

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2017年12月31日止年度的  
全年業績公告、  
行政總裁及其他高級管理層的變動**

綠城服務集團有限公司(「本公司」、「綠城服務」、「公司」)董事(「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2017年12月31日止年度的合併業績，連同截至2016年12月31日止年度的比較數字如下。

**摘要**

**本集團財務表現**

- 收入為人民幣5,140.1百萬元，和2016年12月31日全年業績收入人民幣3,721.9百萬元相比，同比增長達38.1%，此增長率再創集團業績新高。
- 本集團三個業務收入構成如下：(i)物業服務收入依然為本集團最大收入和利潤的來源，達人民幣3,559.6百萬元，佔集團收入的69.3%。相對於2016年全年人民幣2,619.9百萬元，同比增長為35.9%；(ii)園區服務收入達人民幣900.1百萬元，佔集團收入的17.5%。與2016年全年相比，同比增長86.0%，依然保持著快速增長的勢頭；(iii)諮詢服務收入達人民幣680.3百萬元，佔本集團收入的13.2%，與2016年全年相比，增長10.1%。
- 毛利達到人民幣946.4百萬元，較2016年全年人民幣716.0百萬元相比增長32.2%。毛利率為18.4%，與去年同期相比下降了0.8個百分點；毛利率下降的主要因為為園區服務收入毛利率的下降和三大業務構成佔比的變化。

- 年內利潤為人民幣392.1百萬元，同比增長33.0%；公司權益股東應佔利潤為人民幣387.5百萬元，與2016年全年同期相比，增長35.7%；淨利率(公司權益股東應佔利潤除以收入)為7.5%，較去年同期7.7%略微下降0.2個百分點。淨利率略微下降的原因主要在於集團在文化教育服務、資產管理服務上做了戰略投資，出現了策略性虧損，這會在短期內對我們的盈利有些影響，但董事會相信這些投資能為我們帶來長遠價值及增長機會。每股盈利為人民幣0.14元，同比增長16.7%。
- 2017年集團現金和現金等價物為人民幣1,836.5百萬元，與2016年全年人民幣2,181.7百萬元相比，同比下降15.8%。這主要是因為扣除了：(i)投資活動所用的現金淨額人民幣749.8百萬元；(ii)融資活動所用的人民幣71.0百萬元；及(iii)匯率變動導致減少了人民幣53.0百萬元。而經營活動所得現金淨流入依然呈穩健上漲趨勢，年內達人民幣528.6百萬元，較2016年全年人民幣393.7百萬元，同比增長34.3%。
- 董事會建議派發2017年末期股息為每股港幣0.06元。

## 綜合損益及其它全面收入表

截至2017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	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
收入	3	5,140,059	3,721,993
銷售成本		<u>(4,193,669)</u>	<u>(3,005,966)</u>
毛利		946,390	716,027
其他收入	4	12,784	16,228
其他淨收益	4	6,747	3,952
銷售及營銷開支		(22,532)	(9,700)
行政開支		(415,952)	(274,988)
其他經營開支		<u>(42,914)</u>	<u>(34,720)</u>
經營利潤		484,523	416,799
融資收入		18,904	5,297
融資成本		<u>-</u>	<u>(6,964)</u>
融資收入／(成本)淨額	5(a)	<u>18,904</u>	<u>(1,667)</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		7,297	4,428
分佔合營公司利潤減虧損		306	(1,018)
收購子公司獲利		419	-
處置子公司獲利		709	-
收購聯營公司獲利		53	46
視作處置合營公司虧損		(4,500)	-
出售合營公司獲利		<u>1,208</u>	<u>-</u>
稅前利潤	5	508,919	418,588
所得稅	6	<u>(116,849)</u>	<u>(123,801)</u>
年內利潤		<u><u>392,070</u></u>	<u><u>294,787</u></u>

綜合損益及其它全面收入表(續)  
截至2017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	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
以下人士應佔：			
本公司權益股東		387,483	285,540
非控股權益		4,587	9,247
年內利潤		<u>392,070</u>	<u>294,787</u>
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣)		<u>0.14</u>	<u>0.12</u>
年內利潤		<u>392,070</u>	<u>294,787</u>
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			
其他投資對象之綜合收益		(20,180)	-
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		(70,842)	42,473
年內其他全面總收入		<u>(91,022)</u>	<u>42,473</u>
年內全面總收入		<u>301,048</u>	<u>337,260</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		296,461	328,013
非控股權益		4,587	9,247
年內利潤		<u>301,048</u>	<u>337,260</u>

## 綜合財務狀況表

截至2017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	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業，廠房及設備		303,931	264,471
無形資產		57,034	–
商譽		79,422	–
聯營公司權益		490,159	32,443
合營公司權益		68,344	94,266
其他金融資產		112,755	–
遞延稅項資產		72,810	50,704
預付款項		18,970	27,759
		<u>1,203,425</u>	<u>469,643</u>
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		29,232	–
存貨		127,693	10,064
貿易及其他應收款項	9	789,719	546,666
受限制銀行結餘		153,248	114,654
現金及現金等價物		1,836,467	2,181,692
		<u>2,936,359</u>	<u>2,853,076</u>
<b>流動負債</b>			
預收款項		649,787	473,220
貿易及其他應付款項	10	1,303,589	942,949
即期稅項		167,471	118,461
撥備		17,453	19,890
		<u>2,138,300</u>	<u>1,554,520</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>798,059</u>	<u>1,298,556</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,001,484</u>	<u>1,768,199</u>

## 綜合財務狀況表(續)

截至2017年12月31日止年度

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債	3,816	10,804
撥備	<u>5,950</u>	<u>11,659</u>
	<u>9,766</u>	<u>22,463</u>
資產淨額	<u>1,991,718</u>	<u>1,745,736</u>
資本及儲備		
股本	24	24
儲備	<u>1,918,190</u>	<u>1,718,974</u>
本公司權益股東應佔總權益	1,918,214	1,718,998
非控股權益	<u>73,504</u>	<u>26,738</u>
總權益	<u>1,991,718</u>	<u>1,745,736</u>

