產(已實現)收益淨額	334	429
外匯兌換淨收益	<u>4,237</u>	<u>-</u>
	<u>3,952</u>	<u>154</u>

5. 稅前利潤

年內利潤已扣除下列各項後達至：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行存款利息收入	5,297	2,185
銀行貸款利息支出	<u>(6,964)</u>	<u>(9,254)</u>
融資成本淨額	<u><u>(1,667)</u></u>	<u><u>(7,069)</u></u>
(b) 員工成本		
薪金及其他福利	1,097,631	1,136,164
界定計劃供款	<u>163,227</u>	<u>150,451</u>
	<u><u>1,260,858</u></u>	<u><u>1,286,615</u></u>
計入		
— 銷售成本	1,111,709	1,151,540
— 行政開支	<u>149,149</u>	<u>135,075</u>
	<u><u>1,260,858</u></u>	<u><u>1,286,615</u></u>
(c) 其他		
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	28,699	22,321
— 商譽	<u>—</u>	<u>649</u>
	<u><u>28,699</u></u>	<u><u>22,970</u></u>
折舊及攤銷	14,793	12,641
經營租賃費用	42,357	28,804
核數師酬金		
— 審計費用	<u>4,400</u>	<u>4,327</u>

6. 所得稅

於綜合損益及其他全面收入表內的稅項代表：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	108,199	81,605
過往年度撥備不足	<u>2,178</u>	<u>-</u>
	<u>110,377</u>	<u>81,605</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	5,122	(8,548)
本集團中國附屬公司利潤預扣稅	<u>8,302</u>	<u>2,502</u>
	<u>13,424</u>	<u>(6,046)</u>
	<u><u>123,801</u></u>	<u><u>75,559</u></u>

7. 每股盈利

每普通股盈利乃以本年度公司權益股東應佔溢利為人民幣285,540,000元(2015：人民幣197,818,000元)除以本年度已發行普通股的加權平均數2,367,637.290股(2015：2,000,000,000股)計算。

	2016	2015
本公司權益股東應佔溢利	<u>285,540,000</u>	<u>197,818,000</u>
已發行普通股的加權平均數(股數)	<u>2,367,637,290</u>	<u>2,000,000,000</u>
每普通股基本和攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.121</u>	<u>0.099</u>

截至2015和2016年12月31日止並無具攤薄潛力的普通股，因此每股攤薄與每股盈利相同。

本公司權益股東應佔每股基本及攤薄盈利是基於下列數據計算：

股份數目用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數

	2016	2015
於1月1日	1,000,000,000	100,000
於2015年8月7日因重組而發行股份	-	999,900,000
於2016年7月12日因資本化發行股份	1,000,000,000	1,000,000,000
公開發售發行股份	367,637,290	-
於12月31日普通股加權平均數	<u>2,367,637,290</u>	<u>2,000,000,000</u>

截止2015和2016年12月31日已發行加權平均股數計算是基於2,000,000,000普通股已發行的假設，當中包括1,000,000,000股已發行，和因資本化而發行的1,000,000,000股(猶如重組和1,000,000,000股和資本化的1,000,000,000已於2015年1月1日發行，直至2016年7月12日公司上市日止)。

8. 股息

年內應付股東股息：

	2016 港幣千元	2015 港幣千元
按每普通股0.04港元派付建議末期股息	<u>111,111.0</u>	<u>-</u>

於期末末期建議派發但仍需股東批准之末期股息，並未於業績期內被確認為負債。

於前一財務年度獲得股東會批准的股息，並於2016年支付：

2016年公司並沒有支付於前一年獲得股東會批准的股息(2015年：人民幣230,000,000)。

公司董事局一致決議2016年派付建議末期股息0.04港元。有待股東於2017年5月29日召開的股東週年大會會議批准。

9. 貿易及其他應收賬款

於報告期內，根據收入確認日期及扣除貿易應收款及應收票據減值撥備的貿易款項及應收票據(計入貿易及其他應收款項)賬齡分析如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
一年內	309,440	206,811
一年至兩年	55,749	49,393
兩年以上	<u>10,186</u>	<u>1,604</u>
貿易應收款項及應收票據總計	375,375	257,808
減貿易應收款項及應收票據減值撥備	<u>(24,320)</u>	<u>(23,156)</u>
	<u>351,055</u>	<u>234,652</u>
其他應收賬款	102,026	60,473
押金及預付款項	75,527	51,038
應收關聯方款項	14,282	71,485
應收其他員工款項	<u>3,776</u>	<u>2,304</u>
	<u>546,666</u>	<u>419,952</u>

