



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

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

股份代號：2869

## 全球發售

聯席保薦人

**BofA Merrill Lynch**  中銀國際

聯席全球協調人

**BofA Merrill Lynch**

 中銀國際

 海通國際  
HAITONG

 CREDIT SUISSE  
瑞信

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

**BofA Merrill Lynch**

 中銀國際

 海通國際  
HAITONG

 CREDIT SUISSE  
瑞信

 Morgan Stanley  
摩根士丹利

 建銀國際  
CIB International

**Convoy Investment Services Limited**  
康宏證券投資服務有限公司

## 重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程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)

## 全球發售

全球發售的發售股份數目：777,776,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)  
香港發售股份數目：77,780,000股股份(可予重新分配)  
國際發售股份數目：699,996,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)  
最高發售價：每股發售股份2.20港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款將予退還)  
面值：0.00001港元  
股份代號：2869

聯席保薦人

**BofA Merrill Lynch**

 **中銀國際**

聯席全球協調人

**BofA Merrill Lynch**

 **中銀國際**

 **海通國際**  
HAITONG

  
**CREDIT SUISSE**  
瑞信

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

**BofA Merrill Lynch**

 **中銀國際**

 **海通國際**  
HAITONG

 **CREDIT SUISSE**  
瑞信

**Morgan Stanley**  
摩根士丹利

 **建銀國際**  
CIB International

**Convoy Investment Services Limited**  
康宏證券投資服務有限公司

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招股章程的內容概不負責，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招股章程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。

本招股章程文本及本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節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。證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期聯席全球協調人(代表香港包銷商)將與我們於定價日以協議形式釐定發售價。預期定價日為2016年7月4日或前後，惟無論如何不遲於2016年7月7日。發售價將不會超過2.20港元，且目前預期不會低於1.74港元。倘聯席全球協調人(代表香港包銷商)與我們基於任何原因而未於2016年7月7日或之前協定發售價，全球發售將不會進行，並將即時失效。

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

聯席全球協調人(代表香港包銷商)可在我們同意下於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前隨時將全球發售提呈的發售股份數目及/或指示性發售價範圍調減至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將不遲於截止遞交香港公開發售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。

倘在上市日期上午8時正前出現若干理由，則聯席全球協調人(代表香港包銷商)可終止香港包銷商在香港包銷協議下的責任。請參閱本招股章程「包銷一包銷安排及費用—香港公開發售—終止的理由」一節。

發售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，且不可於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份可根據S規例於美國境外在離岸交易中提呈發售、出售或交付。

2016年6月28日

## 預期時間表 (1)

透過指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 根據白表 eIPO 服務	
完成電子認購申請的截止時間 <sup>(2)</sup> . . . . .	2016年7月4日(星期一)上午11時30分
開始登記認購申請 <sup>(3)</sup> . . . . .	2016年7月4日(星期一)上午11時45分
遞交白色及黃色申請表格的截止時間 . . . . .	2016年7月4日(星期一)中午12時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬方式	
完成白表 eIPO 申請付款的截止時間 . . . . .	2016年7月4日(星期一)中午12時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 <sup>(4)</sup> . . . . .	2016年7月4日(星期一)中午12時正
截止登記認購申請 <sup>(3)</sup> . . . . .	2016年7月4日(星期一)中午12時正
預期定價日 <sup>(5)</sup> . . . . .	2016年7月4日(星期一)
(1) 預期在聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 及 本公司網站 <a href="http://www.lvchengfuwu.com">www.lvchengfuwu.com</a> <sup>(6)</sup> 公佈發售價、國際發售的踴躍程度、 香港公開發售的申請水平及 香港公開發售的香港發售股份分配基準 . . . . .	2016年7月11日(星期一)起
(2) 透過本招股章程「如何申請認購 香港發售股份—11.公佈結果」一節所述的 不同途徑公佈香港公開發售的分配結果 (連同成功申請人的身份證明文件號碼(如適用)) . . . . .	2016年7月11日(星期一)
(3) 在聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 及 本公司網站 <a href="http://www.lvchengfuwu.com">www.lvchengfuwu.com</a> <sup>(6)</sup> 刊登載有上述第(1)及(2)項 資料的香港公開發售完整公告 . . . . .	2016年7月11日(星期一)起
可於備有「按身份識別編碼搜索」功能的 網站 <a href="http://www.iporesults.com.hk">www.iporesults.com.hk</a> 查閱香港公開發售 的分配結果 . . . . .	2016年7月11日(星期一)起
就全部或部份獲接納的香港公開發售申請寄發股票 或將有關股票存入中央結算系統 <sup>(7)(9)</sup> . . . . .	2016年7月11日(星期一)或之前
就香港公開發售全部或部分獲接納申請(如適用) 或全部或部分不獲接納申請發送退款支票及 白表電子退款指示 <sup>(8)(9)</sup> . . . . .	2016年7月11日(星期一)或之前
預期股份開始在聯交所買賣 . . . . .	2016年7月12日(星期二)

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 除另有指明外，所有時間均指香港本地時間。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請當日上午11時30分後透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交閣下的申請。倘閣下已遞交申請，並於截止遞交申請當日上午11時30分或之前從指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准於截止遞交申請當日中午12時正(即截止登記認購申請的時間)之前透過完成繳付申請股款繼續辦理申請手續。
- (3) 倘於2016年7月4日(星期一)上午9時正至中午12時正期間任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告在香港生效，則當日不會開始或截止辦理認購申請登記。請參閱本招股章程「如何申請認購香港發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。
- (4) 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請認購香港發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 預期定價日為2016年7月4日(星期一)或該日前後，惟無論如何不會遲於2016年7月7日(星期四)。倘聯席全球協調人(代表香港包銷商)與我們基於任何原因未能於2016年7月7日(星期四)之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。
- (6) 網站或網站所載任何資料並不構成本招股章程一部分。
- (7) 股票僅會於全球發售成為無條件且本招股章程「包銷－包銷安排及費用－香港公開發售－終止的理由」一節所述終止權利未獲行使時，方會於2016年7月12日(星期二)上午8時正生效。投資者如在接獲股票前或股票生效前買賣股份，風險概由彼等自行承擔。
- (8) 倘根據香港公開發售作出的申請全部或部份不獲接納，或申請全部或部份獲接納但最終發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，則會發出電子退款指示／退款支票。申請人所提供的部份香港身份證號碼或護照號碼，或(如屬聯名申請人提出申請)排名首位申請人的部份香港身份證號碼或護照號碼，或會列印於退款支票(如有)上。該等資料亦會轉交第三方安排退款。銀行兌現退款支票前或會要求查證申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人的香港身份證號碼或護照號碼填寫有誤，或會導致無法兌現或延遲兌現退款支票。
- (9) 倘申請人以**白色**申請表格或**白表eIPO**申請1,000,000股或以上香港發售股份且已提供申請表格所規定的一切資料，則可於2016年7月11日(星期一)或本公司於報章公佈的寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午9時正至下午1時正，親身前往本公司香港證券登記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至1716室)領取退款支票及／或股票。合資格親自領取的個人申請人，不得授權任何其他人士代為領取。合資格派人領取的公司申請人，必須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的公司授權書領取。個人申請人與公司的授權代表於領取時必須出示香港證券登記處接納的身份證明。

倘申請人以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，可親自領取退款支票(如有)，惟不得選擇領取股票，有關股票將以香港結算代理人名義獲發行，並存入中央結算系統，以記存於申請表格所述彼等或指定的中央結算系統參與者股份戶口。使用**黃色**申請表格的申請人領取退款支票的手續，與使用**白色**申請表格的申請人適用的手續相同。

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請認購香港發售股份－14.寄發／領取股票及退回股款－親身領取－(iv)倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節所載相關詳情。

倘申請人透過**白表eIPO**服務申請認購並透過單一銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以電子退款指示的形式發送至該銀行賬戶。倘申請人透過**白表eIPO**服務申請認購並透過多個銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往其申請指示所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

## 預期時間表 (1)

對於申請少於1,000,000股香港發售股份的申請人，未獲領取的股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

其他詳情載於本招股章程「如何申請認購香港發售股份－13.退回申請股款」及「如何申請認購香港發售股份－14.寄發／領取股票及退回股款」兩節。

以上預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構詳情(包括全球發售的條件及香港發售股份的申請程序)，請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請認購香港發售股份」兩節。

## 目 錄

我們僅就香港公開發售及香港發售股份刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程並不構成要約出售或招攬要約購買任何證券。本招股章程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要約或邀請。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發售公開發售的發售股份，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招股章程。在任何其他司法權區就公開發售目的派發本招股章程及提呈與銷售發售股份須受到限制，除非根據該等司法權區適用的證券法向相關證券監管機關登記或獲其授權或獲得豁免所准許，否則不得進行上述事宜。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。香港公開發售僅依據本招股章程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招股章程所載不符的資料。對於並無於本招股章程及申請表格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、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、任何包銷商、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全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

	<u>頁次</u>
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	13
技術詞彙.....	24
風險因素.....	27
前瞻性陳述.....	49
有關本招股章程及全球發售的資料.....	50
豁免嚴格遵守上市規則.....	54
董事及參與全球發售的各方.....	58
公司資料.....	64
行業概覽.....	66
監管概覽.....	77
歷史及重組.....	89
業務.....	115
董事及高級管理層.....	188
與控股股東的關係.....	205

# 目 錄

	<u>頁次</u>
關連交易 .....	220
主要股東 .....	239
基礎投資者.....	241
股本.....	244
財務資料 .....	247
未來計劃及所得款項用途.....	306
包銷.....	310
全球發售的架構 .....	321
如何申請認購香港發售股份.....	330
附錄一 一 會計師報告.....	I-1
附錄二 一 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 一 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	III-1
附錄四 一 法定及一般資料 .....	IV-1
附錄五 一 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	V-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。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，且應與本招股章程全文一併閱覽以確保其完整性。閣下在決定投資於發售股份前，務請閱畢整份招股章程。

任何投資均附帶風險。有關投資於發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於發售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於2014年12月進行的市場調研，我們在2014年中國十大高端住宅物業服務供應商當中名列首位。有關中國指數研究院在排列十大高端住宅物業服務公司時考慮因素的更多詳情，請參閱本招股章程第66頁「行業概覽」一節。通過為住戶提供種類廣泛的產品及服務組合，滿足客戶、業主及住戶不斷變化的日常及品質生活需要，我們在眾多物業服務供應商中脫穎而出。我們於2014年9月推出「智慧園區」項目，並被公認為是開發「智慧園區」項目方面的行業先驅。其中，作為我們「智慧園區」項目一部分，「幸福綠城」移動應用從推行以來取得了長足進步。「幸福綠城」移動應用的註冊用戶於2015年12月31日超出180,000位，覆蓋中國50個城市中405個住宅園區的137,206個註冊家庭。

### 我們的客戶及供應商

我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，主要包括我們在管物業的業主和住戶、房地產開發商及物業服務公司。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們來自五大客戶所得收入合計達人民幣149.9百萬元、人民幣180.8百萬元及人民幣279.8百萬元，佔我們的總收入分別約9.0%、8.2%及9.6%。於截至2013年、2014年及2015年止年度，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110.3百萬元、人民幣144.9百萬元及人民幣223.5百萬元，佔我們總收入分別約為6.6%、6.6%及7.7%。

我們的主要供應商主要是我們的(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及服務，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保潔、景觀、保養及保安服務的分包商。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的銷售成本分別為人民幣1,429.2百萬元、人民幣1,841.5百萬元及人民幣2,387.7百萬元。同年，我們來自五大供應商的採購額合計分別達人民幣88.7百萬元、人民幣229.7百萬元及人民幣424.4百萬元，佔我們的總銷售成本分別約為6.2%、

## 概 要

12.5%及17.8%；來自最大供應商的採購額分別為人民幣59.9百萬元、人民幣192.7百萬元及人民幣282.2百萬元，佔我們的銷售成本分別約為4.2%、10.5%及11.8%。

### 我們的產品及服務

我們的產品及服務由以下三個板塊組成：

- **物業管理服務。**我們提供一系列物業服務，例如我們統稱為「標準」物業服務的保安、保潔、園藝、物業維修及保養服務，並就該等服務向在管物業的住戶及業主或房地產開發商收取服務費。我們向幾乎所有在管物業以包幹制收取服務費，要求於物業服務合同年期內每年、每半年或每季支付一次。就按年付的服務費而言，我們的賬單週期於每個曆年的1月1日展開；就按半年付的服務費而言，則於每逢1月1日及7月1日展開；就按季付的服務費而言，則於每個曆季的首天展開。雖然前期物業服務合同及物業服務合同要求客戶於各賬單週期開始時支付服務費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末(就按年付的服務費而言)及各個半年末或季末(就按半年或按季付的服務費而言)加強徵收逾期服務費的力度。

物業服務費的「包幹制」模式為中國物業服務業的主導模式，因為其為物業服務公司提供更多誘因，以實行節省成本措施及提高經營效率。倘我們徵得之物業服務費不足以應付產生的所有管理開支，我們也未必能向業主收取差額。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或受到重大不利影響。詳情請參閱本招股章程第31頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們以包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。」一節。

於2015年12月31日，我們的總在管合同建築面積達82.8百萬平方米的物業，覆蓋全中國23個省、直轄市及自治區的82個城市。自2010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，我們連續六年被評為綜合實力第二企業。於2015年，就經營規模而言，我們亦位列物業服務百強企業的第三位。

- **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。我們就提供顧問諮詢服務收取預先商定的定額費用，一般須於服務合同期內分期支付。

## 概 要

- **園區增值服務。**我們透過多種渠道向我們管理範圍內的園區業主及住戶提供各類日常生活必需品和各種品質生活產品和服務。園區增值服務包括園區產品及服務、家居生活服務及園區空間服務。

我們利用智能手機、互聯網和移動應用在中國的快速普及和滲透這一優勢，於2014年9月在我們管理的選定住宅園區開始推行「智慧園區」項目，由一家標準物業服務供應商轉型為一家提供日常品質生活產品及服務的園區產品及服務供應商。「智慧園區」項目主要包括(i)「幸福綠城」移動應用，以供(其中包括)用戶向我們購買若干產品及服務；(ii)「智慧物管服務」平台，用以協助員工提供經優化的物業管理服務；及 (iii)「智慧硬件管理」平台，以通過互聯網連接我們在管園區的物管設施、設備及裝置。

### 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，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工作方面更具競爭優勢。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。**我們的物業管理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多種渠道為在管園區的業主和住戶提供各式各樣的產品及服務，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。
- **顧問諮詢服務與園區增值服務。**我們計劃推出「綠城聯盟」計劃，以響應我們認為我們物業管理諮詢服務的現有客戶(即房地產開發商及地方物業服務公司)對經優化服務的不斷增加的需求。目前，僅在管園區的住戶合資格使用「幸福綠城」移動應用以善用該項應用的便利，例如在線上瀏覽和購買我們若干園區產品及服務。倘我們的客戶參與「綠城聯盟」計劃，我們計劃容許其管理的園區的住戶成為我們「幸福綠城」移動應用的註冊用戶。

## 我們的分包商

我們過去一直並預期將繼續把某些勞動密集的服務工作和專業或技術服務工作外包予分包商，主要為保安、保潔、園藝、維修及保養服務，以便我們降低營運成本及投放更多資源改善服務質量以及實施我們的競爭戰略。例如，於2015年7月，我們開始委聘分包商提供保安人員，以外包大量保安服務。於2015年12月31日，我們於所有在管園區中有合共14,443名保安人員，其中10,380名由我們的分包商提供。所有分包商於往績記錄期間均為獨立第三方，而所有與該等分包商訂立的分包協議乃按一般商業條款訂立。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，減低我們的員工成本，提升業務的整體盈利能力。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，分包成本分別為人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣801.2百萬元，佔我們的總銷售成本分別約13.1%、18.9%及33.6%。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。有關詳情，請參閱本招股章程第164頁開始的「業務－我們的分包商」一節。

## 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，我們的業務規模位列行業前茅。
- 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「幸福綠城」移動應用。
- 三個互利互惠的業務板塊及多元化的服務所構建的客戶驅動業務模式，使我們能夠迅速抓住新的市場機遇。
- 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

我們的目標是成為領先的幸福生活運營商。我們致力為住戶營造住宅品質生活，不僅提供多種舒適便利的日常服務，如保安及保養服務，而且還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，如家政、預訂出遊及現場健康專員服務。我們計劃採取以下競爭策略以實現這目標：

- 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。

## 概 要

- 繼續發展「智慧園區」項目，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，應連同本招股章程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年度綜合財務資料節選。於及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的綜合財務資料節選乃取自本招股章程附錄一所載會計師報告。

#### 綜合損益表節選

	截至12月31日止年度		
	2013年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)
<b>持續經營業務</b>			
收入.....	1,671,647	2,204,565	2,918,627
毛利.....	242,429	363,086	530,925
經營利潤.....	110,512	199,832	283,766
持續經營業務除稅前利潤.....	108,390	198,618	278,126
持續經營業務利潤.....	82,733	149,876	202,567
<b>年度利潤</b> .....	<b>76,494</b>	<b>149,382</b>	<b>202,567</b>

#### 綜合財務狀況表節選

	於12月31日		
	2013年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)
非流動資產.....	208,161	233,949	265,011
流動資產.....	751,414	1,068,366	1,376,874
流動負債.....	730,681	1,070,998	1,472,265
流動資產／(負債)淨額.....	20,733	(2,632)	(95,391)
總資產減流動負債.....	228,894	231,317	169,620
非流動負債.....	18,849	14,033	20,743
<b>總權益</b> .....	<b>210,045</b>	<b>217,284</b>	<b>148,877</b>

## 概 要

### 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管理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								
	2013年			2014年			2015年		
	收入	佔收入	毛利率	收入	佔收入	毛利率	收入	佔收入	毛利率
	(人民幣千元)	百分比	(%)	(人民幣千元)	百分比	(%)	(人民幣千元)	百分比	(%)
物業管理服務 .....	1,223,889	73.2	5.6	1,623,597	73.7	8.6	2,090,872	71.6	10.2
顧問諮詢服務 .....	330,275	19.8	36.4	439,415	19.9	35.9	550,777	18.9	33.9
園區增值服務 .....	117,483	7.0	45.8	141,553	6.4	46.7	276,978	9.5	47.5
<b>總計 .....</b>	<b>1,671,647</b>	<b>100.0</b>	<b>14.5</b>	<b>2,204,565</b>	<b>100.0</b>	<b>16.5</b>	<b>2,918,627</b>	<b>100.0</b>	<b>18.2</b>

下表載列於所示年度按地區劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	佔收入百分比	人民幣千元	佔收入百分比	人民幣千元	佔收入百分比
杭州(不包括餘杭).....	525,222	30.4	639,601	28.3	832,276	28.4
餘杭.....	84,562	4.9	116,590	5.2	166,962	5.7
寧波.....	154,731	8.9	195,277	8.6	232,067	7.9
長三角(不包括杭州及寧波).....	470,329	27.2	677,325	30.0	921,104	31.4
環渤海經濟圈 .....	234,820	13.6	291,651	12.9	384,125	13.1
珠三角商業區 .....	69,673	4.0	104,011	4.6	132,428	4.5
其他地區 .....	136,788	7.9	185,851	8.2	263,267	9.0
已終止業務.....	54,037	3.1	49,066	2.2	-	-
<b>報告分部收入 .....</b>	<b>1,730,162</b>	<b>100.0</b>	<b>2,259,372</b>	<b>100.0</b>	<b>2,932,229</b>	<b>100.0</b>
<i>減：</i>						
分部間交易收入 .....	4,478	不適用	5,741	不適用	13,602	不適用
已終止業務收入 .....	54,037	不適用	49,066	不適用	-	不適用
<b>綜合收入總額 .....</b>	<b>1,671,647</b>	<b>不適用</b>	<b>2,204,565</b>	<b>不適用</b>	<b>2,918,627</b>	<b>不適用</b>

下表載列於所示年度按主要組成部分劃分的總運營成本明細：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本 .....	1,429,218	1,841,479	2,387,702
行政開支 .....	125,160	149,554	232,578
銷售及營銷開支 .....	1,313	1,419	5,690
其他經營開支 .....	16,253	24,348	29,116

## 概 要

下表載列於所示年度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					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比
<b>銷售成本</b>						
員工成本－我們的僱員.....	975,386	68.2	1,180,516	64.1	1,151,540	48.2
分包成本.....	186,812	13.1	348,904	18.9	801,196	33.6
營業稅及附加費.....	91,120	6.4	115,789	6.3	140,088	5.9
公共空間成本.....	92,022	6.4	101,172	5.5	146,148	6.1
辦公室開支.....	58,312	4.1	67,214	3.6	64,645	2.7
其他.....	25,566	1.8	27,884	1.6	84,085	3.5
<b>總計.....</b>	<b>1,429,218</b>	<b>100.0</b>	<b>1,841,479</b>	<b>100.0</b>	<b>2,387,702</b>	<b>100.0</b>

有關在管合同建築面積按地區劃分的明細，請參閱本招股章程第129頁「業務－物業管理服務」分節。

下圖概述我們於2014年9月至2015年12月「幸福綠城」移動應用的推廣進度。

	於					
	2014年		2015年			
	9月30日	12月31日	3月31日	6月30日	9月30日	12月31日
「幸福綠城」移動應用覆蓋園區數 ...	8	41	195	223	265	405
覆蓋園區比率 <sup>(1)</sup> .....	1.5%	7.4%	34.2%	38.2%	44.3%	63.1%
註冊家庭數.....	949	20,347	63,691	98,056	118,687	137,206
家庭註冊比率 <sup>(2)</sup> .....	51.0%	75.1%	79.4%	85.8%	90.3%	95.3%
註冊用戶數.....	1,091	23,485	73,332	112,364	148,021	180,422
活躍註冊用戶數 <sup>(3)</sup> .....	508	11,604	37,799	64,047	90,461	122,674
活躍註冊用戶率 <sup>(4)</sup> .....	46.6%	49.4%	51.5%	57.0%	61.1%	68.0%

附註：

- (1) 按我們的「幸福綠城」移動應用覆蓋園區數目除以我們的在管園區總數計算。
- (2) 按註冊家庭數除以我們「幸福綠城」移動應用覆蓋的在管園區的家庭總數計算。
- (3) 「活躍註冊用戶」指相關年度每個曆月至少登入一次我們的「幸福綠城」移動應用的註冊用戶。
- (4) 按活躍註冊用戶數除以註冊用戶數計算。

## 概 要

### 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		
	2013年	2014年	2015年
<b>回報率：</b>			
股權回報 .....	46.9%	72.2%	149.8%
總資產回報 .....	8.7%	11.5%	12.0%
<b>流動資金：</b>			
流動比率 .....	1.03倍	1.00倍	0.94倍
速動比率 .....	1.01倍	1.00倍	0.93倍
<b>資本充足水平：</b>			
資產負債比率 .....	19.0%	46.0%	120.9%
淨資產負債比率 <sup>(1)</sup> .....	(123.5%)	(155.3%)	(440.6%)

附註：

(1) 於往績記錄期內，現金及現金等價物高於計息借款總額，導致出現現金淨額狀況。

有關上表主要財務指標的釋義，請參閱本招股章程第295頁「財務資料－主要財務指標」一節。

我們於2014年及2015年12月31日的資產負債比率較高，主要由於我們於往績記錄期內宣派大額股息、銀行借款增加及出售非核心業務的股本權益作為進行重組籌備上市的一環，導致總權益減少。綠城物業服務於2014年及2015年分別宣派人民幣120.0百萬元及人民幣230.0百萬元的股息。銀行借款增加主要由於我們於2014年為撥款購入新辦公樓而借取貸款。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣299.4百萬元、人民幣437.4百萬元及人民幣835.9百萬元，較於相關日期的銀行借款為高。

### 流動負債淨額

於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣2.6百萬元、人民幣95.4百萬元及人民幣81.5百萬元。我們分別於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日的流動負債淨額乃部分由於於各自的日期以現金及短期借款人民幣121.4百萬元購入新辦公樓及大額應付股息所致。於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，我們的應付股息分別為人民幣57.3百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣21.9百萬元。於2015年12月31日的流動負債淨額亦歸因於與一項收購（作為我們為籌備上市所作重組的一部分）有關而應付關連方的購買價人民幣50.0百萬元（有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告B節附註29(a)）。更多詳情請參閱本招股章程第289頁開始的「財務資料－流動資產及流動負債」分節。

# 概 要

## 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。緊隨全球發售完成後，我們的控股股東將會合共擁有本公司已發行股本總額約36.72%。我們獨立於控股股東經營。我們的最終控股股東已保留若干與本集團業務之間有限度競爭的除外業務的權益。詳情請參閱本招股章程第205頁開始的「與控股股東的關係」一節。

本集團已與部分該等除外業務訂立將於上市後構成持續關連交易的交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程第220頁開始的「關連交易」一節。

## 首次公開發售前股份獎勵計劃

我們已採納首次公開發售前股份獎勵計劃。首次公開發售前股份獎勵的主要條款概述於本招股章程附錄四第IV-22頁開始的「法定及一般資料—D.其他資料—1.首次公開發售前股份獎勵計劃」分節。

## 全球發售統計數字

發售規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的28%
發售架構：	約10%為香港公開發售(可予重新分配)，約90%為國際發售(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
超額配股權：	Lilac International Investment出售最多116,666,000股股份，佔全球發售初步提呈的發售股份數目的15%
每股發售價：	每股發售股份1.74港元至2.20港元

	根據最低指示性發售價1.74港元	根據最高指示性發售價2.20港元
股份市值 <sup>(1)</sup> .....	4,833.3百萬港元	6,111.1百萬港元
每股普通股未經審核備考經 調整有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	0.51港元	0.64港元

附註：

(1) 市值乃根據緊隨全球發售完成後預期已發行股份數目2,777,776,000股計算。

(2) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃作出「附錄二—未經審核備考財務資料」一節所述的調整後，根據緊隨全球發售完成後按發售價的已發行股份數目2,777,776,000股計算。

## 概 要

### 未來計劃及所得款項用途

假設發售價為每股股份1.97港元(即本招股章程指示性發售價範圍每股股份1.74港元至2.20港元的中位數)，我們估計全球發售所得款項淨額(經扣除我們就全球發售應支付的包銷費及開支後)將約為1,409.0百萬港元。我們擬動用是次發售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
690.4	49%	收購物業服務公司及提供增值服務的公司
310.0	22%	開發及推廣我們的「智慧園區」項目及園區產品及服務
267.7	19%	償還貸款
140.9	10%	運營資金及一般企業用途

自2014年9月推出「智慧園區」項目至2016年3月31日以來，我們已於「智慧園區」項目投資合共約人民幣23.7百萬元，包括(i)軟件開發及管理以及推廣「幸福綠城」移動應用約人民幣19.8百萬元；及(ii)就「智慧園區」項目的所有三個部分進行硬件採購及維護約人民幣3.9百萬元。於「智慧園區」項目的三個部分之中，我們的「幸福綠城」移動應用(我們若干園區產品及服務的線上接口)帶來收入，而「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台於往績記錄期內並無直接帶來任何收入。儘管如此，我們相信投資於「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台將使我們自動化及優化服務而減低勞動成本。此外，我們相信在該等平台運用的技術將可改善服務質量及用戶滿意度，而我們相信這將提升品牌形象及增加向高端住宅物業收取較高物業服務費的接受程度。有關更多詳情，請參閱本招股章程第162頁開始的「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。

有關未來計劃及全球發售所得款項淨額用途的進一步詳情，請參閱本招股章程第306頁開始的「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 上市開支

估計與全球發售有關的總上市開支(包括包銷佣金)將約為人民幣104.4百萬元(假設發售價為每股股份1.97港元，即本招股章程的指示性發售價範圍每股股份1.74港元至2.20港元的中位數，及超額配股權不獲行使)。於往績記錄期內，我們已產生上市開支人民幣30.4百萬元，開支中的人民幣21.5百萬元已於綜合損益及其他全面收入表確認，而預期人民幣8.9百萬元於上市後

## 概 要

與股權對銷。我們估計於截至2016年12月31日止年度將產生額外人民幣74.0百萬元，當中(i)預期人民幣57.0百萬元於上市後與股權對銷；及(ii)人民幣17.0百萬元預期將計入截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表。該等上市開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就上市及全球發售所提供的服務的專業費用、聯席保薦人就上市及全球發售所提供的服務的保薦人費用及包銷佣金。

### 股息政策

我們現擬於上市後每年派付相當於除稅後利潤25%的股息。股息(如有)之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。於2013年、2014年及2015年，綠城物業服務宣派股息人民幣31.4百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣230.0百萬元，而綠城物業服務亦分別於2013年、2014年及2015年支付股息人民幣28.5百萬元、人民幣86.4百萬元及人民幣265.4百萬元。

### 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36個辦公室及倉庫以及我們用作員工宿舍的343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379,000元至人民幣3.79百萬元。

此外，我們並無為部分僱員支付社會保險及住房公積金供款。中國法律顧問告知我們，倘任何主管政府機關認為我們作出的住房公積金供款不符合中國法律及法規的規定，當局可勒令我們在一段時限內向相關地方機關支付未付款項並處介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。中國法律顧問亦告知我們，根據中國法律及法規，我們或因未及時對社會保險作全額供款而面臨遲繳費用及罰款。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金額計每天0.05%的遲繳費用。倘我們未有支付未付金額或遲繳費用，我們或須承擔社會保險供款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，請參閱本招股章程第176頁開始的「業務－法律程序及合規」一節。

## 概 要

### 最新發展

本公司與浙江省交投地產集團有限公司於2016年6月15日訂立購股協議，藉以收購浙江浙元物業管理有限公司的40%權益。收購預計於2016年7月或前後完成。詳情請參閱本招股章程第140頁「業務－物業管理服務－收購第三方物業服務公司」一節。

董事確認，自2015年12月31日(本集團最近期經審核財務資料的結算日)起及直至本招股章程日期，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。

### 重大風險因素概要

我們的業務存在多項風險，包括但不限於與我們的業務及行業有關的風險、與在中國進行業務有關的風險及與全球發售有關的風險。由於不同投資者對釐定風險重要性有不同詮釋和標準，閣下在決定投資發售股份前，應細閱本招股章程第27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，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、減少我們的業務量及降低我們的盈利能力。
- 我們的「幸福綠城」移動應用未必能吸引及保留住戶的足夠興趣。
- 我們前期物業服務合同中及保障性住房的物業服務費定價須遵照中國政府法規。

## 釋 義

於本招股章程中，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」。

「2016中國指數研究院百強報告」	指	中國指數研究院於2016年6月與中國物業管理協會合作刊發的《2016中國物業服務百強企業研究報告》，根據截至2015年12月31日收集所得的歷史數據編製而成，涵蓋210家物業服務企業
「申請表格」	指	有關香港公開發售所使用的白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格(個別或共同)，或如文義有所指定，則為其中任何一種申請表格
「章程細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2016年6月13日有條件採納(經不時修訂)並將於上市後生效的組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄三
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「聯營公司」	指	具本招股章程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，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，由本公司的執行董事兼關連人士楊掌法先生直接擁有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，由本公司的執行董事兼關連人士吳志華先生直接擁有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
「資本化發行」	指	將本公司股份溢價賬中的若干進賬額撥充資本後發行股份，於本招股章程附錄四「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. 全體股東於2016年6月13日通過的書面決議案」一節中進一步描述

## 釋 義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統 結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者 戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程及地區參考而言，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	開曼群島法律第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	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義及就本招股章程的文義而言，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
「核心關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義

## 釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人訂立日期為 <b>2016年6月13日</b> 的彌償契據，進一步詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—D.其他資料—3.稅項及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人訂立日期為 <b>2016年6月13日</b> 的不競爭承諾契據，詳情概述於本招股章程「與控股股東的關係—不競爭承諾」分節
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中國企業所得稅法
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	將由 <b>白表eIPO</b> 服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立的房地產開發商並於聯交所上市(股份代號： <b>3900</b> )。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擁有綠城中國已發行股本 <b>18.6%</b>
「綠城控股」	指	綠城控股集團有限公司，於 <b>2001年12月6日</b> 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 <b>40%</b> 、 <b>39%</b> 及 <b>21%</b> ，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

## 釋 義

「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日在中國成立的有限公司，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 Co. Ltd.，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	綠城服務集團(香港)有限公司，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」	指	杭州綠城信息技術有限公司，於2014年4月10日在中國成立的有限公司，為本公司之關連人士
「集團」、「本集團」 或「我們」	指	本公司及其不時的附屬公司，而倘文義所需，就本公司成為現有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，從事電梯維護及陵園開發等多項業務，由綠城控股擁有51%，並由李海榮女士的家族成員控制的有限責任合夥擁有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，為本公司的間接全資附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司

## 釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價提呈以供認購的 <b>77,780,000</b> 股股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載的條款及在其條件的規下，按發售價初步提呈發售 <b>77,780,000</b> 股股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)以供香港公眾人士認購
「香港證券及期貨條例」或 「證券及期貨條例」	指	香港法例第 <b>571</b> 章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港收購守則」或 「收購守則」	指	證監會發出的公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售而訂立的日期為 <b>2016年6月27日</b> 的包銷協議
「獨立第三方」	指	並非本公司在上市規則項下關連人士的一名或多名人士或一家或多家實體
「國際發售股份」	指	國際發售之標的 <b>699,996,000</b> 股股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整及視乎超額配股權行使與否而定)
「國際發售」	指	按發售價向機構、專業、公司及其他投資者(香港的散戶投資者除外)提呈發售國際發售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節

## 釋 義

「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、聯席全球協調人及國際包銷商於2016年7月4日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議
「聯席賬簿管理人」	指	Merrill Lynch International、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、建銀國際金融有限公司及康宏証券投資服務有限公司
「聯席全球協調人」	指	Merrill Lynch International、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	美林遠東有限公司(僅就香港公開發售而言)、Merrill Lynch International(僅就國際發售而言)、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、建銀國際金融有限公司及康宏証券投資服務有限公司
「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	2016年6月20日，就確定本招股章程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，為控股股東，由非執行董事兼最終控股股東之一壽柏年先生直接擁有100%權益
「上市」	指	本公司股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會