## 綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營所得現金	629,356	474,072
已付所得稅	(100,782)	(80,411)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>528,574</b>	<b>393,661</b>
<b>投資活動</b>		
購買物業，廠房及設備以及無形資產付款	(118,646)	(84,112)
處理事業，廠房及設備所得款項	1,702	2,684
購買下列各項付款：		
— 分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產	(373,718)	(5,000)
— 交易證券	(9,520)	—
— 持作到期之上市投資	(80,468)	—
— 可供出售金融工具	(25,700)	(24,300)
贖回下列各項所得款項：		
— 按公平值計入損益	5,940	33,200
— 買賣證券	6,035	—
從其他金融資產所得投資收入	165	334
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(69,969)	—
出售附屬公司，扣除所出售現金	(1,557)	—
增加聯營公司權益	(99,186)	(21,787)
出售聯營公司權益所得款項	—	38,805
出售合營公司權益所得款項	1,500	—
增加合營公司權益	(2,534)	(92,180)
聯營公司股息	—	2,010
利息收益	16,153	3,482
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>(749,803)</b>	<b>(146,864)</b>

## 綜合現金流量表(續)

截至2017年12月31日止年度

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
向附屬公司股東分派	-	(454)
新增銀行貸款款項	-	130,000
償還銀行貸款	-	(310,000)
公開發售淨募集資金，扣除配售費用	-	1,265,840
收購附屬公司額外股權付款	(759)	-
出售附屬公司部分股權	6,000	-
非控股股東出資	23,680	-
利息支付	-	(6,964)
已付股息	(99,939)	(21,897)
	<u>(71,018)</u>	<u>1,056,525</u>
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(71,018)</b>	<b>1,056,525</b>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>	<b>(292,247)</b>	<b>1,303,322</b>
於1月1日的現金及現金等價物	2,181,692	835,897
外匯匯率變動影響	(52,978)	42,473
於12月31日的現金及現金等價物	<u>1,836,467</u>	<u>2,181,692</u>



## 綜合財務報表附註

### 1. 主要會計政策

#### 財務報表編製基準

截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

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」)。

綜合財務報表乃以呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列,均湊整至最接近的千位數。所有資料均按歷史成本基準編製,惟於下文載列的會計政策所闡述之按公平值呈列的若干金融資產除外:

- 分類為交易性金融資產、按公平值計入損益或可供出售的金融工具;及
- 衍生金融工具。

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。

編製此等符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設,而該等判斷、估計及假設會影響政策之應用及所申報之資產及負債、收入及開支等數額。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及管理層相信於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出,所得結果構成管理層就目前未能從其他來源而得出的資產及負債之賬面值所作出估計之基準。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出評估。會計估計之變動如僅影響當期,則有關會計估計變動將於當期確認。如該項會計估計變動影響當期及以後期間,則有關會計估計變動將於當期及以後期間確認。

#### 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團的本會計期間首次生效之若干香港財務報告準則之修訂本。該等修訂本對本集團之會計政策並無影響。

本集團並無應用任何於本會計期間並未生效之新準則或詮釋。

## 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於截至2017年及2016年12月31日止年度分部表現評估的本集團可呈報分部的資料如下：

	截至2017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	1,492,254	287,365	1,606,762	324,823	282,203	674,192	472,460	5,140,059
分部間收入	6,931	18,205	2,395	113	20	60	448	28,172
可呈分部收入	<u>1,499,185</u>	<u>305,570</u>	<u>1,609,157</u>	<u>324,936</u>	<u>282,223</u>	<u>674,252</u>	<u>472,908</u>	<u>5,168,231</u>
可呈分部利潤	<u>59,990</u>	<u>35,073</u>	<u>186,858</u>	<u>43,181</u>	<u>50,528</u>	<u>48,145</u>	<u>85,144</u>	<u>508,919</u>
可呈分部資產	<u>1,241,848</u>	<u>232,416</u>	<u>1,293,482</u>	<u>235,737</u>	<u>208,349</u>	<u>428,453</u>	<u>1,496,661</u>	<u>5,136,946</u>
可呈分部負債	<u>1,433,648</u>	<u>130,848</u>	<u>825,305</u>	<u>137,204</u>	<u>114,920</u>	<u>203,208</u>	<u>201,618</u>	<u>3,046,751</u>

截至2016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	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>

(ii) 可呈報分部損益對賬

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	5,168,231	3,730,442
對銷分部間收入	<u>(28,172)</u>	<u>(8,449)</u>
綜合收入	<u>5,140,059</u>	<u>3,721,993</u>
利潤		
可呈報分部利潤	508,919	444,242
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	508,919	444,242
上市費用	<u>-</u>	<u>(25,654)</u>
稅前綜合利潤	<u>508,919</u>	<u>418,588</u>

### 3. 收入

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
物業服務		
物業管理服務	<u>3,559,644</u>	<u>2,619,927</u>
諮詢服務		
在建物業服務	572,730	522,533
管理諮詢服務	<u>107,612</u>	<u>95,503</u>
	<u>680,342</u>	<u>618,036</u>
園區生活服務		
園區產品和服務	186,361	113,338
家居生活服務	71,075	64,620
園區空間服務	121,486	58,816
物業資產管理服務	500,986	236,171
文化教育服務	<u>20,165</u>	<u>11,085</u>
	<u>900,073</u>	<u>484,030</u>

### 4. 其他收入和其他淨收益

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
其他收入		
政府補助	10,577	10,511
其他	<u>2,207</u>	<u>5,717</u>
	<u>12,784</u>	<u>16,228</u>
其他淨收益		
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	382	(619)
按公平值計入損益的已實現和未實現淨收益	5,402	334
買賣證券已實現和未實現淨收益	115	-
外匯收益淨額	<u>848</u>	<u>4,237</u>
	<u>6,747</u>	<u>3,952</u>