貿易應收款及應收票據於應收款項獲確認後到期，我們不向其他應收款項的任何債務人提供信用期。當我們個別評估其他應收款項的可收回性時，會考慮過往收繳的經驗、相關債務人的財務狀況及該等其他應收款項的賬齡，並在有客觀證據證明個別債務人將會違約時確立撥備。

10. 貿易及其他應付款項

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
一個月內或按要求	47,235	7,040
一個月後但三個月內	3,818	2,454
三個月後	7,992	3,160
	<u>59,045</u>	<u>12,654</u>
已結算貿易應付款項	<u>59,045</u>	<u>12,654</u>
	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
貿易及其他應付賬款	118,964	119,602
— 已結算貿易應付賬款	59,045	12,654
— 應計貿易應付賬款	59,919	106,948
押金	128,093	80,384
其他應付稅項及費用	49,871	38,154
應計工資及其他福利	185,270	160,059
房產代理服務押金	61,516	43,155
代表業委會收取的現金	45,813	43,290
其他應付款項及應計款項	60,450	39,313
應付股息	—	21,897
代表住戶收取的款項	285,040	247,302
應收關連方款項	7,932	4,274
應收第三方款項	—	50,000
	<u>942,949</u>	<u>847,430</u>

11. 業績期後所發生但無需調整事件

(a) 收購附屬公司 — 吉林天順物業服務有限公司 (Jilin Tianshun Property Service Company Limited)

2016年12月19日，集團和吉林天順置業有限公司 (Jilin Tianshun Agency Limited) 簽署了股權轉讓協議和附屬協議，收購吉林天順物業服務有限公司 (Jilin Tianshun Property Service Company Limited) 百分之七十股權，代價為現金人民幣18,000,000。收購完成後，吉林天順物業服務有限公司成為集團的附屬公司，提供物業服務。此收購於2017年3月17日完成。

(b) 末期股息

此業績期後，董事建議派發末期股息。詳細資料請參閱附錄第8點。

主席報告

致各股東，

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2016年12月31日的全年業績。

2016年，為綠城服務登錄港交所主板交易元年，承蒙股東支持，得益市場需求不斷增多，公司上下亦勤勉敬業，使其業績跟公司整體發展相輔相成，穩固向好。

作為中國高端物業服務供應商的代表，綠城服務從最初的基礎物業服務突破，前端針對開發商提供顧問諮詢服務，後端又直面生活內容，提供多元化的生活服務。如今，這三個被喻作「三駕馬車」的服務組合，產生動力學上的好模式，既可自驅向前，又做到了協同發力。

不久前，中國公布2016年經濟數據，其經濟增速重返世界主要經濟體之巔。其中，一個主要趨勢為服務業增加值已佔國內生產總產值51.6%，比上年提高1.4個百分點，互聯網普及率達到53.2%，網上零售額比去年增長26.2%，快遞業務量達到312.8億件。戶籍人口城鎮化率為43.2%，比去年提高1.3個百分點。之所以列舉這些數據，我深以為，它們與綠城服務在過去一年的發展息息相關。作為進駐全國99個城市、圍繞房產品的管理及居住人群的生活內容為業務方向的服務商，一直期待著人們的互聯網使用頻率提高，綫上服務習慣形成，這樣更有利於提升物業服務效率，也會拓展園區服務的發展空間。實際上，從我們園區增值服務的增長率來看，我們順應了全國的趨勢，且互聯網輔助下的相關業務增長率遙遙領先於全國均值。我們提前預判布局，並持續加大在智慧管理方面的投入，為自身服務的科技能力養成，也更好地適應了互聯互通的服務潮流。綠城服務的快遞綫上領取率已達到了97%。