## 釋 義

「上市日期」	指	股份於聯交所上市並自此獲准買賣的日期，預計為 <b>2016年7月12日</b> (星期二)或前後
「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	由本公司作為財產授予人、 <b>TMF (Cayman) Ltd.</b> 作為受託人及李海榮女士作為保障人，於 <b>2016年1月1日</b> 成立的高管信託，詳情載於本招股章程「歷史及重組－重組」分節
「 <b>Mass Wisdom</b> 」	指	<b>Mass Wisdom Group Limited</b> ，於 <b>2015年1月2日</b> 根據英屬維京群島法律註冊成立的有限公司，由首次公開發售前受託人直接擁有 <b>100%</b>
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於 <b>2014年11月24日</b> 採納的組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄三
「工業和信息化部」	指	中國工業和信息化部
「商務部」	指	中國商務部，原中國對外貿易經濟合作部
「住房和城鄉建設部」	指	中國住房和城鄉建設部，原中國建設部
「發改委」	指	中國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售認購或購買股份的每股發售股份最終港元價格(不包括 <b>1%</b> 經紀佣金、 <b>0.0027%</b> 證監會交易徵費及 <b>0.005%</b> 聯交所交易費)，將不高於 <b>2.20</b> 港元及預期不低於 <b>1.74</b> 港元，將按「全球發售的架構－定價及分配」所述方式釐定

## 釋 義

「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，(如相關)連同Lilac International Investment因超額配股權獲行使而出售的任何股份
「運營附屬公司」	指	列於本招股章程附錄一會計師報告B節附註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，為控股股東，由最終控股股東之一宋卫平先生直接全資擁有
「超額配股權」	指	預期將由Lilac International Investment向國際包銷商授出的期權，據此，Lilac International Investment或須按發售價出售最多合共116,666,000股股份，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「首次公開發售前股份獎勵計劃」	指	本公司根據股東於2016年1月1日通過(並隨後於2016年4月18日修訂)的決議案於全球發售前批准及採納的股份獎勵計劃，以向合資格參與者獎勵股份，其主要條款載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—D. 其他資料—1. 首次公開發售前股份獎勵計劃」一節
「首次公開發售前受託人」	指	TMF (Cayman) Ltd.，高管信託的受託人
「定價協議」	指	聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	定價協議將予釐定發售價的日期，預期為2016年7月4日(香港時間)或前後，且無論如何不會遲於2016年7月7日

## 釋 義

「招股章程」	指	本招股章程
「收款銀行」	指	中國銀行(香港)有限公司
「收款銀行協議」	指	本公司、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、中國銀行(香港)代理人有限公司及香港證券登記處所訂立日期為2016年6月27日的協議
「S規例」	指	《美國證券法》項下的S規例
「重組」	指	按本招股章程「歷史及重組－重組」分節所載本集團下屬公司就上市而進行的重組
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國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	中國國家稅務總局
「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，為控股股東，由非執行董事兼最終控股股東之一夏一波女士直接全資擁有
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	美林遠東有限公司
「國務院」	指	中國國務院

## 釋 義

「借股協議」	指	穩定價格操作人(或其聯屬人士或為其行事的任何人士)與Lilac International Investment預期將於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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2015年12月31日止三個財政年度
「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，為我們的非全資附屬公司
「美籍人士」	指	具有S規例所賦予的涵義
「美國證券法」	指	1933年《美國證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則及法規
「最終控股股東」	指	宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「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，美國法定貨幣
「白色申請表格」	指	要求以申請人本身名義發行有關香港發售股份的公眾人士適用的申請表格
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO服務供應商指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 在網上提交以按申請人本身名義發行香港發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「黃色申請表格」	指	要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士適用的申請表格

## 釋 義

「浙江省通信管理局」 指 浙江省通信管理局，為工業和信息化部位於浙江省的地方機關

「%」 指 百分比

除另有指明外，本招股章程所載陳述乃假設超額配股權並無行使。請參閱本招股章程「包銷」一節。

本招股章程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，本招股章程的所有數據均截至本招股章程日期。

## 技術詞彙

「活躍用戶」	指	於相關年度內一個曆月內至少登入我們其中一個平台一次的註冊用戶
「活躍用戶率」	指	按一個曆月內活躍註冊用戶數目除以同一曆月結束時的註冊用戶數目計算
「平均物業服務費」	指	期間物業服務費收入除以於同一期間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，就本招股章程而言，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
「實體」	指	在實體店服務客戶的傳統業務，與在線業務相對
「一線城市」	指	根據中國國家統計局，於最後實際可行日期，包括中國北京、上海、廣州及深圳
「建築面積」	指	建築面積
「高端住宅物業」	指	中國指數研究院將「高端住宅物業」定義為每月每平方米物業服務費不少於物業服務百強企業管理的住宅物業所收取的每月每平方米物業服務費的75百分位的住宅物業
「ICP許可證」	指	增值電信業務許可證的通稱，由工業和信息化部或其地方機關依據《電信業務經營許可管理辦法》授予
「包幹制」	指	當物業服務費按包幹制收取時，所有收到的物業服務費將記錄為收入，而提供物業管理服務產生的所有開支將記錄為成本或開支

## 技術詞彙

「其他地區」	指	於最後實際可行日期，就本招股章程而言，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
「綜合實力」	指	<p>中國指數研究院評估以下方面，為物業服務公司的綜合實力釐定排名：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 經營規模，計及企業經營的城市數目、總在管合同建築面積、在管物業數目及總資產；</li><li>• 財務表現，計及總收入、毛利率(於2016中國指數研究院百強報告中由純利取代)、員工人均收入以及銷售及行政開支及融資成本佔總收入百分比；</li><li>• 服務質量，計及客戶滿意率(不再為2016中國指數研究院百強報告的考慮因素)、物業服務費收繳率及物業服務合同續約率；</li><li>• 增長潛力，計及收入增長、總在管合同建築面積增長、保留在管建築面積、員工人數及組成以及對企業技術及情報或「智慧園區」的投入(不再為2016中國指數研究院百強報告的考慮因素)；及</li><li>• 社會責任，計及已付稅項金額、創造工作機會數目及保障性住房的總在管建築面積</li></ul>
「珠三角商業區」	指	於最後實際可行日期，就本招股章程而言，包括中國珠海、北海、長沙、衡陽、九江、南昌、瓊海、三亞及西雙版納
「銷售終端」	指	銷售終端
「註冊家庭」	指	已於我們的至少一個平台完成註冊程序的家庭

## 技術詞彙

「經營規模」	指	中國指數研究院評估企業經營的城市數目、總在管合同建築面積、在管物業數目及總資產，為物業服務公司的經營規模排名
「二線城市」	指	於最後實際可行日期，根據中國國家統計局的分類，包括除中國一線城市外的 <b>36</b> 個主要城市，包括中國的省會、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
「物業服務百強企業」	指	中國指數研究院根據多項綜合實力因素，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服務合同續約率，排列出物業服務百強企業
「長三角」	指	於最後實際可行日期，就本招股章程而言，包括中國杭州、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，應審慎考慮本招股章程中的所有資料，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)與我們的業務及行業有關的風險、(ii)與在中國進行業務有關的風險及(iii)與全球發售有關的風險。

### 與我們的業務及行業有關的風險

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，我們的在管合同建築面積由2013年1月1日約44.2百萬平方米增長至2015年12月31日約82.8百萬平方米，增長87.3%。我們主要透過取得新物業服務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。詳情請參閱本招股章程「業務 — 我們的核心價值和策略」分節。然而，概無保證可按計劃擴展在管物業組合，這可能對我們的業務、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。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們物業管理服務的收入分別達人民幣1,223.9百萬元、人民幣1,623.6百萬元及人民幣2,090.9百萬元，分別佔總收入約73.2%、73.7%及71.6%。我們的物業管理服務，是在前期物業服務合同或物業服務合同下提供，前者與

## 風險因素

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時屆滿。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，概無保證該等合同不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時獲重續。倘合同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或開支。此外，於合同屆滿後，業委會可終止該等合同。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逾期物業服務費，我們不能保證該等措施有效。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2013年、2014年及2015年12月31日分別為人民幣12.5百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣23.2百萬元。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的貿易應收款項及應收票據撥備不足，我們

## 風險因素

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2013年、2014年及2015年12月31日止年度，貿易應收款項及應收票據減值虧損分別為人民幣13.3百萬元、人民幣21.0百萬元及人民幣22.3百萬元。

**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(計入銷售成本)是我們銷售成本中最大一部分，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度分別達人民幣975.4百萬元、人民幣1,180.5百萬元及人民幣1,151.5百萬元，分別佔銷售成本約68.2%、64.1%及48.2%。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的員工成本(計入行政開支)分別為人民幣85.2百萬元、人民幣97.9百萬元及人民幣135.1百萬元，為我們行政開支中最大一部分，分別佔行政開支約68.1%、65.4%及58.1%。此外，我們向分包商外包若干服務職能，例如保安、保潔及保養服務。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，分包成本分別為人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣801.2百萬元，佔銷售成本分別約13.1%、18.9%及33.6%。為維持及改善盈利能力，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。

隨著我們繼續擴展業務，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。中國物業服務行業內，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「幸福綠城」移動應用未必能吸引及保留住戶的足夠興趣。**

我們相信，我們的「幸福綠城」移動應用是本公司成長的關鍵。我們計劃於在管物業吸引更多住戶使用。有關我們計劃提升平台使用量的措施的更多資料，請參閱本招股章程「業務－我們的核心價值和策略－繼續發展「智慧園區」項目，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「幸福綠城」移動應用相對較新，並正在不斷革新。由於我們經營線上平台的經驗有限，不能保證住戶會喜愛該平台。我們「幸福綠城」移動應用的未來增長，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。消費者喜好日新月異，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。推出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「幸福綠城」移動應用失去興趣，減少使用我們移動應用的頻率，甚至不再使用我們的移動應用，進而可能對我們的園區產品和服務分部及其財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

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、保潔、園藝及維修與保養服務。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，分包成本分別為人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣801.2百萬元，分別佔銷售成本約13.1%、18.9%及33.6%。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客戶賠償。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客戶的金額，然而概不保證我們將能收回。

此外，當我們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，我們幾乎所有物業服務費均以包幹制徵收，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中國長三角，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中國長三角，尤其是杭州。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們於長三角的在管物業總在管合同建築面積分別佔我們所有在管物業總合同建築面積約72.6%、72.9%及70.9%。於同日，我們位於杭州的在管物業的總在管合同建築面積分別佔我們所有在管物業的總在管合同建築面積約21.3%、18.7%及18.6%。

我們預期，長三角在不久將來將繼續佔運營的大部分。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、財務狀況及經營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。

物業管理行業高度分散，根據中國指數研究院，於2015年行內有約100,000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消費者提供類似服務的公司的競爭。請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業服務行業－中國物業服務行業的競爭格局」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。他們可能有更好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，可對我們的業務、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「幸福綠城」移動應用的全國發布計劃或於理想時間內實施全國發布計劃。**

於2015年12月31日，我們已在405個(63.1%)我們管理的住宅園區推出「幸福綠城」移動應用。我們正在實施「幸福綠城」移動應用的全國發布計劃。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住宅園區發布「幸福綠城」移動應用，我們須安裝智慧管理裝置，以更新我們住宅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經優化的物業管理系統。此外，我們的目標乃持續開發「幸福綠城」移動應用，以提升普及程度，改善用戶體驗及提供更多種類的園區產品及服務。

我們實施管理「幸福綠城」移動應用全國發布計劃的能力需要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、人員及專長將為全國發布計劃提供支持。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「幸福綠城」移動應用的全國發布計劃，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、戶外開放空間、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，各住宅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足夠應付所有維修保養成本，倘該特備基金不足夠應付所有維修保養成本，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，我們若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，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，我們向第三方收購兩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招股章程「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住宅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住戶、業主、我們的僱員或分包商僱員的財產損失、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魯莽行為而引起的索賠。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、負債或損失。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、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 風 險 因 素

**我們前期物業服務合同中及保障性住房的物業服務費定價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，請參閱本招股章程「監管概覽—物業服務企業的收費」一節。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》放寬，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，可能對我們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(按在管合同建築面積計)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潛力。**

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同建築面積及數目而定。因此，物業管理服務分部的增長潛力乃受並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，請參閱本招股章程「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。

## 風 險 因 素

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延遲，可能對我們的業務造成不利影響。

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、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，或我們在及時達成為取得及／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，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

**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，請參閱本招股章程「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，或就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、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。更多詳情請參閱本招股章程「業務－法律訴訟及合規」一節。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。

## 風險因素

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，主管機關於審閱我們部分的附屬公司提交作稅務用途的年末財務報表後要求該等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1.9百萬元之撥備，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員作出投訴或要求付款，而且於最後實際可行日期所有我們未有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遲繳費用及／或罰款。中國法律顧問告知，根據中國法律及法規，僱主就未有及時作社會保險及住房公積金全數供款將面臨遲繳費用及罰款。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，當局可勒令我們在若干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%的遲繳費用。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，當局可勒令我們在若干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房地產主管部門辦理登記。於最後實際可行日期，作為租戶的我們主要因業主不配合登記有關協議，未能為36個辦公室及倉庫以及我們用作員工宿舍的343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379,000元至人民幣3.79百萬元。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，我們擬物色並遷往附近代替地點。我們可能產生額外遷移成本，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。

## 風險因素

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，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產品和服務，或增加不守有關規定及法規的風險。

隨著我們擴充業務到新地理市場及發展新產品和服務，我們預期漸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，並面臨更多因不合規導致的潛在的處罰及罰款。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；且若不遵守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。

於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣2.6百萬元、人民幣95.4百萬元及人民幣81.5百萬元。我們於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日流動負債淨額乃部分由於於各自的日期以現金及短期借款人民幣121.4百萬元購入新辦公樓及大額應付股息所致。於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，應付股息分別為人民幣57.3百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣21.9百萬元。於2015年12月31日的流動負債淨額亦歸因於與一項收購(作為我們為籌備上市所作重組的一部分)有關而應付關連方的購買價人民幣50.0百萬元(有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告B節附註29(a))。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—流動資產及流動負債」一節。

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靈活性，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入和足夠的外部融資，而這將受到我們未來的經營表現、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。若我們沒有足夠運營資金以應付現時和日後的財務需要，我們或需訴諸外部資金。

## 風險因素

若我們未能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、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能面臨有關供應商(包括分包商)提供的產品及服務產生或相關的爭議及申索的責任。**

我們可能成為或可能被列為園區產品及服務的買家或用家、政府機關或其他第三方對銷售園區產品及服務之商家提出的訴訟或其他法律程序中的被告。該等法律程序可能涉及下列申索指控，其中包括：供應商提供的產品及服務未能符合規定的質量標準、供應商就所提供的產品及服務作出屬虛假或誤導的陳述、供應商提供的產品及服務引致財產損害或人身傷害，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法律程序支付賠償。我們亦可能須支付行政罰款及被下令停止相關產品及服務的銷售。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。

**倘中國政府撤銷或更改任何給予我們的激勵項目，可降低我們的盈利能力。**

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們收取的政府補助分別為人民幣9.8百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣16.1百萬元。該等政府補助由地方政府機關提供，用作表揚我們努力創新及市場領導地位。由於政府補助一般由相關政府機關酌情發出，我們不能保證未來將繼續收取。此外，儘管我們相信地方機關按中國現行政策、法律及法規給予政府補助，但因中國法律、法規及政府政策可能會有意外變動，因此我們在獲得政府補助方面面對不確定性。任何取消或減少政府補助可對我們的財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

**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」商標及「幸福綠城」移動應用)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

## 風險因素

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，中國規管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仍在轉變，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。

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，例如企業管理人員、物業管理人員及資訊科技人員。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」項目取決於電腦系統有效及不受中斷的操作。我們可能遭遇系統中斷的情況，令我們的移動應用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作出回應或提供服務。該等事件或會令移動應用的吸引力下降，並對我們的經營業績造成不利影響。

此外，通過移動應用提供我們若干園區產品及服務涉及保安風險，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。

倘市場對我們收集、使用或披露個人資料的做法或其他私隱相關事宜表示關注，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

## 風險因素

政策，在未有取得用戶的事先同意的情況下，我們不能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，以加強對信息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法律程序或行動，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，並可能限制定向市場營銷的若干方法。對個人資料安全的關注亦可能引致整體網絡使用量下降，可能引致我們的「幸福綠城」移動應用用戶流量下跌。用戶流量大幅下跌可能引致來自付款用戶的收入減少，可能對我們的業務(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關注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市場平台，並對我們的業務造成其他不利後果。

我們的「幸福綠城」移動應用用戶可透過第三方在線付款平台進行交易。就該等在线付款交易而言，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消費者信心的要素。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保密協議，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足夠。而增加及加強我們的保安措施及努力，以讓「幸福綠城」移動應用用戶對我們使用的線上付款平台的可靠度具有信心，則我們或有額外成本及開支，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，整體對線上付款平台安全度的觀感可能受到不利影響，並導致用戶不願使用我們的「幸福綠城」移動應用。

### 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。

## 風險因素

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，強調利用市場力量推動中國經濟發展。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，釐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

## 風險因素

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。

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(「**601號文**」)，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**601號文**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利率獲得額外融資，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全球發售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，以全球發售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

## 風險因素

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。

概無保證我們日後以全球發售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。**

本公司於開曼群島註冊成立，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，於全球發售後，我們或會以港元持有大部分發售所得的款項，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、收入、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。

## 風 險 因 素

**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，其可能有追溯力。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、日本及許多其他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。請參閱本招股章程「監管概覽－中國外匯法規」分節。我們獲得的收入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賬項交易。根據中國現行的外匯法規，部分經常賬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。

## 風險因素

自然災害、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(「沙士」)等傳染病、以及我們無法控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年報告多宗沙士個案。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。未來爆發任何沙士、禽流感或其他類似的不利傳染病可(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。

### 與全球發售有關的風險

全球發售股份的買家將會面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄。

我們股份的發售價高於緊接全球發售前每股股份的賬面淨值。因此，全球發售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，發售股份的買家可能面對股份每股有形資產賬面淨值被攤薄。

我們的股份過往並無公開市場。

我們的股份於全球發售前並無公開市場。股份的初步發行價範圍由本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)協定，而發售價可能大幅有別於全球發售後股份的市價。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市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，也不能保證其在全球發售後持續活躍，亦不保證在全球發售之後股份的市價將不會下跌。

## 風險因素

我們股份流通量和市價或會有波動，從而可能使根據全球發售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」一節或本招股章程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)；
- 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；
- 行業整體經濟狀況或影響我們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
- 我們已發行股票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低迷、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我們的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上市日期起計六個月的若干

## 風 險 因 素

禁售承諾。有關禁售承諾的詳情於本招股章程「包銷—包銷安排及費用」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。

**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發售價。**

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方於聯交所開始買賣，預期為定價日後第五個營業日。因此，投資者可能未必可在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。因此，發售股份持有人須承受買賣開始時發售股份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發售價的風險。

**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。**

緊接全球發售完成之前及之後，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。

**本招股章程內有關中國、中國經濟、中國物業服務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。**

本招股章程內有關中國、中國經濟、中國物業服務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，本招股章程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。

## 風 險 因 素

**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。特別是開曼群島之保障股東權利與香港不同，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。

**投資者應細閱整份招股章程，並不應在並無慎審考慮本招股章程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。**

媒體可能就全球發售及我們的業務作出報導。在刊發本招股章程前曾出現(且於本招股章程日期後但全球發售完成前或會出現)報章及媒體有關我們及全球發售的報導，當中載有(其中包括)有關我們及全球發售的若干財務資料、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招股章程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招股章程，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招股章程及申請表格所載的資料，決定是否向我們作出投資。

## 前 瞻 性 陳 述

本招股章程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」、「應當」、「打算」、「計劃」、「預測」、「可能」、「願景」、「目的」、「宗旨」、「目標」、「時間表」和「展望」等字詞)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(包括本招股章程所詳述的風險因素)、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實行該等策略的能力；
- 我們日後發展及經營新產品及服務的能力；
- 中國物業服務行業的監管環境和整體行業前景；
- 中國物業服務行業的日後發展及競爭環境；
- 中國整體經濟走勢；及
- 本招股章程「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明示者有重大差異，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，我們並無責任更新任何前瞻性陳述，以反映作出該陳述之日後的事件或情況，或反映不可預計事件的發生。有關我們或任何董事的意向的陳述或提述乃於本招股章程日期作出。任何該等意向可能因應未來發展而出現變動。

本招股章程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

### 董事對本招股章程內容的責任

本招股章程包括遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》(經修訂)及上市規則而刊載的資料，旨在為公眾提供有關本集團的資料。董事願就本招股章程所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任。董事確認，經作出一切合理查詢後，盡彼等所知及所信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使本招股章程所載任何陳述產生誤導。

### 香港公開發售、包銷及本招股章程

本招股章程僅就香港公開發售(構成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件。

發售股份僅以本招股章程及申請表格所載的資料及所作的聲明為基準提呈發售，且發售須按當中所載條款進行及受其所載條件規限。就全球發售而言，概無人士獲授權提供或作出本招股章程並無載列的資料或聲明，而本招股章程並無載列的資料或聲明概不得視作已獲本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理人、僱員、顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，須待我們與聯席全球協調人(代表香港包銷商)協定發售價後方可作實。有關國際發售的國際包銷協議預期將於2016年7月4日或前後訂立，惟須待協定發售價後方可作實。全球發售由聯席全球協調人經辦。

倘由於任何原因，我們與聯席全球協調人(代表香港包銷商)無法協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。有關包銷商及包銷安排的詳盡資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

交付本招股章程或就發售股份作出任何提呈發售、銷售或交付，無論如何並不代表自本招股章程日期以來我們的事務並無發生變動或並無可能合理地導致我們的事務變動的事態發展，亦非暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期之後的任何日期均屬正確。

### 申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於「如何申請認購香港發售股份」一節及相關申請表格。

## 有關本招股章程及全球發售的資料

### 全球發售的架構

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

### 超額配股權及穩定價格

有關超額配股權及穩定價格安排的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

### 發售股份的發售限制

每名根據香港公開發售認購香港發售股份的人士將須確認，或因其認購發售股份而被視為確認其知悉本招股章程所述有關發售股份的發售限制。

我們並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或公開派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲准提呈發售或提出邀請的司法權區或向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的情況下，本招股章程及／或申請表格不得用作亦不構成發售要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售股份均受限制，除非根據該等司法權區適用的證券法向相關證券監管機關登記或獲其授權或獲得豁免所准許，否則不得進行上述事宜。

### 申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣。

除本招股章程披露者外，本公司並無任何部分股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無亦不擬於不久將來尋求該等上市或上市批准。

### 開始買賣股份

預期股份將於2016年7月12日(星期二)開始在聯交所買賣。股份將以買賣單位每手2,000股股份進行買賣。股份的股份代號為2869。

### 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的證券收納規定，我們的股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，原因是該等安排或會影響其權利及權益。本公司已作出一切必要安排以使讓股份獲准納入中央結算系統。

## 有關本招股章程及全球發售的資料

### 股東名冊及印花稅

本公司的主要股東名冊將由我們於開曼群島的主要股份過戶登記處Codan Trust Company (Cayman) Limited存置，而我們的香港股東名冊則將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司於香港存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶文件及其他所有權文件必須提交香港證券登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。

所有發售股份將登記於本公司在香港存置的香港股東名冊。買賣於香港股東名冊登記的股份須繳納香港印花稅。印花稅按買賣各方轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，就股份的一般買賣交易，目前須繳納合共0.2%的印花稅。此外，每份轉讓文據(如規定)須繳納固定印花稅5港元。

### 建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有或出售及買賣我們的股份(或行使其所附帶的權利)的稅務影響存有任何疑問，應諮詢其專業顧問。對於任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣我們的股份或行使我們的股份任何有關權利所產生的任何稅務影響或負債，本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方概不承擔任何責任。

### 匯率兌換

僅為方便閣下參考，本招股章程載有若干人民幣金額兌港元、人民幣金額兌美元及港元兌美元按指明匯率作出的換算。

除另有指明外，本招股章程中人民幣兌港元、人民幣兌美元及港元兌美元的換算(反之亦然)乃根據下列匯率進行：

- 人民幣0.85元兌1.00港元(即中國人民銀行於2016年6月13日設定的當前匯率)
- 人民幣6.56元兌1.00美元(即紐約聯邦儲備銀行於2016年6月10日核准的紐約市午間電匯買入匯率)
- 7.76港元兌1.00美元(即紐約聯邦儲備銀行於2016年6月10日核准的紐約市午間電匯買入匯率)

惟並不表示任何人民幣、港元或美元金額可以或原應於有關日期按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。

## 有關本招股章程及全球發售的資料

### 語言

倘本招股章程的英文版本與中文譯本有任何不符之處，概以英文版本為準。本招股章程中所載中國法律及法規、政府機關、部門、實體(包括我們的若干附屬公司)、機構、自然人、設施、證書、業權等(該等名稱並無官方英文譯名)的英文譯名均為非官方翻譯，僅供識別用途。倘存在任何歧義，概以中文名稱為準。

### 約整

除另有指明外，所有數據均約整至小數點後一位數。任何列表或圖表所列總額與其中所列數額總和之間如有任何差異，皆因數額約整所致。

## 豁免嚴格遵守上市規則

為籌備全球發售，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。

### 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。本集團的主要業務及營運位於中國，並透過我們的中國運營附屬公司於中國管理及進行；(i)我們全部收入均來自中國；及(ii)概無執行董事為香港永久性居民或通常駐於香港，而彼等於上市後將繼續留駐中國。因此，本公司並無及於可見將來亦不會有足夠的管理層人員按上市規則第8.12條的規定留駐香港。再者，增加委任一名通常居於香港的執行董事，或將現駐於中國的執行董事調往香港並非切實可行，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，前提是須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) 聯交所與董事之間的任何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從速通知聯交所；
- (iii) 本公司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。本公司各授權代表已獲授權代表本公司與聯交所溝通；
- (iv) 倘聯交所欲就任何事宜聯繫董事，本公司各授權代表均有方法在任何時間從速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)各董事將向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)各董事及授權代表將向聯交所提供（如有）其辦公室電話號碼、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；

## 豁免嚴格遵守上市規則

- (v) 並非通常居於香港的董事已確認彼等擁有或能夠申請前往香港的有效旅遊證件，並能夠在接獲合理時間的通知後前來香港與聯交所會面(如需要)；
- (vi) 我們已根據上市規則第**3A.19**條委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)作為我們與聯交所溝通的另一渠道，任期由上市日期起至本公司遵照上市規則第**13.46**條就其在上市日期起計首個完整財政年度的財務業績的結算日止。海通國際資本有限公司將可隨時全面聯絡本公司兩名授權代表及董事；及
- (vii) 我們將於上市後聘用法律顧問，以就上市規則及香港其他適用法例及規例項下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**條規定的公司秘書。上市規則第**3.28**條規定，發行人必須委任一名個別人士為公司秘書，該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

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工作。憑藉何先生的經驗及對本集團的熟悉度，我們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，是擔任本公司聯席公司秘書之一的適合人選。

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公司秘書一事，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秘書的職責及獲得上市規則第**3.28**條所規定的有關經驗。當伍秀薇女士不再提供有關協助，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有關經驗。計劃在上市三年後對何先生的資格及經驗作進一步評估，並評定是否繼續需要協助。預期我們屆時應能盡力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「有關經驗」，並因而毋須進一步豁免。

## 豁免嚴格遵守上市規則

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

### 關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於全球發售完成後將構成本公司的獲部分豁免持續關連交易。我們已向聯交所申請而聯交所已同意豁免我們就若干持續關連交易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，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

### 於往績記錄期後收購的業務

根據上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條（「相關規定」），就有關發行人自其最近期經審核賬目結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何業務或附屬公司而言，上市文件所載的會計師報告須包括該等業務或附屬公司於上市文件刊發前三個財政年度每年的收益表及資產負債表。

浙江浙元物業管理有限公司（「浙江浙元」）為於2009年6月26日在中國成立的公司，並由浙江省交投地產集團有限公司（「浙江交投」）全資擁有。浙江浙元主要從事物業管理、房屋代理服務、酒店管理、展覽服務、家政服務及日用百貨的銷售。於2016年6月14日，本公司在收購浙江浙元40%權益（「收購事項」）的公開競標中中標，並於2016年6月15日與浙江交投訂立購股協議（「購股協議」）。收購事項預期於2016年7月或前後完成（於我們的最近期經審核賬目結算日後），其後浙江浙元將作為我們的聯營公司入賬，此乃假設本公司將不能透過其少數權益對浙江浙元行使控制權。

在該情況下，我們已申請而聯交所亦已授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條，理由如下：

- (a) **僅收購少數權益** — 由於本公司只會收購浙江浙元40%權益，收購上述少數權益將不會導致浙江浙元的財務資料併入本集團內。因此浙江浙元將不會視作我們的附屬公司，而會根據本公司將不能透過其少數權益對浙江浙元行使控制權的假設，僅作為我們的聯營公司入賬。

## 豁免嚴格遵守上市規則

- (b) **豁免將不會損害投資大眾之利益**－收購事項符合最低豁免水平，原因是與收購事項相關的所有適用規模測試計算(如上市規則第14.07條所載)各測試的所得比率均少於5%。就說明目的而言，根據(i)由浙江交投提供的公開競標通告所示的浙江浙元財務資料；(ii)按購股協議規定本公司就收購事項將支付之代價為人民幣2,275,560元；及(iii)預期本公司於上市後的最低總市值約為4,833.3百萬港元，經參考往績記錄期的最近財政年度(即截至2015年12月31日止年度)收購事項的資產比率、盈利比率、收益比率及代價比率分別約為0.96%、0.25%、0.93%及0.06%。此外，根據上市規則第4.28條，收購事項並未重大至本公司須編製備考財務資料。因此，收購事項不會對本集團自2015年12月31日起的財務狀況造成任何重大變動，而有意投資者為對本集團之業務或財務狀況作出知情評估而合理所需之一切資料已載入本招股章程。因此，豁免遵守相關規定將不會損害投資大眾之利益。
- (c) **未能取得浙江浙元過往的財務資料**－由於浙江浙元為國有企業，現由浙江交投全資擁有，我們未能取得其於公開競標通告及購股協議所列者以外的過往財務資料，以符合相關規定。
- (d) **於本招股章程披露浙江浙元的詳情**－我們已於本招股章程提供與建議收購浙江浙元權益相關的收購事項的替代資料，以彌補未能載入浙江浙元的過往財務資料。進一步詳情請參閱本招股章程「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。

## 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 中泰街道桃源社區 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	中國浙江省杭州市 濱江區錢江灣花園 12幢1單元201室	中國
<i>非執行董事</i>		
壽柏年先生	中國浙江省 杭州市杭大路1號 黃龍世紀廣場10樓	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

\* 彼等之委任將於上市日期生效。

## 董事及參與全球發售的各方

進一步資料於本招股章程「董事及高級管理層」一節披露。

### 參與全球發售的各方

#### 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  
香港中環  
花園道1號  
中銀大廈26樓

#### 聯席全球協調人

Merrill Lynch International  
2 King Edward Street  
London EC1A 1HQ  
United Kingdom

中銀國際亞洲有限公司  
香港中環  
花園道1號  
中銀大廈26樓

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

瑞士信貸(香港)有限公司  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

## 董事及參與全球發售的各方

聯席賬簿管理人

Merrill Lynch International  
2 King Edward Street  
London EC1A 1HQ  
United Kingdom

中銀國際亞洲有限公司  
香港中環  
花園道1號  
中銀大廈26樓

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

瑞士信貸(香港)有限公司  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

摩根士丹利亞洲有限公司  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

建銀國際金融有限公司  
香港中環  
干諾道中3號  
中國建設銀行大廈12樓

康宏証券投資服務有限公司  
香港北角  
電氣道169號  
康宏匯24樓C室

## 董事及參與全球發售的各方

### 聯席牽頭經辦人

美林遠東有限公司(僅就香港公開發售而言)  
香港  
中環皇后大道中2號  
長江集團中心55樓

Merrill Lynch International(僅就國際發售而言)  
2 King Edward Street  
London EC1A 1HQ  
United Kingdom

中銀國際亞洲有限公司  
香港中環  
花園道1號  
中銀大廈26樓

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

瑞士信貸(香港)有限公司  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

摩根士丹利亞洲有限公司  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

建銀國際金融有限公司  
香港中環  
干諾道中3號  
中國建設銀行大廈12樓

康宏証券投資服務有限公司  
香港北角  
電氣道169號  
康宏匯24樓C室

## 董事及參與全球發售的各方

### 本公司的法律顧問

香港法例及美國法律  
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  
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

### 聯席保薦人及 包銷商的法律顧問

香港法例及美國法律  
盛信律師事務所  
香港  
中環花園道3號  
中國工商銀行大廈35樓

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

### 核數師及申報會計師

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

### 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

## 董事及參與全球發售的各方

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場三期6樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
花園道1號

## 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	<a href="http://www.lvchengfuwu.com">www.lvchengfuwu.com</a> (此網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
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) 田在瑋先生 黃嘉宜先生
薪酬委員會	潘昭國先生(主席) 田在瑋先生 黃嘉宜先生

## 公司資料

### 提名委員會

黃嘉宜先生(主席)  
潘昭國先生  
田在瑋先生

### 股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712至1716室

### 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

除另有所指外，本節及本招股章程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我們委聘或購自中國指數研究院編製的研究報告。

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、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、參與全球發售的任何其他各方或我們或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士或顧問獨立核實，概不就該等資料的準確性或完整性發表任何聲明。該等資料未必與中國國內或國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元購入使用及引用中國指數研究院多份刊物中有關中國物業服務行業的數據的權利。中國指數研究院於1994年成立，是中國專業房地產研究機構，擁有逾500名分析師，覆蓋華北、長三角、華南、華中及中國西南部等五個區域，擁有分支機構20家，研究範圍涵蓋中國超過300個城市。中國指數研究院對研究及追蹤中國物業服務行業擁有豐富經驗，自2008年起一直對中國物業服務百強企業進行研究。2016年6月，中國指數研究院與中國物業管理協會根據彼等於2015年對中國物業服務百強企業進行的調研，合作出版2016中國指數研究院百強報告。在2016中國指數研究院百強報告中，排名相同的物業服務企業可多於一家，以致物業服務企業總數由過往年度刊發的報告中的100家，增加至210家。

於2008年至2015年間，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在管建築面積達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、網站及營銷材料的數據)、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、政府機關的公開數據及中國指數研究院早前刊發的報告所收集的數據。於2016中國指數研究院百強報告中，中國指數研究院透過向多個一手及二手來源收集數據使用研究參數及假設，包括物業服務企業的數據(包括來自會計師事務所及公開資料的財務數據)、自行進行的調查、政府機關的公開數據及其過往報告所收集的數據。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，為物業服務公司的綜

## 行業概覽

合實力釐定排名。除另有指明外，本招股章程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。

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了解中國房地產指數系統中指數據庫的數據採集方法及所訂閱數據庫的數據來源以及**fdc.soufun.com**數據庫。