## 5. 稅前利潤

年內稅前利潤已扣除下列各項後達至：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
(a) 融資收入／(成本)		
債券利息收入	665	-
銀行存款利息收入	18,239	5,297
銀行貸款利息支出	-	(6,964)
	<u>18,904</u>	<u>(1,667)</u>
融資收入／(成本)淨額	<u>18,904</u>	<u>(1,667)</u>
(b) 員工成本		
薪金及其他福利	1,453,608	1,097,631
界定計劃供款	216,435	163,227
	<u>1,670,043</u>	<u>1,260,858</u>
計入		
— 銷售成本	1,407,830	1,111,709
— 行政開支	255,973	149,149
— 銷售和市場費用	6,240	-
	<u>1,670,043</u>	<u>1,260,858</u>
(c) 其他		
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	35,369	28,699
	<u>35,369</u>	<u>28,699</u>
物業、廠房及設備折舊	33,187	14,793
無形資產攤銷	6,989	-
經營租賃費用	67,876	42,357
核數師酬金		
— 審計費用	3,600	4,400
	<u>3,600</u>	<u>4,400</u>

## 6. 所得稅

於綜合損益表內的稅項代表：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	147,427	108,199
過往年度撥備不足	<u>2,161</u>	<u>2,178</u>
	<b>149,588</b>	<b>110,377</b>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	(21,935)	5,122
本集團中國附屬公司利潤預扣稅	<u>(10,804)</u>	<u>8,302</u>
	<b>(32,739)</b>	<b>13,424</b>
	<b>116,849</b>	<b>123,801</b>

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃以本年度公司權益股東應佔溢利為人民幣387,483,000元(2016：人民幣285,540,000元)除以本年度已發行普通股的加權平均數2,777,776,000股(2016：2,367,637,290股)計算如下。

	2017	2016
本公司權益股東應佔溢利	<u>387,483,000</u>	<u>285,540,000</u>
已發行普通股的加權平均數(股數)	<u>2,777,776,000</u>	<u>2,367,637,290</u>
每普通股基本和攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.14</u>	<u>0.12</u>

截至2017和2016年12月31日止年度並無具攤薄潛力的普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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

	2017	2016
於1月1日已發行普通股	2,777,776,000	1,000,000,000
於2016年7月12日資本化發行的影響	-	1,000,000,000
於2016年7月12日因首次公開發售發行股份的影響	-	367,637,290
於12月31日普通股加權平均數	<u>2,777,776,000</u>	<u>2,367,637,290</u>

截至2016年12月31日止年度，已發行股份加權平均數乃基於本公司根據資本化發行所發行的1,000,000,000股普通股之假設而釐定，猶如該等股份於2016年全年已發行在外。

## 8. 股息

年內應付股東股息：

	2017 港幣千元	2017 人民幣千元	2016 港幣千元	2016 人民幣千元
按每普通股0.06港元派付建議 末期股息	<u>166,667.0</u>	<u>134,368</u>	<u>111,111.0</u>	<u>99,939</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2017年支付：

2017年公司支付於前一年獲得股東會批准的股息為人民幣99,939千元(2016年：無)。

董事會建議派發截至2017年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.06港元，惟須待股東於2018年5月25日將召開的股東週年大會會議上批准。

## 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：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
一年內	415,212	309,440
一年至兩年	68,902	55,749
兩年以上	<u>5,014</u>	<u>10,186</u>
貿易應收款項及應收票據總計	489,128	375,375
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<u>(31,830)</u>	<u>(24,320)</u>
	<u>457,298</u>	<u>351,055</u>
其他應收賬款	146,557	102,026
押金及預付款項	166,083	75,527
應收關聯方款項	16,062	14,282
應收其他員工款項	<u>3,719</u>	<u>3,776</u>
	<u>789,719</u>	<u>546,666</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

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
一個月內或按要求	100,330	47,235
一個月後但三個月內	17,513	3,818
三個月後	<u>34,684</u>	<u>7,992</u>
已結算貿易應付款項	<u>152,527</u>	<u>59,045</u>
	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
貿易應付賬款	222,211	118,964
— 已結算貿易應付賬款	152,527	59,045
— 應計貿易應付賬款	69,684	59,919
押金	175,847	128,093
其他應付稅項及費用	60,170	49,871
應計工資及其他福利	234,692	185,270
房產代理服務押金	69,969	61,516
代表業委會收取的現金	73,459	45,813
其他應付款項及應計款項	71,377	60,450
代表住戶收取的款項	392,616	285,040
應付關連方款項	<u>3,248</u>	<u>7,932</u>
	<u>1,303,589</u>	<u>942,949</u>

截至各報告期末，已結算貿易應付賬款的賬齡分析乃基於發票日期。

## 11. 業績期後所發生但無需調整事件

### 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2017年12月31日的全年業績。

2017年底，中國經濟和社會發展釋放出一個歷史性的信號：社會主要矛盾已經轉換為人民日益增長的美好生活需要和不平衡不充分的發展之間的矛盾。

這則重要信號的定位，讓許多行業從中看到堅定前行的方向。居住家園與城市空間，是美好生活場景的主要發生地，而藉此進行日常維護與改善工作的物業服務商，最具天然優勢，作為美好生活需求供給與實現的參與者和見證者。

非常榮幸，綠城服務甫一登陸港交所，便將幸福生活運營商的核心價值錨定，將提供多種關注所有園區住戶的健康及福祉的品質生活產品及服務，寫入本公司的招股書扉頁，爾後我們提煉出「幸福生活服務商」為發展願景，寫上業績報告的封面。

而「幸福生活服務商」的發展願景與美好生活的國家共識，不謀而合、一脈相通後，短短兩三個月，無論在資本市場還是業務發展中，我們都錄得亮眼的業績，再向前貫通至全年的整體業績表現來看，綠城服務的「三駕馬車」：諮詢服務、物業服務、園區服務，延續了堅實穩固、協同發力、持續向好的風貌。

## 業績回顧

這一年，中國經濟溫和反彈，比上年增長了6.9%，實現了七年來的首次提速，其中，服務業功不可沒，成為主要拉動力，而房地產業亦表現搶眼，旺盛銷量，補強了土地儲備的資本與信心。作為房地產業相關的服務業，綠城服務當然不會錯過大勢帶來的利好，加之高端物業服務的諮詢經驗價值，我們在戰略目標城市中，增加了64.2百萬平方米合同服務面積，同時實現了人民幣680.3百萬元的諮詢服務收入。

人們為更好服務付出更高費用的意願持續增強，新簽項目的平均物業費同比提高，而在管項目的物業費收繳率，憑藉日常服務的高滿意度，以及面向美好的服務組合，亦是繼續提升，連同儲備項目的服務交付、即簽即可計費的存量項目攬入，物業服務實現人民幣3,559.6百萬元營收。