隨著中國城鎮化水平繼續提升，房地產依然為經濟發展重要支柱之一。這一年，綠城服務長期戰略合作，並形成良好市場口碑的地產商，均在中國較發達地區拍下土地，進一步鞏固了綠城服務高端地產服務的市場潛力。與此同時，綠城服務靠自身品牌優勢，繼續尋找市場後續開發能量強，土地儲備充足的國企地產商合作，強強聯手。我們已與國企中儲地產達成戰略合作，雙方就中儲地產正在或即將開發的項目涉及之諮詢服務、物業服務達成一致合作意向。同時，我們作為深耕環渤海區域的戰略支撐，與濟南高新技術管委會合作，

簽下了濟南漢峪金穀商務中心，單項目服務面積達2.9百萬平方米，該項目為濟南重要的金融中央商務區。園區服務領域，通過周至服務，深入瞭解中高端業主的需求，整合圍繞生活需求設計的服務商家及產品，通過幸福綠城APP平台，進行綫上消費或到家服務。由於服務定位於城市中高端收入人群，幸福綠城APP平台合作吸引力較強，包括國內家居類企業紅星美凱龍、家電類企業蘇寧易購等，均與園區服務展開業務合作。

更讓我們引以為豪的是，去年我們獲得杭州市政府正式委任集團負責於杭州舉行的全球盛事—杭州G20峰會核心區的服務工作，這個是對集團能力的認可，獲取了經濟效益及品牌價值的雙向提升。

這一年，我們服務於基礎物業的品質，介入了綫上、綫下評價體系，從數據來看，持續保持了有品質的服務水準。因此，過去一年的物業費收繳率達到97.4%。從收繳率直接反映出，客戶是願意為優質服務埋單的，而對服務品質保障的把控，客戶信賴之心的守護，也是綠城服務不忘初心，安身立命的底綫。

很榮幸，我們上市短短一年，已獲得了很多專業機構的認可，純粹靠著他們的研判，綠城服務獲得了「最具成長性上市公司」、「最具投資價值上市公司」兩個獎項，入圍MSCI中國小型股指數成份股。

我們永遠牢記綠城服務的企業訓言：真誠、善意、精緻、完美。而我們離「完美」還有很遠的路要走，必須戒驕戒躁，用智慧做好這份服務工作，以更具成長性的企業價值空間，回報投資者及股東在資本市場的價值訴求。

業績回顧

截至二零一六年十二月三十一日十二個月止，綠城服務集團營業額增加27.5%至人民幣3,721,993,000元。其中，物業服務為人民幣2,619,927,000元、諮詢服務人民幣618,037,000元、園區服務為人民幣484,030,000元。

展望

我們分別參與上海、杭州、蘇州等城市項目的存量競標(非增量的)，拿下了上海徐家匯核心區住宅，杭州G20峰會主會場附近區域、蘇州工業園區的公用停車場等多元服務項目，而這些都是無過渡期的優質項目，中標之後即可展開服務，面積納入可計費面積中來。

而我們的戰略合作開發商，2017年會繼續開發、銷售周期，綠城服務的諮詢服務，以及物業服務的接管，乃至園區服務中諸如「拎包入住」等，都會介入到整個服務環節中去。中國對於房地產的定調：房子是用來住的，而不是用來炒的。作為物業服務企業也將受惠於此政策方向，因為炒房極易導致空置，居住方才成為實體，我們一些服務無法抵達，包括收取物業費也相當耗時，有高的入住率、強的生活狀態，更有條件實現針對建築與人的全方位服務。

我們將繼續鞏固長三角、環渤海等區域的優勢，而且已有力量進駐重慶、成都、西安、昆明等中西部城市，這些城市為中國下一步發展的潛力城市，綠城服務當然不會錯過機遇，在已有少量項目基礎上，加大拓展力度。同時，在珠三角地區幾個城市，我們瞄準了目標項目，有望在這一年實現突破。

我們已在物業服務市場工作了18年，有豐富行業經驗，不激進，更不會保守，始終以穩健而有成長性的發展策略行事。除了以自身品牌為砝碼，保持計劃中的發展速度，向物業服務增量市場推進，也時刻準備運用資本手段，對市場中更契合綠城服務發展戰略的物業服務企業，進行股權合作或全資收購。