於編製行業報告及排名資料時，中國指數研究院倚賴下列假設：

- 本公司提供的選定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；
- 自相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確；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，且概不對其準確性承擔責任。

### 中國物業服務行業

中國物業服務行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，自此中國物業服務行業迅速成長。2003年6月正式頒布了《物業管理條例》，為規管物業管理行業提供了法律框架。隨著法律框架日益成熟，確立了本行業的公開公平市場制度，進一步推動中國物業服務行業顯著增長。中國物業服務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。根據中國政府頒布的《物業服務收費管理辦法》第九條，可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。物業服務費所採用的「包幹制」乃中國物業服務行業的主流模式。

## 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城鎮化步伐加快，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，致使住宅及其他房產項目需求增加，對物業管理服務的需求也隨著物業數量增多而越來越殷切。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，中國經濟快速增長，推動了中國的城鎮人均可支配年收入持續增長，根據中國國家統計局的資料，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%。中國消費者對更好生活條件和優質物業管理服務的需求日益提升，也是中國物業服務行業增長的另一根本原因。

中國經濟增長導致中高收入階級形成，因此，我們預期中國消費者的要求將越見提升，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對商品和服務作出自由支配的消費。我們相信中高收入階級在中國崛起，其財政預算日益增加，對於中國高端市場的物業管理服務發展有莫大影響。

下表載列於所示期間中國的城鎮化水平及城鎮人均可支配年收入：

	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	1,367.8	0.49%
城鎮人口(百萬).....	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2	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 (人民幣元).....	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

#### 土地供應及建築持續增長

近年中國經濟發展和城鎮化進程加快，住宅物業的供求經歷了可觀增長，僅僅過去幾年，中國物業服務行業已有相當大的發展。

## 行業概覽

根據中國國家統計局及國土資源局的資料，中國撥作物業發展的新土地的佔地面積由2008年約341.2百萬平方米增至2014年約1,353.9百萬平方米，複合年增長率約為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，複合年增長率約為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，複合年增長率約為8.3%。下表載列所示期間按性質劃分的新土地供應總佔地面積明細。

	住宅				非住宅			
	一線城市 <sup>(1)</sup>	二線城市 <sup>(2)</sup>	其他 特選城市 <sup>(3)</sup>	總計	一線城市 <sup>(1)</sup>	二線城市 <sup>(2)</sup>	其他 特選城市 <sup>(3)</sup>	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

附註：

- (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的分類，二線城市包括除一線城市以外的36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) 根據中國國家統計局的分類，其他特選城市包括除一線及二線城市以外的中國108個經濟發達的非地區中心城市及地級市。

下表載列中國於所示期間按性質劃分的在建物業建築面積及竣工物業建築面積明細：

	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

### 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《服務業發展「十二五」規劃》，強調改革及改進物業管理行業定價機制，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)，要求省級價格主管部門在保障性住房及前期物業服務合同以外，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。許多省級政府亦出合法規，旨在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》，頒布了一系列適用於浙江省物業服務公司等的財政及金融激勵。我們相信多項有利的政府政策將繼續改善及加快中國物業服務行業的發展及轉型。

#### 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，目的為其本身的項目竣工後提供物業管理服務。隨著中國物業服務行業發展成熟，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，由第三方開發商所開發的在管物業所佔比重增加。若房地產開發商訂約的物業服務公司的服務水平未達滿意水平，中國住宅園區的住戶亦日漸傾向替換該等物業服務公司。隨著中國品牌及獨立運營的物業服務公司冒起，越來越多物業開發公司選擇委聘知名的優質物業服務公司管理其新開發的房產項目。

我們相信中國物業服務公司自主性日增，將可促進行業健康競爭，從而迫使業者不斷改良服務質量及盈利能力。

#### 成本壓力日增

物業管理行業需要大量勞動力，提供保潔、園藝、維修、保養及保安服務。根據中國指數研究院，勞動成本為運營成本的單一最大成分。根據中國指數研究院的資料，於2013年至2015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維持穩定。因此，許多物業服務公司發現越來越難以單憑提供物業管理服務來提升或維持利潤率。

## 行業概覽

自2011年起，中國地方政府以支持改善物業管理服務質量為重要政策目標。根據中國指數研究院的資料，為回應以上政策發展，物業服務公司日漸增加外包其營運中勞動密集的部分，以便員工專注於其核心管理職責。尤其在勞動成本持續增加的情況下，物業服務百強企業通過將勞動密集的職能外包，以提升其管理專業，提高服務水準，並降低運營成本。

### **日益規範化及採用信息科技**

中國物業服務百強企業大多已就提供服務設立規範化的作業程序。物業服務公司開拓新市場時，規範化是擴大運營規模並同時保持服務質量的先決條件之一。我們相信，增加採用信息科技有助提升服務質量及減低勞動成本。例如，許多物業服務公司已採用中央信息系統，由總部監控中國各地的在管物業，以確保物業管理服務的質量。很多物業服務公司亦在住宅園區安裝自動閘門，以便減少提供保安服務所需的勞動成本。根據中國指數研究院的資料，由於中國物業服務十強企業採用資訊科技及規範化，其營運成本較物業服務百強企業為低。

### **服務及收入多元化**

中國物業服務公司一直積極分散服務組合及收入來源。有關物業服務百強企業的收入明細，請參閱本節下文「中國物業服務行業的競爭格局—物業服務百強企業的在管物業及服務類別」分節的圖表。彼等當中部分向房地產開發商提供有關房產開發項目的選址、項目規劃及設計、銷售及營銷的諮詢服務，部分經營房產代理或管理數目日益增多的辦公、購物及其他非住宅物業，亦有其他提供標準物業服務以外的服務，例如家居照料服務、家政服務、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，並將進一步拓展其服務範圍，以滿足消費者的需求。

### **併購活動日益增加**

中國物業服務行業高度分散。透過併購進行行業合併，預期會改善物業管理行業的資源運用效率及增加規模經濟效益。許多物業服務公司使用併購作為減低開拓新市場的風險的工具，藉此，新進軍者可利用已於本地市場佔一席位的併購實體的資源，進入本地市場。

### **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，物業服務百強企業管理的高端住宅物業數目於2014年接近4,200個，自2012年以來複合年增長率為33.0%，遠高於同期物業服務百強企業管理的住宅物業總數的複合年增長率。物業服務百強企業管理

## 行業概覽

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%，而物業服務百強企業管理的所有住宅物業的總建築面積複合年增長率為25.8%。物業服務百強企業管理的所有住宅物業當中，高端住宅物業按在管合同建築面積計於2014年的佔比亦增加至25.4%，而2012年佔比為21.6%。我們相信高端物業服務市場在可見將來將繼續擴大。

### 智慧型住宅園區冒起

我們相信互聯網在中國物業服務行業的進一步轉型升級方面，將發揮關鍵作用。中國近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，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，在管住宅園區的住戶可藉此要求各種物業管理服務、付費及提供反饋意見，並可享受其他服務，例如協助購買主要食糧。

### 中國物業服務行業的競爭格局

#### 概覽

我們的物業管理服務主要與全國、地區及地方的大型物業服務公司競爭。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。

物業服務行業高度分散，根據中國指數研究院的資料，於2015年業內有約100,000家公司，但其中業務運營已達全國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年的200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管理的所有物業面積的13.6%。根據中國指數研究院的資料，於2014年12月31日，中國物業服務百強企業的在管物業總建築面積平均為17.5百萬平方米，在管合同建築面積超過65.0百萬平方米的物業服務公司不超過九家。根據2016中國指數研究院百強報告，於2015年，物業服務十強企業的在管平均建築面積為133.3百萬平方米，佔物業服務百強企業的在管總建築面積約2.7%，而我們的在管建築面積為82.8百萬平方米，佔物業服務百強企業的在管總建築面積約1.7%。該等公司一般為住宅及商業物業提供物業管理服務，當中部分公司亦提供顧問諮詢服務及增值服務。

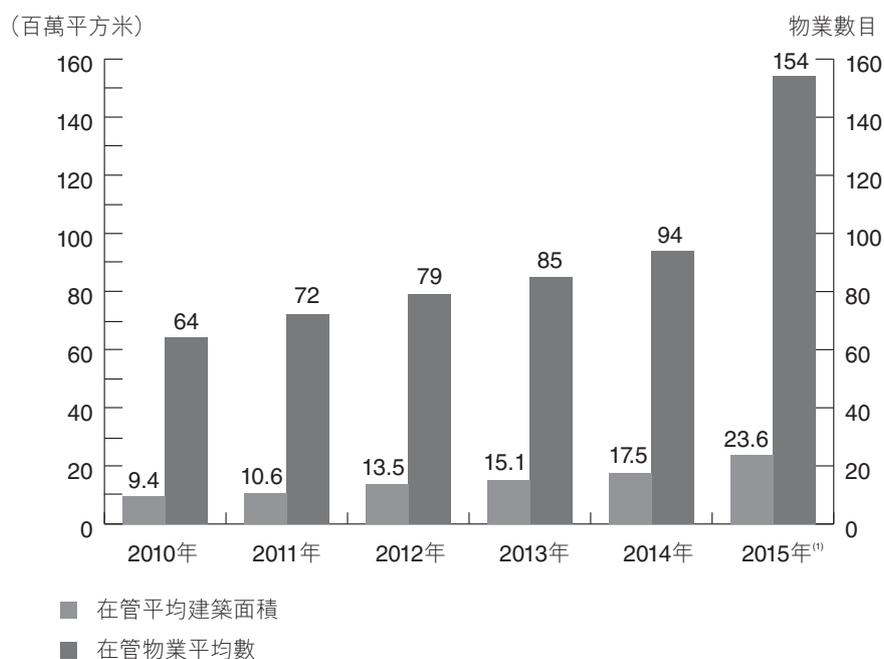
## 行業概覽

### 進入門檻

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，即一級、二級及三級。持有一級物業服務企業資質證書的公司合資格管理所有類型及面積的物業，持有二級物業服務企業資質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建築面積少於80,000平方米的非住宅物業，而持有三級物業服務企業資質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建築面積少於50,000平方米的非住宅物業。於最後實際可行日期，我們分別有六家、五家及四家附屬公司持有三級、二級及一級物業服務企業資質證書。

### 物業服務百強企業的在管物業規模及地域分布

根據中國指數研究院的資料，2015年中國物業服務百強企業的在管平均建築面積約為23.6百萬平方米。2015年，中國物業服務百強企業名單內公司的在管物業平均數為154個。下圖載列於所示期間中國物業服務百強企業的在管平均建築面積及在管物業平均數。



資料來源：中國指數研究院

附註：

(1) 根據2016中國指數研究院百強報告

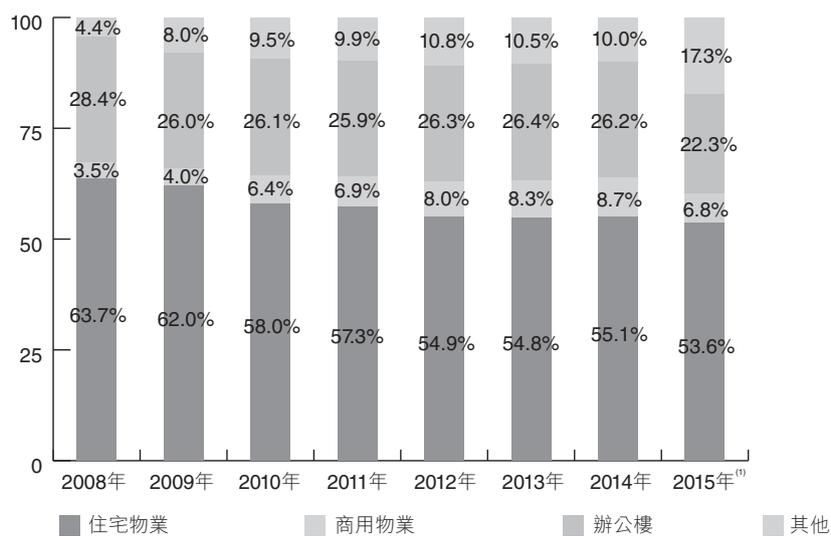
## 行業概覽

根據中國指數研究所的資料，2010年至2015年間在管物業的平均建築面積及平均數有所增加，主要是由於物業服務百強企業的地域擴充及提升現有市場滲透率。

### 物業服務百強企業的在管物業及服務類別

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。尤其自2008年起，物業服務公司一直擴大商用物業管理的收入佔比。

下圖載列於所示期間，中國物業服務百強企業按在管物業類別劃分的物業管理服務收入明細。



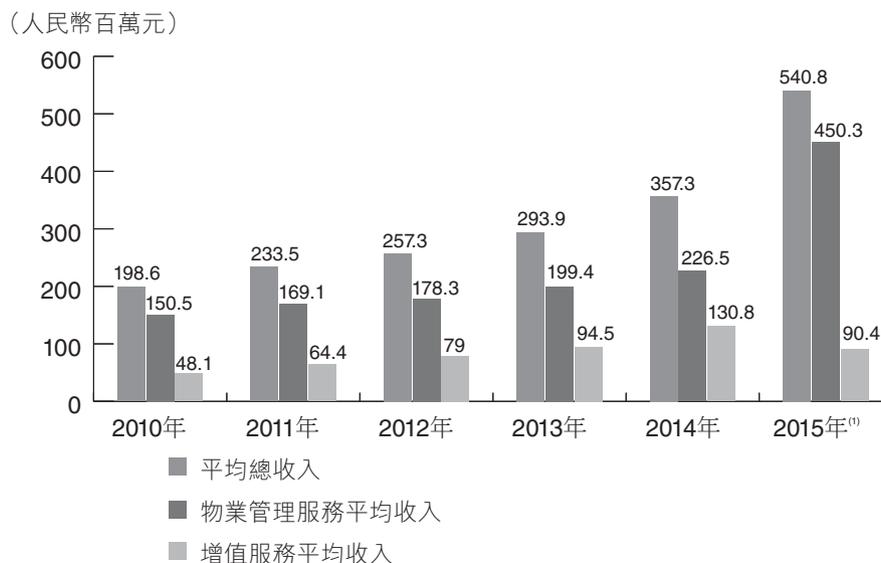
資料來源：中國指數研究院

附註：

(1) 根據2016中國指數研究院百強報告

## 行業概覽

此外，物業服務百強企業銳意在標準物業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家政服務、租賃及銷售管理以及家居照料服務。下圖載列於所示期間，中國物業服務百強企業的平均總收入、物業管理服務平均收入及增值服務平均收入。



資料來源：中國指數研究院

附註：

(1) 根據2016中國指數研究院百強報告

### 我們在中國物業服務行業的競爭形勢

#### 高端住宅物業管理市場的佼佼者

根據中國指數研究院於2014年12月進行的市場調研，中國指數研究院按各企業一系列相關因素的加權評分，列出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考慮的相關因素包括下列各項：

- 高端住宅物業的在管合同建築面積及對應的數目。根據中國指數研究院，我們以高端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。中國指數研究院設計的評分制度兼顧在管住宅物業的硬件特點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年就十個城市進行的市場調研，獲評四星級或以上的住宅物業

## 行業概覽

佔本公司管理的所有住宅物業的**56.5%**，為十個城市當中最高。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全中國高端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的資料，於**2015**年我們在所有物業服務百強企業之中客戶滿意度排名第一。
- **按城市數目計的市場覆蓋面**。於**2015**年**12**月**31**日，我們管理**637**項物業，總在管合同建築面積達**82.8**百萬平方米，遍布全國**23**個省、直轄市及自治區的**82**個城市。**2015**年，物業服務百強企業管理的物業平均覆蓋**27**個城市。

### 在綜合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物業服務百強企業排名中，自**2010**年以來，我們持續在綜合實力方面位居第二，於**2015**年亦在經營規模方面在物業服務百強企業中位居第三。中國指數研究院評估以下方面，為物業服務公司的綜合實力釐定排名：

- 經營規模，計及企業經營的城市數目、總在管合同建築面積、在管物業數目及總資產；
- 財務表現，計及總收入、毛利率(於**2016**中國指數研究院百強報告中由純利取代)、員工人均收入以及銷售及行政開支及融資成本佔總收入百分比；
- 服務質量(不再為**2016**中國指數研究院百強報告的考慮因素)，計及客戶滿意率、物業服務費收繳率及物業服務合同續約率；
- 增長潛力，計及收入增長、總在管合同建築面積增長、保留在管建築面積、員工人數及組成以及對企業技術及情報或「智慧園區」的投入(不再為**2016**中國指數研究院百強報告的考慮因素)；及
- 社會責任，計及已付稅項金額、創造工作機會數目及保障性住房的總在管建築面積。

於**2015**年**12**月**31**日，我們的總在管合同建築面積達**82.8**百萬平方米，乃所有物業服務百強企業平均數(**17.5**百萬平方米)的約四倍；本公司的在管物業數目達**637**個，此乃所有物業服務百強企業平均數(**154**個物業)的約四倍。

### 董事確認

於最後實際可行日期，經合理審慎考慮後，董事確認，自本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

#### 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日及2016年2月6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，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日修訂)，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，向工商註冊所在地的市的人民政府房地產主管部門申請資質。房地產主管部門會審批有關申請，並對符合辦法所載資質等級條件的物業服務企業核發適當的物業服務資質證書。

根據物業服務企業資質辦法，物業服務公司的資質等級分為一級、二級及三級。物業服務企業資質辦法已為各等級訂立具體條件。

一級資質物業服務企業可以承接各種規模的物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接300,000平方米以下的住宅項目和80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接200,000平方米以下住宅項目和50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。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許可的經營範圍，物業服務公司可能被責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)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權更換。物業服務企業或者其他管理人管理建築物及其附屬設施，須接受業主的監督。

根據物業管理條例，於業主大會上，經擁有建築物總建築面積過半數的業主且佔業主總數過半數的業主投下贊成票，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(如房地產開發商)與物業服務公司須簽訂書面前期物業服務合同。業委會與物業服務公司一經簽訂物業服務合同，前期物業服務合同即告終止。

### 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。

國務院價格主管部門會同建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。地方房地產行政主管部門共同負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。

物業管理企業可以採取包幹制(指物業管理企業收取固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔)或採取酬金制(指物業管理企業按物業服務協議約定的比例或數額從物業服務費用總額中收取百分比費用，其餘物業服務費用的結餘或者不足均由業主享有或者承擔)收取物業服務費用。

物業管理企業應當按照人民政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務項目、產品、收費標準等有關情況進行公示。

## 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)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委托提供物業服務合同約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。價格發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

物業服務公司不根據地方法規遵守政府價格指導，可被責令沒收違法所得，處以罰款；情節嚴重的，責令停業整頓。

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價格主管部門釐定後的物業管理服務平均成本。人民政府價格主管部門於人民政府房地產主管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公平反映人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

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)(由發改委於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)：對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地的住宅物業進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等所收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，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政府指導價。
- (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。

### 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，房地產開發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日及2016年2月6日修訂)界定「基礎電信服務」及「增值電信服務」的區別。互聯網內容提供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提供者須取得跨地區許可證，而於單一省份提供相同服務的互聯網內容提供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ICP許可證，可被責令沒收違法所得，處以罰款；情節嚴重的，責令停業整頓。

#### 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)，提供增值電信服務(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信服務供應商的超過50%股權。我們的中國法律顧問表示，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信服務。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信服務供應商出資超過註冊資本的50%，而外國投資者

## 監管概覽

必須維持良好往績及具備增值電信服務行業的相關運營經驗(「資質規定」)，方可投資中國增值電信服務供應商。

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)，外國投資者在中國投資電信業務或經營任何商業互聯網內容提供業務，應設立外商投資企業，並取得ICP許可證。根據該通知，持有ICP許可證的境內公司不得以任何形式向外國投資者變相租借、轉讓、倒賣許可證，也不不得以任何形式為外國投資者在中國境內無牌經營增值電信業務提供資源、場地、設施等條件。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ICP許可證持有人或其股東擁有。此通知進一步規定各ICP許可證持有人須擁有經營其獲批准業務所必要的設施，並在許可證業務覆蓋範圍內設置該等設施。另外，所有增值電信服務供應商須按照相關中國法規所載的標準維持網絡與信息安全。倘ICP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地方機關有權對該等許可證持有人施行行政措施，包括撤銷其ICP許可證。

於2015年6月19日，工業和信息化部發佈《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」)，容許外國投資者在提供在綫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ICP許可證(倘相關服務被視為「經營性互聯網信息服務」)；或(ii)向工業和信息化部地方機關辦理互聯網內容提供者備案(倘相關服務被視為「非經營性互聯網信息服務」)。「非經營性互聯網信息服務」指「通過互聯網向上網用戶提供具有公開性、共享性的信息、網頁製作及其他服務」。工業和信息化部負責審批於超過一個省份、直轄市或自治區經營增值電信業務的ICP許可證申請，而不論申請人是否由外資擁有。工業和信息化部的地方機構(如就本公司而言為浙江省通信管理局)負責審批國內公司於單一省份、直轄市或自治區經營增值電信業務的

## 監管概覽

ICP許可證申請。外資公司於單一省份、直轄市或自治區經營增值電信業務的申請，應先經工業和信息化部的地方機構審閱及批准，然後才提交予工業和信息化部作最後審批。倘互聯網信息服務供應商未能取得ICP許可證或辦理互聯網內容提供者備案，工業和信息化部的相關地方分支可徵收罰款、沒收其收入甚至封鎖其網站。經營性及非經營性互聯網信息服務乃籠統概念，實務上大部分由工業和信息化部地方機關酌情決定。

《互聯網信息服務管理辦法》進一步指明互聯網內容提供者不得提供超出其經營許可證或其他所需執照或許可所載範圍的服務，並清楚列明被禁內容的清單。互聯網內容提供者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，保存有關記錄，並向有關機關報告。

### 對中國勞動保障的法律監管

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，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日修訂)，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。用人單位的勞動安全衛生設施必須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據本單位實際，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

《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，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)透過勞動合同規管僱主及僱員雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。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以完成一定工作任務為期限的勞動合同。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履行。倘勞動合同關係已建立惟並無訂立正式合同，則須於《勞動合同法》生效之日起一個月內訂立書面勞動合同。

## 監管概覽

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。《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，並詳細列出違反相關社會保險法律及法規的僱主的法律義務及責任。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(於1999年4月3日頒佈及生效，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所有。

僱主須按時悉數繳存住房公積金供款。僱主應向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。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管理中心辦理住房公積金繳存登記，處人民幣10,000元至人民幣50,000元罰款。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，住房公積金管理中心將責令該等僱主於寬限期內支付款項，並可就未能於寬限期屆滿前悉數支付住房公積金的僱主申請人民法院強制執行。

## 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，企業所得稅法實施條例將「實際管理機構」界定為「對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

## 監管概覽

根據企業所得稅法及其實施條例，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息，倘源自中國，則須繳納**10%**中國預扣稅，惟中國與非居民企業司法權區之間訂有適用稅收條約，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來源的收益，須按**10%**繳納中國所得稅(或較低條約稅率(倘適用))。

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**]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」原則進行受益所有人分析，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**起生效)及《國家稅務總局公告**2011**年第**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境外控股公司股權而間接轉讓中國居民企業的股權，且該股權轉讓所得資本收益的實際稅負低於**12.5%**或者該境外控股公司成立所在的司法權區對其居民境外所得不徵所得稅的，境外投資方應向中國主管稅務機關申報該項間接轉讓。若有關公司不具有合理的商業目的，而是為了規避中國稅項而成立的，中國稅務機關可以按照實質重於形式的原則，否定有關境外控股公司的存在。因此，有關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，於**1994年1月1日**生效，並於**2008年11月10日**修訂)及《營業稅暫行條例實施細則》(商務部及國家稅務總局於**1993年12月25日**頒佈及生效，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，按介乎**3%至20%**的稅率繳納營業稅。從提供物業管理服務獲取的收入須按**5%**稅率徵收營業稅。

## 監管概覽

### 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，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日及2016年2月6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。

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《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、改革示範作用較強的地區，在交通運輸業、部分現代服務業等生產性服務業開展試點，逐步推行營業稅改徵增值稅。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部分現代服務業的公司須繳納增值稅。於本招股章程日期，我們的物業管理服務須繳納增值稅。

### 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，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。國家規定須事先經主管部門備案或批准的，應當在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37號文

《國家外匯管理局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》(國家外匯管理局37號文)及其附件於2014年7月4日頒佈及生效。

## 監管概覽

根據國家外匯管理局37號文，「**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。

「**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、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37號文，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37號文亦規定中國居民在其境外特殊目的公司發生重大事件，例如中國住所、名稱及經營年期等基本資料變更，以及增資或減資、股份轉讓或置換、合併或分立，須辦理變更登記。

根據國家外匯管理局37號文附件一「**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13號文

《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13號文)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13號文及所附《直接投資外匯業務操作指引》(國家外匯管理局13號文附件)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**

## 監管概覽

接投資外匯登記」)，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19號文

《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19號文)於2015年3月30日頒佈，並於2015年6月1日生效。

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只可在業務範圍內作合法經營用途。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。

### 中國的併購法規

於2006年8月8日，商務部連同國資委、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》(「10號文」)，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中國境內公司的股權或認購中國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企業。

資產收購是指(i)外商投資企業收購中國境內企業資產，藉以控制該等資產並用於業務經營中，或(ii)外國投資者協議購買中國境內企業資產，以設立外商投資企業經營業務。

根據10號文，境內公司、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與其有關聯關係的境內公司，該項收購應經由商務部審批；而倘境內公司或自然人透過境外特殊目的公司持有境內公司股權，該特殊目的公司的任何境外上市應經由中國證監會批准。

### 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，為從事物業開發業務的綠城房地產集團有限公司(現為綠城中國的附屬公司)提供物業管理服務。綠城物業服務當時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「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**起至今，分別擔任綠城中國的主席、聯席主席及執行董事，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%**股權由宋卫平先生持有，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、保潔、園藝、維修及保養等服務。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物業諮詢服務。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。我們擁有多年物業管理經驗，深入瞭解客戶需要及整體行業情況，在物業開發及管理諮詢業務方面享有核心競爭優勢。

於**2007年4月**，我們推出全面的服務平台，並開始為我們所管理的住宅園區提供全面的園區增值服務。該服務平台直接回應客戶對住宅園區優質生活的需求，並有效提升客戶滿意度，有助擴大我們的優質客戶群，提升本公司品牌形象，為我們在全中國迅速擴充業務，特別是高端物業開發方面，提供強而有力的支持。該服務平台亦提升本公司在中國物業服務行業的地位。

## 歷史及重組

依託我們的標準物業服務穩健有序的發展，我們於2014年9月推出「智慧園區」項目，主要包括：(i)我們的「幸福綠城」移動應用，以供(其中包括)用戶向我們購買若干產品及服務，(ii)「智慧物管服務」平台，以協助員工提供經優化的物業管理服務，及(iii)「智慧硬件管理」平台。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，有助本公司利用中國國內智能手機、互聯網及移動應用的使用率和普及率迅速增長之勢，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中國運營附屬公司的境內控股公司。詳情請參閱本節「—歷史及發展—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	綠城物業服務以浙江綠城物業管理有限公司之名在中國成立，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展至全中國，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	綠城物業服務開通全國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認證。

## 歷史及重組

年份	里程碑事件
2010年	<p>本集團就職業健康及安全通過GB-T28001認證。</p> <p>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。</p>
2011年	<p>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年連續四年獲得同一獎項。</p> <p>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。</p>
2013年	<p>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，隨後於2014年及2015年連續兩年獲得同一稱號。</p>
2014年	<p>本公司於2014年11月24日在開曼群島註冊成立。</p> <p>於2014年9月，本集團推出「智慧園區」項目，包括「幸福綠城」移動應用、「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台。</p> <p>綠城物業服務獲授「2014中國物業服務市場地位領軍品牌企業」稱號。</p> <p>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。</p>
2015年	<p>於2015年6月，本集團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：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) 「中國物業服務百強滿意度領先企業」(第一名)；</li><li>(b) 「中國物業服務百強企業綜合實力」(第二名)；</li><li>(c) 「2014-2015中國物業服務年度百強社會責任感企業」(第三名)；</li><li>(d) 「中國特色物業服務領先企業」；及</li><li>(e) 「極具社會責任企業」。</li></ul>

## 歷史及重組

年份

里程碑事件

於2015年12月31日，我們的在管物業覆蓋中國23個省、直轄市及自治區的82個城市，總在管合同建築面積達82.8百萬平方米。

於2015年12月31日，「幸福綠城」移動應用註冊用戶超過180,000戶。

綠城物業服務榮獲《經濟觀察報》(為刊登有關中國經濟、政治及社會發展新聞和評論的獨立中文週報)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附屬公司，藉以經營我們的物業管理業務。我們主要的附屬公司包括我們所有中國運營附屬公司的中間控股公司，以及為本集團貢獻巨額收入的附屬公司。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，初始註冊資本為人民幣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，其中綠城控股出資人民幣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控股擁有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自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對綠城物業服務的註冊資本分別作出的出資額。上述轉讓完成後，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

2010年7月1日，綠城物業服務的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣50,000,000元，其中人民幣22,950,000元由綠城控股出資，人民幣22,050,000元由李海榮女士出資。其後，綠城物業服務由綠城控股及李海榮女士分別擁有51%及49%。

2015年3月17日，李海榮女士與楊掌法先生及吳志華先生分別訂立股權轉讓協議，據此，李海榮女士同意出售而楊掌法先生及吳志華先生各自同意分別購買綠城物業服務的0.1%股權，各自代價為人民幣123,990.10元，此乃根據北京中同華資產評估有限公司浙江分公司對綠城物業服務進行的估值而釐定。上述轉讓完成後，綠城物業服務由綠城控股、李海榮女士、楊掌法先生及吳志華先生分別擁有51%、48.8%、0.1%及0.1%。該代價已於2016年3月14日償付。

### *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)主要提供物業管理服務，於1999年9月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元。於成立日期，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，彼等各為獨立第三方。

從成立起，浙江綠升物業服務進行了一系列股權轉讓及註冊資本增資，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管理服務業務至不同市場層面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業務多元化的運營附屬公司，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、房地產代理、提供物業諮詢服務、活動管理服務、家居裝修服務、家政服務(包括送洗、保潔、安裝家

## 歷史及重組

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，請參閱本招股章程本節下文「緊隨重組後及完成全球發售前的公司架構」分節內的本集團公司架構圖及附錄一會計師報告B節附註1所載的附屬公司名單。

### 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管理服務。瀋陽綠城物業服務於1996年10月在中國成立，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，彼等各自為獨立第三方。

在瀋陽綠城物業服務的一系列股權轉讓後及緊接我們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。

作為綠城物業服務擴展中國東北地區物業管理市場的策略，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於瀋陽綠城物業服務的餘下20%股權，代價為人民幣1,200,000元，相等於瀋陽銀基集團對瀋陽綠城物業服務的註冊資本作出的出資額。上述轉讓完成後，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管理服務，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建立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。

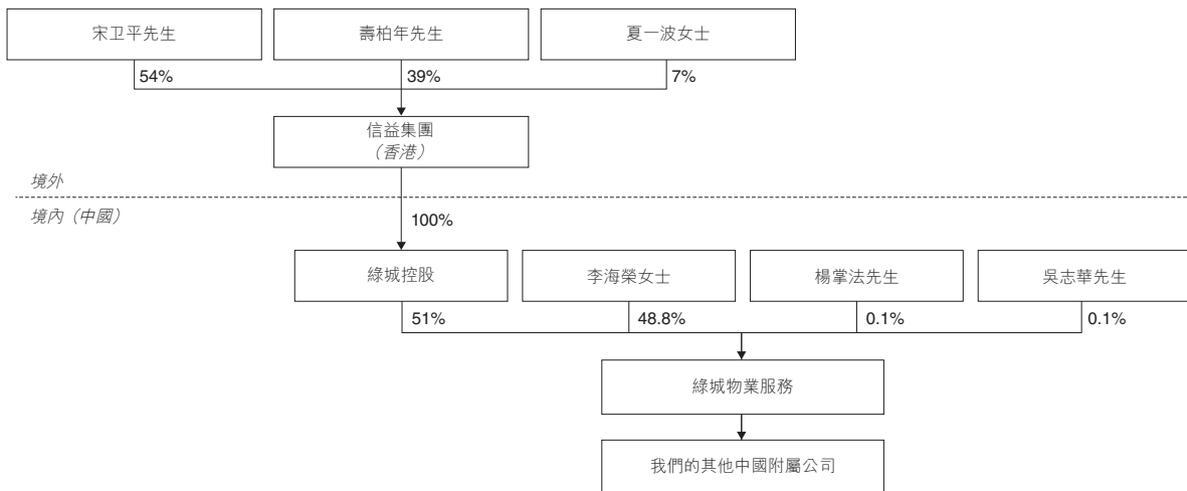
## 歷史及重組

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分別擁有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建立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的20.4%股權，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(不包括間接控制的不動產)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

作為就籌備上市而進行重組的其中一環，我們已實行重組。重組大致可分為兩部分：(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) 境外控股公司註冊成立

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，一股股份按面值配發及發行予初始認購人以換取現金，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)分別獲按面值配發及發行53,999股、39,000股及7,000股股份，以換取現金。因此，Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment及ShenaLan International Investment分別擁有本公司54%、39%及7%。

#### (iii) 境外附屬公司註冊成立

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，已發行股本總額為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，本公司的持股情況表列如下：

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 . . . . .	<b>96,078</b>	<b>196,078</b>	<b>100.00%</b>

### (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加強彼等與本集團的關係及提高彼等對本集團的忠誠度，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向分別由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，乃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，並將於上市後由楊掌法先生及吳志華先生償付(該等股份其後於2016年4月18日轉回Lilac International Investment，詳情載於下文「(viii)成立高管信託」)。上述股份轉讓完成後，本公司的持股情況表列如下：

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 . . . . .	<b>196,078</b>	<b>100.0%</b>

### (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。上述配發完成後，Orchid Garden Investment由Osmanthus Garden Investment全資擁有。

## 歷史及重組

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的39股、39股及21股普通股的代價，及將Osmanthus Garden Investment持有的一股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，本公司的持股情況表列如下：

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 . . . . .	<b>999,803,922</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>100.0%</b>

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日或之前上市，其須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、供股或資本化發行向彼等各自發行的股份)轉回予Lilac International Investment，原因是收購該等股份的代價只會在上市後償付，因此屆時仍未支付有關代價。

Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment持有的股份於2016年4月18日轉回Lilac International Investment，詳情載於下文「(viii)成立高管信託」。