更為重要的是，跟中國城鎮居民可支配收入增長趨勢一致，我們所服務的業主，消費生活必須或改善的園區服務或產品，也出現了一條強勁增長綫。我們園區服務板塊營收，全年實現人民幣900.1百萬元，同比上一年度，增長率達86.0%。同樣，園區服務的增長，還有互聯網應用層面的直觀變化，幸福綠城APP已註冊58萬用戶，綫上活躍率在註冊戶增加的情況下，比上一年再增3個百分點，達到66.23%，智能快遞綫上使用率最高達到97.96%，這是我們主動融入互聯網後被認同，跟業主逐步形成強關係的進步。綫上活躍也帶動了綫下生活場景的佈局，我們在園區開設了自有品牌「綠橙」便利店與無人售貨店，根本目的是突破傳統零售的形式與內容，成為業主交流互動的社交共享中心，綫上+綫下深度融合的體驗中心。

這一年，我們除了服務眾多居民的家園生活，亦進一步深入城市運營中頗有分量的公共建築體、商業辦公場所的服務—新簽省級政府大型辦公場所，如位於南昌的江西省委黨校；增加服務商業研發辦公項目，如位於杭州的阿里巴巴軟件園二期、位於西安的延長石油科研中心。而對於天津全運村的服務，獲得優秀服務集體的表彰，進一步積累了服務國家甚至洲際大賽的經驗與信心。

服務既無止境，亦難企及完美。我們在過去一年，於發展與資本兩個市場，取得一些成績，但我們足夠清醒地意識到，發展的質量與效益，還有空間；美好生活的切入度，仍較淺顯；行業競爭進一步加劇的應變能力，尚需提升。這些都是激勵我們再奮進、更前行的動力。

## 未來展望

新一年，從國家設計到民間期許，美好生活的供給實踐，將縱深推進。作為深耕服務長三角、環渤海區域，如今已突破珠三角部分城市、中西部潛力城市的服務商，需要在行業中發揮龍頭力量，在城市生活服務和運營服務供給中，體現引領效應。

事實上，自身過往發展的歷練與沉澱，以及戰略合作方的發展計劃，給我們提供了良好鋪墊，我們也提前做出了一些準備。比如，與綠城服務戰略合作的多家大型房企，在2016、2017年拿下的數十宗建設用地，絕大多數分佈於北京、上海、重慶、杭州、成都、武漢等一二綫城市，將集中在2018年產出一批服務項目，需要升級版的服務，以適配簇新的生活服務期望；我們依據一二綫城市租售並舉的政策，運用綠城置換的多個城市網點，形成租售服務中心，拓寬資產管理的渠道；我們瞄準中國二胎政策已實施三年，早教需求井噴，已做好佈局準備的優質教育服務，將在2018年覆蓋更多園區及周邊區域；綠城服務與一流學府浙江大學共同研究集產業規劃、招商、運營為一體的服務體系，以人工智能小鎮為試點，推動產業服務落地。

不久前，我們的智慧服務標準化模式賦能輸出，被沃頓商學院提名為2017-2018中國房地產十大頂尖案例。綠城服務主編的《智慧園區建設指南》已於2017年6月由中國城市科學研究院對外發佈，為創新園區管理方法，提升園區信息基礎設施建設，及園區管理智能化發展提供指導意見。

種種舉措，皆為設計生活。為此，我們也着手籌建美好生活研究院，最終目標是孵化出一所培養和輸出生活服務型人才的大學。

2018年以及更遠的未來，物業服務跟生活的關聯度將越來越高，需求越來越大，生活浩瀚無涯，先要做強自己，才會融入大勢，形成閃亮標杆。而綠城服務，能否在2018年為美好踐行，創更優業績？唯有管理層思路清晰、全員愈加勤勉，才會給出股東期待的回答。而我們沒有理由不這麼做！

## 管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商。於中國指數研究院(一家專業獨立第三方中國房地產研究機構)舉辦的「2017年中國物業服務百強企業研究成果發佈會」上，我們再次蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，服務體系選代更新，財務業績持續增長的重要推動力之一。

## 財務回顧

截至2017年12月31日，本公司實現：

### 收入

收入為人民幣5,140.1百萬元，和2016年12月31日全年業績收入人民幣3,721.9百萬元相比，同比增長達38.1%，此增長率再創本集團業績新高。

本集團收入來自三個主要業務：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務收入依然為本集團最大收入和利潤的來源，達人民幣3,559.6百萬元，佔本集團收入的69.3%。相對於2016年全年人民幣2,619.9百萬元，同比增長為35.9%；(ii)園區服務收入達人民幣900.1百萬元，佔本集團收入的17.5%。與2016年全年相比，同比增長86.0%，持續保持著強勁增長的勢頭；(iii)諮詢服務收入達人民幣680.3百萬元，佔集團收入的13.2%，與2016年全年相比，增長10.1%。

	2017		2016		
	人民幣千元	佔總 收入%	人民幣千元	佔總 收入%	年增加%
<b>物業服務</b>					
物業服務	<u>3,559,644</u>	<u>69.3%</u>	<u>2,619,927</u>	<u>70.4%</u>	<u>35.9%</u>
	<u>3,559,644</u>	<u>69.3%</u>	<u>2,619,927</u>	<u>70.4%</u>	<u>35.9%</u>
<b>諮詢服務</b>					
在建物業服務	<u>572,730</u>	<u>11.1%</u>	<u>522,533</u>	<u>14.0%</u>	<u>9.6%</u>
管理諮詢服務	<u>107,612</u>	<u>2.1%</u>	<u>95,503</u>	<u>2.6%</u>	<u>12.7%</u>
	<u>680,342</u>	<u>13.2%</u>	<u>618,036</u>	<u>16.6%</u>	<u>10.1%</u>
<b>園區服務</b>					
園區產品和服務	<u>186,361</u>	<u>3.6%</u>	<u>113,338</u>	<u>3.1%</u>	<u>64.4%</u>
家居生活服務	<u>71,075</u>	<u>1.4%</u>	<u>64,620</u>	<u>1.7%</u>	<u>10.0%</u>
園區空間服務	<u>121,486</u>	<u>2.4%</u>	<u>58,816</u>	<u>1.6%</u>	<u>106.6%</u>
物業資產管理服務	<u>500,986</u>	<u>9.7%</u>	<u>236,171</u>	<u>6.3%</u>	<u>112.1%</u>
文化及教育服務	<u>20,165</u>	<u>0.4%</u>	<u>11,085</u>	<u>0.3%</u>	<u>81.9%</u>
	<u>900,073</u>	<u>17.5%</u>	<u>484,030</u>	<u>13.0%</u>	<u>86.0%</u>
	<u>5,140,059</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,721,993</u>	<u>100.0%</u>	<u>38.1%</u>