管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的高端住宅物業服務供應商。根據中國指數研究院，一家專業獨立第三方中國房地產研究機構，中國物業服務百強企業的中，我們的服務從2010年開始，連續六年位列中國物業服務百強企業綜合實力第二位。於2015年，中國指數研究院亦將我們評為中國物業管理公司增長潛力第二位。我們行業領先地位主要體現在優質高端物業的管理規模，廣泛而發達的地域分佈，和財務業績的持續增長。

集團於此2016年業績公告內，將三個業務及一個收費項目重新命名：(i)由過去的「物業管理服務」改為「物業服務」；(ii)由過去的「顧問諮詢服務」改為「諮詢服務」；(iii)由過去的「園區增值服務」改為「園區服務」；(iv)「物業管理費」改為「物業服務費」。這個改變是董事會經過長期而慎重的討論，加上第三方獨立顧問通過研究而做出的建議。主要原因是因為之前的名字過於狹隘，而新的命名將會為集團未來的定位，和可展開的業務增加靈活性。集團強調於2016年內業務跟過去並沒有改變，所以各位股東和投資者可以將2016年的財

務數據跟往年三個業務和物業管理費直接比較。若集團未來有增加新業務的話，將會在2017年中期業績報告向各位股東和投資者陳述。

財務回顧

本集團收入來自三個主要業務：(i)物業服務；(ii)諮詢服務；(iii)園區服務。

物業服務 — 佔總收入70.4%

本集團一直以來都是採取包幹制的服務收費方式，並於每季，半年度，年度向業主按合同收取物業服務費。基於我們過去18年積累的管理經驗和成本控制能力，帶來穩定的收入和不斷提升利潤。於2016全年：

	2016年		2015年	
	佔物業 管理收入%	佔在管 面積%	佔物業 管理收入%	佔在管 面積%
在管面積				
— 住宅	72.3	76.2	74.8	83.2
— 非住宅	27.7	23.8	25.2	16.8
總計	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

- 在管面積為105.2百萬平方米，較2015年的82.8百萬平方米大幅增加了27.1%，也比2016中期的91.4百萬平方米提高了15.1%。當年面積淨增長為22.4百萬平方米，是集團的一個新高(2015年為16.9百萬平方米)。不斷獲取新項目是我們的核心競爭力所在，進而成為集團的持續內生增長主要動力。
- 儲備面積，我們定義為已經和開發商簽訂提供物業服務的合同，待該物業交付以後開始提供服務，成為我們未來的在管面積並擴大我們的收入基礎。

年內，此面積達到119.4百萬平米，比2015年的89.1百萬平米，增長33.9%；也較2016年中期的99.0百萬平米高出20.6%。這是集團連續第三年儲備面積高於在管面積，顯示我們每年新獲取項目面積總量不但填補了當年從儲備轉為交付的面積，更帶來淨增加擴大儲備。按手上的儲備面積和項目數，管理層對此版塊的未來增長充滿信心。

- 集團在管和儲備面積裏面的住宅和非住宅構成為76%-74%和24%-26%左右，非住宅的比例已經明顯從2015年的17%提升到2016年的25%-24%。這是公司的中期策略，通過主動調整，拓展較高管理費的項目，優化我們的項目組合進而提高平均物業服務費。同時，我們在非住宅領域的品牌知名度得以擴展。
- 在管項目達到809個，覆蓋了全國23個省、直轄市和自治區，以及99個城市。2015年集團的在管項目為637個，而2016中期為686個。
- 平均物業服務費為人民幣3.08元，比2015年和2016年中期的人民幣3.06元略高。這個溫和的增長主要是因為我們在相對於集團平均物業服務費低的地區發展迅速，儘管其物業服務費在當地已經處於平均之上，但還是對總體平均單價有下降的影響。所以管理層認為簡單把平均物業服務費作比較並不能反映我們獲得高管理費項目的能力，因為其中包含了季節性因素。管理層建議股東和投資者不但留意集團的平均單價，同時也關注此業務板塊的毛利率和趨勢，因為這更能反映我們的執行能力。
- 年內我們的收繳率再創新高，達97.4%，比2015年已經較高水平的96.6%更高。
- 綠城中國控股有限公司(3900.HK)除了是我們的股東(5%權益)，更是我們的最大客戶和重要合作夥伴。年內，綠城中國佔本集團的銷售金額，只佔4.7%。集團從成立以來一直獨立運作，面向全國市場而獲得項目，所以不會出現客戶過度集中的情況。
- 集團仍然是以包幹制為主，期內佔到收入仍然高達97.6%，跟歷史趨勢一致。