### (viii) 成立高管信託

於2016年1月1日，高管信託就首次公開發售前股份獎勵計劃而在開曼群島成立，由本公司擔任財產授予人，TMF (Cayman) Ltd.擔任受託人(「首次公開發售前受託人」)，並由李海榮女士擔任保障人。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，首次公開發售前受託人為全體受益人的利益，以信託方式持有股份。

## 歷史及重組

同日，Lilac International Investment向首次公開發售前受託人轉讓105,000,000股股份，總代價為人民幣446,460,000元，乃參考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上市後支付。本公司於高管信託成立完成後的持股情況表列如下：

股東	股份總數	概約持股百分比
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%
首次公開發售前受託人 . . . . .	105,000,000	10.5%
<b>總計 . . . . .</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>100.0%</b>

作為重組本公司所採取的高管激勵措施的其中一環，已進行一系列股份轉讓，以使楊掌法先生及吳志華先生成為高管信託項下的受益人，而非透過於Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment持有股份。於2016年4月18日，Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment分別向Lilac International Investment轉讓30,000,000股及15,000,000股股份，代價為人民幣240元及人民幣120元。該代價乃基於Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment分別於2015年8月20日認購的29,994,118股股份及14,997,059股股份的每股面值0.00001港元而釐定。收購餘下5,882股及2,941股股份的代價只會在上市後償付，因此尚未支付。於2016年4月18日，Lilac International Investment向首次公開發售前受託人轉讓該45,000,000股股份，總代價為人民幣191,340,000元，乃參考獨立估值師編製的本公司於2015年12月31日的估值而釐定，將由楊掌法先生及吳志華先生(為受益人)承擔並於上市後支付。該45,000,000股股份成為高管信託資產的一部分，並於2016年4月18日透過首次公開發售前股份獎勵計劃授予楊掌法先生及吳志華先生，以作為Lilac International Investment於2015年8月透過向Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment轉讓股份而向楊掌法先生及吳志華先生授予的原有股份獎勵的延續。股份轉讓完成後，本公司的持股情況表列如下：

股東	股份總數	概約持股百分比
Orchid Garden Investment . . . . .	510,000,000	51%
Lilac International Investment . . . . .	340,000,000	34%
首次公開發售前受託人 . . . . .	150,000,000	15%
<b>總計 . . . . .</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>100%</b>

## 歷史及重組

### 境內重組

#### (i) 出售或撤銷註冊附屬公司、聯營公司及其他股權

為精簡本集團組織架構及專注核心業務，綠城物業服務已出售我們於10家附屬公司、四家聯營公司的全部權益及另外四家中國公司的股權(統稱「出售組別」)。此外，我們已經撤銷註冊四家附屬公司及一家本集團擁有股權的公司。各項出售的代價乃根據各方公平磋商而釐定。

出售組別成員現時並無從事物業管理服務，我們已出售出售組別，以精簡我們的組織架構及專注經營我們的核心業務。出售組別從事(i)與物業管理服務無關的服務；或(ii)物業管理的配套及支持服務，包括保安、保潔、園藝服務及樓宇維護，此等服務皆高度勞動密集。經營出售組別的業務所需的資源及專業知識有別於提供具備完全成熟的服務平台與全面園區增值服務的整體物業管理服務所需者。出售出售組別後，我們便可把資源集中於核心業務，即物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務。因此，該等配套及支持服務一般由本集團外包予分包商或服務供應商。此外，出售組別成員之一杭州綠城汽車服務有限公司於2012年6月19日成立，本屬意從事汽車保養服務。然而，其自成立以來並未實際投入營運，而本集團已將其出售。該等出售或撤銷註冊詳情載列如下：

#### 向杭州丹桂投資出售的附屬公司<sup>(1)</sup>

附屬公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	出售代價	完成出售日期
	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%	-	基地投資	人民幣44,067,446元 (根據當時的資產淨值)	2014年12月24日

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族成員所控制的有限合夥持有。

## 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	出售代價	完成出售日期
	直接	間接			
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 <sup>(2)</sup>	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
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%	—	保健諮詢及養護服務	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. 浙江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%	園藝服務	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

附註：

(2) 由杭州丹桂投資持有的75%股權隨後於2015年6月25日轉讓予獨立第三方沈萍女士，代價約為人民幣8,324,000元。

## 歷史及重組

### 向杭州丹桂投資出售的聯營公司<sup>(1)</sup>

聯營公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	出售代價	完成出售日期
	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%	—	超市運營	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
3. 浙江綠城園林工程有限公司	20%	—	園藝服務	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

### 向杭州丹桂投資出售的股權<sup>(1)</sup>

公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	出售代價	完成出售日期
	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%	—	保健服務	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

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族成員所控制的有限合夥持有。

## 歷史及重組

### 向浙江綠城教育投資有限公司出售的股權<sup>(2)</sup>

公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	出售代價	完成出售日期
	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

### 已撤銷註冊的附屬公司

附屬公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	撤銷註冊原因	完成撤銷註冊日期
	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進行的項目，亦沒有進一步發展計劃	2016年1月29日
2. 桐廬綠升物業服務有限公司	—	100%	物業管理	並無持續進行的項目，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	並無持續進行的項目，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	並無持續進行的項目	2016年6月8日

附註：

(2) 浙江綠城教育投資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

### 已撤銷註冊的本集團擁有股權的公司

公司名稱	本集團於重組前持有的權益		主要業務	撤銷註冊原因	完成撤銷註冊日期
	直接	間接			
1. 杭州合仁裝飾有限公司	10%	-	室內設計及裝飾服務	並無現有業務，已被其主要股東要求撤銷註冊	2015年7月30日

### 出售組別與本集團的競爭

以下出售組別成員並不與本集團構成競爭：

- (i) 杭州綠郡生命禮儀服務有限公司；
- (ii) 浙江綠郡恒業實業發展有限公司；
- (iii) 綠城頤樂教育投資管理有限公司；
- (iv) 浙江綠城健康促進管理有限公司；
- (v) 上海藍熙健康服務有限公司；
- (vi) 綠城現代農業開發有限公司；
- (vii) 杭州綠城家友投資管理有限公司；
- (viii) 杭州綠城汽車服務有限公司；
- (ix) 杭州綠城資本控股有限公司；及
- (x) 杭州綠城足球俱樂部有限公司。

(統稱「不競爭出售組別」)

不競爭出售組別與本集團的業務並無構成競爭，乃由於不競爭出售組別各自的業務性質與本集團完全不同。

本集團專注於提供範圍廣泛的一般物業管理服務，包括：

- (i) 標準物業服務：提供保潔、保安、園藝及接待服務(但其中的保安及園藝服務部分外包予本集團供應商)；

## 歷史及重組

(ii) 顧問諮詢服務：利用本集團的品牌優勢，按照物業開發項目的不同階段提供物業項目及建築管理服務；及

(iii) 園區增值服務：通過多種渠道，提供各式各樣的日常生活必需品和其他品質生活服務。

另一方面，誠如以上列表所載，不競爭出售組別從事的業務與本集團從事的標準物業服務、顧問諮詢服務及園區增值服務完全不同及無關。

故此，鑒於所提供的服務性質差異，董事認為不競爭出售組別與本集團的業務並無構成競爭。基於以上所述，聯席保薦人贊同董事的意見，認為不競爭出售組別經營的業務與本集團的業務並無構成競爭。

有關出售組別的其他成員與本集團之間的競爭，詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－除外業務－除外集團」一節。

### 會計影響

有關上述出售及撤銷註冊的會計影響，請參閱本招股章程附錄一會計師報告B節附註31所載的進一步資料。

#### **(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%權益，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**

為了讓我們能夠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一系列架構合約。

## 歷史及重組

透過該等架構合約，我們可監察及控制綠城信息的業務營運，因此該等合約准許本集團將綠城信息的業績及財務營運綜合入賬，猶如其為我們的附屬公司。於綠城信息被視為本公司附屬公司之時，其並無產生任何利潤。

綠城信息起初成立並納入本集團，以透過呼叫中心及互聯網轉介服務，協助提供及銷售園區產品及服務，然而，為減低維持架構合約的負擔及資源以及符合中國相關法規要求，我們自**2016年3月31日**起終止與綠城信息、李海榮女士及楊掌法先生訂立的架構合約，並不再擁有綠城信息的任何控制權。終止該等架構合約並無代價，而綠城信息、杭州桂花園投資管理、李海榮女士及楊掌法先生各自確認自終止日期起，該等架構合約項下概無未行使權利或未履行義務，而協議方已獲免除及解除架構合約項下所有義務及責任。於終止有關架構合約後，我們不再從事互聯網轉介服務，並將我們的呼叫中心業務分包予綠城信息。有關我們呼叫中心業務的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易—(C)全獲豁免持續關連交易—5.綠城信息向本集團提供呼叫中心服務」一節。終止架構合約後，綠城信息亦向並非屬於本集團一部分的其他客戶提供呼叫中心服務。

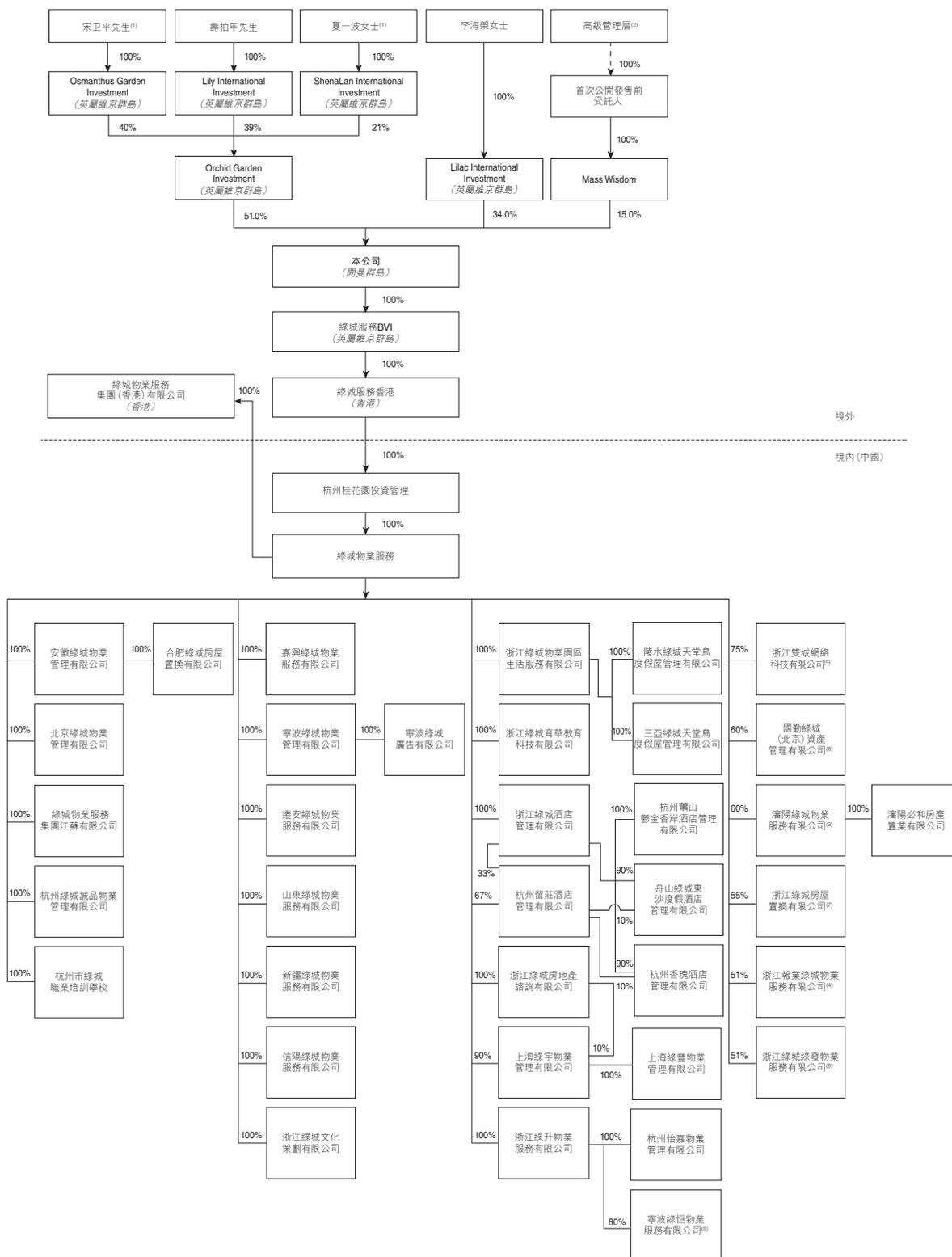
董事認為終止架構合約對我們的營運及財務影響輕微，乃由於(i)綠城信息自成立以來並無產生任何利潤及(ii)我們並無於該實體進行任何重大投資，原因是其業務仍在初步階段。此外，我們並無就訂立架構合約而支付任何代價，因此該終止並無對現金流造成任何損失或影響。因此，我們估計我們的資產淨值將輕微減少約人民幣**6,500,000元**(根據綠城信息於**2016年3月31日**的管理賬目)。所減少的資產淨值主要指經抵銷綠城信息蒙受的累計虧損後綠城信息的註冊資本。

我們的中國法律顧問確認，本集團已就完成重組辦妥所有必要的備案及取得所有相關批文，而重組已於**2015年10月10日**妥為完成。

# 歷史及重組

## 緊隨重組後及完成全球發售前的公司架構

下圖載列本集團緊隨重組後及完成全球發售前的股權架構。



## 歷史及重組

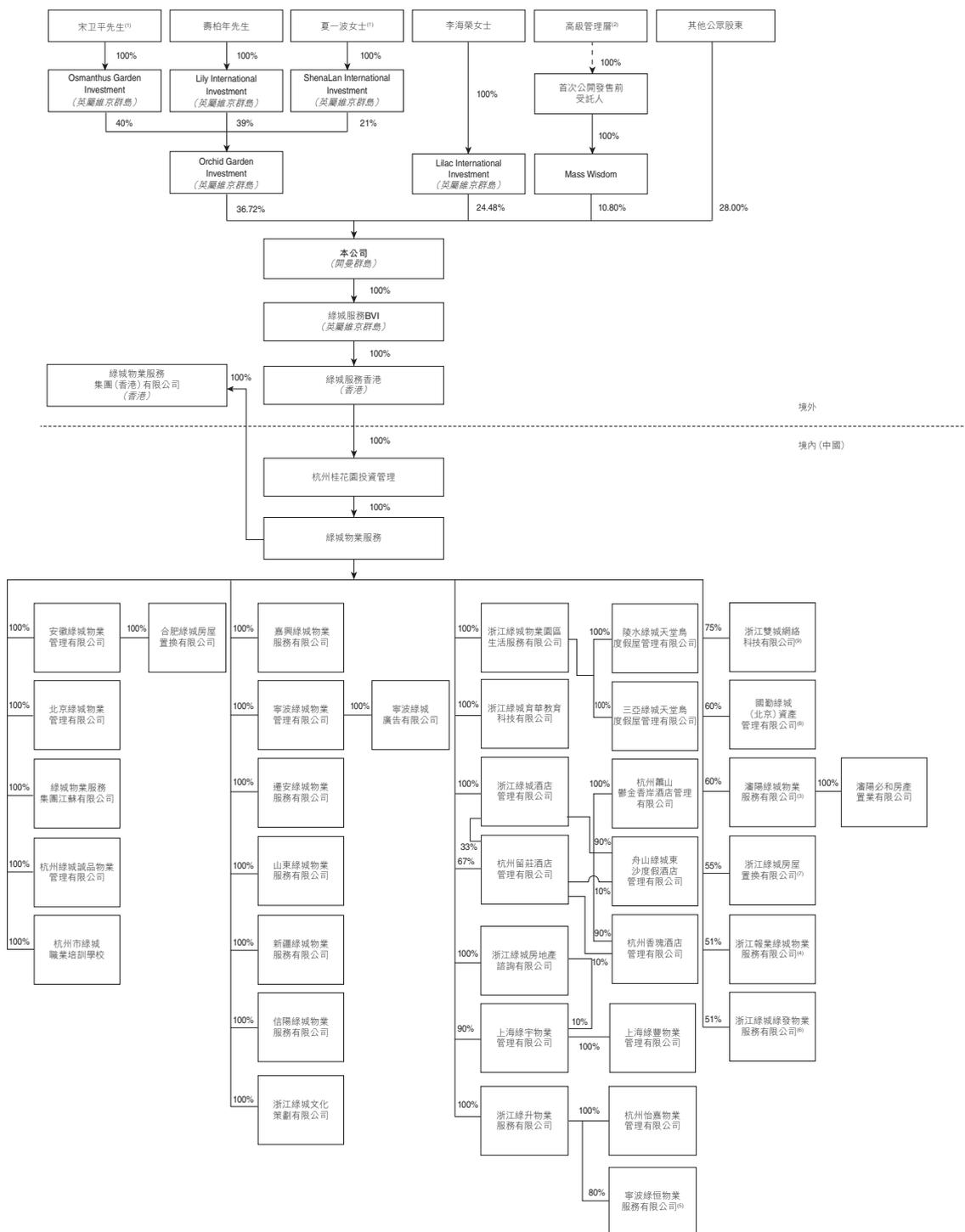
附註：

- (1) 宋卫平先生乃夏一波女士的配偶。
- (2) 本集團的若干高級管理層成員為高管信託的受益人。
- (3) 餘下股權由楊掌法先生及獨立第三方遼寧杭奧電梯工程有限公司分別持有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%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。

# 歷史及重組

## 緊隨全球發售後的公司架構

下圖載列本集團緊隨資本化發行及全球發售後(假設超額配股權不獲行使)的股權架構。



附註：

- (1) 宋卫平先生乃夏一波女士的配偶。
- (2) 本集團的若干高級管理層成員為高管信託的受益人。
- (3) 餘下股權由楊掌法先生及獨立第三方遼寧杭奧電梯工程有限公司分別持有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%由獨立第三方騰皋明持有。
- (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。

### 首次公開發售前股份獎勵計劃

為激勵及嘉許本集團若干僱員及高級人員的貢獻，本公司於2016年1月1日採納了首次公開發售前股份獎勵計劃，由Lilac International Investment向首次公開發售前受託人(為第三方信託公司，獲委任作為首次公開發售前股份獎勵計劃的受託人)轉讓合共150,000,000股股份。

首次公開發售前受託人持有合共300,000,000股股份(包括根據資本化發行將予發行的股份)，佔緊接全球發售完成前本公司已發行股本總額約15%及緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額約10.80%。有關首次公開發售前股份獎勵計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料—D.其他資料—1.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎勵的股份將於上市日期歸屬。

首次公開發售前受託人根據首次公開發售前股份獎勵計劃為56名承授人的利益以信託方式持有相關股份。在首次公開發售前股份獎勵計劃的56名承授人中，六名根據上市規則第14A章被視為我們的關連人士。已根據首次公開發售前股份獎勵計劃向該六名承授人授出合共165,600,000股股份(包括根據資本化發行將予發行的股份)，佔緊接全球發售完成前本公司已發

## 歷史及重組

行股本總額約8.28%及緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額約5.96%。該六名承授人的詳情載列如下：

承授人姓名	在本集團擔任職位
1. 楊掌法先生.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－執行董事」一節</li> </ul>
2. 吳志華先生.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－執行董事」一節</li> </ul>
3. 孫彩霞女士.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 綠城物業服務(本公司的間接全資附屬公司)的前任副總裁，於2015年9月退任</li> <li>• 浙江綠升物業服務有限公司(「浙江綠升物業服務」)、北京綠城物業管理有限公司、新疆綠城物業服務有限公司及山東綠城物業服務有限公司的董事，該等公司各自為本公司的間接全資附屬公司</li> </ul>
4. 鞠建華先生 <sup>(1)</sup> .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 浙江綠升物業服務(本公司的間接全資附屬公司)前主席，已於2014年8月離任</li> </ul>
5. 徐亞萍女士.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 綠城物業服務(本公司的間接全資附屬公司)總經理助理</li> <li>• 浙江綠升物業服務、杭州蕭山鬱金香岸酒店管理有限公司、杭州香瑰酒店管理有限公司、舟山綠城東沙度假酒店管理有限公司及上海花木綠城物業服務有限公司的董事，該等公司各自為本公司的間接全資附屬公司</li> </ul>
6. 鞠曉威女士.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 綠城物業服務(本公司的間接全資附屬公司)副總經理</li> <li>• 浙江綠升物業服務(本公司的間接全資附屬公司)董事兼總經理</li> <li>• 寧波綠恒物業服務有限公司(本公司的間接全資附屬公司)董事</li> </ul>

附註：

(1) 鞠建華先生亦為其中一名董事李海榮女士的配偶。

## 歷史及重組

根據獨立估值師進行的估值，於2015年12月31日，根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎勵的股份的公允價值約為人民幣637,800,000元。由於首次公開發售前股份獎勵計劃乃於2015年12月31日後採納，因此對本公司截至2015年12月31日止年度的綜合全面收入表並無任何影響。

本公司概不會就首次公開發售前股份獎勵計劃發行新股份(根據資本化發行除外)。我們可能在上市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任何獎勵計劃的採納及實施符合所有適用的法律及監管規定，包括上市規則。

有關首次公開發售前股份獎勵計劃的主要條款概要，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料—D.其他資料—1.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，已就上述中國附屬公司的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、國家稅務總局、中國證監會、國家工商總局及國家外匯管理局於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》(「10號文」)，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公司，以致該境內公司變更為一家外商投資企業，應報商務部審批；若境內公司或自然人通過境外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，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10號文指明的外商收購合併，故此10號文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10號文所限，我們也無須就股份在聯交所上市及買賣取得中國證監會或商務部批准。

## 歷史及重組

### 中國國家外匯管理局登記

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》(「**國家外匯管理局37號文**」)，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，其須就有關投資向國家外匯管理局的地方分支機構登記。國家外匯管理局37號文亦規定，倘中國居民的有關境外特殊目的公司發生中國居所、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應辦理變更登記手續。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(於重組過程中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，藉此於重組過程中間接持有Orchid Garden Investment的股份，有關行動根據國家外匯管理局37號文須辦理登記。

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》(「**國家外匯管理局13號文**」)，接納國家外匯管理局登記的權力已由國家外匯管理局地方分支機構轉授予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各自已妥為遵守國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文的規定，並於2015年7月22日完成其項下規定的登記。

## 概覽

我們是中國具領先地位的高端住宅物業服務供應商，提供的服務種類多元化，包括物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務三類業務。根據中國指數研究院，我們在2014年中國高端住宅物業服務供應商當中名列首位。通過為住戶提供種類廣泛的產品及服務組合，滿足客戶、業主及住戶不斷變化的日常及品質生活需要，我們在眾多物業服務供應商中脫穎而出。我們於2014年9月推出「智慧園區」項目，並被公認為是開發「智慧園區」項目方面的行業先驅。其中，作為我們「智慧園區」項目一部分，「幸福綠城」移動應用從推行以來取得了長足進步。「幸福綠城」移動應用的註冊用戶於2015年12月31日超出180,000位，覆蓋中國50個城市中我們管理的405個住宅園區的137,206個註冊家庭。

我們的產品及服務由以下三個板塊組成：

- **物業管理服務。**我們提供一系列物業服務，例如我們統稱為「標準」物業服務的保安、保潔、園藝、物業維修及保養服務，並就該等服務向在管物業的住戶及業主或房地產開發商收取服務費。我們向幾乎所有在管物業以包幹制收取服務費，要求於物業服務合同年期內每年、每半年或每季支付一次。就按年付的服務費而言，我們的賬單週期於每個曆年的1月1日展開；就按半年付的服務費而言，則於每逢1月1日及7月1日展開；就按季付的服務費而言，則於每個曆季的首天展開。雖然前期物業服務合同及物業服務合同要求客戶於各賬單週期開始時支付服務費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末(就按年付的服務費而言)及各個半年末或季末(就按半年或按季付的服務費而言)加強徵收逾期服務費的力度。

物業服務費的「包幹制」模式為中國物業服務業的主導模式，因為其為物業服務公司提供更多誘因，以實行節省成本措施及提高經營效率。倘我們徵得之物業服務費不足以應付產生的所有管理開支，我們也未必能向業主收取差額。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或受到重大不利影響。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們以包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。」一節。

於2015年12月31日，我們的總在管合同建築面積達82.8百萬平方米的物業，覆蓋全中國23個省、直轄市及自治區的82個城市。自2010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，我們連續六年被評為綜合實力第二企業。

## 業 務

- **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，向房地產開發商及物業管理公司提供管理諮詢服務。
- **園區增值服務。**我們透過多種渠道向我們管理範圍內的園區業主及住戶提供各類日常生活必需品和各種品質生活產品和服務。園區增值服務包括園區產品及服務、家居生活服務及園區空間服務。

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、多領域的產品和服務，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、互聯網和移動應用在中國的快速普及和滲透這一優勢，於2014年9月在我們管理的選定住宅園區開始推行「智慧園區」項目，由一家標準物業服務供應商轉型為一家提供日常品質生活產品及服務的園區產品及服務供應商。「智慧園區」項目主要包括(i)「幸福綠城」移動應用，以供(其中包括)用戶向我們購買若干產品及服務；(ii)「智慧物管服務」平台，用以協助員工提供經優化的物業管理服務；及(iii)「智慧硬件管理」平台，以通過互聯網連接我們在管園區的物管設施、設備及裝置。其中，我們的「幸福綠城」移動應用主要為(a)我們若干園區產品及服務的線上接口；(b)資訊及鄰里社交平台；及(c)讓住戶與我們的物業服務人員互動的網上渠道，例如要求維修及保養、查核及支付賬單、報名登記園區活動及管理訪客進出等。我們的「智慧園區」項目自2014年9月推出以來，進展顯著。例如，註冊用戶及活躍註冊用戶比率由2014年9月30日的1,091名及46.6%，增至2015年12月31日的180,422名及68.0%。

我們於往績記錄期內穩步增長。我們的收入由2013年人民幣1,671.6百萬元增加至2014年人民幣2,204.6百萬元，並進一步增加至2015年的人民幣2,918.6百萬元，複合年增長率為32.1%。我們的持續經營業務利潤由2013年人民幣82.7百萬元增加至2014年人民幣149.9百萬元，並進一步增加至2015年的人民幣202.6百萬元，複合年增長率為56.5%。

## 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，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之一。我們相信，客戶選擇我們，不僅是因為我們的品牌吸引力，亦因為我們的一級質量服務。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進行市場營銷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2015年，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2.63元和每月每平方米人民幣2.73元；相比之下，根據中國指數研究院，在2014年及2015年，進行調研的城市住宅物業的平均物業服務費，分別為每月每平方米人民幣2.06元和每月每平方米人民幣2.07元。
- *維持高續約率的能力。*我們相信，我們作為優質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。我們一般在現有物業服務合同屆滿前兩個月提呈重續，並在與客戶審閱合同條款後重續合同。於2013年、2014年及2015年，我們的續約率（即某年續約的物業服務合同的數目，除以同年屆滿的物業服務合同的數目）分別為95.6%、98.9%及96.9%。
- *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本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

## 業 務

最高比例，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，於**2015**年，我們位列中國物業服務百強企業客戶滿意度的首位。

經過十七年穩固持續的發展，我們的業務規模位列行業前茅。

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，經過十七年的持續發展，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**2010**年以來，我們連續六年就綜合實力而言位列中國物業服務百強企業的第二位。於**2015**年，就經營規模而言，我們亦位列物業服務百強企業的第三位。我們還獲中國指數研究院評為**2015**年中國物業服務百強企業最具潛力第二名。請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業服務行業－我們在中國物業服務行業的競爭形勢」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。**於**2015**年**12**月**31**日，我們的在管合同建築面積達**82.8**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**89.1**百萬平方米。根據中國指數研究院於**2015**年的資料，中國物業服務百強企業在管的已交付物業平均約**154**個，對應總建築面積**23.6**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對手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。**於**2015**年**12**月**31**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**82**個城市。相比之下，根據中國指數研究院，**2015**年中國物業服務百強企業平均每家企業僅在**27**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商業區，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**2013**年人民幣**1,671.6**百萬元增漲至**2014**年人民幣**2,204.6**百萬元及**2015**年人民幣**2,918.6**百萬元，複合年增長率達到**32.1%**。我們的持續經營業務的利潤從**2013**年的人民幣**82.7**百萬元增漲至**2014**年人民幣**149.9**百萬元及**2015**年人民幣**202.6**百萬元，複合年增長率達到**56.5%**。根據**2016**中國指數研究院百強報告，中國物業服務百強企業平均營業收入從**2014**年的人民幣**425.0**百萬元增加**27.2%**至**2015**年的人民幣**540.8**百萬元。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「幸福綠城」移動應用。

我們於2007年開始進行研究項目，籌備推出「智慧園區」項目。我們是提出「智慧園區」概念的先導者之一，於2007年開創「園區生活服務體系」的意念，當中主要運用互聯網及數碼科技為住戶提供更便利、高效及符合成本效益的服務。同年，我們的努力獲得中國城市論壇肯定，榮獲「中國城市管理進步獎」，為得獎者中唯一的非政府實體。2010年5月，我們的「綠城園區生活服務體系」社會科學研究項目順利通過住房和城鄉建設部驗收。

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」移動應用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」項目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」運作及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」移動應用，作為我們的「智慧園區」項目的一部分，這是我們將公司由標準物業服務供應商轉型為日常品質生活服務的園區產品及服務供應商而進行的多項工作之一。我們相信提供的園區產品及服務能夠增加公司與業主及住戶的互動，並使業主及住戶的消費渠道更多元化。於2015年12月31日，「幸福綠城」移動應用覆蓋50個城市中的405個在管住宅園區，佔我們在管住宅園區的63.1%，共137,206個註冊家庭。「幸福綠城」移動應用註冊用戶數目，由2014年9月30日的1,091名增加至2015年12月31日的180,422名。

## 業 務

三個互利互惠的業務板塊及多元化的服務所構建的客戶驅動業務模式，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。除了標準的物業管理服務，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產品及服務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。

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，例如辦公樓、產業園、公共設施及兼具住宅和非住宅部分的混合用途物業。於2015年12月31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16.8%。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提供了增長空間。
- **漸多使用移動技術。**我們的「智慧園區」項目包括一系列工作，將線下實際體驗與線上渠道整合，可透過智能電話及其他移動裝置，在線上購買線下的物業管理服務和我們若干園區產品及服務。移動技術的增長，使我們有機會進一步為我們在管物業的業主及住戶效勞並釋放他們的消費潛力。「幸福綠城」移動應用是我們若干園區產品及服務的線上接口。在管住宅園區住戶可以使用「幸福綠城」移動應用向我們購買一系列產品及服務，滿足他們對日常生活和品質生活需要。

## 業 務

- **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，全國在建住宅物業總建築面積從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%；其他在建物業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，2015年全中國約有100,000家物業服務企業。分散的市場為我們提供了充足的收購契機。

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。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，藉以發展可持續的業務模式。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、管存及包裹保管工作(以前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。

## 業 務

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，能鼓勵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。

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行業領先地位；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。李女士從物業服務行業累積豐富經驗，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，在本公司服務平均超過五年。

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核心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我們的駐場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，這不僅有助吸引管理人員，還有助挽留骨幹僱員為集團拓展業務。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，改善生活質量，提升幸福感，並以此促進員工、公司和社會的共同進步。

我們的目標是成為領先的幸福生活運營商。我們致力為住戶營造住宅品質生活，不僅提供多種舒適便利的日常服務，如保安及保養服務，而且還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，如家政、預訂出遊及現場健康專員服務。我們計劃採取以下競爭策略以實現這目標：

**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。**

我們計劃繼續專注於人口密度和消費能力相對較高的地域市場的高端住宅物業管理服務市場，擬採取以下方式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，通過內生性增長，獲得更多提供物業管理服務委聘工作。
  - 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。
  - 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。
  - 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開發的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。
- *有策略地拓展至新地域市場。*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，擴展至新地域市場，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。

## 業 務

- 升級管理諮詢服務為「綠城聯盟」服務。我們計劃推出「綠城聯盟」計劃，以響應我們認為在我們現時的物業管理諮詢服務的客戶，即房地產開發商及地方物業服務公司對經優化服務的不斷增加的需求。目前，僅在管園區的住戶及業主合資格使用「幸福綠城」移動應用以善用該項應用的便利，例如在線上瀏覽和購買我們若干園區產品及服務。倘我們的客戶參與「綠城聯盟」計劃，我們計劃容許其管理的園區的住戶成為我們「幸福綠城」移動應用的註冊用戶。

**繼續發展「智慧園區」項目，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，向我們管理的住宅園區大力推行「智慧園區」項目。以我們的信息技術為基礎，我們預期「智慧園區」項目將促進本公司、業主、住戶之間的互動，並縮短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」項目的技術工具能成為信息平台，讓我們分析從用戶處取得的數據，我們亦預期可改善盈利能力，因為園區產品及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製和便利的服務，我們預期「智慧園區」項目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、住戶及物業管理服務供應商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「幸福綠城」移動應用的用戶群及增加用戶的參與程度。我們計劃將「幸福綠城」移動應用覆蓋到所有我們管理的住宅園區和「綠城聯盟」企業園區，並且增加我們移動應用的服務功能，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」移動應用的註冊用戶數量及使用量。例如，我們計劃推行一個積分獎勵系統。「幸福綠城」移動應用的註冊用戶能通過登入我們的移動應用賺取積分，以累積積分換取免費禮物。

## 業 務

- *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，提升用戶體驗和便利。我們計劃所有在管園區設立園區服務中心及金融服務中心，並持續發展健康服務中心、文化教育中心、休閒娛樂中心。我們預期會將額外資源集中於利潤較高的增值服務，例如經紀服務、房屋返租、家居裝修及配備服務、幼兒教育服務。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，以增加服務種類。
- *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，旨在將我們在管物業的智慧物管服務設施和設備聯通(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，減少對勞動力的依賴度，降低我們的運營成本。我們擬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，我們需要繼續鞏固奉行我們的核心價值的、專業專注的管理團隊和員工團隊，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：

- *向員工分享我們的經營理念。*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團隊之間互動溝通，鼓勵管理層分享實踐經營理念的經驗。
- *推動員工發展。*培訓是員工所享的一項福利。我們的培訓體系主要包括新員工培訓、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，有助挽留骨幹員工及未來領袖人才。

## 業 務

- **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。
- **推動合夥人計劃。**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。

### 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地區物業服務公司。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，通過收購及戰略性投資其他物業服務公司，擴展我們的合同物業服務組合。我們會對一些期望借助我們的品牌價值及服務質量的物業服務公司不時收購多數或少數股權。於往績記錄期內，我們收購了兩家經營中的物業服務公司的多數股權，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可能積極與我們接觸，探討潛在的交易機會。