## 銷售成本

年內，銷售成本為人民幣4,193.7百萬元，較2016年同期人民幣3,005.9百萬元，同比增加39.5%，與集團收入增長的38.1%相比略有上升。這主要是因為我們規模擴大而同步帶來的成本上升，同時我們部分業務的調整及結構優化對此也帶來一定的影響。當然，集團一直關注成本管控，2018年將更積極地探討以自動化代替基礎功能的方向採取措施提升組織效率、科技效率和勞動效率。

## 行政開支

集團行政開支為人民幣416.0百萬元，較2016年的人民幣274.9百萬元增加51.3%。這增長率高於集團收入增長的趨勢，主要的原因是：(i)收入快速增長所帶來的人員服務需求增加，以及人均工資的上漲帶來的員工支出增長；(ii)對智能化設施、設備和信息化系統建設的投入。如內部的「大數據」中心，項目管理系統的提升，系統軟件開發，和硬件的維護等；(iii)為控制人員成本，提高管理效率，投入建設平台支持中心，包括財務共享中心和人力資源共享中心，及(iv)因集團於2016年底搬進自購的新總部大樓而帶來的辦公開支。

## 毛利率

- 毛利達到人民幣946.4百萬元，較2016年全年人民幣716.0百萬元相比增長32.2%。毛利率為18.4%，與去年同期相比下降了0.8個百分點；毛利率下降的主要原因為園區服務收入毛利率的下降和三大業務構成佔比的變化。
- 物業服務毛利率為11.2%，比2016年的10.9%略高。雖有人工成本單價的不斷提升，但本集團一直不遺餘力地通過互聯網的應用、智能設備的投入、管理體系的提升來為業主提供更優質服務體驗。本集團也將其管理的小區根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定定制的設備改造和服務方案標準，確保了不同項目客戶體驗的一致性，也為本集團在全國範圍內的快速擴張提供保障。正是因為自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本控制能力。



- 諮詢服務毛利率36.1%，比2016年的35.5%略高，這幾年表現都比較穩定。諮詢服務新策略的調整並沒有影響到毛利率的變化。
- 園區服務的毛利率33.5%，比2016年的43.5%有明顯下調。主要是園區服務發展戰略佈局引起的銷售組合迅速變化所致。
  - (i) 園區產品服務，因其產品自身屬性(主要為大米、水果等優質農產品)，其毛利率低於園區服務收入的平均毛利率，所以當此產品和服務急速增長，達到同期增長率64.4%時，帶來強勁的收入，但同時也會攤薄平均毛利率。
  - (ii) 物業資產管理服務的持續擴張及投入。作為園區服務分部的重要組成部分，2017年度該部分收入佔園區服務收入的55.7%，綠城置換則為該部分收入的主要來源。2017年以來，綠城置換在地域上的快速擴張所帶來的前期投入(包括店鋪租賃及員工工配置等)的上升，導致該分部毛利的持續下降，也攤薄了園區服務整體平均毛利率。為此，我們也將繼續加大對此部分成本的關注及控制。
  - (iii) 文化教育服務的戰略調整及進一步的投入。2017年下半年以來，《民辦教育促進法》的實施以及教育行業發生的一些負面事件對該等行業的准入要求更高，也令集團對業主日益增長的高端教育需求有了更深刻的認識。我們提高了設立及運營的硬性設施及場地要求，並加大了對教育課程體系的研發投入及教職人員薪資、培訓體系等的投入，此部分收入毛利率為負數(-44.1%)，也影響了園區服務整體平均毛利率。

由於園區服務的銷售組合構成會繼續調整，所以董事會認為未來的平均毛利率可能會繼續向下調整，但董事會已對園區服務於成本方向進行了頻密關注和控制。年內園區服務毛利率相比2017年中期毛利率35.8%，僅下降了2.3個百分點，成本管控措施初見成效。

## 融資收入／(成本)淨額

年內融資收入為人民幣18.2百萬元，同比2016年人民幣5.3百萬元增加244.3%。這是因為集團的運營資金增加，加上通過於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，集團沒有融資成本，主要是因為於2016年使用了募集資金償還了全部銀行貸款。

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元	年比%
債券利息收入	665	-	不適用
銀行存款利息收入	18,239	5,297	244.3%
銀行貸款利息開支	-	(6,964)	-100.0%
融資收入／(成本)淨額	<u>18,904</u>	<u>(1,667)</u>	<u>-1,234.0%</u>

## 分佔聯營及合營公司的利潤和虧損

2017年度，聯營公司利潤為人民幣7.3百萬元，較2016年度人民幣4.4百萬元增長人民幣2.9百萬元(或64.8%)，其中一家物業服務公司表現強勁，實現利潤人民幣15.4百萬元。合營公司利潤為人民幣0.3百萬元，由虧轉盈。

## 所得稅

年內所得稅為人民幣116.8百萬元，較2016年同期人民幣123.8百萬元同期下降5.6%，稅負由2016年的29.6%下降至本年的23.0%；撇除利潤預扣稅的影響，稅負由2016年的27.6%下降至本年的25.1%。主要由於集團完善了稅務管理體系，加強了稅務管控。根據中國的相關稅收條例，集團考慮過往一年以及2018年也不會向境外分配利潤所得，因此2017年度集團做了本集團中國附屬公司利潤預扣稅的撥回。

2017                      2016  
人民幣千元    人民幣千元

#### 即期稅項

中國企業所得稅	147,427	108,199
過往年度撥備不足	<u>2,161</u>	<u>2,178</u>
	<u><b>149,588</b></u>	<u>110,377</u>