— 區域分佈：於2016年12月31日，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	2016		2015	
	佔在 管面積%	佔總收入 %	佔在 管面積%	佔總收入 %
杭州	19.9	26.6	18.6	28.4
— 余 杭	6.6	6.5	8.3	5.7
大 杭 州	26.5	33.1	26.9	34.1
— 寧 波	8.3	7.2	8.7	7.9
— 長 江 三 角 區	37.0	31.2	35.3	31.4
— 環 渤 海 經 濟 區	10.6	13.6	11.5	13.1
— 珠 江 三 角 區	5.5	5.2	4.8	4.5
— 其 他	12.1	9.7	12.8	9.0
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

諮詢服務 — 佔總收入16.6%

本集團諮詢服務的經營範圍主要分兩大類：(i)在建物業服務，主要包括示範單位管理服務，和建築工地保安服務；(ii)管理諮詢服務：主要包括在項目設計及開發階段提供的物業開發諮詢服務和在物業交付後提供的各種物業諮詢服務。

— 諮詢服務收入為人民幣618.0百萬元，較2015年人民幣550.8百萬元高出12.2%。增長放慢，而且偏離了過去的趨勢，主要是因為當中最大貢獻業務—在建物業服務(佔版塊收入的84.5%)，年內收入只達人民幣522.5百萬元，較2015年增長只有9.8%。而另外的管理諮詢服務收入為人民幣95.5百萬元，較2015年持續增長27.6%，符合預期和過去的趨勢。

— 在建物業服務收入為人民幣522.5百萬元，較2015年人民幣475.9百萬元增加了9.8%。增長放慢主要原因為：(i) 2016年中國房地產市場異常熾熱，開發商銷售形勢非常迅猛，開發及銷售周期因此大為縮短。這導致我們在執行的合同因銷售提早完結而被結束。2016上半年我們有多達201個合同被結束，而下半年再有159個合同也被提早結束，所以拖低了這個業務的下半年以至全年的增長；(ii) 2016年全國土地拍賣成交以行業百強企業佔大多數，而百強企業一般都自行運營該項服務，這就加速了新項目來源的減少。一般而言，上半年投的地，我們下半年就可以提供此服務。由於2016年上半

年行業百強企業大量拿地，所以我們下半年的增速放緩尤為顯著；(iii)儘管我們已經加強力度去獲取新項目，年內新項目數也同比增加14%，證明了我們在市場還是被認可，但單價有明顯下降，未能完全補回項目量下滑的幅度，所以此業務收入於年內增長只有同比9.8%。

- 集團意識到這個市場格局的改變是結構性和長久的。針對這個改變，我們加速升級。一方面迅速調整這個版塊的服務內容增加可選的多種不同服務，不限於傳統的管理服務，以滿足客戶的需求變化。同時，我們主動開發新的目標客戶，着眼於非房地產客戶，目前我們也已經有成功的案例。
- 另一方面，我們早已經布局轉型「綠聯盟」，從過去的單純的體系輸出、人員代管，轉向為物業企業提供多樣性的聯盟服務。2016年底已經略有成果。同時我們也布局了輸出「綠城智慧園區建設」成果等一系列的新服務組合。我們預計這個轉型的成果，將會在2017年下半年有更好的呈現。

	2016			2015		
	收入 人民幣千元	佔總額 %	Y/Y %	收入 人民幣千元	佔總額 %	Y/Y %
在建物業服務	522,533	84.5	9.8	475,957	86.4	25.9
管理諮詢服務	95,503	15.5	27.6	74,820	13.6	21.5
總計	618,036	100	12.2	550,777	100	25.3

	2016			2015		
	項目個數 期末	同比 %	平均收入 /項目 人民幣千元	同比 %	項目個數 期末	平均收入/ 項目 人民幣千元
在建物業服務	242	14.2%	2,159	-1.9%	212	2,200
管理諮詢服務	210	23.5%	572	30.0%	170	440