我們還可與提供園區產品及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。該等合作可為我們提供向新客戶推廣品牌、擴大服務範圍、改善信息技術及提升「幸福綠城」移動應用功能的機會。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。訂立該合企業後，我們預期利用UoKo.com在物業租賃方面的經驗，通過合營企業租賃我們所管理的園區內的空置單位，為業主將空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。除標準的物業管理服務，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、園藝、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，並在項目落成後提供示範單位管理服務，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，通過多種渠道，享受各式各樣的產品及服務，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。我們能及早參與開發中的項目，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工作方面更具競爭優勢。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**。我們的物業管理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多種渠道為在管園區的業主和住戶提供各式各樣的產品及服務，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產品及服務，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。

## 業 務

- **顧問諮詢服務與園區增值服務。**我們計劃推出「綠城聯盟」計劃，以響應我們認為我們物業管理諮詢服務的現有客戶(即房地產開發商及地方物業服務公司)對經優化服務的不斷增加的需求。目前，僅在管園區的住戶及業主合資格使用「幸福綠城」移動應用以善用該項應用的便利，例如在線上瀏覽和購買我們若干園區產品及服務。倘我們的客戶參與「綠城聯盟」計劃，我們計劃容許其管理的園區的住戶成為我們「幸福綠城」移動應用的註冊用戶。

### 我們的地理覆蓋範圍

我們為分佈在23個省份、直轄市及自治區的超過82個城市的住宅物業及非住宅物業(包括混合用途物業)提供物業管理服務。以下地圖顯示於2015年12月31日我們的在管物業的地理分佈情況。



## 業 務

下表載列我們於所示年度按地區劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比
杭州(不包括餘杭).....	525,222	30.4	639,601	28.3	832,276	28.4
餘杭.....	84,562	4.9	116,590	5.2	166,962	5.7
寧波.....	154,731	8.9	195,277	8.6	232,067	7.9
長三角(不包括杭州及寧波).....	470,329	27.2	677,325	30.0	921,104	31.4
環渤海經濟圈.....	234,820	13.6	291,651	12.9	384,125	13.1
珠三角商業區.....	69,673	4.0	104,011	4.6	132,428	4.5
其他地區.....	136,788	7.9	185,851	8.2	263,267	9.0
已終止業務.....	54,037	3.1	49,066	2.2	-	-
<b>報告分部收入.....</b>	<b>1,730,162</b>	<b>100.0</b>	<b>2,259,372</b>	<b>100.0</b>	<b>2,932,229</b>	<b>100.0</b>
<b>減：</b>						
分部間交易收入.....	4,478	不適用	5,741	不適用	13,602	不適用
已終止業務收入.....	54,037	不適用	49,066	不適用	-	不適用
<b>綜合收入總額.....</b>	<b>1,671,647</b>	<b>不適用</b>	<b>2,204,565</b>	<b>不適用</b>	<b>2,918,627</b>	<b>不適用</b>

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、環渤海經濟圈和珠三角商業區。這些經濟區的人口密度和人均可支配收入，都高於中國大多數其他地區。我們預期在不久將來，我們在三大經濟區的物業將繼續佔我們業務的相當部分。

### 物業管理服務

下表載列於所示日期我們的總在管合同建築面積。

	於12月31日					
	2013年		2014年		2015年	
	合同 建築面積	佔總額 百分比	合同 建築面積	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)					
杭州(不包括餘杭).....	11,645	21.3	12,301	18.7	15,441	18.6
餘杭.....	4,365	8.0	4,788	7.3	6,862	8.3
寧波.....	5,238	9.6	6,219	9.4	7,163	8.7
長三角(不包括杭州及寧波).....	18,468	33.7	24,719	37.5	29,248	35.3
環渤海經濟圈.....	5,984	10.9	7,567	11.6	9,473	11.4
珠三角商業區.....	2,327	4.3	2,552	3.9	3,975	4.8
其他地區.....	6,700	12.2	7,743	11.8	10,637	12.8
<b>總計.....</b>	<b>54,727</b>	<b>100.0</b>	<b>65,888</b>	<b>100.0</b>	<b>82,799</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

於2013年、2014年及2015年12月31日，我們已訂立前期物業服務合同的未交付物業保留合同建築面積分別約為52.5百萬平方米、67.3百萬平方米及89.1百萬平方米。

下表載列於所示日期已交付在管物業的物業服務合同數目。

	於12月31日					
	2013年		2014年		2015年	
	數目	佔總額 百分比	數目	佔總額 百分比	數目	佔總額 百分比
杭州(不包括餘杭).....	135	29.3	146	27.4	175	27.5
餘杭.....	31	6.7	34	6.4	42	6.6
寧波.....	36	7.8	44	8.3	50	7.8
長三角(不包括杭州及寧波).....	150	32.6	189	35.5	215	33.7
環渤海經濟圈.....	49	10.7	52	9.8	66	10.4
珠三角商業區.....	15	3.3	17	3.2	23	3.6
其他地區.....	44	9.6	50	9.4	66	10.4
<b>總計.....</b>	<b>460</b>	<b>100.0</b>	<b>532</b>	<b>100.0</b>	<b>637</b>	<b>100.0</b>

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。

	於12月31日					
	2013年		2014年		2015年	
	合同 建築面積	佔總額 百分比	合同 建築面積	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.....	45,466	83.1	55,429	84.1	68,921	83.2
非住宅園區.....	9,261	16.9	10,459	15.9	13,878	16.8
<b>總計.....</b>	<b>54,727</b>	<b>100.0</b>	<b>65,888</b>	<b>100.0</b>	<b>82,799</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示年度按物業種類劃分的提供物業管理服務的收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	收入	佔總額 百分比	收入	佔總額 百分比	收入	佔總額 百分比
	(人民幣千元)					
住宅園區.....	887,537	72.5	1,212,959	74.7	1,564,638	74.8
非住宅物業.....	336,352	27.5	410,638	25.3	526,234	25.2
<b>總計.....</b>	<b>1,223,889</b>	<b>100.0</b>	<b>1,623,597</b>	<b>100.0</b>	<b>2,090,872</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

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綜合入賬的附屬公司的物業開發業務運作。於往績記錄期內，按在管合同建築面積及收入計，我們的在管物業，由獨立房地產開發商開發的比例增加，我們的在管物業中，按在管合同建築面積及收入計超過70%由獨立房地產開發商開發。於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們向綠城中國及其已綜合入賬的附屬公司提供物業管理服務所產生的收入分別為人民幣41.5百萬元、人民幣68.7百萬元及人民幣115.2百萬元，分別佔同期物業管理服務總收入約3.4%、4.2%及5.5%。

下表載列於所示日期我們的總在管合同建築面積按房地產開發商劃分的明細分析。

	於12月31日					
	2013年		2014年		2015年	
	合同 建築面積	佔總額 百分比	合同 建築面積	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.....	40,158	73.4	49,220	74.7	64,598	78.0
綠城中國 <sup>(1)</sup> .....	14,569	26.6	16,668	25.3	18,201	22.0
<b>總計.....</b>	<b>54,727</b>	<b>100.0</b>	<b>65,888</b>	<b>100.0</b>	<b>82,799</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 包括與綠城中國所開發物業的業委會訂立的物業服務合同項下的建築面積。

下表載列於所示年度按房地產開發商開發的物業劃分的提供物業管理服務的收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	收入	佔總額 百分比	收入	佔總額 百分比	收入	佔總額 百分比
	(人民幣千元)					
獨立房地產開發商.....	871,025	71.2	1,170,643	72.1	1,561,950	74.7
綠城中國 <sup>(1)</sup> .....	352,864	28.8	452,954	27.9	528,922	25.3
<b>總計.....</b>	<b>1,223,889</b>	<b>100.0</b>	<b>1,623,597</b>	<b>100.0</b>	<b>2,090,872</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 包括與綠城中國所開發園區的業委會訂立的物業服務合同所得收入。

## 業 務

下表載列於2015年12月31日有關我們在管物業組合的前期物業服務合同及物業服務合同的屆滿時間表。

	在管合同建築面積 (千平方米)	合同數目
<b>於以下日期屆滿的前期物業服務合同(具固定年期)及物業服務合同</b>		
截至2016年12月31日止年度 .....	37,345	301
截至2017年12月31日止年度 .....	3,296	32
截至2018年12月31日止年度 .....	1,111	13
截至2019年12月31日止年度及以後 .....	812	6
小計 .....	42,564	352
無固定年期的前期物業服務合同 <sup>(1)</sup> .....	40,235	285
<b>總計 .....</b>	<b>82,799</b>	<b>637</b>

附註：

- (1) 所有我們的物業服務合同具有固定年期，而絕大部分前期物業服務合同並無任何固定年期，並將於業委會訂立物業服務合同時自動終止。

我們的大部分前期物業服務合同及物業服務合同將於截至2016年12月31日止年度屆滿，而我們的分包合同一般為期一至三年不等。我們相信，收入／成本不匹配的風險為甚低，主要因為倘相關房地產開發商不與我們重續前期物業服務合同，或倘相關業委會在成立後不委聘我們為物業服務供應商，我們的分包合同便會自動終止。有關詳情，請參閱本節「我們的分包商一分包合同的主要條款」分節。再者，我們平均超過97%客戶已於往績記錄期與我們重續合同，我們於未來將竭力維持高重續率。

此外，我們現正有大量未交付物業的儲備合同建築面積(於2015年12月31日有約89.1百萬平方米)。

下表載列於所示年度或截至所示年末前期物業服務合同所貢獻的數目、在管合同建築面積、收入及毛利。

	於或截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
合同數目 .....	187	224	285
在管合同建築面積(千平方米) .....	22,981	29,121	40,235
收入(人民幣千元) .....	452,413	668,144	915,566
毛利(人民幣千元) .....	24,992	58,642	94,114

## 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、門禁控制、保安員駐守站、訪客處理及緊急情況處理。在2014年底，我們全部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。
- **保潔及園藝服務。**我們主要通過分包商提供一般保潔、園藝、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、中央空調系統及發電機。我們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。我們的內部技術人員還負責規劃設備保養及保管每日記錄，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由房地產開發商與我們所訂立的前期物業服務合同；或(ii)在已開發物業交付予業主且根據中國法律成立業委會之後由業委會與我們所訂立的物業服務合同。

下表載列於所示年度按客戶類型劃分的物業管理服務所得收入明細。

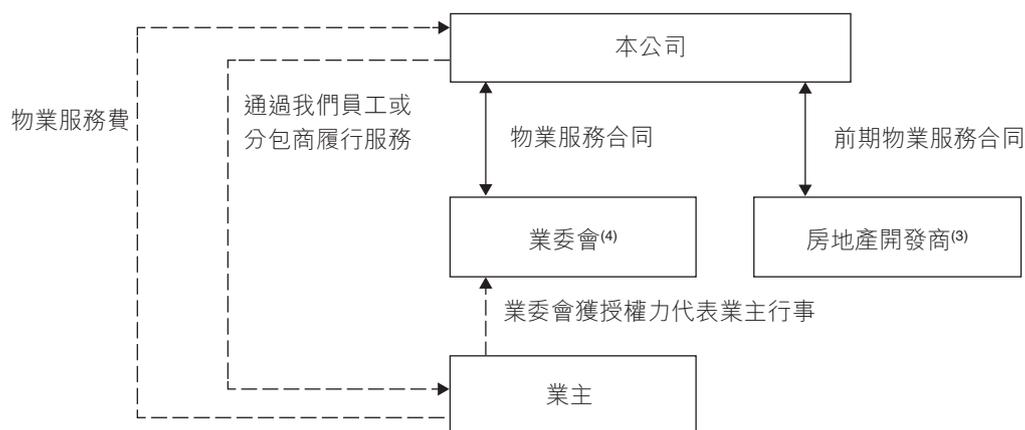
	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	收入	佔總額百分比	收入	佔總額百分比	收入	佔總額百分比
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
房地產開發商 . . . . .	944,112	77.1	1,350,728	83.2	1,595,116	76.3
業委會 . . . . .	279,777	22.9	272,869	16.8	495,756	23.7
總計 . . . . .	<u>1,223,889</u>	<u>100.0</u>	<u>1,623,597</u>	<u>100.0</u>	<u>2,090,872</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期內，我們訂立的大部分新委聘工作，對象為尚未成立業委會的新建物業。本公司的定位是高端物業服務供應商。因此，我們一般傾向為新建物業而非現有物業提供物業管理服務，因新建物業一般具有更佳基建，有助我們為住戶提供更優質服務。此外，業委會一般在物

## 業 務

業交付後三年以上始成立。因此，與房地產開發商訂立的前期物業服務合同的數量及收入增幅大於與業委會訂立的物業服務合同的數量及收入增幅，因此往績記錄期內前期物業服務合同的收入佔物業管理服務總收入百分比持續上升。

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) 實線表示各方已訂立有約束力的合同。
- (2) 虛線表示各方未訂立任何合同。
- (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提供物業管理服務，並能夠與物業管理服務供應商直接訂約。

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，有關合同對未來業主具有法律約束力。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，一併與業主另行訂立確認函件，而確認函件會包含與前期物業服務合同所載的相同條款。

## 業 務

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，並訂立對全體業主均具有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服務合同的主要條款大致相同，一般包括下列各項：

- **服務範疇。**除了提供保安、保潔、園藝、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、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室)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)向每名物業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。**合同載列物業服務費金額，其應自交付所購買物業之日起累算或自緊隨交付所購買物業後該月月初起累算。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算。
- **外包。**我們獲准將個別部分的物業管理服務外包予第三方專業承包商，例如，我們可選擇將保安、保潔、園藝、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。**大部分前期物業服務合同並無任何固定年期，直至在相關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屆滿。其餘前期物業服務合同具有一至三年的固定年期。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律舉行業主大會以成立業委會前屆滿，我們與房地產開發商可磋商，以重續即將到期的前期物業服務合同。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正式舉行的業主大會會議上以選舉方式成立。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。

## 業 務

下表載列於2015年12月31日的固定年期的前期物業服務合同及物業服務合同的期限明細。

固定年期的前期物業服務合同及物業服務合同	合同數目	百分比
一年或以下.....	101	28.7%
超過一年至兩年.....	114	32.4%
超過兩年.....	137	38.9%
<b>總計.....</b>	<b>352</b>	<b>100.0%</b>

- 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。

### 物業服務費

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的物業管理服務所產生的收入分別為人民幣1,223.9百萬元、人民幣1,623.6百萬元及人民幣2,090.9百萬元。

### 計算及收取物業服務費

我們幾乎所有在管物業均按包幹制計算物業服務費，並定期收取。我們絕大部分在管物業的物業服務費在合同年期內須按年或按半年支付，而其他物業則為按季支付。就按年付的服務費而言，我們的賬單週期於每個曆年的1月1日展開；就按半年付的服務費而言，則於每逢1月1日及7月1日展開；就按季付的服務費而言，則於每個曆季的首天展開。雖然前期物業服務合同及物業服務合同要求客戶於各賬單週期開始時支付服務費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末(就按年付的服務費而言)及各個半年末或季末(就按半年或按季付的服務費而言)加強徵收逾期服務費的力度。我們的徵收措施包括家訪、向住戶郵寄提示及透過我們的「幸福綠城」移動應用發送付款提示。當服務費逾期未付，我們將親身向有關住戶交付或向其郵箱投遞付款通知，並在其後更頻繁地發出付款提示。就逾期超過16個月的付款而言，我們在服務辦事處的員工會對有關住戶進行家訪，以親身收取服務費，而倘服務費於家訪後的合理期間內仍未支付，我們的法律部將發出催款通知書。我們亦可選擇在有關園區的告示板張貼拖欠大額服務費的住戶姓名。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。除可在我們的服務辦事處現場以現金或銀行卡付款外，我們亦為住戶開通電子付款方式，如透過「幸福綠城」移動應用付款(與支付寶和通聯支付等第三方在線付款平台連結)。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的物業服務費的收繳率(按照實收物業服務費佔應收物業服務費總額的百分比計算)分別約為95.6%、95.9%及96.6%。

## 我們的物業服務費架構

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相關的開支。根據酬金制，提供物業管理服務相關的成本由在管物業的業主和住戶承擔，我們毋須承擔，而因此不會記作我們的成本或開支。因此，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，並尋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。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們幾乎所有在管物業的物業服務費都是按包幹制收取的。於**2013年**、**2014年**及**2015年12月31日**，我們按包幹制計算物業服務費的物業佔總在管合同建築面積分別約**98.4%**、**97.8%**及**98.2%**，佔我們的物業服務費總額分別約**99.8%**、**99.9%**及**99.9%**。

## 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，於**2014年**及**2015年**，調研城市住宅物業的平均物業服務費分別為每月每平方米人民幣**2.06元**及人民幣**2.07元**，中國指數研究院所調研的大部份在管物業中，其物業服務費近年來持續相對穩定，只有小幅上升。相較之下，於**2013年**、**2014年**及**2015年**，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**2.33元**、每月每平方米人民幣**2.63元**及每月每平方米人民幣**2.73元**。於**2013年**、**2014年**及**2015年**，我們所有物業的平均物業服務費分別約為每月每平方米人民幣**2.69元**、每月每平方米人民幣**2.94元**及每月每平方米人民幣**3.06元**。

## 業 務

與根據中國指數研究院的服務費整體上升趨勢相符，新建物業的物業服務費率一般高於現有物業。隨着我們訂立新交付項目的委聘工作，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在管物業的類型、樓齡和基礎設施特點、地理位置、周邊概況和競爭對手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限。於2014年12月17日頒布的《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)(「第2755號文」)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政策。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號文的地方法規通過之前我們的物業服務費仍須受價格管制規限，但我們預期價格管制會隨著時間而根據第2755號文逐步放寬。前期物業服務合同的服務費仍然受地方政府實行的價格管制所影響。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－物業服務企業的收費」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有重大影響。

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)價格管制和指導(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

下表載列於所示年度我們的物業服務合同及前期物業服務合同項下的合同建築總面積的變動。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
		(千平方米)	
於年初	44,180	54,727	65,888
新委聘	315	406	4,051
新交付	12,106	12,868	15,251
終止 <sup>(1)</sup>	1,874	2,113	2,391
淨增加	10,547	11,161	16,911
於年末	<b>54,727</b>	<b>65,888</b>	<b>82,799</b>

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。我們選擇對這些已屆滿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。

## 業 務

下表載列於所示年度不獲重續的前期物業服務合同的數目及合同建築面積。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
合同數目 .....	3	4	8
在管合同建築面積(千平方米) .....	112	258	944

於業委會成立後，所有其他前期物業服務合同均仍然生效或被物業服務合同取代。

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的物業服務合同續約率(即某年續約的物業服務合同的數目，除以同年屆滿的物業服務合同的數目)分別為95.6%、98.9%及96.9%。

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。

### 通過新項目獲得內生性增長

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，我們預期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。

## 業 務

- 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2013年、2014年及2015年，我們的中標率(按我們於相關年度投得的公開競標數目除以我們同年參與的公開競標總數計算)分別約為83.1%、76.8%及85.4%。

於2013年、2014年及2015年，我們有關由獨立房地產開發商開發的項目的中標率(按於該年度我們投得的由獨立房地產開發商開發的項目的公開競標數目除以同年我們參與的由獨立房地產開發商開發的項目的公開競標總數得出)分別約為82.7%、76.0%及85.0%。

於2013年、2014年及2015年，我們有關由獨立房地產開發商開發的住宅項目的中標率(按於該年度我們投得的由獨立房地產開發商開發的住宅項目的公開競標數目除以同年我們參與的由獨立房地產開發商開發的住宅項目的公開競標總數得出)分別約為97.7%、100.0%及100.0%。

於往績記錄期內，我們通過公開競標競投的所有由綠城中國開發的項目全部中標。

### 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。詳情請參閱本招股章程附錄一所載的本集團會計師報告第B節附註31(a)。

## 業 務

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	附屬公司時的 物業數目
浙江省 .....	2013年1月	0.2	49%	51%	0.06 (百萬平方米)	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。於2016年6月14日，我們參與一項公開競標，以從浙江交投收購浙江浙元的40%權益。浙江浙元於2009年6月成立，其註冊資本為人民幣5.0百萬元。該公司主要從事物業服務、房屋代理服務、酒店管理、展覽服務、管家服務及銷售一般商品。根據浙江交投向我們所發出的投標邀請的資料，截至2015年12月31日止年度，浙江浙元於其經營活動的收入為人民幣27.3百萬元、淨利潤為人民幣0.5百萬元，於2015年12月31日總資產人民幣15.8百萬元，淨資產人民幣5.6百萬元。誠如第三方估值師所釐定，浙江浙元40%權益的底價設於人民幣2.3百萬元。根據我們按淨資產加溢價方法的估值(溢價為浙江浙元於2015年的淨利潤的五倍)，浙江浙元約值人民幣3.2百萬元。我們成功以底價人民幣2.3百萬元中標，並與浙江交投於2016年6月15日訂立購股協議。收購預計於2016年7月或前後完成，我們預期以本公司內部資源為該收購提供資金。我們相信，該收購事項與我們的收購地區物業服務公司以加強的物業服務組合的企業策略一致。

### 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服務費有更大的接受性；
- 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其他地域要高；
- 候選實體的財務表現，如經審核資產總值和淨值、未結付應收賬款和撥備、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我們的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，為了在被收購公司複製我們的質量控制系統，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，我們還旨在將我們的園區增值服務整合至被收購公司。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具吸引力的資本回報率外，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，藉以取得控制性權益。

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，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告第B節附註15。於2015年12月31日，被投資公司所管理的合同建築面積為11.4百萬平方米，而被投資公司的在管物業數目為68個。

### 物業管理服務標準化

我們梳理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、走廊和升降機機箱等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「智慧物管服務」移動應用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，請參閱本節「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)我們的在管園區的督導委員會。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物業開發諮詢服務，以及我們在物業交付後提供的各種物業管理諮詢服務。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們由提供顧問諮詢服務中獲得的收入分別約為人民幣330.3百萬元、人民幣439.4百萬元及人民幣550.8百萬元，分別佔同年總收入約19.8%、19.9%及18.9%。下表載列我們於所示年度的顧問諮詢服務按子類別劃分的收入、毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度											
	2013年				2014年				2015年			
	收入	佔總額 百分比	毛利	毛利率	收入	佔總額 百分比	毛利	毛利率	收入	佔總額 百分比	毛利	毛利率
(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)	(%)	
在建物業服務.....	278,800	84.4	88,481	31.7	377,847	86.0	119,335	31.6	475,957	86.4	139,798	29.4
管理諮詢服務.....	51,475	15.6	31,778	61.7	61,568	14.0	38,388	62.4	74,820	13.6	47,122	63.0
<b>總計.....</b>	<b>330,275</b>	<b>100.0</b>	<b>120,259</b>	<b>36.4</b>	<b>439,415</b>	<b>100.0</b>	<b>157,723</b>	<b>35.9</b>	<b>550,777</b>	<b>100.0</b>	<b>186,920</b>	<b>33.9</b>

### 在建物業服務

在建物業服務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年度在建物業項目數目的變動。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
於年末項目數目.....	199	227	212
每項目平均收入 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元).....	1.4	1.7	2.2

附註：

- (1) 按相關年度在建物業服務收入除以同年年末在建物業項目的數目計算。

### 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。

## 業 務

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保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，詳列我們提供服務所遵照的標準及程序、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。我們的服務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、保潔設備、食宿以及為示範單位投購保險。
- **服務費**。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**。示範單位管理服務協議一般為期一至兩年不等，客戶可提前發出通知以予終止。

### 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。我們會派遣保安人員前往建築工地，以進行守衛工作及維持工地安全，收取的定額費用須由房地產開發商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保安服務協議為期一至兩年不等。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們分別錄得建築工地保安服務收入人民幣19.6百萬元、人民幣21.1百萬元及人民幣13.5百萬元，分別佔各年度收入約1.2%、1.0%及0.5%。

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。於最後實際可行日期，我們有兩份未履行完成的建築工地保安服務協議。

### 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，以及在房地產開發商及管理公司的業務中實行我們的標準化流程，幫助房地產開發商及管理公司實現增長。

## 業 務

下表載列於所示年度我們的管理諮詢項目數目及每項目平均收入的變動。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
於年末項目數目 . . . . .	167	180	170
每項目平均收入 <sup>(1)</sup> (人民幣千元). . . . .	308.2	342.0	440.1

附註：

(1) 按相關年度管理諮詢服務收入除以同年年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逐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，如果我們其後被聘用為同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，例如開發戰略、設計概念、預算及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，我們相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。
- **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的設計。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

## 業 務

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*

我們的物業開發諮詢服務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在服務合同中規定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。我們物業管理諮詢服務的客戶主要為未能於交付物業後提供優質物業管理服務的地方物業服務公司及房地產開發商。該等地方物業服務公司一般為中小型，所以並非我們的直接競爭對手。我們相信我們有能力通過向該等客戶提供物業管理諮詢服務而有效利用這個市場契機。我們一般就向客戶提供物業管理諮詢服務而收取定額諮詢費用。

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、園藝、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

## 業 務

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，我們相信提供物業管理諮詢服務可以帶來以下裨益：

- *釋放我們的品牌價值*。通過提供物業管理諮詢服務，我們可以善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，我們的物業管理諮詢服務的利潤率相對較高。我們一般會向物業服務公司客戶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，與物業服務公司客戶互動，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。

### *綠城聯盟計劃*

我們計劃推出「綠城聯盟」計劃，以響應我們認為在我們現時的物業管理諮詢服務的客戶，即房地產開發商及地方物業服務公司對經優化服務的不斷增加的需求。其中部分客戶希望委託我們向彼等管理的住宅園區直接提供全套物業管理服務，而其他客戶選擇自行管理彼等的物業，惟希望受益於我們「智慧園區」項目所發展出的嶄新意念。目前，僅在管園區的住戶合資格使用「幸福綠城」移動應用以善用該項應用的便利，例如在線上瀏覽和購買我們若干園區產品及服務。倘我們的客戶參與「綠城聯盟」計劃，我們計劃容許其管理的園區的住戶成為我們「幸福綠城」移動應用的註冊用戶。

透過增加對現有客戶收取的管理及諮詢費，以及透過提升我們的園區產品及服務的客戶基礎，我們預期能從「綠城聯盟」計劃產生收入。

### *我們的物業管理諮詢服務的主要條款*

物業管理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，我們還會為其團隊安排定期視察或培訓課程。
- *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跟參與管理物業的第三方服務供應商簽訂合同。

## 業 務

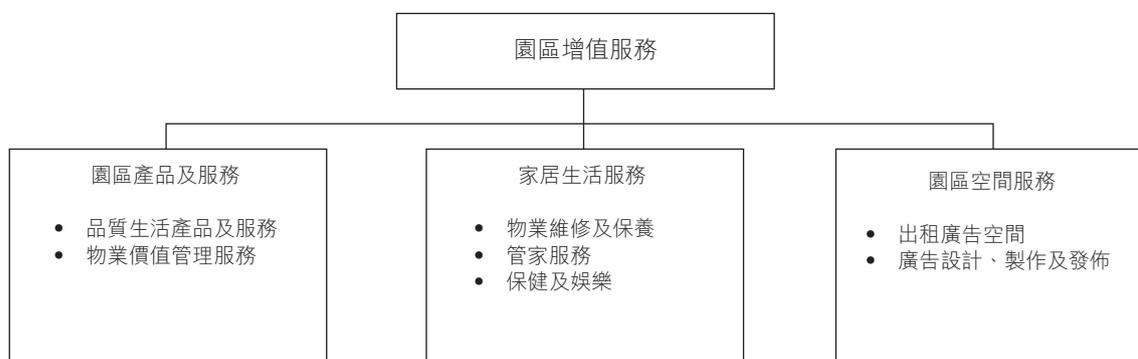
- **諮詢費用。**我們通常會收取定額費用，有關費用須於諮詢合同期內按季或按半年預先支付。
- **年期。**我們的物業服務諮詢合同一般為期兩年或以上。

### 法律合規

我們的中國法律顧問告知我們，我們的物業管理諮詢服務並無違反《物業管理條例》項下禁止物業服務公司客戶將全部物業管理服務一併分包的條文。

### 園區增值服務

下圖展示我們的園區增值服務的主要類別：



以下載列我們的園區增值服務板塊的主要業務里程碑：

- 我們於**2007年**開始進行研究，籌備推出「智慧園區」項目。我們當時率先提出「園區生活服務體系」的意念，成為我們園區增值服務的雛型。
- **2009年**，我們推出園區增值服務，開始向住戶提供若干家居生活服務，例如物業維修及保養和家政服務。
- **2014年9月**，我們在選定的住宅園區推出「幸福綠城」移動應用（作為「智慧園區」項目的一部分）。有關詳情，請參閱本節「我們的「智慧園區」項目－我們的「幸福綠城」移動應用」分節。

### 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，帶來服務品質及客戶體驗的改善，為住戶提供更健康及便利的生活方式。

## 業 務

截至2015年年底，「幸福綠城」移動應用已覆蓋50個城市中我們管理的405個（即63.1%）住宅園區的137,206個註冊家庭。我們力求通過提供園區增值服務充分善用園區業主和住戶數目之多，通過向該等業主和住戶直接銷售精選產品及服務取得收入。

### 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，輔以多元化的品質生活產品和服務的園區增值服務組合。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提供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，以便更好地滿足業主和住戶不斷更新的需求，同時我們將綜合考慮所在園區概況、設施等因素，為各個園區量身訂製該園區的園區增值服務組合。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們提供園區增值服務所得收入分別約為人民幣117.5百萬元、人民幣141.6百萬元及人民幣277.0百萬元，佔我們同年總收入約7.0%、6.4%及9.5%。

下表載列我們於所示年度的園區增值服務所得收入、毛利及毛利率的明細分析。

	截至12月31日止年度											
	2013年				2014年				2015年			
	收入	百分比	毛利	毛利率	收入	百分比	毛利	毛利率	收入	百分比	毛利	毛利率
(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)	(%)	
園區產品及服務 . . . . .	34,450	29.3	9,987	29.0	40,862	28.9	12,238	29.9	105,023	37.9	35,074	33.4
家居生活服務 . . . . .	69,045	58.8	37,439	54.2	84,503	59.7	44,021	52.1	145,691	52.6	81,637	56.0
園區空間服務 . . . . .	13,988	11.9	6,331	45.3	16,188	11.4	9,853	60.9	26,264	9.5	14,734	56.1
<b>總計 . . . . .</b>	<b>117,483</b>	<b>100.0</b>	<b>53,757</b>	<b>45.8</b>	<b>141,553</b>	<b>100.0</b>	<b>66,112</b>	<b>46.7</b>	<b>276,978</b>	<b>100.0</b>	<b>131,445</b>	<b>47.5</b>

我們免費提供若干園區增值服務，例如為長者舉辦鍛煉活動、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。

### 園區產品及服務

我們的園區產品及服務包括品質生活服務及物業價值管理服務。

## 業 務

### 品質生活產品及服務

我們提供的主要品質生活產品及服務包括：

- (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購買經我們出售或由預選的商戶所供應的各類產品和服務。業主和住戶可以撥打我們的服務熱線或運用「幸福綠城」移動應用，向我們的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，使我們能夠瞭解和響應其需求。

我們的購物支援服務包括：

- 「綠城精選」，乃銷售精選食品雜貨、零食、營養保健品、家電及本地特色食品的線上服務；
  - 「免稅商店」，乃銷售免稅商品，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的線上服務；
  - 「園區超市」，乃銷售便利商品的線上服務；
  - 線下增值服務，如與中青旅控股股份有限公司聯合提供的預訂出遊服務，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。
- (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，節省他們時間與精力。我們會就拎包入住服務收取預先商定的費用。該等服務於線下提供及出售。
- (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。我們提供停車位及充電設施，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，我們將於在管園區內設立滴滴車站，並就市場活動與滴滴共同合作。該等服務於線下提供及出售。

## 業 務

(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，並會為長者提供興趣班等服務。該等服務於線下提供及出售。

我們以下列方式產生品質生活產品和服務收入：

- 透過平台向住戶直接銷售由本公司提供的產品，從採購價格及產品售價之間的差價獲取利潤。例子包括銷售雜貨、化妝品及我們購物協助業務線內的其他商品(全部如上所述)。我們採用成本加成法在產品單位成本以上加收價格從而對商品定價。我們的加收價格乃視乎產品種類及市場價格而有別。
- 透過平台向住戶直接銷售由本公司提供的服務，從我們收取的服務費及提供該等服務的成本之間的差價獲取利潤。例子包括拎包入住服務及文化教育服務(全部如上所述)。我們採用成本加成法在提供該等服務的成本以上加收價格從而對服務定價。我們的加收價格乃視乎服務種類及市場價格而有別。
- 於線下向住戶推介由第三方商戶提供的各種產品及服務並在線下結付，從就推介該等產品及服務所收取的佣金(固定或或有，乃視乎產品及服務種類而定)獲取利潤。例子包括我們的購物協助業務線的線下增值服務(例如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)以及交通服務(全部如上所述)。我們根據與合作夥伴的商業安排釐定固定佣金或佣金率。或然佣金率乃視乎商業磋商及市場費率而有別。

「幸福綠城」移動應用的用戶可透過線下在我們的物業服務處或透過第三方線上支付系統(例如支付寶及中國銀聯)為其向我們直接購買的產品及服務付款。據我們的中國法律顧問及聯席保薦人的中國法律顧問所告知，這些交易均不需要ICP許可證，乃由於有關交易並不構成以互聯網銷售資訊服務等增值電信服務。我們的中國法律顧問及聯席保薦人的中國法律顧問亦已確認我們目前的提供園區產品及服務營運模式符合所有適用中國法律及法規。

### 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**。我們於2014年8月開展房屋返租計劃。為使在管園區的空置單位的商業價值最大化，我們協助該等單位的業主物色租戶。在部分個案中，我們擔任該等業主的代理，向租戶出租單位，我們就此收取佣金。在所有其他個案，我們從業主租賃單位並將單位分租予租戶，在該等情況下，即使我們不能將該等空置單位分租予租戶，我們亦須向業主支付該等空置單位的租金。於2015年，八個參與項目當中有七個能賺取利潤，而剩餘的一個參與項目則產生虧損約人民幣0.5百萬元，導致我們的房屋返租計劃錄得毛利總額約人民幣2.1百萬元。我們的董事相信基於過往的盈利能力，不需就房屋返租計劃計提撥備。