#### 遞延稅項

暫時差額的產生及撥回	(21,935)	5,122
本集團中國附屬公司利潤預扣稅	<u>(10,804)</u>	<u>8,302</u>
	<u><b>(32,739)</b></u>	<u>13,424</u>
	<u><b>116,849</b></u>	<u>123,801</u>

根據開曼群島及英屬維爾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爾京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就年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2017年12月31日止年度，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。

#### 年內利潤

年內，公司利潤為人民幣392.1百萬元，同期增長33.0%；公司權益股東應佔利潤為人民幣387.5百萬元，與2016年全年同期相比，增長35.7%；淨利率(公司權益股東應佔利潤除以收入)為7.5%，較去年同期7.7%略微下降0.2個百分點。淨利率略下降原因主要在於集團在文化教育服務、資產管理服務上做了戰略投資，出現了策略性虧損，這會在短期內對我們的盈利有些影響，但董事會相信這些投資能為我們帶來長遠價值及增長機會。每股盈利為人民幣0.14元，同比增長16.7%。

#### 流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。年內流動資產為人民幣2,936.4百萬元，較2016年人民幣2,853.1百萬元增加2.9%。集團的現金及現金等價物達到人民幣1,836.5百萬元，同比2016年人民幣2,181.7百萬元下降15.8%。但是公司資金仍然充裕，沒有銀行貸款，處於淨現金狀態；年內流動比率為1.37，處於正常水平。



2017年集團現金和現金等價物為人民幣1,836.5百萬元，與2016年全年人民幣2,181.7百萬元相比，同比下降15.8%。這主要是因為扣除了：(i)投資活動所用的現金淨額人民幣749.8百萬元；(ii)融資活動所用的人民幣71.0百萬元；及(iii)匯率變動導致減少了人民幣53.0百萬元。而經營活動所得現金淨流入依然呈穩健上漲趨勢，年內達人民幣528.6百萬元，比2016年全年人民幣393.7百萬元，同比增長34.3%。

集團2017年的總權益為人民幣1,991.7百萬元，較2016年人民幣1,745.7百萬元增加了14.1%。這主要是因為年內公司利潤的積累。

由於集團所有的業務均在境內，所以年內運營收入和利潤都以人民幣計算。集團唯一的外幣來源是因2016年在香港成功上市募集資金，全部為港元。所以年內的單一外幣投資收入為此上市募集資金的存款利息。集團不認為存在主要外幣匯兌風險，或已經採取金融工具來對沖貨幣風險。

### **物業，廠房及設備**

年內物業，廠房及設備達人民幣303.9百萬元，較2016年人民幣264.5百萬元增加14.9%。主要是隨著在管園區於年內增加了226個，或27.9%，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**

年內，貿易及其他應收款項達人民幣789.7百萬元，較2016年人民幣546.7百萬元增加了人民幣243.0百萬元，或44.4%。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，2017和2016兩年都維持在14%–16%之內。而佔比最大的貿易應收款(主要為物業服務費)達人民幣489.1百萬元，較2016年的人民幣375.4百萬元增加了人民幣113.7百萬元，增長30.3%，低於總收入增長率38.1%；佔收入百分比由2016年的10.1%下降至2017年度的9.5%，顯示了集團良好的款項回收政策和到位的執行能力。

### **預收賬款**

截至2017年12月31日，預收賬款達人民幣649.8百萬元，較2016年人民幣473.2百萬元增加了人民幣176.6百萬元，或37.3%，與收入的增速基本保持一致。預收賬款主要為業主預付的物業服務費。

## 貿易及其他應付款

年內，此款項達到人民幣1,303.6百萬元，較2016年人民幣942.9百萬元高出38.3%。主要是因為：(i)各項貿易應付款項增長，及(ii)代業主收取的款項增長。因為，此增長是與集團業務量掛鉤，與年內38.1%的收入增長率基本一致。

## 物業服務一佔總收入69.3%，佔總毛利42.2%

物業服務是集團的最大收入和毛利來源。從設立到現在的19年間，集團一直都主要採取包幹制的服務收費方式。基於我們過去19年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務為我們帶來穩定的收入、利潤，及上佳口碑。於2017年全年：

- 收入達人民幣3,559.6百萬元，較2016年全年人民幣2,619.9百萬元上升35.9%，與集團過往的增長勢頭30%增長率相比，穩中有升。
- 毛利為人民幣399.3百萬元，較2016年全年人民幣286.3百萬元上升39.5%。

	2017		2016	
	佔物業 服務收入%	佔在管 面積%	佔物業 服務收入%	佔在管 面積%
合約面積				
— 住宅	70.6	79.0	72.3	76.2
— 非住宅	29.4	21.0	27.7	23.8
總計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

- 在管面積為137.8百萬平方米，較2016年的105.2百萬平方米增加了31.0%，或淨增加32.6百萬平方米，比2017年中期的117.5百萬平方米增加了20.3百萬平方米。新項目的增加為我們帶來內生性增長動力，也是物業服務收入及利潤持續增加的主要來源。同時，基於市場對高端物業服務的需求，我們也積極向存量市場拓展，促進年內在管面積的提升，從而帶來收入的增加，這也是年內在管面積再創歷史新高的原因之一。
- 儲備面積，作為未來在管面積的重要來源之一，年內達到一個新高，為150.0百萬平方米，與2016年119.4百萬平方米相比增加了25.6%，或淨增加31.6百萬平方米。這是集團連續第四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，為集團的未來增長提供堅實基礎。
- 在管項目達到1,035個，覆蓋了全國24個省、直轄市和自治區，以及120個城市。2016年在管項目個數為809個。
- 綠城中國控股有限公司(「綠城中國」，股份代號：3900.HK)除了是我們的股東，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，為4.4%。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。
- 區域分佈：於2017年12月31日，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	2017		2016	
	佔在管面積%	佔總收入%	佔在管面積%	佔總收入%
— 杭州	17.2	29.0	19.9	26.6
— 余杭	5.8	5.6	6.6	6.5
— 大杭州	23.0	34.6	26.5	33.1
— 寧波	7.7	6.3	8.3	7.2
— 長江三角區	37.9	31.3	37.0	31.2
— 環渤海經濟區	15.2	13.1	10.6	13.6
— 珠江三角區	5.0	5.5	5.5	5.2
— 其他	11.2	9.2	12.1	9.7
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 園區服務一佔總收入17.5%，佔總毛利31.9%