- 另外，管理諮詢服務收入為人民幣95.5百萬元，較2015年持續增長27.6%，符合預期和過去的趨勢。

園區服務一佔總收入13.0%

本集團從2007年開始，於部分我們管理的園區率先提出園區生活服務體系理念，通過提供家居生活服務，例如物業維修保養以及家政服務，將更加周到、溫情的服務帶給住戶。這一服務理念，提升了客戶忠誠度。在2014年9月份，本集團引入「互聯網+」的概念，在選定的住宅園區推出幸福綠城APP。客戶可以通過手機平台查閱和預定小區內各項服務，同時也利用這一平台採購各項產品和增值服務。

園區服務由三個業務組成：(i)園區產品及服務；(ii)家居生活服務；(iii)園區空間服務。

	2016			2015		
	收入	佔總額	Y/Y	收入	佔總額	Y/Y
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
園區產品服務	308,561	63.7	193.8	105,023	37.9	157.0
家居生活服務	134,442	27.8	-7.7	145,691	52.6	72.4
園區空間服務	41,027	8.5	56.2	26,264	9.5	62.2
總計	<u>484,030</u>	<u>100</u>	<u>74.8</u>	<u>276,978</u>	<u>100</u>	<u>95.7</u>

- 收入為人民幣484.0百萬元，較2015年人民幣276.9百萬元，繼續快速提升達74.8%，這比2016年中期的年比68.4%還要快。這主要是因為：(i)園區產品及服務，板塊裏最大的業務，收入達人民幣308.6百萬元，同比2015年人民幣105.0百萬元大幅度增加了兩倍左右，達193.8%；(ii)家居生活服務收入為人民幣134.4百萬元，同比2015年人民幣145.7百萬元，略為下降7.7%；(iii)園區空間服務收入人民幣41.1百萬元，同比2015年人民幣26.3百萬元，躍升56.2%。
- 毛利為人民幣210.5百萬元，較2015年人民幣131.4百萬元增加60.1%。毛利率由2015年的47.5%下調到2016年的43.5%。毛利的下調主要是因為：(i)隨著此業務規模壯大，覆蓋的小區增加，所以集團相應增加了更多員工，導致成本增加；(ii)為更好推動園區產品和服務，期內集團加大員工推銷的激勵。
- 園區產品及服務大幅增長193.8%的原因主要通過深思熟慮的策略和精心部署。我們豐富了產品和服務的種類，同時服務客戶數量不斷增加，這使我們產品服務的轉型，由簡單的提供高頻低值產品，通過研究，逐步向客戶提供合適的多種商品及專屬的定制產品。這會提高客戶對我們的產品和服務的粘性。現已有3,000多種不同規格的商品，包括時令產品。另外，

我們其中的一個業務，綠城置換，經營一、二手房屋買賣，租賃中介。因為去年房地產市場強勁，所以收入創了記錄，年比增長80%以上。

- 家居生活服務收入下降原因是我們改變了策略，不再純粹經營會所式酒店，和附帶的餐飲業務，所以影響整體收入。2016年集團以收房整合為主，結合我們的重點發展方向—返租房。這是通過業主的參與，提供空置的公寓出租給第三方，而我們積極地收集管轄項目裡的公寓資源，統一裝修後進行長、短期租賃。
- 園區公共空間服務的收入主要為園區內的廣告收益，和停車費等。增長主要是因為我們接管項目快速增加，而且期內我們的毛利率也得以增加。

銷售成本

期內，銷售成本為人民幣3,005.9百萬元，較2015年同期人民幣2,387.7百萬元，同比增加25.9%，低於集團收入增長的27.5%，這同時直接轉化到毛利率的提升。銷售成本的增加原因在：(i)保安服務是於2015年下半年才分包於獨立第三方，所以當年只有半年費用入帳。但2016年分包費用就全年計算，所以年比會出現較大的增幅。這種因時間差入賬所導致成本大幅增加的情況，於2014年下半年我們把保潔服務業外包時也出現過，導致2015全年費用比2014年大幅增長，但之後也就正常化；(ii)營業稅的改革也為集團帶來明顯的成本節省，年比下降了60.7%，但只屬一次性。年內集團主動全面更換在管園區的公共空間的普通電燈到節能燈，為此帶來明顯的能耗費下降。這印證了我們的經營理念，通過普及和便利的科技來推動自動化，智能化管理物業，從而達到高效低成本的目標。