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合同，以成立合營企業，我們已持有當中40%的股本權益。合營企業浙江綠城優客資產管理有限公司(「綠城優客」)於2015年9月成立，並自此列為我們的聯營公司之一。訂立合營企業後，我們預期利用UoKo在物業租賃方面的經驗，通過合營企業租賃我們所管理的園區內的空置單位，為業主將空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12.0百萬元作為綠城優客的註冊資本，最後一期於2016年6月30日前支付，而於最後實際可行日期，我們已出資人民幣6.0百萬元。綠城優客將從事室內及室外設計及裝修、房地產中介及資產管理業務。本公司及UoKo將負責承擔成立合營企業所產生的開支，各按其股權比例分攤。綠城優客將有五名董事，本公司有權委任董事會主席及額外一位董事。綠城優客的暫定期限為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經紀服務。

- 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)在管園區的未售單位。我們為房地產開發商擔任銷售代理，尋找潛在物業買方，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，物色潛在物業買方。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，我們能夠接觸到具有一定消費能力的潛在物業買方。於最後實際可行日期，我們還在全國各地經營37家物業代理及經紀辦事處，藉此宣傳及推廣物業。我們一般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。

## 業 務

- 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。於最後實際可行日期，我們通過位於全國各地的**37**家物業代理及經紀辦事處提供經紀服務。

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。

所有物業價值管理服務均在線下提供及出售。

我們以下列方式產生物業價值管理服務收入：

- 向業主租賃空置單位，並向第三方分租單位，從我們向業主支付的租金及我們向租戶收取的租金之間的差價賺取利潤。
- 為業主或房地產開發商提供代理服務，從提供代理服務所收取的佣金賺取利潤。

下表載列我們於所示期間按服務類別的園區產品及服務平台收入、毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2013年			2014年			2015年		
	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率
	(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>園區產品及服務</b>									
品質生活產品及服務 <sup>(1)(2)</sup> . . . . .	5,437	2,326	42.8%	12,253	5,529	45.1%	40,674	19,690	48.4%
線上交易 <sup>(3)</sup> . . . . .	-	-	-	1,609 <sup>(7)</sup>	5,529	45.1%	23,493	19,690	48.4%
線下交易 <sup>(4)</sup> . . . . .	5,437	2,326	42.8%	10,644			17,181		
物業價值管理服務 <sup>(5)(6)</sup> . . . . .	29,013	7,661	26.4%	28,609	6,709	23.5%	64,349	15,384	23.9%
<b>總計</b> . . . . .	<b>34,450</b>	<b>9,987</b>	<b>29.0%</b>	<b>40,862</b>	<b>12,238</b>	<b>29.9%</b>	<b>105,023</b>	<b>35,074</b>	<b>33.4%</b>

## 業 務

附註：

- (1) 包括購物協助、拎包入住服務、交通服務以及文化及教育服務。
- (2) 未能提供線上及線下交易的個別毛利及毛利率資料，乃由於已合併有關銷售成本。
- (3) 包括來自綠城精選、免稅商店及園區超市服務的收入，該等交易透過「幸福綠城」移動應用進行及透過線上支付系統或線下在其中一間物業服務處結付。
- (4) 包括來自購物協助、增值服務、拎包入住服務、交通服務及文化教育服務的收入，乃透過線下進行及線下在其中一間物業服務處結付。
- (5) 包括房屋返租服務及房屋置換服務。
- (6) 於往績記錄期，所有物業價值管理服務的收入均來自線下。
- (7) 包括截至2014年12月31日止四個月的收入。

各業務線的收入及毛利於往績記錄期大幅增加，主要由於「幸福綠城」移動應用的註冊用戶增加以及我們就園區產品及服務進行的推廣工作。於往績記錄期，各有關業務線的毛利率並無大幅波動。

### 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、消毒及鐘點家傭服務等家政服務。

#### 保健及娛樂

為利用與日俱增的保健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保健服務。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保健服務，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。

## 業 務

另外，我們還提供一系列康樂活動，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。我們認為此類活動是我們的保健服務的自然延伸。我們會向該等活動的參加者收取活動費用。

所有家居生活服務均在線下提供及出售。

### **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閒設施，並從提供各項設施中產生收入。所有園區空間服務均在線下提供及出售。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產品和服務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。就周邊餐廳及茶樓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。

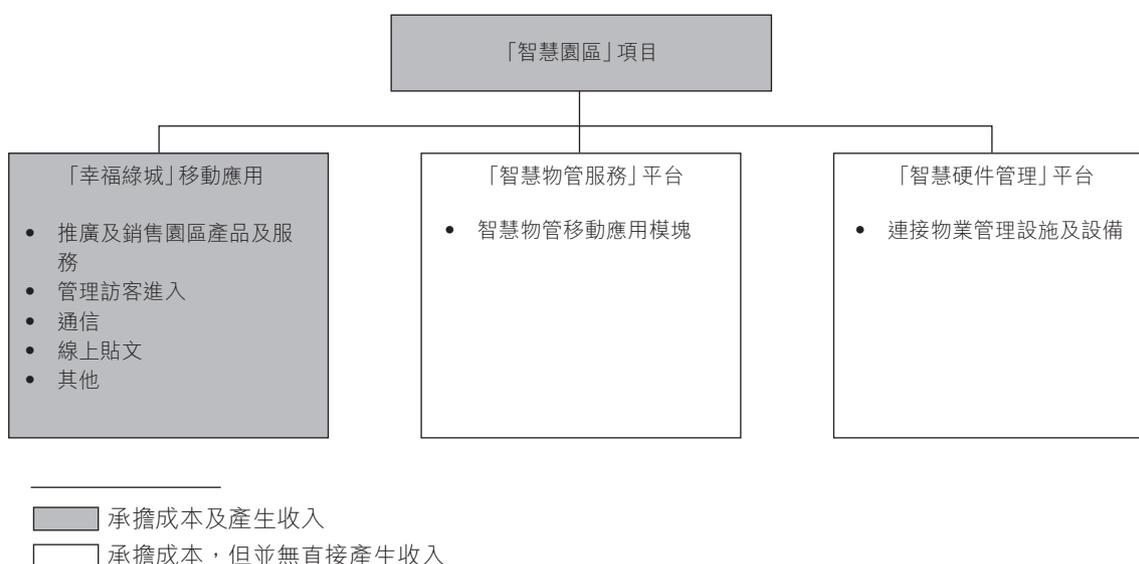
我們一般與商戶訂立書面合同，當中會列明(其中包括)我們的費率、結算機制以及產品和服務交付的物流安排。該等商戶還須就其產品缺陷或未達標的服務所招致的損失，向我們彌償。我們可以替換任何表現欠佳的第三方商戶。有關我們對商戶進行質量控制的詳情，請參閱本節「一質量控制—對第三方商戶的質量控制」分節。

## 我們的「智慧園區」項目

為了把握住智慧電話、互聯網和移動應用在中國的使用量迅速增加的趨勢，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」項目主要包括三個由技術驅動的部分：(i)我們的「幸福綠城」移動應用，其中包括容許用戶向我們購買若干產品及服務；(ii)我們的「智慧物管服務」平台，協助員工提供經優化的物業管理服務；及(iii)「智慧硬件管理」平台，其通過互聯網連接我們在管物業的物業服務設施和設備。

下圖載列構成「智慧園區」項目的三個部分：



在往績記錄期內，在我們的「智慧園區」項目三個部分中，我們的「幸福綠城」移動應用產生了收入，而「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台並無直接產生收入。

我們的「幸福綠城」移動應用乃作為我們若干園區產品及服務的線上接口。園區產品及服務的毛利率一直以來均高於整體毛利率。於2013年、2014年及2015年，園區產品及服務的毛利分別為人民幣10.0百萬元、人民幣12.2百萬元及人民幣35.1百萬元，毛利率分別為29.0%、29.9%及33.4%。於相同年度，整體毛利為人民幣242.4百萬元、人民幣363.1百萬元及人民幣530.9百萬元，整體毛利率分別為14.5%、16.5%及18.2%。因此，隨著我們發展「智慧園區」項目（特別是「幸福綠城」移動應用），我們預期來自園區產品及服務的收入及毛利的比例將增加，因此，整體毛利率將會改善。

## 業 務

儘管在往績記錄期內，我們的「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台並無直接為我們產生收入，我們透過在兩平台採用自動化技術，得以減省員工成本及優化服務流程。有關詳情請參閱本節「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。

我們相信「智慧園區」項目對我們其他業務線有利。例如，我們的「幸福綠城」移動應用為我們在管園區的住戶提供便利途徑購買多款產品及服務，我們相信將改善他們的整體生活體驗。我們相信住戶的滿意度將會提升我們向高端住宅物業收取較高物業服務費的接受程度。我們所有物業的平均物業服務費由2014年的每月每平方米人民幣2.94元增加至2015年的每月每平方米人民幣3.06元，部分是由於我們的品牌形象和客戶滿意度均有所提升。我們專注「智慧園區」項目乃與我們的競爭策略貫徹一致。有關詳情請參閱本節「我們的核心理念和策略－繼續發展「智慧園區」項目，以優化用戶體驗、獲取更高利潤的收入」分節。

### 我們的「幸福綠城」移動應用

作為「智慧園區」項目的一部分，「幸福綠城」移動應用為我們若干園區產品及服務的線上接口。「幸福綠城」移動應用為安卓(Android)和iOS的移動裝置開發。自推出後，「幸福綠城」移動應用已吸引更多註冊用戶線上瀏覽及交易，並已成為提供我們若干園區產品及服務的重要方式。

「幸福綠城」移動應用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。

除透過「幸福綠城」移動應用出售產品及服務收取收入外，我們相信該項應用為我們提供下列額外益處：

- 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大幅增加我們與業主和住戶之間的互動，我們認為這將可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。
- 分散業主及住戶的消費渠道。在線上為用戶提供接觸於在管園區交付的產品及服務的機會，預計「幸福綠城」移動應用可以拓寬我們瞭解在管園區消費活動的途徑，從而使我們的收入來源多元化。

## 業 務

自2014年9月推出「幸福綠城」移動應用，我們在推廣此應用方面已經取得重大進展，這從下列各項主要數據可以表明：

- 於2015年12月31日，我們的「幸福綠城」移動應用覆蓋405個住宅園區，佔我們所管理的住宅園區約63.1%，於2014年9月30日則覆蓋八個住宅園區，佔我們所管理的住宅園區1.5%。
- 採用「幸福綠城」移動應用進行的交易總數由截至2014年12月31日止四個月的15,957宗增加至截至2015年12月31日止十二個月的813,849宗。
- 「幸福綠城」移動應用每名活躍註冊用戶的平均交易數目由截至2014年12月31日止四個月的1.4宗增加至截至2015年12月31日止十二個月的6.6宗。
- 於2015年12月31日，我們的「幸福綠城」移動應用的註冊用戶數合共達180,422名，覆蓋137,206個註冊家庭，而於2014年9月30日的註冊用戶則約為1,091名及949個家庭。
- 2015年12月31日，我們的「幸福綠城」移動應用的活躍註冊用戶數為122,674名，而2014年9月30日則為508名，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12月31日的68.0%。
- 每名「幸福綠城」移動應用註冊用戶的收入，在截至2014年12月31日止四個月為人民幣68.51元及在截至2015年12月31日止十二個月為人民幣130.21元。

下表概述我們於2014年9月至2015年12月「幸福綠城」移動應用的推廣進度。

	於					
	2014年		2015年			
	9月30日	12月31日	3月31日	6月30日	9月30日	12月31日
「幸福綠城」移動應用覆蓋園區數 . . . . .	8	41	195	223	265	405
覆蓋園區比率 <sup>(1)</sup> . . . . .	1.5%	7.4%	34.2%	38.2%	44.3%	63.1%
註冊家庭數 . . . . .	949	20,347	63,691	98,056	118,687	137,206
家庭註冊比率 <sup>(2)</sup> . . . . .	51.0%	75.1%	79.4%	85.8%	90.3%	95.3%
註冊用戶數 . . . . .	1,091	23,485	73,332	112,364	148,021	180,422
活躍註冊用戶數 <sup>(3)</sup> . . . . .	508	11,604	37,799	64,047	90,461	122,674
活躍註冊用戶率 <sup>(4)</sup> . . . . .	46.6%	49.4%	51.5%	57.0%	61.1%	68.0%

附註：

- (1) 按我們的「幸福綠城」移動應用覆蓋園區數目除以我們的在管園區總數計算。
- (2) 按註冊家庭數除以我們「幸福綠城」移動應用覆蓋的在管園區的家庭總數計算。
- (3) 「活躍註冊用戶」指相關年度每個曆月至少登入一次我們的「幸福綠城」移動應用的註冊用戶。
- (4) 按活躍註冊用戶數除以註冊用戶數計算。

## 業 務

### 註冊用戶

下表載列我們於所示日期及期間，「幸福綠城」移動應用註冊用戶數及來自每名註冊用戶的收入。

	於2014年 12月31日	截至2014年 12月31日 止四個月	於2015年 12月31日	截至2015年 12月31日 止十二個月
	註冊用戶數	每名註冊 用戶的收入	註冊用戶數	每名註冊 用戶的收入
		(人民幣元)		(人民幣元)
生活品質產品及服務(線上交易) . . . .	23,485	68.51	180,422	130.21

我們於2014年9月推出「幸福綠城」移動應用，而於2014年12月31日有23,485名註冊用戶。我們的註冊用戶於2015年12月31日大幅增加至180,422名，主要由於我們於2015年於在管園區致力推廣「幸福綠城」移動應用。來自每名「幸福綠城」移動應用註冊用戶的收入為截至2014年12月31日止四個月的人民幣68.51元及截至2015年12月31日止十二個月的人民幣130.21元。

### 活躍註冊用戶

我們於2014年9月推出「幸福綠城」移動應用，而於2014年12月31日有11,604名活躍註冊用戶。我們的活躍註冊用戶於2015年12月31日大幅增加至122,674名，主要由於我們於2015年於在管園區致力推廣「幸福綠城」移動應用。

除瀏覽和購買我們線上提供的產品和服務外，「幸福綠城」移動應用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。該訪客掃描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」移動應用的「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。

## 業 務

- 其他－我們在管物業的業主和住戶可以在「幸福綠城」移動應用登記參加園區活動、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

#### 「智慧物管服務」平台

我們的「智慧物管服務」平台主要包括「智慧物管服務」移動應用模塊，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若干園區增值服務。

我們向物業服務人員派發的移動裝置，都安裝了我們的「智慧物管服務」移動應用模塊。我們的員工可通過移動裝置履行一系列職能，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」移動應用平台提交服務訂單（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。

#### 「智慧硬件管理」平台

我們的「智慧硬件管理」平台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。該平台提供機會促進真實世界與電腦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。該平台還包括自動化設備，例如智能停車場保安系統、智能包裹簽收及派遞系統、智能監控系統、智能訪客及車輛門禁控制系統等。

#### 提升住戶體驗

由門禁控制至包裹派遞及物業維修及保養，上述「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台提供的功能提高住戶的日常生活體驗。於往績記錄期，儘管我們的「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台並無直接為我們帶來收入，我們能透過在兩平台運用自動化技術以減低員工成本。例如我們的物業服務人員可透過移動裝置監察多個設備的情況，因此我們可減少進行定期親身檢查的技工數目。透過於入口、接待處及水泵房安裝監視攝影機，我們可在不犧牲住宅區保安的情況下減少保安員的數目。我們相信兩平台採用的自動化技術將改善我們的服務質量及用戶滿

## 業 務

意度，而我們相信將提升我們的品牌形象，增加我們向高端住宅物業收取較高物業服務費的接受程度。

### 獎項及認可

我們獲得的多個獎項，表明了我們的服務的質量及受歡迎程度，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

## 業 務

獲獎年份	獎項／嘉許	頒獎機構／機關
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

### 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，例如提供瓶裝水、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保潔、景觀、保養及保安服務的分包商。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們銷售成本為人民幣1,429.2百萬元、人民幣1,841.5百萬元及人民幣2,387.7百萬元，來自五大供應商的採購額合計達人民幣88.7百萬元、人民幣229.7百萬元及人民幣424.4百萬元，佔我們的總銷售成本分別約為6.2%、12.5%及17.8%，而同年來自最大供應商的採購額分別為人民幣59.9百萬元、人民幣192.7百萬元及人民幣282.2百萬元，其佔我們的銷售成本分別約為4.2%、10.5%及11.8%。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，董事、其各自的緊密聯繫人或據董事所深知及確信於最後實際可行日期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勞動密集的服務和專業或技術服務外包予分包商，主要為保安、保潔、園藝、維修及保養服務，以便我們降低營運成本、改善服務質量及投放更多資源改善服務質量以及管理及其他增值服務。例如，於2015年7月，我們開始委聘分包商提供保安人

## 業 務

員，以外包大量保安服務。於2015年12月31日，我們於所有在管園區中有合共14,443名保安人員，其中10,380名由我們的分包商提供。

我們的分包商提供其專門從事的服務，並因此可有效率地運作。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，減低我們的員工成本，提升業務的整體盈利能力。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，分包成本(包括我們為外包服務向分包商繳付的費用，例如公共空間保潔、景觀服務、公用設施保養及保安服務)分別為人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣801.2百萬元，佔我們的總銷售成本分別約13.1%、18.9%及33.6%。分包安排對我們的成本結構有正面影響。分包成本佔總銷售成本的百分比由2014年的18.9%增加至2015年的33.6%，員工成本佔總銷售成本的百分比由2014年的64.1%減少至2015年的48.2%。按合併基準的分包成本及員工成本佔總銷售成本的百分比於2014年至2015年期間減少1.2%。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。

於最後實際可行日期，董事、其緊密聯繫人或據董事所知，擁有我們股本超過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。

### 分包合同的主要條款

我們與獨立分包商按一般商業條款訂立分包協議。我們典型的分包合同的主要條款包括以下各項：

- **年期。**分包合同一般為期一至三年不等，並可於雙方同意下續期。倘相關房地產開發商不與我們重續前期物業服務合同，或倘相關業委會在成立後不委聘我們為物業服務供應商，我們的分包合同便會自動終止。於終止後，我們基於已提供的實際服務向分包商結付服務費。
- **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有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。
- **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財產損失。
- **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。

## 業 務

### 我們的客戶

我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，主要包括我們在管物業的業主和住戶、房地產開發商及物業服務公司。下表載列我們的三個板塊的主要客戶：

板塊	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	業主及住戶

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們來自五大客戶所得收入合計達人民幣149.9百萬元、人民幣180.8百萬元及人民幣279.8百萬元，佔我們的總收入分別約9.0%、8.2%及9.6%。截至2013年、2014年及2015年止年度，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110.3百萬元、人民幣144.9百萬元及人民幣223.5百萬元，佔我們於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度總收入分別約為6.6%、6.6%及7.7%。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。

於往績記錄期內，董事、其各自的緊密聯繫人或據董事所深知及確信於最後實際可行日期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合計擁有綠城中國的18.6%權益。向綠城中國及其已綜合入賬的附屬公司提供物業管理服務所產生的收入於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度分別為人民幣41.5百萬元、人民幣68.7百萬元及人民幣115.2百萬元，分別佔我們各個年度物業管理服務收入約3.4%、4.2%及5.5%。

### 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》，列出包括園區閘門、走廊和升降機機箱等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。

## 業 務

- **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」移動應用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。
- **輔助服務。**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，在公共區域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。我們自2009年起連續七年在暑假為居住在我們部分在管物業的兒童舉辦免費游泳課程，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。我們相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。

### 銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃及發展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產品及服務，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工作。
- **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。

## 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檻相對較低，高端市場的進入門檻相對較高。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，於2015年12月31日，有約100,000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。

有關我們所經營的行業和所在市場的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

## 研發

於2015年12月31日，我們擁有一支由26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「幸福綠城」移動應用、「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的研發開支總額分別為人民幣3.1百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣8.6百萬元。

## 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。於2015年12月31日，我們擁有一支由14人組成的專門的質量控制團隊，其專註的事項包括，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等。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者的需求，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，包括標準系列所建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

## 業 務

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在管物業的管理服務進行了標準化。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

我們就所提供的產品及服務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產品及服務。商戶還須就我們因其產品缺陷或服務欠佳所招致的損失，向我們彌償。我們也有權替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。於最後實際可行日期，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。詳情請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－2.本集團的知識產權」一節。

此外，我們已為安卓(Android)和iOS平台開發「幸福綠城」移動應用，作為我們若干園區產品及服務的線上接口。

於最後實際可行日期，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任何爭議。

## 僱員

於2013年、2014年及2015年12月31日，我們合共分別約有17,761名、23,767名及15,016名僱員。下表列載我們於2015年12月31日按職能劃分的僱員明細分析。

運營.....	14,835
質量控制.....	15
一般管理及行政.....	125
財務.....	15
研發.....	26
<b>總計.....</b>	<b>15,016</b>

下表為我們於2015年12月31日按地域分布的僱員明細分析。

杭州.....	3,711
長三角(杭州除外).....	6,842
環渤海經濟圈.....	2,043
珠三角商業區.....	824
其他地區.....	1,596
<b>總計.....</b>	<b>15,016</b>

我們過去一直並預期將繼續把若干勞動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利潤較高的服務。於2015年12月31日，共22,332個職位提供保安、保潔、園藝、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12月31日，我們已將大約10,380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

## 業 務

數約71.9%。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2014年12月31日的23,767人減少至2015年12月31日的15,016人。我們於2013年、2014年及2015年12月31日分別有9,911位、12,800位及14,443位人員擔任保安職能。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2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，分包成本分別為人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣801.2百萬元，佔我們的總銷售成本分別約13.1%、18.9%及33.6%。根據我們在中國的經驗，我們相信，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「法律程序及合規」分節中披露的情形外，我們已為僱員繳付社會保險金(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。於往績記錄期內及直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、保留及激勵合資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，吸引及保留合資格人員。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。

## 業 務

- *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製的培訓及指導。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製的培訓及指導，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。於2015年12月31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。

### 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

## 業 務

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。詳情請參閱本節內「一職業發展」分節。
- *推動合夥人計劃。*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，於往績記錄期內及直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。於往績記錄期內及直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。詳情請參閱本招股章程「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及香港若干物業。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，本招股章程獲豁免遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》第342(1)(b)條規定，原因是於2015年12月31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，本招股章程無須加載我們的物業估值。

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

於最後實際可行日期，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，總購買價約為人民幣121.4百萬元，而地下停車位的總購買價則約為人民幣9.1百萬元，購買款項已悉數預付。該辦公樓的總建築面積為7,446平方米，辦公樓及地下停車位已於2016年6月初交付。

## 業 務

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。概無其他物業個別而言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

於本招股章程日期，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若干註冊程序出現若干延誤。中國法律顧問預期一旦賣方完成註冊程序，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

於最後實際可行日期，我們在中國已租賃建築面積合共超過**12,000**平方米的**64**項物業，用作辦公室及倉庫。此外，我們租賃**468**間公寓以用作員工宿舍。概無該等物業個別而言對我們的業務屬重大。

據我們的中國法律顧問告知，我們在中國全部租賃物業的租賃協議均為有效及可強制執行，根據租賃協議的條款，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，租賃須向房地產行政部門登記。於最後實際可行日期，我們(作為承租人)並未登記**36**間辦公室及倉庫以及用作員工宿舍的**343**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**379,000**元至人民幣**3.79**百萬元。

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。

下表載列於往續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：

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在嚴重處罰	採取的補救及糾正措施
<p>我們未能按照中國政府所規定，為部分僱員作出社會保險及住房公積金供款。</p>	<p>該等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／或住房公積金，乃由於彼等不願意作出其本身負責繳付的該部分供款。在較少個案中，是由於行政疏忽、地方員工不熟悉相關監管規定以及中國地方機關未能貫徹一致地實行或詮釋相關法規所致。</p>	<p>中國法律顧問告知我們，根據中國法律及法規，我們或因為未及時對社會保險及罰款。倘任何主管政府機關認為我們為中國出的社會保險及法規的規定，我們可被要求在指定期間內支付未付金額及按總未付金額計每天0.05%的遲繳費用。倘我們未有支付未付款項或遲繳費用，我們或須承擔社會保險供款總未付金額一至三倍的罰款。</p>	<p>該往續記錄期內，在主管政府機關經審閱我們部分附屬公司就稅務目的而遞交的年度財務報表後，要求該等附屬公司支付逾期社會保險供款，該款項已全數支付。我們向主管政府機關取得合規證明，確認該等附屬公司於往續記錄期內概無因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，該等附屬公司因未能及時作社會保險金全額供款而遭處以罰款的風險甚低。因此，董事認為無需就該等附屬公司須作出的社會保險金供款而作出撥備。</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>中國法律顧問亦告知我們，倘任何主管政府機關認為我們作出的住房公積金供款不符合中國法律及法規的規定，當局可勒令我們在一段時限內向相關地方機關支付未付款項並處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。</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1.9百萬元之撥備，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>於最後實際可行日期，我們未有作出全數供款的所有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>

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	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<b>36</b>個租賃辦公及倉儲物業以及<b>343</b>間用作員工宿舍的公寓的租賃。</p>	<p>該等不合規事件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<b>1,000</b>元至人民幣<b>10,000</b>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<b>379,000</b>元至人民幣<b>3.79</b>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，我們擬在不產生任何重大干擾下物色附近其他地點進行遷移。基於我們的業務性質，我們不認為遷移員工宿舍、辦公室及倉庫會對我們的運營造成重大中斷。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，請參閱本招股章程「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管治及內部監控以及防止不合規事件將來再次發生，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示，要求彼等完成存檔及登記程序；然而，由於我們無權控制業主，故此，我們未能夠就完成存檔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前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登記狀況，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的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事宜的意見，年期由上市日期開始，至派付本公司有關上市日期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，以監察內部監控情況，包括(其中包括)審視本集團內部監控的政策及慣例並向董事會提供建議、審閱及監察本集團有關董事會可能指定、載於任何本集團憲章文件或上市規則以及其他適用法律、法規、規則及守則施加的規定、指引及法規的政策及慣例，以及確保有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有所實施；及
- (viii) 我們已委聘獨立的外部顧問公司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情況，並已執行獨立內部監控顧問的建議。

## 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)本集團有充足的內部監控措施可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)條而言有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擔任上市規則第3.08及3.09條項下的上市發行人的董事的合適性，亦不影響本公司根據上市規則第8.04條上市的合適性。就上文所述重大不合規事件而言，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。為籌備上市，我們已僱用一間外聘內部控制諮詢公司，審視我們的內部控制，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)向本公司呈報事實調查，及就上述過程及程序的內部控制建議改善方法。經外聘內部控制諮詢公司建議，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。

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。我們的風險管理政策的主要特徵包括下列各項：

- 我們採取嚴格的質量控制、監管措施及程序以規避風險。詳情請參閱本節「一質量控制」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；
- 我們亦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企業管治的部分措施。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

## 業 務

- 我們就本公司所僱用的分包商，設置了一個挑選及監察政策，包括處理關於分包商的任何投訴／疏忽的挑選標準及審查制度。

### 我們的現金管理政策

我們設置了有管理層參與的現金管理系統，負責監控庫務流程的運作，包括(其中包括)現金收取、現金支付及結餘對賬。庫務流程之所有活動，包括(其中包括)開設及使用銀行賬戶、付款及買賣，均須取得合適授權。現金管理政策亦載有現金收取及支付的適當文件及記錄的詳細規定。

### 物業服務費

以下載列物業服務費的收取、對賬及記錄程序。

- 我們向住戶收取服務費前，會查核我們系統中所記錄的未付金額，並要求住戶支付相同金額。
- 服務費可以現金或銀行卡或銀行轉賬的形式支付。住戶將收取所付金額的收據。
- 我們要求我們的服務辦事處按時將所有以現金支付的服務費存入我們附屬公司的銀行賬戶，並備存銀行收據作簿記及對賬之用。
- 附屬公司的財務部職員須對由服務辦事處編製的內部現金收款所記錄的現金收據與客戶收據、現金支付服務費的銀行收據、銀行卡支付服務費的銷售終端收據及銀行轉賬支付服務費的銀行結單進行對賬。
- 附屬公司的財務部將根據其管理賬目編製每月財務報告，並先提交報告的草擬本予服務辦事處作覆核，才敲定報告最終版本。

## 業 務

下表載列包幹制下所管理物業的現金處理程序。

### 現金流量交易

### 現金處理政策及內部監控措施

住戶向服務辦事處支付服務費

我們並無為包幹制下所管理的項目設立獨立賬戶，此乃由於我們有權保留包幹制下所收取服務費的全數金額。

將現金存入附屬公司的銀行賬戶

以現金支付服務費時，我們會要求服務辦事處依時將現金存入附屬公司的銀行賬戶。我們會定期查閱銀行賬戶結餘。

附屬公司的銀行賬戶轉賬至本公司中央銀行賬戶

我們已為附屬公司的各個銀行賬戶設立存款上限。每個星期一、星期三及星期五，附屬公司的各個銀行賬戶內的資金超過上限的部分將轉賬至本公司中央銀行賬戶。

以服務費向供應商付款

我們的付款授權程序要求超過一定金額或作若干用途的付款必須經由總部審批。該等付款必須符合我們的內部政策，並獲妥為授權，方可獲得處理。其他付款經負責相關附屬公司的總經理批准後，可從附屬公司的銀行賬戶直接作出。

附屬公司的財務部須定期查閱銀行賬戶結餘，並就我們的會計記錄與附屬公司的記錄之間的任何差異進行對賬。

## 業 務

下表載列酬金制下所管理物業的現金處理程序。

### 現金流量交易

### 現金處理政策及內部監控措施

住戶向服務辦事處支付服務費

我們設立獨立銀行賬戶以存入從酬金制下所管理物業的住戶收取的服務費，以確保服務費獨立於本公司資金。根據中國法律，業委會並非法人，不允許開設銀行賬戶。我們因此代表業委會開設及管理銀行賬戶。

將現金存入我們代表業委會設立的獨立銀行賬戶

以現金支付服務費時，我們會要求服務辦事處依時將現金存入我們代表業委會設立的獨立銀行賬戶。我們會定期查閱銀行結餘。

我們代表業委會設立的獨立銀行賬戶轉賬至我們的銀行賬戶

所收取物業服務費中預先釐定百分比的金額將轉賬至我們的銀行賬戶，並確認為收入。餘額將保留在我們代表業委會設立的獨立銀行賬戶，並作為相關物業的運營資金。

以服務費向供應商付款

所有以我們代表業委會設立的獨立銀行賬戶作出的付款，通常須由相關業委會批准。

附屬公司的財務部須定期查閱銀行賬戶結餘，並就會計記錄與服務辦事處的記錄之間的任何差異進行對賬。

### 代表業委會收取的現金

代表業委會收取的現金指在管園區的公共空間出租所收取的款項。

## 業 務

以下載列代表業委會收取的現金的收取、支付及記錄程序。

- 我們就代表業委會收取的款項設立獨立賬戶，並要求租戶直接以銀行轉賬或支票形式支付至獨立銀行賬戶。根據中國法律，業委會並非法人，不允許開設銀行賬戶。我們的項目公司因此代表業委會開設及管理銀行賬戶。
- 倘以現金支付，我們的職員須依時將款項存入項目公司代表業委會設立的獨立銀行賬戶。
- 所有以該等獨立銀行賬戶作出的付款須經業委會批准。
- 於各個曆年末，我們將向業委會提出委聘獨立會計師事務所對該等獨立賬戶進行審核。在任何情況下，我們將定期於相關園區的通告板上公佈管理賬目，當中列出將公共空間出租的所得款項及以項目公司代表業委會設立的獨立銀行賬戶作出的付款，以供住戶查閱。

### 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。

以下載列能耗費的收取、對賬、支付及記錄程序。

- 能耗費以現金或銀行卡的形式支付至附屬公司的銀行賬戶。住戶將就所有向我們支付的能耗費收取收據。
- 服務辦事處須依時將所有收取以支付能耗費的現金存入銀行賬戶內並備存銀行收據。
- 附屬公司的財務部職員在編製管理賬目前，須對由服務辦事處編製的內部現金收款記錄所記錄的現金收據與客戶收據、現金支付服務費的銀行收據、銀行卡支付服務費的銷售終端收據及銀行轉賬支付服務費的銀行結單進行對賬。
- 在根據賬單向公用事業公司付款前，服務辦事處將就支付能耗費而編製開支報表，並在相關園區的通告板上公佈。
- 倘住戶並無對報表所載金額提出異議，服務辦事處將向附屬公司的相關財務部提交開支報表，而財務部將處理向公用事業公司所作的付款，並於其會計系統中記錄交易。

## 業 務

### 代表住戶支付的款項

代表住戶支付的款項主要指我們代表在管物業的住戶支付予公用事業公司的能耗費。

以下載列能耗費的支付、收取、對賬及記錄程序。

- 我們根據公用事業公司出具的賬單支付能耗費。
- 我們的服務辦事處根據公用事業公司提供的記錄計算各住宅單位須支付的能耗費款項。
- 我們的服務辦事處將編製包含各住宅園區各住宅單位的款項明細的能耗費付款通知，並於相關園區的通告板公佈。能耗費須於公佈期屆滿後支付。
- 住戶可以現金或銀行卡轉賬至我們附屬公司的銀行賬戶，或於我們的服務辦事處支付能耗費。住戶將就所有向我們作出的能耗費付款收取收據。
- 服務辦事處須依時將所有就能耗費所收取的現金存入銀行賬戶並備存銀行收據。
- 附屬公司的財務部職員在編製管理賬目前，須對由服務辦事處編製的內部現金收款記錄所記錄的現金收據與客戶收據、現金支付服務費的銀行收據、銀行卡支付服務費的銷售終端收據及銀行轉賬支付服務費的銀行結單進行對賬。

為提升我們代表住戶作出付款的風險管理，我們於**2016**年初起採用新的徵收政策。根據我們的新政策，

- 倘能耗費已逾期超過兩個月，我們的服務辦事處職員將以電話聯絡或上門到訪相關住戶以收取未付費用；
- 倘能耗費於電話聯絡及家訪後的合理期間內仍未支付，我們將親身向有關住戶交付或向其郵箱投遞付款通知，並在其後更頻繁地發出付款提示；及
- 倘付款已逾期超過十二個月，我們的法律顧問將發出催款通知書。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。

為改善能耗費收款情況，我們已在部分住宅園區的物業服務合同內列明要求住戶預付能耗費的條款。當餘下住宅園區重續其合同，以及對於所有新的物業服務合同，我們計劃將預付能耗費要求列入物業服務合同內。

## 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，我們於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及具有效力。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地方機關所頒發的物業服務企業資質證書。