年內，園區服務依然為公司眾多業務中增長速度最快的業務，並獲得收入為人民幣900.1百萬元，較2016年人民幣484.0百萬元，繼續快速提升達86.0%。其中：

- (1) 園區產品和服務(佔園區服務收入20.7%)：2017年收入達人民幣186.4百萬元，同比2016年人民幣113.3百萬元增長了64.4%。
- (2) 居家生活服務(佔園區服務收入7.9%)：2017年收入為人民幣71.1百萬元，同比2016年人民幣64.6百萬元，略微上升10.0%。
- (3) 園區空間服務(佔園區服務收入13.5%)：2017年收入達人民幣121.5百萬元，同比2016年人民幣58.8百萬元，躍升106.6%。
- (4) 物業資產管理服務(佔園區服務收入55.7%)：2017年收入達到人民幣501.0百萬元，同比2016年人民幣236.2百萬元大幅度增長了112.1%。
- (5) 文化教育服務(佔園區服務收入的2.2%)：2017年收入為人民幣20.2百萬元，同比2016年人民幣11.1百萬元，增長率81.9%。

	2017			2016	
	收入 人民幣千元	佔總額 %	同比 %	收入 人民幣千元	佔總額 %
園區產品服務	186,361	20.7	64.4	113,338	23.4
居家生活服務	71,075	7.9	10.0	64,620	13.4
園區空間服務	121,486	13.5	106.6	58,816	12.2
物業資產管理服務	500,986	55.7	112.1	236,171	48.8
文化教育服務	20,165	2.2	81.9	11,085	2.2
總計	<u>900,073</u>	<u>100</u>	<u>86.0</u>	<u>484,030</u>	<u>100</u>

園區服務是本集團增長速度最快的業務。園區服務基於業主的全生活場景和房地產的全生命周期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們「幸福生活服務商」戰略願景的重要組成部分。2017年以來，我們根據戰略規劃和實際情況就園區服務相關分部內容，進行了調整並不斷予以優化。

在園區產品和服務方面，我們主推以大米為主的「幸福糧倉」計劃，為業主提供優質的農副產品，並將以此為基礎，根據業主於中國傳統節日(端午節、中秋節等)產品需求，豐富園區產品類型，滿足業主產品需求。我們也將以此為基礎，加深與業主中企業客戶的合作，在將其發展為B端客戶的同時，增強我們對產品的議價優勢。同時，為提高業主的產品體驗，基於我們聯合鮮生活、易果投資於新零售行業—好鄰居的優勢，我們也著手佈局社區商業，並計劃借助於好鄰居及鮮生活於新零售領域的管理經驗及優勢，建立我們在管園區社區便利店模型，並實行快速複製，以推動園區產品服務的深化發展。

物業資產管理服務方面，年內各地政府紛紛出台政策促進住房租賃市場、租購並舉，一系列鼓勵加快培育和發展住房租賃市場建設之政策措施相繼出台，也讓租賃市場成政策著力最多的領域。這也驗證了我們對此部分業務開展戰略佈局的正確性。未來，我們計劃繼續執行區域拓展計劃，並將優化拓展策略：根據我們各地在管項目分佈情況，二手房交易活躍度等情況逐步開展。另外，我們也針對園區業主閒置資產等情況，設立「優屋美宿」品牌開展房屋返租業務。這些業務尚處於快速擴張階段，未來一段時間內仍將影響該分部毛利率的進一步向下調整，但我們認為，這是抓住市場機遇所必然的，也需要一定的時間去調整，最終將能夠建立資產管理運營的穩定商業模式，提高我們服務的附加值，並帶來穩定的收入和利潤來源。

文化教育方面，我們根據市場及行業情況調整了早幼教發展戰略，重點聚焦早幼教高端市場，提升專業化水平和市場化程度。在過去的一年裡除了戰略定位的調整外，業務發展模式上也有所調整，從「大而全」的園區教育設想出發，以平台合作戰略轉型為早教直營戰略，不斷精簡低附加值高風險的項目，並引入高端教育體系，向「引進+自主研發」雙軌並行方向轉變。年內，由於外部政策及行業內一些負面事件影響，及我們戰略定位及要求的調整，我們通過自營與合作的方式共投入建設27家奇妙園及相關教育點，並尚有多家已投入裝修尚待運營。誠如我們在2017年中期報告披露所述，該部分的持續投入預計將於第三年可能會有盈利，而基於我們將持續投入以實現快速佔領教育市場的安排，該部分服務的實現整體盈利的週期可能會拉長，我們將予以監控，使我們總體或園區服務分部的利潤盡量不受其影響。另外，我們也將積極探索園區長者居家養老的服務體系，完善園區服務內容，研發合適中高端長者需求的服務產品，打造業內領先的照護服務品牌。

### **諮詢服務一佔總收入13.2%，佔總毛利25.9%**

誠如2016年年報所討論，對於諮詢服務經營環境的結構性變化，集團充分認識到並予以積極應對，如與奔馳、克萊斯勒等汽車4s店及一些地方政府合作，逐步擴大我們的客戶基礎；同時，也在分析客戶需求的情況下，對我們所提供的服務內容及類型進行延伸，如提供活動的策劃組織、推行案場機器人的應用等。另外，我們的「綠聯盟」服務精準的把握了市場中物業服務企業對服務品質提升的需求，獲得了市場的認可，推動了管理諮詢服務的業績提升。2017年年內，諮詢服務收入達人民幣680.3百萬元，與2016年全年相比增長10.1%，相較於2017年中期的同期2.7%增長率，有了較為明顯的提升，這也驗證了我們諮詢服務新策略行之有效。



	2017			2016		
	收入 人民幣千元	佔總額 %	同比 %	收入 人民幣千元	佔總額 %	同比 %
在建物業服務	572,730	84.2	9.6	522,533	84.5	9.8
管理諮詢服務	107,612	15.8	12.7	95,503	15.5	27.6
總計	680,342	100	10.1	618,036	100	12.2