行政開支

集團行政開支為人民幣274.9百萬元，較2015年的人民幣232.6百萬元增加18.2%。這增長仍然保持了低於集團收入增長的趨勢，印證了集團對成本控制方針的執行。假如把上市費用在同比基礎上剔除，行政開支只增長了年比16.3%。當中員工成本(主要是管理人員)只增長了年比10.4%，這遠比我們收入的年增長低。比較明顯的增長辦公室開支，這主要是因為我們新辦公樓已於2016年交付，所以增加了較多的辦公室費用。這個有很大部分是屬一次性的，所以我們認為這個增長是合理和可控的。

融資成本

年內融資收入為人民幣5.3百萬元，同比2015年人民幣2.2百萬元增加140.9%。這是因為集團的運營資金增加，加上通過於香港聯交所上市募集了大量資金，所以銀行利息得到大幅提升。另一方面，融資成本也明顯下降，同比2015年下降24.7%，主要因為我們按招股書所述，利用募集資金償還負債，導致利息支出降低。

所得稅

年內所得稅為人民幣123.8百萬元，較2015年同期人民幣75.6百萬元增加63.8%。

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	108,199	81,605
過往年度撥備不足	2,178	—
	110,377	81,605
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	5,122	(8,548)
本集團中國附屬公司利潤預扣稅	8,302	2,502
	13,424	(6,046)
	123,801	75,559

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

於香港註冊成立的集團實體須就期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2016年12月31日止，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

本集團旗下的個別中國公司通常須按應課稅收入的25%繳納企業所得稅；除另有訂明，稅率乃根據中國相關所得稅規例及法規釐定。

截至2016年12月31日止，在本集團的附屬公司中，中國杭州及寧波的稅務機關各自向杭州市綠城職業培訓學校及寧波綠城廣告有限公司批出20%的所得稅稅率。

年內利潤

公司利潤為人民幣294.8百萬元，較2015年人民幣202.6百萬元增長45.5%。而本公司權益股東應佔利潤為人民幣285.5百萬元，較2015年同期人民幣197.8百萬元，增長44.3%。淨利率(公司權益股東應佔利潤除以收入)為7.7%，較去年同期6.8%高出0.9個百分點，這個同時為本集團的歷史新高。

流動資金，財務資源及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。年內流動資產為人民幣2,853.1百萬元，較2015年1,376.9百萬元增加107.2%。集團的現金及等價物達到人民幣2,181.7百萬元，同比2015年人民幣835.9百萬元大增161%。這主要是因為2016年公司成功於香港聯交所上市，募集資金，扣除費用後，達到港幣1,472百萬元，等同人民幣1,265.8百萬元。年內流動比率為1.83，遠比2015年的0.94為高。

2016年集團現金和現金等價物達到人民幣2,181.7百萬元。撇除一次性的上市募集資金等同人民幣1,265.8百萬元，和動用此資金償還人民幣230百萬元的貸款(不包括人民幣80百萬元滾動貸款)後，年底現金約為人民幣1,145.9百萬元。這相比2015年的人民幣835.9百萬元高出37.1%，或人民幣310百萬元。

集團2016年的總權益為人民幣1,745.7百萬元，較2015年人民幣148.9百萬元增加10.7倍。這主要因為通過募集資金而壯大了儲備。集團於2016年底沒有負債，而同期2015年資產負債比率為136%。主要是因為公司按招股書用途說明，使用募集資金償還債務。

	2016	2015
貿易應收款周轉天數	35.3	32.0
貿易應付款周轉天數	15.2	18.1
流動比率	1.8	0.9

物業，廠房及設備

年內物業，廠房及設備達人民幣264.5百萬元，較2015年人民幣63.6百萬元增加315.8%。主要為集團在2014年末動用內部現金購買新的總部大樓，並於2016年已經交付。集團也因此需要配置相當辦公室設備。另外，隨著在管園區於年內增加了172個，或27%，所以在正常經營情況下，集團也添置了相應的園區設備和辦公室設備。