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	2014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)	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 (叁級)	慈溪市住房和城鄉建設局	2012年11月22日	無屆滿日期
物業服務企業資質證書 (貳級)	寧波市住房和城鄉建設委員會	2015年7月9日	2018年7月9日

## 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)	嘉興市城鄉規劃建設 管理委員會	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4月19日	2019年4月19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	2015年12月15日	2018年12月15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，並依時於到期日前申請續領相關許可和執照。於往績記錄期內及直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，我們不會於日後續領到期的重要許可和執照方面遇上任何重大法律障礙。

## 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
<b>董事</b>					
李海榮女士 ...	59	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 ...	44	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 ...	37	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，以及 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 園區產品及服務
壽柏年先生 ...	62	2000年9月 <sup>(1)</sup>	非執行董事	2015年11月27日	負責指導及監督本集團 的業務經營

附註：

(1) 為綠城物業服務股本權益的間接持有人。

## 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
夏一波女士 . . .	53	2002年9月 <sup>(1)</sup>	非執行董事	2015年11月27日	負責指導及監督本集團的業務經營
田在璋先生 . . .	67	2016年6月13日， 於上市時生效	獨立非執行 董事	2016年6月13日， 於上市時生效	負責監督董事會並向其提供獨立意見
潘昭國先生 . . .	54	2016年6月13日， 於上市時生效	獨立非執行 董事	2016年6月13日， 於上市時生效	負責監督董事會並向其提供獨立意見
黃嘉宜先生 . . .	41	2016年6月13日， 於上市時生效	獨立非執行 董事	2016年6月13日， 於上市時生效	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	負責管控服務品質以及管理客戶關係
原衛東先生 . . .	46	2014年11月	技術總監	2015年11月27日	負責統籌及運營本集團「智慧園區」項目
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	負責拓展本集團的市場

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，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

### 執行董事

李海榮女士，59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，並於2015年11月27日調任為主席兼執行董事。於1997年6月至1998年9月期間，李女士在綠城房地產集團有限公司(綠城中國的全資附屬公司，從事物業開發業務)擔任多個職位，包括副總經理、執行副總經理及執行總經理。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，以及就重大運營事宜作出決策。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月期間擔任綠城控股的執行總經理。彼亦自2013年5月起成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，包括下列所載者：

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

## 董事及高級管理層

實體名稱	時期
Greentown Service Group Investment Co. Ltd. . . . . .	2014年11月至今
綠城服務集團(香港)有限公司. . . . .	2014年12月至今
杭州桂花園投資管理 . . . . .	2015年7月至今
綠城物業服務集團(香港)有限公司 . . . . .	2015年11月至今

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月起分別在浙江房地產協會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，44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、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。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，負責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，包括下列所載者：

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

## 董事及高級管理層

實體名稱	時期
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
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畢業，主修房地產開發和管理，並於2005年4月在位於中國長沙的湖南大學修畢遠程課程，主修工商管理。

吳志華先生，37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，其後分別於2008年4月至2008年8月及於2008年8月至2008年12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，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，吳先生現時或過往於本公司多家附屬公司擔任董事，包括下列所載者：

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透過校外進修課程取得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園區產品及服務。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、市場研究及基金投資。彼亦從2012年1月起擔任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。陳先生於1985年9月起至1988年7月期間在江蘇新海高中(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**，62歲，自2015年11月27日起為非執行董事，並負責指導及監督本集團的業務經營。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月擔任常務副主席兼行政總裁以及從2006年7月起擔任執行董事，主要負責整體業務經營及財務管理。壽先生自1996年12月起亦為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月於中國浙江省杭州大學畢業，持歷史學士學位。

**夏一波女士**，53歲，自2015年11月27日起為非執行董事，並負責指導及監督本集團的業務經營。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月在杭州綠城裝潢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月於中國浙江省的浙江廣播電視大學中文學院畢業。

### 獨立非執行董事

**田在瑋先生**，67歲，於2016年6月13日獲委任為獨立非執行董事，將自上市起生效。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。

## 董事及高級管理層

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和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月在該校取得工程學碩士學位。

潘昭國先生，54歲，於2016年6月13日獲委任為獨立非執行董事，將自上市起生效。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保薦人及財務顧問服務。

此外，潘先生現時或過往於多家上市公司擔任董事，包括下列所載者：

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...	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 執行董事兼公司秘書
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

## 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
遠大中國控股有限公司..	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(彼亦 為審核委員會主席)
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)
奧克斯國際控股有限 公司(前稱Magnum Entertainment Group Holdings Limited)...	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
啟迪國際有限公司(前稱 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)

## 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
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。彼亦於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，41歲，於2016年6月13日獲委任為獨立非執行董事，將自上市起生效。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。彼分別於2004年5月起至2013年4月止在HT Capital Mangement Limited及於2014年7月起至2015年2月止在麥盛資產管理(亞洲)有限公司擔任投資組合經理。彼亦於2004年9月獲特許財務分析師協會認可為特許財務分析師。黃先生在1997年7月畢業於香港大學，並取得經濟學學士學位。

有關董事各自於股份的權益或淡倉(如有)、董事服務協議的詳情及董事酬金的詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料」一節。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年在上市公司擔任任何其他董事職務。

除本招股章程所披露者外，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「一董事會一執行董事」分節。

**方敏青女士**，45歲，自2015年11月27日起為質量總監。彼負責管控服務品質以及管理客戶關係。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，負責運營管理中心。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月透過兼讀學習在中國浙江省的浙江工業大學畢業，修畢物業管理課程。

**原衛東先生**，46歲，自2015年11月27日起為技術總監。彼負責統籌及運營本集團「智慧園區」項目。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。

**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之一。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月在摩根大通公司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，包括滙豐銀行資本市場(亞洲)有限公司的中國研究部主管、香港上海滙豐銀行有限公司北京代表處的研究部主管、及滙豐銀行資本市場(亞洲)有限公司的股票銷售總監。由2014年1月至2015年3月，彼在麥盛資產管理(亞洲)有限公司擔任董事總經理，負責監督其資產管理業務。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。

## 董事及高級管理層

此外，何先生現時或過往於多家上市公司擔任董事，包括下列所載者：

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 . . .	生產用作染料及顏料中間體的精細化學品	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 . . .	初級礦物勘探公司	曾於澳洲證券交易所上市 (股份代號：FTH)	自2015年2月起擔任執行董事

何先生為特許財務分析師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畢業，並取得經濟學士學位及於1991年4月在澳洲新南威爾士大學取得商學碩士學位。

**樊琍女士**，39歲，自2015年11月27日起為市場總監。彼負責拓展本集團的市場。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

## 董事及高級管理層

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畢業，並取得理學學士學位。

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招股章程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任何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「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現時任職凱譽香港有限公司高級經理，主要負責為上市公司提供公司秘書及合規相關服務。彼為香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼於2001年11月在香港城市大學取得法律學士學位。

### 審核委員會

我們已遵照上市規則附錄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監控系統、監督審核過程、為董事會提供意見和建議以及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名成員組成，即潘昭國先生、田在璋先生及黃嘉宜先生。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

我們已遵照上市規則附錄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就有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構以及就制訂有關薪酬政策設立正式和透明的程序而訂立、檢討及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；參考董事不時決議的公司目標和宗旨，檢討及審批績效薪酬。

## 董事及高級管理層

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

我們已遵照上市規則附錄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、挑選或就提名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2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，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)分別合共約為人民幣1,580,000元、人民幣2,075,000元及人民幣2,409,000元。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，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)分別合共約為人民幣2,461,000元、人民幣3,100,000元及人民幣3,598,000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。

根據於本招股章程日期現行有效的現有安排，本公司於截至2016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6,900,000元。

## 董事及高級管理層

為激勵董事、高級管理層及僱員，本公司已於2016年1月1日採納首次公開發售前股份獎勵計劃。進一步詳情請參閱本招股章程「法定及一般資料—D.其他資料—1.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

董事會將檢討及確定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於上市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。

除本招股章程所披露者外，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的更多資料，以及最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告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，而聯交所已同意授出該項豁免。有關該項豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則—管理人員留駐香港」一節。

#### 聯席公司秘書

我們已向聯交所申請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，而聯交所已同意授出該項豁免。有關該項豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則—委任聯席公司秘書」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，並陪同本公司出席與聯交所進行的任何會面；
- (2) 本公司可透過向合規顧問發出不少於30日的事先書面通知終止委任合規顧問。本公司將按上市規則第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

## 董事及高級管理層

- (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) 我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績重大偏離本招股章程所載任何預測、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。

任期將由上市日期起至我們就其在上市日期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。

### 潛在競爭利益

#### 楊掌法先生及李海榮女士於綠城信息的權益

誠如本招股章程「歷史與重組－重組－境內重組－(iv)架構合約」分節所披露，我們自2016年3月31日起終止與綠城信息、李海榮女士及楊掌法先生的架構合約，不再擁有綠城信息的任何控制權，並成功出售我們於該實體的權益，而綠城信息不再被視為本集團的成員公司。

綠城信息主要從事呼叫中心運作及相關服務，並為ICP許可證的持有人。由於我們不再於綠城信息擁有任何權益，我們估計我們的資產淨值將有輕微減少。然而，董事認為有關出售對我們的經營及財務影響微不足道，乃由於(i)綠城信息自其成立起未有產生任何利潤，及(ii)我們並無對該實體作出任何重大投資，因為其業務仍處於起步階段。

綠城信息由楊掌法先生及李海榮女士分別合法及實益擁有51%及49%。楊掌法先生及李海榮女士於綠城信息及綠城信息所經營業務的權益受綠城信息、楊掌法先生及李海榮女士以本公司為受益人於2016年4月29日簽立的不競爭承諾(「綠城信息不競爭承諾」)所規限，據此：

- (a) 確認綠城信息擁有兩份ICP許可證：
  - (i) B2-20140283增值電信業務許可證，據此，許可證持有人獲准從事於電信服務第二類別項下的呼叫中心業務及信息服務(不包括固網電話信息服務及互聯網信息服務)；及

## 董事及高級管理層

- (ii) 浙B2-20150158增值電信業務許可證，據此，許可證持有人獲准從事於電信服務第二類別項下的信息服務(僅限於互聯網信息服務)；
- (b) 本公司同意綠城信息繼續從事上文第(a)(i)段所載的ICP許可證批准的業務；
- (c) 綠城信息、楊掌法先生及李海榮女士各自承諾，自綠城信息不競爭承諾的日期起，綠城信息、其附屬公司及控股公司不會直接或間接從事有關上文第(a)(ii)段所載的ICP許可證批准的業務或與第三方訂立合作協議或股份轉讓協議以從事將與本集團業務構成競爭的有關業務或以其他替代方式達致相同作用；
- (d) 同意綠城信息的管理層定期(每三個月)與本集團保持聯繫，以了解本集團的最新業務發展，因而確保其業務不會與本集團競爭；
- (e) 每六個月提供財務報表或其他反映其業務發展的文件(包括其總收入及利潤的資料)；及
- (f) 倘綠城信息違反任何上文的承諾，綠城信息、其附屬公司或控股公司因有關違約所得的任何利益須轉讓予本公司。

於最後實際可行日期，綠城信息董事、法定代表及總經理為孫彩霞女士，而其他董事則為徐亞萍女士及張行先生。

除上文及本招股章程「與控股股東的關係－除外業務」一節所披露者外，我們的董事各自概無在任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務擁有任何權益。根據上市規則第8.10(2)(a)條，本公司會於上市後的年報以顯眼方式披露董事於有關競爭性業務的權益(包括於上市後收購的權益)的資料。

## 與控股股東的關係

### 概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後，Orchid Garden Investment將會直接持有1,020,000,000股股份，佔本公司已發行股本約36.72%，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。最終控股股東透過Orchid Garden Investment持有本公司權益，藉以控制本公司，以致Orchid Garden Investment作出的任何決定均須由最終控股股東共同決定，其實際影響是約束最終控股股東彼此必須一致行動。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人士。

### 除外業務

#### 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%。

浙江綠城世紀廣場從事物業管理服務、住房及樓宇設施保養及維修、園藝服務、保潔服務、家居服務、裝修服務以及停車服務。其在中國相關機關註冊為三級資質物業公司，因此其僅可提供物業管理服務予上限為200,000平方米的住宅園區項目及上限為50,000平方米的非住宅園區項目。相比之下，本集團在中國相關機關註冊為一級資質物業公司，獲准向所有類型的物業項目提供物業管理服務。此乃排除浙江綠城世紀廣場為本集團一部分的原因之一，否則須向浙江綠城世紀廣場注入大量技術、物質及人力資源以將其提升至本集團的標準，此舉將有損本集團的利益。

浙江綠城世紀廣場的管理層亦獨立於本集團的管理層，兩者概無人員重疊。浙江綠城世紀廣場的董事會主席為傅小林先生，而浙江綠城世紀廣場的董事會其他成員為姚涇菁女士及沈鴻雁先生。

## 與控股股東的關係

自浙江綠城世紀廣場於2002年成立以來，一直僅管理而目前仍在管理三個總在管合同建築面積超過220,000平方米的物業管理項目，分別為黃龍世紀廣場、紫金廣場及嘉華國際商務中心（統稱「現有項目」）。綠城控股成立浙江綠城世紀廣場，目的是為浙江世紀廣場投資有限公司（於2000年3月根據中國法律成立的公司，由綠城控股間接擁有95%的權益）擁有的辦公樓黃龍世紀廣場提供物業管理服務。黃龍世紀廣場的一部分亦租賃予綠城控股的附屬公司綠城房地產集團有限公司作辦公用途。其後，浙江綠城世紀廣場亦成為紫金廣場及嘉華國際商務中心的物業管理服務供應商，即使該兩個項目原由本集團負責，乃由於多種其他商業因素所致，包括（但不限於）嘉華國際商務中心拒絕就該等物業管理服務的委聘工作訂立書面合同而帶來的高管理風險，以及紫金廣場未能支付原與綠城物業服務訂立的合同中協定的啟動成本，而遭本集團拒絕。因此，浙江綠城世紀廣場已由控股股東保留，並不歸入本集團，否則所涉法律及管理風險甚高。

根據浙江綠城世紀廣場以本公司為受益人作出日期為2016年1月13日（由日期為2016年3月7日的確認函件補充）的不競爭承諾（「世紀廣場不競爭承諾」），浙江綠城世紀廣場承諾，除：(i)黃龍世紀廣場；(ii)紫金廣場；及(iii)嘉華國際商務中心外，浙江綠城世紀廣場及其附屬公司或合資企業不得直接或間接從事提供物業管理服務的業務，或透過與任何第三方訂立合作協議或股份轉讓協議從事有關業務，致使其業務與本集團業務構成競爭。此外，浙江綠城世紀廣場將不會尋求任何有關向其他物業項目提供物業管理服務的新商機。因此，浙江綠城世紀廣場的業務覆蓋地及範圍概無擴展空間，而且將浙江綠城世紀廣場加入本集團將有損本集團的利益。

浙江綠城世紀廣場亦已承諾(i)就其物業服務項目的情況而言，與本公司相關負責人員進行電話通信；(ii)向本公司提供其財務賬目或載有浙江綠城世紀廣場業務發展資料（包括收入及利潤）的其他文件的副本；及(iii)倘任何人士接觸浙江綠城世紀廣場以承擔新物業服務項目，其須首先向本公司提供該等資料，以使本公司可較浙江綠城世紀廣場優先取得該新商機。浙江綠城世紀廣場亦同意在未來五年定期向本公司提供其財務數據，以在本公司的年報中披露。

就董事所知，浙江綠城世紀廣場就截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年的收入及利潤而言規模較本集團小。

鑑於以上所述，董事認為浙江綠城世紀廣場的業務直接或間接與本集團業務構成的競爭有限。

## 與控股股東的關係

以下措施亦已獲採用，以進一步減低綠城控股於浙江綠城世紀廣場的權益可能引起的任何潛在競爭及利益衝突：

- 本公司將與浙江綠城世紀廣場每三個月進行電話或其他形式的定期溝通，以確保除(i)黃龍世紀廣場；(ii)紫金廣場；及(iii)嘉華國際商務中心外，浙江綠城世紀廣場及其附屬公司或合營企業並無直接或間接從事提供物業管理服務的業務，或透過與任何第三方訂立合作協議或股份轉讓協議從事有關業務，致使其業務與本集團業務構成競爭；及
- 浙江綠城世紀廣場同意定期向本公司提供其財務賬目或載有浙江綠城世紀廣場業務發展資料(包括收入及利潤)的其他文件的副本，以確保浙江綠城世紀廣場沒有違反世紀廣場不競爭承諾。

### 除外集團

出售組別下列成員公司(統稱為「除外集團」)與本集團的競爭有限。誠如本招股章程「歷史及重組—重組—境內重組—(i)出售或撤銷註冊附屬公司、聯營公司及其他股權」一節所述，由於(i)除外集團從事需要不同專門和專業知識的基本物業服務配套服務；及(ii)該等免費服務並非本集團的主要業務重心，因此除外集團獲出售，以作為境內重組的一部分。

#### **(i) 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2012年7月根據中國法律成立的公司，並由杭州丹桂投資(由綠城控股擁有51%及由李海榮女士家族成員控制的有限合夥擁有49%)全資擁有。

杭州綠城空調設備維護從事提供空調系統及設備的維修服務，以及空調系統及設備的定期維護服務的業務。本集團與空調有關的物業管理服務僅限於為多個物業園區的空調系統定期檢查是否操作正常，及就任何故障事件與維修服務供應商聯絡，以及監督與空調系統及設備有關的維護及維修工作。因此，杭州綠城空調設備維護從事基本物業管理的配套服務，惟要求專門和專業知識，而本集團提供範圍更廣的整體物業管理服務。因此，杭州綠城空調設備維護因不同業務性質及範疇而不計入本集團的一部分。

## 與控股股東的關係

杭州綠城空調設備維護的管理層亦獨立於本集團的管理層，兩者概無人員重疊。杭州綠城空調設備維護的總經理及董事為孫彩霞女士，而杭州綠城空調設備維護的其他董事為汪光廷先生及高永光先生。

### **(ii) 浙江綠城園林工程有限公司(「浙江綠城園林工程」)**

浙江綠城園林工程為於1998年5月根據中國法律成立的公司，並由浙江綠城景觀諮詢有限公司(其由綠城房地產集團有限公司(現為綠城中國的附屬公司)全資擁有)擁有45%、杭州丹桂投資擁有20%、李海榮女士擁有15%、張慶紅先生擁有10%、楊掌法先生擁有5%及金永森先生擁有5%。

浙江綠城園林工程從事提供綠化服務的業務，包括向物業開發商及市政機關就大型公共空間提供景觀規劃服務，以及進行有關景觀建設工程。本集團與園林或綠化服務有關的物業管理服務僅限於定期檢查花園及植物情況，以及監督定期的園林維護工作。因此，浙江綠城園林工程從事基本物業服務的配套服務，惟要求專門和專業知識，而本集團提供範圍更廣的整體物業管理服務。因此，浙江綠城園林工程因不同業務性質及範疇而不計入本集團的一部分。

浙江綠城園林工程的管理層亦獨立於本集團管理層。浙江綠城園林工程的總經理及董事為張慶紅先生，而浙江綠城園林工程的其他董事為金永森先生、王科先生、徐亞萍女士及孫彩霞女士。

### **(iii) 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2011年3月根據中國法律成立的公司，並由杭州丹桂投資全資擁有。

瀋陽銀基園林工程從事提供綠化服務業務，包括提供景觀規劃服務以及進行有關的景觀建設工程。本集團與園林或綠化服務有關的物業管理服務僅限於定期檢查花園及植物情況，以及監督定期的園林維護工作。因此，瀋陽銀基園林工程從事基本物業服務的配套服務，惟要求專門和專業知識，而本集團提供範圍更廣的整體物業管理服務。因此，瀋陽銀基園林工程因不同業務性質及範疇而不計入本集團的一部分。

瀋陽銀基園林工程的管理層亦獨立於本集團的管理層，兩者概無人員重疊。瀋陽銀基園林工程的法定代表為章珉先生。

## 與控股股東的關係

### **(iv) 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2005年9月根據中國法律成立的公司，並由杭州丹桂投資擁有50%及杭州廣日電梯工程技術有限公司(為獨立第三方)擁有50%。

浙江格靈通電梯工程從事電梯維修及維護服務，以及進行實際維修工作的業務。本集團與電梯有關的物業管理服務僅限於定期檢查電梯是否操作正常及監督與電梯有關的維護及維修工作。因此，浙江格靈通電梯工程從事基本物業服務的配套服務，惟要求專門和專業知識，而本集團提供範圍更廣的整體物業管理服務。因此，浙江格靈通電梯工程因不同業務性質及範疇而不計入本集團的一部分。

浙江格靈通電梯工程的管理層亦獨立於本集團的管理層，兩者概無人員重疊。浙江格靈通電梯工程的總經理及董事為陳昊先生，而浙江格靈通電梯工程的其他董事為董克先生、孫彩霞女士及張婧女士。

### **(v) 杭州綠臻建築裝飾設計工程有限公司(「杭州綠臻建築」)**

杭州綠臻建築為於2013年7月根據中國法律成立的公司，並由杭州丹桂投資全資擁有。

杭州綠臻建築從事提供全包及訂製裝修服務的業務，包括設計及裝修工程，及建築設計服務。本集團與裝修服務有關的物業管理服務僅限於就裝修工程的申請及檢測制定程序及政策，以及管理及監督多個物業園區單位的裝修工程。因此，杭州綠臻建築從事基本物業服務的配套服務，惟要求專門和專業知識，而本集團提供範圍更廣的整體物業管理服務。因此，杭州綠臻建築因不同業務性質及範疇而不計入本集團的一部分。

杭州綠臻建築的管理層亦獨立於本集團的管理層，兩者概無人員重疊。杭州綠臻建築的執行董事為鞠曉威女士，而杭州綠臻建築的總經理為項侃先生。

## 與控股股東的關係

### **(vi) 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2012年10月根據中國法律成立的公司，並由杭州丹桂投資擁有80%及謝燕燕女士擁有20%。

浙江綠城房屋服務系統從事進行室內裝修工程及提供室內維修服務的業務。本集團與房屋服務有關的物業管理服務僅限於物業園區公共樓宇部分的維修工程、物業園區公共設施的維修工程及當進行需要建築許可證的維修工程時，聯絡建築服務供應商。因此，浙江綠城房屋服務系統從事基本物業服務的配套服務，惟要求專門和專業知識，而本集團提供範圍更廣的整體物業管理服務。因此，浙江綠城房屋服務系統因不同業務性質及範疇而不計入本集團的一部分。

浙江綠城房屋服務系統的管理層亦獨立於本集團的管理層，兩者概無人員重疊。浙江綠城房屋服務系統的法定代表為謝燕燕女士，而浙江綠城房屋服務系統的執行董事為孫彩霞女士。

### **(vii) 浙江綠城家博裝飾工程管理有限公司(「浙江綠城家博裝飾」)**

浙江綠城家博裝飾為於2009年3月根據中國法律成立的公司，並由項軍先生擁有40%、沈強先生擁有30%及杭州丹桂投資擁有30%。

浙江綠城家博裝飾從事提供室內設計服務及進行相關建築工程，以及提供訂製豪華室內規劃服務的業務。本集團與裝修服務有關的物業管理服務僅限於就裝飾工程的申請及檢測制定程序及政策，及管理及監督多個物業園區單位的裝飾工程。因此，浙江綠城家博裝飾從事基本物業服務的配套服務，惟要求專門和專業知識，而本集團提供範圍更廣的整體物業管理服務。因此，浙江綠城家博裝飾因不同業務性質及範疇而不計入本集團的一部分。

浙江綠城家博裝飾的管理層亦獨立於本集團的管理層，兩者概無人員重疊。浙江綠城家博裝飾的執行董事為沈強先生，浙江綠城家博裝飾的總經理及董事為項軍先生，而浙江綠城家博裝飾的其他董事為孫彩霞女士。

## 與控股股東的關係

於2016年4月1日，除外集團各成員公司已以本公司為受益人簽立不競爭承諾(其後於2016年4月30日經修訂)，據此，各自己承諾：

- (a) 除上文所載其現時進行的業務外，不從事或開發將會或可能會與本集團競爭的業務、不直接或間接投資將會或可能與本集團競爭的任何公司，亦不會協助或幫助任何第三方經營或投資任何將會或可能與本集團競爭的業務；
- (b) 就任何可能需要物業管理服務或任何本集團所從事其他服務的未來商機而言，首先向本集團提供有關該機會的資料；
- (c) 定期(每三個月)與本集團保持聯繫，以了解本集團的最新業務發展，因而確保其業務不會與本集團競爭；及
- (d) 提供其財務報表或其他反映其業務發展的文件(包括其總收入及利潤的資料)。

在不影響上述的情況下，各除外集團成員公司可承接項目或以其他方式參與可能直接或間接與本集團業務構成競爭的業務，惟需達成以下條件：

- (i) 該項目或業務機會首先向本集團提供，而本集團並未承接；
- (ii) 除外集團的有關成員公司不得進行本集團過去或目前任何客戶所給予或與有關客戶訂立的項目或業務；及
- (iii) 除外集團的有關成員公司不得進行本集團過往尋求從事的任何項目或業務。

就董事所知，就截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年的收入及利潤而言，除外集團各成員公司在規模上相對較本集團為小。除外集團整體而言佔本集團截至2013年及2014年12月31日止年度各年收入不多於4%。2015年的資料不甚相關，此乃由於就出售除外集團所有成員公司的股權轉讓協議乃於2014年11月訂立，而有關出售已於2014年12月完成。

鑑於上文所述，董事認為除外集團的業務直接或間接與本集團的業務構成的競爭有限。

## 與控股股東的關係

下列措施亦已獲採納，以進一步減低可能由除外集團所引起的潛在競爭及利益衝突：

- 控股股東已簽立不競爭承諾(詳情載列於本節「一不競爭承諾」分節)及／或於股東協議及組織章程細則(倘適用)中加入不競爭條文，以使：
  - (i) 倘任何新業務屬本集團的業務範疇，本集團將接受該新業務；
  - (ii) 本集團控股股東及最終實益擁有人不得自行或與他人士直接或間接從事或協助營運任何與本集團業務競爭的任何業務；
  - (iii) 本集團控股股東及最終實益擁有人不得提供與本集團有關的商業秘密或機密資料，如技術或客戶資料予其他從事與本集團業務相同、類似或以任何形式競爭的業務的公司或機構；及
  - (iv) 本集團控股股東及最終實益擁有人不得以本公司控股股東身份促使於股東大會或董事會會議上通過可能損害其他股東利益的決議案；
- 本集團強化外包業務管理，並實踐外包管理系統及政策，包括成本控制及對外包業務的成本及收入進行分析；
- 本集團實施措施以促進競爭，如使用公開公正的投標程序；
- 本集團制定監管措施，如評估外包服務的標準及品質，以及該等服務供應商的財務及技術資源；及
- 本集團強化對本集團組織及股權結構的控制，並透過適當的內部監控措施監察本集團各附屬公司總經理行使管理權。

除上文及本招股章程「董事及高級管理層－潛在競爭利益」分節所披露者外，於最後實際可行日期，概無控股股東或董事直接或間接從事與本集團業務構成或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)或擁有其中任何權益而須根據上市規則第8.10條作出披露。

### 控股股東的意向

控股股東已確認彼等現時無意在上市後將浙江綠城世紀廣場及／或除外集團納入本集團。倘本公司知悉控股股東的有關意向有任何變動，本公司將根據上市規則第8.10(1)(a)(iv)條作出公告。本集團未來對浙江綠城世紀廣場及／或除外集團的任何收購將須遵守上市規則的相關規定，包括但不限於上市規則第8.10(1)(b)條及第14A章。

## 與控股股東的關係

### 獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事信納我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而進行本集團的業務。

### 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。更多詳情請參閱本招股章程「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)董事須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緊密聯繫人訂立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其他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，及彼等各自亦分別為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貢獻彼等大部分時間及精力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)。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疊。

基於以上所述，我們的董事信納董事會(整體而言)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

我們有全面的權利以及持有所有相關執照以及充足的所需資本及僱員，以在獨立於控股股東或彼等各自的聯繫人的情況下就業務運營作出所有決策和進行業務運營，上市後亦將如是。

## 與控股股東的關係

### 運營所需的知識產權及執照

除本招股章程「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相關重要執照及許可證的利益。

### 接觸客戶

我們主要經獨立第三方代理進行銷售及營銷工作。本集團的客源龐大及多元化，且與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。

### 經營設施

於最後實際可行日期，及除本招股章程「關連交易－(C)全獲豁免持續關連交易－4.綠城物業服務與夏一波女士訂立租賃協議」分節所披露者外，我們自獨立第三方租賃總建築面積逾12,000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，絕大部分的全職僱員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

除本招股章程「關連交易」一節所述的持續關連交易外，董事預期於全球發售完成時或之後短期內，本集團不會與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人進行任何其他交易。

### 財政獨立

我們已成立自己的財務部門，該部門由財務人員組成，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、集團信貸及內部監控職能。我們可獨立作出財務決策，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，我們一直可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向獨立第三方獲取融資。

於2015年12月31日，我們的借款總額賬面值為人民幣180.0百萬元，而該等借款的所有擔保已於2015年12月31日解除。詳情請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告B節附註24。

## 與控股股東的關係

於2015年12月31日，(i)我們應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的款項約為人民幣42.6百萬元，而我們並無應收李海榮女士及其緊密聯繫人的款項；及(ii)應付控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的款項約為人民幣983,000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緊密聯繫人的非貿易款項將於上市前解除或全數結付。詳情請參閱本招股章程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，除於本招股章程「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緊密聯繫人之其他貸款、墊款或結餘，亦無未全面解除或清償控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團的借款提供之任何抵押及擔保。

基於以上所述，董事信納我們能維持財政上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 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，各名控股股東(統稱為「**契諾承諾人**」)且各自為一名「**契諾承諾人**」)已於2016年6月13日訂立以本公司為受益人的不競爭承諾契據(「**不競爭契據**」)，據此，契諾承諾人各自已(其中包括)不可撤回及無條件地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，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、試圖參與、提供任何服務或提供任何財政支持或以其他方式參與(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他人士一致行動)任何於中國及香港與任何本集團成員公司不時所進行或預期將進行的業務相同、類似或構成競爭或可能構成競爭的業務或投資活動或於當中擁有權益(「**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；
- (b) 進行、從事、投資、參與、意圖參與、提供任何服務予、提供任何財務支持予或以其他方式從事浙江綠城世紀廣場及上述除外集團進行的現有業務或於當中擁有權益；

## 與控股股東的關係

- (c) 進行任何項目或以其他方式從事任何受限制業務，惟前提是下列條件須獲達成：
- (i) 該項目或業務機會首先向本集團提供，而本集團並未承接；
  - (ii) 相關契諾承諾人不得進行本集團過去或目前任何客戶所給予或與有關客戶訂立的項目或業務；及
  - (iii) 相關契諾承諾人不得進行本集團過往尋求從事的任何項目或業務；或
- (d) 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、合資企業、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彼等各自的聯繫人任何權利控制該實體董事會或經理的組成；(2)契諾承諾人或彼等各自的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彼等各自的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(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參與新商機(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盡快及於收到要約通知後的25個營業日(「要約通知期」)內，以書面通知有關契諾承諾人任何參與或拒絕新商機的決定。於要約通知期內，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參與或拒絕新商機，及有可能需要委任獨立財務顧問，就該新商機標的事項的交易條款提供意見。
- 有關契諾承諾人可全權考慮適當延長要約通知期。

## 與控股股東的關係

- 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，以同等或較遜之條款及條件進行、從事、投資、參與新商機或於當中擁有權益(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(或若彼已延長要約通知期，則於協定的其他期間)內尚未收到我們決定參與或拒絕新商機的書面通知，在該種情況下本公司應被視作已拒絕新商機。
- 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，以供我們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基於多項因素，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而達成意見。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，本公司可能須根據有關法例、法規及監管機關規定不時披露新商機的資料，包括但不限於在本公司的公告或年報中披露作出參與或拒絕新商機的決定，及已同意作出所需程度的披露，以遵守任何有關規定。

根據不競爭契據，契諾承諾人已各自不可撤回及無條件地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檢討，惟須遵守任何相關法律、規則及法規或任何合約責任，旨在讓彼等檢討契諾承諾人及彼等的聯繫人(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告方式，披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據之事宜的決定；及

## 與控股股東的關係

- (iv) 各契諾承諾人同意，就我們因契諾承諾人或彼等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、申索、負債、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檢討有關遵守及執行不競爭契據的事宜作出的決定及有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自上市日期至(i)當契諾承諾人及彼等的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)股份不再於聯交所上市之日(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檢討控股股東有否遵守其不競爭契據項下的不競爭承諾；
- 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；
- 本公司將在本公司年報或公告內披露獨立非執行董事在檢討控股股東遵守及執行不競爭契據項下的不競爭承諾的事宜作出的決定及有關理據(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，這與根據上市規則在年報的企業管治報告內作出披露的原則一致；
- 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則，以符合上市規則。其中，我們的組織章程細則規定，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的法定人數；

## 與控股股東的關係

- 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項的會議，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，並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招股章程「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，詳情載於下文。根據上市規則第14A章，本節所披露的交易將於上市後構成我們的持續關連交易。

### (A) 關連人士

下列各方將於上市後成為我們的關連人士。

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 <b>34.0%</b> ，於緊接全球發售完成後將持有我們已發行總股本的約 <b>24.48%</b> (假設超額配股權不獲行使)。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 <b>39%</b> 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 <b>51%</b> ，於緊接全球發售完成後將持有我們已發行總股本的約 <b>36.72%</b> 。其亦是我們的非執行董事。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 <b>21%</b> 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 <b>51%</b> ，於緊接全球發售完成後將持有我們已發行總股本的約 <b>36.72%</b> 。其亦是我們的非執行董事。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 <b>40%</b> 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 <b>51%</b> ，於緊接全球發售完成後將持有我們已發行總股本的約 <b>36.72%</b> 。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。
5. 楊掌法先生	楊掌法先生為我們的執行董事，亦因此為本公司的關連人士。