	2017			2016		
	項目個數 年末	平均收入/ 同比 % 人民幣千元	項目	項目個數 年末	平均收入/ 同比 % 人民幣千元	項目
在建物業服務	297	22.7	1,928	242	14.2	2,159
管理諮詢服務	272	29.5	396	210	23.5	572

- 年內，在建物業服務收入達人民幣572.7百萬元，與2016年同期相比增長9.6%。與2017年中期的0.2%增長率相比，有了明顯的提升。這主要是因為我們的服務客戶數量，隨著物業管理服務新簽合約面積的增長，以及我們通過擴大客戶基礎的方式，得到了進一步的擴充。
- 年內，管理諮詢服務收入達人民幣107.6百萬元，與2016年同期相比增長12.7%，這主要是因為我們落實的「綠聯盟」服務初見成效，在原有為客戶輸出管理服務的模式上，不僅提升了業務合作關係的保持時間，也讓更多的物業服務企業選擇與我們達成「綠聯盟」的合作關係，從而促進收入的提升。
- 年內，諮詢服務毛利為人民幣245.4百萬元，與2016年的人民幣219.3百萬元相比上升11.9%。

基於2017年我們在諮詢服務戰略轉型方面的成效，2018年我們將繼續推進戰略落地，除持續推進「綠聯盟」業務外，也將進一步對我們企業客戶的價值進行挖掘，向我們的客戶提供本集團已成熟的管理與技術體系，如集中採購、人員培訓、品質認證等，提高諮詢服務的價值，維持並推動未來諮詢服務業績增長。

## 上市所得款項

公司於2016年7月12日成功在聯交所主板上市，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)。該等款項將按照招股書及2017年9月15日發佈的公告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(已動用22%)
- 7%用於開發及推廣「智慧園區」項目，及園區產品和服務(已動用4.5%)
- 19%用於償還貸款(已全部動用)
- 25%做運營資金及一般企業用途(已動用18%)

## 股息分派

於2018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0.06元。末期股息將於2018年6月21日派付。

董事會認為，集團於年內因運營表現優越而產生比較可觀的現金，除去公司營運所需的資金，仍保留有大量現金。所以董事會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2018年5月25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聯交所證券上市規則(「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2018年5月21日至2018年5月25日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合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2018年5月18日(星期五)下午四時三十分送交至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號舖，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2018年6月4日至2018年6月6日(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2018年6月1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，絕大部分業務以人民幣進行。因此，本集團承受外匯風險很低。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2017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，本集團根據制定的人力資源政策及培訓體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展平台。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2017年12月31日，集團有20,639名員工，而員工總成本為人民幣1,670.0百萬元。

## 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」)。

年內，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)、黃嘉宜先生及李風先生。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截至2017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二零一七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二零一七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綜合財務報表所列表載數額核對一致。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。

## 行政總裁及其他高級管理層的變動

基於高級管理層內部分工調整，本公司執行董事楊掌法先生獲委任本公司之董事會副主席，並不再擔任本公司之行政總裁，於二零一八年三月二十三日生效；吳志華先生獲委任本公司之行政總裁，並不再擔任本公司之首席運營官，於二零一八年三月二十三日生效；金科麗女士獲委任本公司之首席運營官，於二零一八年三月二十三日生效。董事會認為上述董事及高級管理層職能調整符合本集團整體戰略規劃及業務發展需要。

楊掌法先生已確認，彼與董事會並無意見分歧，亦無有關彼不再擔任本公司行政總裁的其他事宜須促請股東以及聯交所予以垂注。

吳志華先生的履歷資料如下：

吳志華先生，39歲，執行董事。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管理。加入本集團前，吳先生由二零零二年七月至二零零三年六月任職浙江賓館有限公司。吳先生於二零零三年六月加入本集團，其後分別於二零零八年四月至二零零八年八月及於二零零八年八月至二零零八年十二月獲晉升為浙江綠升物業管理有限公司常務副總經理及總經理。彼亦於

二零零九年一月至二零一一年二月、二零一一年二月至二零一四年十一月、自二零一四年十二月至二零一七年八月及二零一七年八月至今在綠城物業服務集團有限公司分別擔任總經理助理、副總經理、常務副總經理及執行總裁。此外，吳先生現時於本集團多家附屬公司擔任董事，包括下列所述者：

實體名稱	時期
綠城物業服務	2015年8月至今
浙江綠升物業服務有限公司	2008年3月至今
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
杭州紫桂科技	2015年7月至今
雙城網絡	2015年12月至今
浙江術數科技服務有限公司	2017年3月至今
杭州綠居物業服務	2017年4月至今
浙江智聯共享信息科技	2017年7月至今

吳先生現為杭州市西湖區物業管理協會會長。吳先生在中國杭州的浙江大學畢業，並取得旅遊管理專業學士學位，並於香港的香港理工大學取得質量管理理學碩士學位。

除持有30,000,000股本公司股份外，吳先生於本公司證券(定義見證券及期貨條例第XV部)中概無其他權益。

公司已就委任吳先生擔任本公司行政總裁事宜訂立為期三年的服務協議，自2018年3月23日生效。吳先生每年酬金為人民幣1.25百萬元(不包括酌情分紅)，此乃經董事會參考現行市況及彼於本公司的角色及職責後釐定。

除上述披露外，於本公告日期，(i)吳先生並未在本公司或其任何附屬公司擔任職務，亦無與本公司任何董事、高級管理層及主要股東或控股股東有任何關連；(ii)吳先生於過去三年概無出任其證券於香港或海外任何證券市場上上市的其他公眾公司的董事職務；及(iii)吳先生概無於本公司任何股份、相關股份或債權證(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部)中擁有或被視作擁有任何權益。

除本公告所披露外，概無任何有關委任吳先生擔任本公司行政總裁的其他事宜須促請本公司股東予以垂注，亦無任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)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十所載的《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，而全體董事已書面確認彼等於整個報告期內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

截至2017年12月31日止，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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))。本公司截至2017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)將於適當時候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，二零一八年三月二十三日

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李風先生、潘昭國先生及黃嘉宜先生。