貿易及其他應收款項

年內，貿易及其他應收款項達人民幣546.7百萬元，較2015年人民幣419.9百萬元增加了人民幣126.7百萬元，或30.2%。儘管此百分比比較高，超出了收入的增長百分比，但按總量佔收入算，2015和2016兩年都維持在14%–15%之內(2015：14.4%)，非常穩定。同理，貿易應收款(主要為物業服務費)佔收入百分比也維持在8–9%。管理層認為這個穩定的百分比顯示了集團款項回收政策和執行能力是健全的，不需要調整。

貿易及其他應付款項

年內，此款項達到人民幣942.9百萬元，較2015年人民幣847.4百萬元高出11.3%。主要是因為兩項押金：新物業管理合同投標時出的押金，和房產代理服務押金的大幅上升。因為此增長是與集團業務量掛鉤，所以屬正常和正面的。

上市所得款項用途

公司於2016年7月12日成功在香港聯交所主板上市，發行777,776,000股新股，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總額為港幣1,472百萬元(等同人民幣1,265.8百萬元)。於本年度報告日期，未被使用款項為港幣1,233百萬元。該等款項將按照本公司於2016年6月28日之招股章程所載之用途分配使用：

- 49%用於收購物業服務公司及提供增值服務的公司
- 22%用於開發及推廣「智慧園區」項目，及園區產品和服務
- 19%已用於償還貸款
- 10%做運營資金及一般企業用途

股息分派

於2017年3月23日召開的董事會中，董事會建議每股普通股派末期股息港幣0.04元。末期股息將於2017年6月23日派付。

董事局認為，集團於年內因運營表現優越而產生比較可觀的現金，而且在償還銀行債務後仍保留了大量現金。另一方面，短期內在運營上沒有重大資金需求，所以董事局執行集團一貫的理念，通過派息和股東一起分享成長的成果。這個派息比例約為稅後利潤35%，超過招股書的承諾(每年會把稅後利潤不少於25%用作分紅派息與股東)。

股東週年大會

本公司將於2017年5月29日舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以港交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為了確定有權參加並於股東週年大會投票的股東身份，本公司將由二零一七年5月24日至二零一七年5月29日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合本公司股東資格以出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一七年5月23日下午四時三十分(星期二)，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。
- (b) 為確定享有建議末期股息(須待股東於股東週年大會批准)的權利，本公司將於2017年6月5日(星期一)至2017年6月7日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，未登記的本公司股份持有人須於2017年6月2日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，大部分業務以人民幣進行。因此，本集團承受最低外匯風險。人民幣及港元兌外幣貶值或升值可影響本集團的業績。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

或然負債

於2016年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

年內，本集團已制定其人力資源政策及體制，務求於薪酬制度中加入獎勵及獎金，以及為員工提供多元化之員工培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇乃按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2016年12月31日，集團有16,691名員工。

企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東（「股東」）的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）。

自本公司於二零一六年七月十二日於聯交所上市（「上市日期」）起直至本全年業績公告日期，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，並採納了大部份其中所載的建議最佳常規。

審核委員會和全年業績回顧

董事會已設立審核委員會（「審核委員會」）。審核委員會目前成員包括三名獨立非執行董事潘昭國先生（主席），田在璋先生及黃嘉宜先生彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序及內部監控。

審核委員會已審閱本集團經審計過截至2016年12月31日的綜合財務報表。

本集團的核數師，畢馬威會計師事務所已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的初步業績公告中有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。畢馬威會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》項下的核證委聘工作，因此，畢馬威會計師事務所並無就初步公告發出核證。

有關董事的資料變動

潘昭國於2017年3月21日被聘為金川集團國際資源有限公司(股份代碼:2362)(一家於聯交所上市的公司)獨立非執行董事。

除上述披露外，董事確認概無資料須根據上市規則第13.51(B)(1)條作出披露。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其本身有關董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券交易守則」)。本公司已就董事有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已於截至2016年12月31日止年度確認彼等自上市日期直至2016年12月31日一直遵守標準守則及證券交易守則。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

自上市日期直至2016年12月31日止期間，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

刊載年度業績及年報

本業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)。本公司截至2016年12月31日止年度的年報(當中載有上市規則所規定的一切資料)將於稍後寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
李海榮

杭州，二零一七年三月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為李海榮女士(主席)、楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生，非執行董事為壽柏年先生及夏一波女士，以及獨立非執行董事為田在瑋先生、潘昭國先生及黃嘉宜先生。