## 關連交易

關連人士	關連關係
6. 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 <b>40%</b> 的權益由宋卫平先生、 <b>39%</b> 由壽柏年先生及 <b>21%</b> 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。
7. 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、園藝服務。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 <b>51%</b> 股本權益由綠城控股持有，其餘 <b>49%</b> 股本權益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 <b>80%</b> 及 <b>20%</b> ，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。
8. 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 <b>50%</b> 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。
9. 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，其由杭州丹桂投資全資擁有，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。
10. 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 <b>80%</b> 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
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 <b>90%</b> 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 <b>40%</b> 、 <b>39%</b> 及 <b>21%</b> 的權益。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 <b>46.8%</b> 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。
15. 綠城信息	綠城信息為於中國成立的有限公司，主要業務為呼叫中心運作及相關服務。其 <b>51%</b> 的權益由楊掌法先生、 <b>49%</b> 由李海榮女士持有，故為楊掌法先生及李海榮女士之聯繫人，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
<b>全獲豁免持續關連交易</b>		
1. 與綠城控股訂立商標許可協議	14A.76(1)(a)	不適用
2. 由本集團提供中泰足球物業管理服務	14A.76(1)(c)	不適用
3. 向本集團提供體檢服務	14A.76(1)(c)	不適用
4. 與夏一波女士訂立租賃協議	14A.76(1)(a)	不適用
5. 向本集團提供呼叫中心服務	14A.76(1)(a)	不適用
<b>獲部分豁免持續關連交易</b>		
1. 向本集團提供配套服務	14A.76(2)(a)	豁免遵守年度審閱及公告規定

### (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，該等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

作為重組的一部分，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於中國使用2項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

## 關連交易

此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2013年、2014年及2015年12月31日止年度，本集團並無就商標許可支付許可費。

### 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章的適用百分比率，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。

## 2. 由本集團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各自與本集團於2016年6月10日訂立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」，統稱為「中泰足球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，包括但不限於提供保潔、保安及停車場管理服務(「中泰足球物業管理服務」)，期限自上市日期起直至2018年12月31日止。

### 過往交易金額

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年，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1,286,000

## 關連交易

元、人民幣1,271,000元及人民幣1,399,000元。根據本公司的未經審核管理賬目，截至2016年3月31日止三個月的交易金額約為人民幣325,000元<sup>(1)</sup>。

### 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，與本集團向其他獨立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。中泰足球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2018年12月31日止三個年度各年，杭州綠城足球俱樂部及杭州綠城足球學校就中泰足球物業管理服務框架協議項下的中泰足球物業管理服務應付本集團的年度最高費用總額分別將不會超過人民幣1,498,000元、人民幣1,602,000元及人民幣1,715,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 所提供的中泰足球物業管理服務的服務費合約金額5%的估計年度增長率；及
- 每年2%的估計通脹率。

如上文所述，截至2016年3月31日止三個月的未經審核交易金額約為人民幣325,000元，佔2016年的年度上限人民幣1,498,000元的約22%。我們的董事認為2016年第一季的有關實際交易金額符合所預測的2016年全年年度上限。

### 上市規則之涵義

就經合併處理的由本集團提供的中泰足球物業管理服務而言，由於上市規則項下有關年度上限總額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，中泰足球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。

附註：

(1) 有關數據乃基於本公司截至2016年3月31日止三個月的未經審核管理賬目，並可能與實際經審核數據出現差異

## 關連交易

### 3. 浙江綠城心血管病醫院向本集團提供的體檢服務

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2016年6月10日訂立體檢服務框架協議(「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」)，年期自上市日期起至2018年12月31日止。

#### 過往交易金額

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年，本集團就浙江綠城心血管病醫院提供的體檢服務而支付的費用總額分別約為人民幣249,000元、人民幣1,277,000元及人民幣734,000元。根據本公司的未經審核管理賬目，截至2016年3月31日止三個月概無交易金額<sup>(1)</sup>。

有關體檢服務的交易視乎本集團僱員所產生的體檢費用。根據過往交易，本集團一般會並於各年第一季就合資格參加有關體檢的僱員落實名單，並進行其他準備安排。體檢通常於各年第二季開展，體檢費用的相關金額僅於進行所有體檢後方可確定，並於各年第三季或第四季結付。

#### 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。

附註：

(1) 有關數據乃基於本公司截至2016年3月31日止三個月的未經審核管理賬目，並可能與實際經審核數據出現差異

## 關連交易

### 年度上限

董事估計，截至2018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1,087,000元、人民幣1,312,000元及人民幣1,584,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 預期將參與體檢服務的僱員數目的估計增幅，此乃按照過往的增長率及截至2015年12月31日止年度參與體檢服務的實際僱員增長數目計算；
- 體檢服務估計價格，此乃按照截至2015年12月31日止年度體檢套餐的兩個不同價格類別以及估計增長率；及
- 每年2%的估計通脹率。

儘管2016年第一季並無產生交易金額，然而我們的董事認為就全年而言，年度上限乃為合理，此乃由於體檢服務的性質特殊(如上文所述)，故交易金額僅可按全年基準於各年年末確認及入賬。

### 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。

#### 4. 綠城物業服務與夏一波女士訂立租賃協議

我們在日常業務過程中，向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出租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(「夏一波物業」)，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。2016年6月23日，各訂約方已訂立新租賃協議以重續夏一波租賃協議，每年租金為人民幣130,000元，由2016年5月1日起至2017年4月30日止為期一年。

## 關連交易

### 過往交易金額

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年，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約為人民幣120,000元、人民幣120,000元及人民幣120,000元。根據本公司的未經審核管理賬目，截至2016年3月31日止三個月的交易金額約為人民幣30,000元<sup>(1)</sup>。

### 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企業評估及諮詢有限公司已確認，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。

### 年度上限

董事估計，截至2018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135,000元、人民幣151,000元及人民幣169,000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；
- 按照杭州市內租金費用平均增幅計算的年租金估計增長率；及
- 每年2%的估計通脹率。

如上文所述，截至2016年3月31日止三個月的未經審核交易金額約為人民幣30,000元，佔2016年的年度上限人民幣135,000元的約22%。我們的董事認為2016年第一季的有關實際交易金額符合所預測的2016年全年年度上限。

### 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。

附註：

(1) 有關數據乃基於本公司截至2016年3月31日止三個月的未經審核管理賬目，並可能與實際經審核數據出現差異

## 關連交易

### 5. 綠城信息向本集團提供呼叫中心服務

我們在日常業務過程中，聘用綠城信息提供呼叫中心服務。

#### 交易詳情

於2016年4月5日，綠城信息與本公司訂立合作協議(「合作協議」)，據此，綠城信息同意向本集團提供住戶呼叫中心服務及僱員電話熱線服務，由上市日期起至2018年12月31日止(「呼叫中心服務」)。於往績記錄期，綠城信息自2015年5月起向本集團提供呼叫中心服務。

#### 過往交易金額

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年，本集團就綠城信息提供的呼叫中心服務而支付的費用總額分別約為零、零及人民幣301,000元。根據本公司的未經審核管理賬目，截至2016年3月31日止三個月的交易金額約為人民幣137,000元<sup>(1)</sup>。

#### 代價

就呼叫中心服務收取的費用乃按綠城信息向本集團提供的報價與綠城信息向其他獨立第三方提供的報價之比較釐定。合作協議乃按一般商業條款訂立。

#### 年度上限

董事估計，截至2018年12月31日止三個年度各年，本集團就合作協議項下綠城信息提供的呼叫中心服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣671,000元、人民幣861,000元及人民幣953,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 住戶呼叫中心服務估計交易金額，此乃按照截至2015年12月31日止年度的過往交易金額按比例計算，原因為呼叫中心服務僅於2015年5月方開展；
- 本集團物業項目的總在管面積；
- 每年2%的通脹率；及
- 僱員電話熱線服務的合約固定年費。

附註：

(1) 有關數據乃基於本公司截至2016年3月31日止三個月的未經審核管理賬目，並可能與實際經審核數據出現差異

## 關連交易

如上文所述，截至2016年3月31日止三個月的未經審核交易金額約為人民幣137,000元，佔2016年的年度上限人民幣671,000元的約21%。我們的董事認為2016年第一季的有關實際交易金額符合所預測的2016年全年年度上限。

### (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. 向本集團提供配套服務

本集團在日常業務過程中聘用若干關連人士提供配套物業管理服務。

##### (a) 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2016年6月10日訂立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**」)，年期自上市日期起至2018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2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年，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約為人民幣11,243,000元、人民幣12,335,000元及人民幣11,269,000元。根據本公司的未經審核管理賬目，截至2016年3月31日止三個月的交易金額約為人民幣3,076,000元<sup>(1)</sup>。

附註：

(1) 有關數據乃基於本公司截至2016年3月31日止三個月的未經審核管理賬目，並可能與實際經審核數據出現差異

## 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與本集團就其他物業服務項目委聘的其他獨立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及能力。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2018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12,600,000元、人民幣14,086,000元及人民幣15,748,000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；及
- 每年2%的估計通脹率。

如上文所述，截至2016年3月31日止三個月的未經審核交易金額約為人民幣3,076,000元，佔2016年的年度上限人民幣12,600,000元的約24%。我們的董事認為2016年第一季的有關實際交易金額符合所預測的2016年全年年度上限。

### **(b) 瀋陽銀基園林工程向本集團提供園藝服務**

我們在日常業務過程中，聘用瀋陽銀基園林工程提供園藝服務。

### 交易詳情

瀋陽銀基園林工程與本公司於2016年6月10日訂立園藝服務框架協議（「園藝服務框架協議」），據此，瀋陽銀基園林工程同意向本集團提供園藝服務，包括但不限於在本集團管理的物業項目鋪草、澆草及剪草、施肥及除蟲（「園藝服務」），年期自上市日期起至2018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物業項目提供園藝服務。

## 關連交易

### 過往交易金額

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年，本集團就瀋陽銀基園林工程向本集團提供的園藝服務而支付的費用總額分別約為人民幣99,000元、人民幣857,000元及人民幣2,324,000元。2013年交易金額低於2014年，原因為本集團與瀋陽銀基園林工程之間僅有一份合約，且由於瀋陽銀基園林工程從事的園藝項目性質不同，因而導致本集團支付的費用金額不同。2013年園藝項目包括常規性環境維護工作，而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園藝相關工作，故此收取的費用金額遠遠較高。根據本公司的未經審核管理賬目，截至2016年3月31日止三個月的交易金額約為人民幣463,000元<sup>(1)</sup>。

園藝服務由兩個主要部分組成：(i)常規維護服務合約；及(ii)特別園藝及綠化服務。就(i)而言，有關交易主要視乎本集團於環渤海經濟圈的總在管面積；就(ii)而言，有關交易主要視乎將影響園藝及園林綠化服務需求的當地天氣及環境狀況。由此可見，帶動園藝服務交易金額的因素的性質並不穩定，故此，有關交易金額未必於年內平均分佈。過往交易金額的分佈載列如下：

- (i) 截至2013年12月31日止年度的數據並無意義，乃由於本集團與瀋陽銀基園林工程之間僅有一份合約；
- (ii) 截至2014年12月31日止年度各季度：分別約為9%、34%、39%及18%；及
- (iii) 截至2015年12月31日止年度各季度：分別約為24%、24%、24%及28%。

我們的董事認為，基於過往交易金額的分佈，園藝服務的交易於年內並無依循任何特別季節性或趨勢。

### 代價

瀋陽銀基園林工程就向本集團提供的園藝服務而收取的費用乃按(i)園藝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與本集團就其他園藝項目委聘提供類似服務的其他獨立第三方承辦商所提供的費用報價。在比較費用報

附註：

(1) 有關數據乃基於本公司截至2016年3月31日止三個月的未經審核管理賬目，並可能與實際經審核數據出現差異

## 關連交易

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。園藝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2018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園藝服務框架協議將提供的園藝服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣3,295,000元、人民幣4,563,000元及人民幣4,741,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 環渤海經濟圈面積的估計增長；
- 本集團主要需要瀋陽銀基園林工程提供園藝服務的環渤海經濟圈的總在管面積，此乃按照獲提供園藝服務的總在管面積佔環渤海經濟圈總面積的現有比率計算；
- 需要園藝服務的估計面積，此乃按照需要園藝服務的面積佔總在管面積的現有比率計算；
- 所提供的園藝服務的每平方米單價；及
- 每年2%的估計通脹率。

如上文所述，截至2016年3月31日止三個月的未經審核交易金額約為人民幣463,000元，佔2016年的年度上限人民幣3,295,000元的約14%。我們的董事認為，基於上文所載的原因，以2016年第一季交易金額的微降與全年年度上限相比，並不能夠反映2016年全年產生的總交易金額，而2016年第一季的有關實際交易金額為合理。

### (c) 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裝修、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2016年6月10日訂立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裝修、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翻新吊頂、鋪設地板及進行牆身油漆工程（「家居裝飾服務」），年期自上市日期起至2018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。

## 關連交易

### 過往交易金額

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年，本集團就浙江綠城房屋服務系統提供的家居裝飾服務而支付的費用總額分別約為人民幣65,000元、人民幣127,000元及人民幣812,000元。根據本公司的未經審核管理賬目，截至2016年3月31日止三個月的交易金額約為人民幣168,000元<sup>(1)</sup>。

家居裝飾服務的交易主要視乎本集團於大杭州地區實際交付的新物業項目面積，因此，交易金額未必於年內平均分佈。過往交易金額的分佈載列如下：

- (i) 截至2013年12月31日止年度各季度：分別為零、零、約17%及83%；
- (ii) 截至2014年12月31日止年度各季度：分別約為2%、2%、19%及77%；及
- (iii) 截至2015年12月31日止年度各季度：分別約為3%、4%、25%及68%。

根據過往交易金額的分佈，大部分與家居裝飾服務有關的交易金額於各年的第三季及第四季產生，乃由於新物業項目於各年的第二季、第三季及第四季交付的市場慣例，因此於交付項目後，裝修及設計工作的需求一般於各年較後期方出現。

### 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獨立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獨立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效率及能力釐定。家居裝飾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2018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

附註：

(1) 有關數據乃基於本公司截至2016年3月31日止三個月的未經審核管理賬目，並可能與實際經審核數據出現差異

## 關連交易

過人民幣2,583,000元、人民幣3,412,000元及人民幣3,182,000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：

- 本集團新物業項目的總面積，此乃按照本集團於大杭州地區的在管物業項目的總面積計算；
- 需要家居裝飾服務的估計面積，此乃按照本集團預期交付的新物業項目面積；
- 每平方米估計裝修費；
- 估計檢查費用；及
- 每年2%的估計通脹率。

如上文所述，截至2016年3月31日止三個月的未經審核交易金額約為人民幣168,000元，佔2016年的年度上限人民幣2,583,000元的約6%。我們的董事認為，基於上文所載的原因，以2016年第一季相對低的交易金額與全年年度上限相比，並不能夠反映2016年全年產生的總交易金額，而2016年第一季的有關實際交易金額為合理。

### **(d) 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2016年6月10日訂立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保潔、維修及維護服務（「空調設備維護服務」），年期自上市日期起至2018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。

## 關連交易

### 過往交易金額

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年，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約為人民幣98,000元、人民幣703,000元及人民幣888,000元。根據本公司的未經審核管理賬目，截至2016年3月31日止三個月的交易金額約為人民幣108,000元<sup>(1)</sup>。

與空調設備維護服務有關的交易主要視乎空調損壞時產生的空調維修及維護服務的市場需求，這很大程度上受季節性影響，乃由於在各年第一季的中國新年假期期間大部分人離開城市，導致整體減少使用空調，而且於年內的該段時間天氣相對溫和，因此空調使用率甚低。故此，與空調設備維護服務有關的交易未必於年內平均分佈。過往交易金額的分佈載列如下：

- (i) 截至2013年12月31日止年度各季度：分別約為7%、9%、31%及53%；
- (ii) 截至2014年12月31日止年度各季度：分別約為14%、1%、58%及27%；及
- (iii) 截至2015年12月31日止年度各季度：分別約為5%、51%、25%及19%。

根據過往交易金額的分佈，由於受季節性重大影響，各年第一季產生的金額比年內其他季度相對較少。

### 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提供的報價與杭州綠城空調設備維護向其他獨立第三方客戶就提供類似服務提供的報價以及從提供類似服務的本集團其他第三方供應商取得的報價而釐定。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，包括供應商及時提供有關服務的效率及能力。空調設備維護服務框架協議乃按一般商業條款訂立。

附註：

(1) 有關數據乃基於本公司截至2016年3月31日止三個月的未經審核管理賬目，並可能與實際經審核數據出現差異

## 關連交易

### 年度上限

董事估計，截至2018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予本集團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1,173,000元、人民幣1,548,000元及人民幣2,043,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 交易金額的估計增長，此乃按照本集團物業管理服務成本的過往平均增長率計算；及
- 每年2%的估計通脹率。

如上文所述，截至2016年3月31日止三個月的未經審核交易金額約為人民幣108,000元，佔2016年的年度上限人民幣1,173,000元的約9%。我們的董事認為，基於上文所載的原因，以2016年第一季相對低的交易金額與全年年度上限相比，並不能夠反映2016年全年產生的總交易金額，而2016年第一季的有關實際交易金額為合理。

### 上市規則之涵義

由於(i)浙江格靈通電梯工程；(ii)瀋陽銀基園林工程；(iii)浙江綠城房屋服務系統；及(iv)杭州綠城空調設備維護均為李海榮女士的聯繫人及關連人士，而電梯維護服務、園藝服務、家居裝飾服務及空調設備維護服務(統稱「向本集團提供的配套服務」)均為向本集團提供的物業服務配套服務，就釐定本集團根據上市規則第14A章的合規責任而言，電梯維護服務框架協議、園藝服務框架協議、家居裝飾服務框架協議及空調設備維護服務框架協議項下的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2018年12月31日止三個年度各年有關向本集團提供的配套服務的年度上限總額分別為人民幣19,649,000元、人民幣23,608,000元及人民幣25,713,000元。

由於上市規則項下至少一項有關向本集團提供的配套服務年度上限(經合併處理)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%，電梯維護服務框架協議、園藝服務框架協議、家居裝飾服務框架協議及空調設備維護服務框架協議各自項

## 關連交易

下的交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### (E) 申請豁免

本節「一(D)獲部分豁免持續關連交易」分節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，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)。

### (F) 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為「一(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)根據規管交易的各份協議按公平合理並符合股東的整體利益的條款訂立及進行。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「一(D)獲部分豁免持續關連交易」分節項下的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。

### (G) 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我們的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「一(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及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本公司及股東的整體利益。

## 主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，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可於一切情況下於本公司股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份 (假設超額配股權未獲行使)		緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份 (假設超額配股權獲全數行使)	
		數目	百分比	數目	百分比
Orchid Garden Investment . . . . .	實益權益(附註1)	1,020,000,000	36.72%	1,020,000,000	36.72%
Osmanthus Garden Investment. . . . .	受控制法團權益/ 一致行動人士權益(附註1及附註2)	1,020,000,000	36.72%	1,020,000,000	36.72%
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及附註2)	1,020,000,000	36.72%	1,020,000,000	36.72%
Lily International Investment . . . . .	受控制法團權益/ 一致行動人士權益(附註1及附註3)	1,020,000,000	36.72%	1,020,000,000	36.72%
壽柏年先生 . . . . .	受控制法團權益/ 一致行動人士權益(附註1及附註3)	1,020,000,000	36.72%	1,020,000,000	36.72%
姚浣菁女士	配偶權益(附註4)	1,020,000,000	36.72%	1,020,000,000	36.72%
ShenaLan International Investment. . . . .	受控制法團權益/ 一致行動人士權益(附註1及附註5)	1,020,000,000	36.72%	1,020,000,000	36.72%
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及附註5)	1,020,000,000	36.72%	1,020,000,000	36.72%

## 主要股東

股東名稱	權益性質	緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份 (假設超額配股權未獲行使)		緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份 (假設超額配股權獲全數行使)	
		數目	百分比	數目	百分比
Lilac International Investment .....	實益權益(附註6)	680,000,000	24.48%	563,334,000	20.28%
李海榮女士 .....	受控制法團權益(附註6)	680,000,000	24.48%	563,334,000	20.28%
鞠建華先生 .....	配偶權益(附註7)	680,000,000	24.48%	563,334,000	20.28%
Mass Wisdom .....	實益權益(附註8)	300,000,000	10.80%	300,000,000	10.80%
首次公開發售前受託人 .....	受託人(附註8)	300,000,000	10.80%	300,000,000	10.80%

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 直接持有的全部股份權益。

(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) 姚澆菁女士乃壽柏年先生的配偶。因此，姚澆菁女士被視為擁有由壽柏年先生所持有的股份權益。

(5) 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 所持有的股份權益。夏一波女士是宋卫平先生的配偶。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 首次公開發售前受託人(乃高管信託的受託人)全資擁有 Mass Wisdom。就證券及期貨條例第 XV 部而言，首次公開發售前受託人被視為擁有由 Mass Wisdom 持有的股份權益。

除上文及本招股章程附錄四「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」一節所披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設並無行使超額配股權)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，或直接或間接擁有附帶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權利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。

## 基礎投資者

### 基礎配售

我們已與若干基礎投資者(「**基礎投資者**」)訂立基礎配售協議，基礎投資者已同意按發售價認購總額**735**百萬港元(以忠富控股有限公司(「**忠富**」)將予投資的金額，將按下文所載作出調整)可購買的股份數目(向下調整至最接近每手**2,000**股股份的完整買賣單位)。假設發售價為**2.20**港元(即本招股章程所載的發售價範圍的上限)、**1.97**港元(即本招股章程所載的發售價範圍的中位數)及**1.74**港元(即本招股章程所載的發售價範圍的下限)，考慮下文所載忠富將予認購的股份數目的調整，基礎投資者將予認購的股份總數將分別為**385,842,000**股、**357,008,000**股及**334,204,000**股股份，佔(i)發售股份分別約**49.6%**、**45.9%**及**43.0%**；及(ii)緊接全球發售完成後已發行股本分別約**13.9%**、**12.9%**及**12.0%**。除所披露者外，各基礎投資者及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，並非我們的關連人士，亦非現有股東或彼等的緊密聯繫人。除根據有關基礎配售協議外，基礎投資者不會認購全球發售的任何股份。緊隨全球發售完成後，基礎投資者不會於本公司董事會擁有任何代表，亦概無基礎投資者將成為本公司的主要股東。根據上市規則第**8.08**條，基礎投資者的股權將計入股份的公眾持股量內。

基礎配售構成國際發售的一部分。倘如本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節所載香港公開發售出現超額認購，基礎投資者將購買的股份不會受國際發售與香港公開發售之間任何股份重新分配的影響。向基礎投資者分配的詳情將於本公司於**2016年7月11日**(星期一)或前後刊發的香港公開發售的分配結果公告中披露。

### 基礎投資者

下文所載有關基礎投資者的資料由基礎投資者就基礎配售提供：

#### 1. 綠城中國

綠城中國的全資附屬公司忠富已同意認購總額**305,553,600**港元(假設發售價為每股股份**2.20**港元，即本招股章程內的最高發售價)可購買的股份數目(向下調整至最接近每手**2,000**股股份的完整買賣單位)，惟倘有關股份數目超過**138,888,000**股股份，忠富將予認購的股份數目應下調至**138,888,000**股股份，而投資金額亦作相應調整。假設發售價為**2.20**港元(即本招股章程所載的發售價範圍的上限)、**1.97**港元(即本招股章程所載的發售價範圍的中位數)及**1.74**港元(即本招股章程所載的發售價範圍的下限)，綠城中國將認購**138,888,000**股股份，佔發售股份**17.9%**及全球發售完成後本公司已發行股本**5.0%**。

## 基礎投資者

綠城中國為於開曼群島註冊成立的房地產開發商並於聯交所上市(股份代號：3900)。中國交通建設集團有限公司及九龍倉集團有限公司(股份代號：0004)為綠城中國兩名最大股東，分別持有綠城中國已發行股本的29%及25%。於最後實際可行日期，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共同控制綠城中國已發行股本18.6%。此外，宋卫平先生為綠城中國的聯席主席及執行董事，而壽柏年先生為綠城中國的執行董事。然而，綠城中國並非本公司現有股東，亦非本公司現有股東或董事的聯繫人，因此其並非本公司關連人士。

### 2. 中國東方資產管理(國際)控股有限公司

中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方資產管理國際」)已同意按發售價認購總額25百萬美元可購買的股份數目(向下調整至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)。假設發售價為2.20港元(即本招股章程所載的發售價範圍的上限)、1.97港元(即本招股章程所載的發售價範圍的中位數)及1.74港元(即本招股章程所載的發售價範圍的下限)，中國東方資產管理國際將分別認購約88,154,000股、98,446,000股及111,460,000股股份，佔(i)發售股份分別約11.3%、12.7%及14.3%；及(ii)全球發售完成後本公司已發行股本分別約3.2%、3.5%及4.0%。

中國東方資產管理國際為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資管理。中國東方資產管理國際為中國東方資產管理公司(「中國東方資產管理公司」)的附屬公司。中國東方資產管理公司為國有企業，為中國國有資產管理公司之一。中國東方資產管理國際為中國東方資產管理公司的主要海外平台。作為一家資產管理公司，中國東方資產管理國際的主要投資策略涉及投資不良資產、權益、固定收入及物業。

### 3. 浙江天堂矽谷資產管理集團有限公司

浙江天堂矽谷資產管理集團有限公司(「天堂矽谷」)已同意按發售價認購總額人民幣200百萬元可購買的股份數目(向下調整至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)。假設發售價為2.20港元(即本招股章程所載的發售價範圍的上限)、1.97港元(即本招股章程所載的發售價範圍的中位數)及1.74港元(即本招股章程所載的發售價範圍的下限)，天堂矽谷將分別認購約107,162,000股、119,674,000股及135,494,000股股份，佔(i)發售股份分別約13.2%、15.4%及17.4%；及(ii)全球發售完成後本公司已發行股本分別約3.9%、4.3%及4.9%。

## 基礎投資者

天堂矽谷為於中國成立的有限公司，主要從事資產管理。其最終控股股東矽谷天堂資產管理集團股份有限公司自2015年7月起已於中國新三板上市(股份代號：833044)。天堂矽谷將通過其成立及管理的基金「天堂矽谷基石投資一號資產管理計劃」認購股份。

### 先決條件

各基礎投資者的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後方可作實：

- (1) 香港包銷協議及國際包銷協議於不遲於協議指定的時間及日期由(其中包括)本公司與聯席全球協調人訂立，且成為無條件及並無予以終止(根據其各自的原有條款或其後經相關訂約方以協議方式豁免或修訂)，或其後經其訂約方以協議方式豁免或修訂；
- (2) 任何政府機關概無制訂或頒佈禁止相關基礎投資者完成上述股份收購的法例，且主管司法權區的法院概無發出阻止或禁止認購完成的判令或強制令；
- (3) 相關基礎投資者及本公司於相關基礎配售協議項下各自作出的聲明、保證、承諾及確認於各重大方面均屬準確及真實，不具誤導成分，且相關基礎投資者及本公司並無重大違反相關基礎配售協議；及
- (4) 聯交所上市委員會已批准股份上市及買賣，而該等批准或許可並無於股份在聯交所開始買賣前被撤回。

### 有關該等基礎投資者的投資限制

各基礎投資者均同意，未經本公司及聯席全球協調人事先書面同意，彼等不會於上市日期起計六個月內任何時間出售(定義見相關基礎配售協議)其根據相關基礎配售協議認購的任何股份及由此產生的本公司股份或其他證券(統稱「**相關股份**」)，惟以下所述除外(i)基礎投資者或其附屬公司將相關股份轉讓予相關基礎投資者的任何全資附屬公司，及(ii)該基礎投資者的全資附屬公司將相關股份轉讓予有關基礎投資者的任何其他全資附屬公司，惟該全資附屬公司須以書面承諾及該基礎投資者承諾促使該全資附屬公司將受有關基礎配售協議對該基礎投資者所施加的出售約束。

## 股 本

以下為本公司於緊接資本化發行及全球發售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
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：		
		佔總 股本百分比
1,000,000,000	股根據本招股章程日期已發行的股份	10,000      36%
1,000,000,000	股根據資本化發行將予發行的股份	10,000      36%
<u>777,776,000</u>	股根據全球發售將予發行的股份	<u>7,777.76</u> 28%
<u><b>2,777,776,000</b></u>	<b>股總計</b>	<u><b>27,777.76</b></u> <b>100%</b>

### 假設

上表假設全球發售已成為無條件。其並無計及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招股章程日期後就股份的宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。

### 首次公開發售前股份獎勵計劃

我們已採納首次公開發售前股份獎勵計劃。首次公開發售前股份獎勵計劃的主要條款已概述於本招股章程附錄四「法定及一般資料—D.其他資料—1.首次公開發售前股份獎勵計劃」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 本

股東通過特別決議案削減或贖回其股本。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄三「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」一節。

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，請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

### 發行股份的一般授權

在全球發售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期權、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理該等股份、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，不得超逾以下之和：

- (i) 緊隨全球發售完成後本公司已發行股本面值總額的20%；及
- (ii) 根據購回授權（如下所述）由本公司購回股本的面值。

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、發行或處理的股份。

發行股份、可換股證券或期權及認股權證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，請參閱本招股章程附錄四「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.全體股東於2016年6月13日通過的書面決議案」分節。

## 購回股份的一般授權

在全球發售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全球發售完成後已發行股本面值總額**10%**的股份。

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招股章程附錄四「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.全體股東於**2016年6月13日**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，請參閱本招股章程附錄四「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.全體股東於**2016年6月13日**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，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。經審核財務資料乃根據香港財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本招股章程附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

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

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準闡述。

### 概覽

我們是中國具領先地位的高端住宅物業服務供應商，提供的服務種類多元化，包括物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務三類業務。根據中國指數研究院，我們在2014年中國高端住宅物業服務供應商當中名列首位。通過為住戶提供種類廣泛的產品及服務組合，滿足客戶、業主及住戶不斷變化的日常及品質生活需要，我們在眾多物業服務供應商中脫穎而出。我們於2014年9月推出「智慧園區」項目，並被公認為是開發「智慧園區」項目方面的行業先驅。其中，作為我們「智慧園區」項目一部分，「幸福綠城」移動應用從推行以來取得了長足進步。「幸福綠城」移動應用的註冊用戶於2015年12月31日超出180,000位，覆蓋中國50個城市中405個住宅園區的137,206個註冊家庭。

我們的產品及服務由以下三個板塊組成：

- **物業管理服務。**我們提供一系列物業服務，例如我們統稱為「標準」物業服務的保安、保潔、園藝、物業維修及保養服務，並就該等服務向在管物業的住戶及業主或房地產開發商收取服務費。我們向幾乎所有在管物業以包幹制收取服務費，要求於物業服務合同年期內每年、每半年或每季支付一次。就按年付的服務費而言，我們的賬單週期於每個曆年的1月1日展開；就按半年付的服務費而言，則於每逢1月1日及7月1日展開；就按季付的服務費而言，則於每個曆季的首天展開。雖然前期物業服務合同及物業服務合同要求客戶於各賬單週期開始時支付服務費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末(就按年付的服務費而言)及各個半年末或季末(就按半年或按季付的服務費而言)加強徵收逾期服務費的力度。

## 財務資料

物業服務費的「包幹制」模式為中國物業服務業的主導模式，因為其為物業服務公司提供更多誘因，以實行節省成本措施及提高經營效率。倘我們徵得之物業服務費不足以應付產生的所有管理開支，我們也未必能向業主收取差額。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或受到重大不利影響。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們以包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。」一節。

於2015年12月31日，我們的總在管合同建築面積達82.8百萬平方米的物業，覆蓋全中國23個省、直轄市及自治區的82個城市。自2010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，我們連續六年被評為綜合實力第二企業。

- **顧問諮詢服務。**我們向房地產開發商及地方物業服務公司提供諮詢服務，利用我們的品牌及專業優勢滿足其在房地產開發周期中各個主要階段的不同需求。例如，我們向房地產開發商提供在設計和開發階段的項目規劃、設計管理、建築管理及營銷管理諮詢服務，我們亦提供示範單位管理服務，促進他們已開發項目的銷售。我們同時也就已交付物業，向房地產開發商及管理公司提供管理諮詢服務。
- **園區增值服務。**我們透過多種渠道向我們管理範圍內的園區業主及住戶提供各類日常生活必需品和各種品質生活產品和服務。園區增值服務包括園區產品及服務平台、家居生活服務及園區空間服務。

我們利用智能手機、互聯網和移動應用在中國的快速普及和滲透這一優勢，於2014年9月在我們管理的選定住宅園區開始推行「智慧園區」項目，由一家標準物業服務供應商轉型為一家提供日常品質生活產品及服務的園區服務供應商。「智慧園區」項目主要包括(i)「幸福綠城」移動應用，以供(其中包括)用戶向我們購買若干產品及服務；(ii)「智慧物管服務」平台，用以協助員工提供經優化的物業管理服務；及(iii)「智慧硬件管理」平台，以通過互聯網連接我們在管園區的物管設施、設備及裝置。其中，我們的「幸福綠城」移動應用主要為(a)我們若干園區產品及服務的線上接口；(b)資訊及鄰里社交平台；及(c)讓住戶與我們的物業服務人員互動的網上渠道，例如要求維修及保養、查核及支付賬單、報名登記園區活動及管理訪客進出等。我們的「智慧園區」項目自2014年9月推出以來，進展顯著。例如，註冊用戶及活躍註冊用戶比率由2014年9月30日的1,091名及46.6%，增至2015年12月31日的180,422名及68.0%。

## 財務資料

於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣2.6百萬元、人民幣95.4百萬元及人民幣81.5百萬元。我們分別於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日的流動負債淨額乃部分由於於各自的日期以現金及短期借款人民幣121.4百萬元購入新辦公樓及大額應付股息所致。於2015年12月31日的流動負債淨額亦歸因於與一項收購(作為我們為籌備上市所作重組的一部分)有關而應付關連方的代價人民幣50.0百萬元(有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告B節附註29(a))。更多詳情請參閱本節「流動資產及流動負債」分節。

### 編製基準

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

### 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，包括載列於本招股章程「風險因素」一節及下文所載列的該等因素。

### 業務組合

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

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

## 財務資料

下表列出各分部於往績記錄期的毛利率：

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

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

### 在管合同建築面積及可收費面積

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

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

## 財務資料

下表載列於所示日期我們的物業管理服務的總在管合同建築面積：

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

下表載列於往績記錄期我們的物業管理服務的總收入的明細：

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

### 品牌及定價

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

根據中國指數研究院的資料，我們於2014年在中國高端住宅物業管理服務供應商中排名第一。於往績記錄期內，憑藉我們的品牌資產，我們可收取高於行業平均水平的物業服務費率。根據中國指數研究院的資料，於2014年及2015年，調研城市的住宅物業平均物業服務費分別為每月每平方米人民幣2.06元及每月每平方米人民幣2.07元。根據中國指數研究院的資料，在2013年至2015年期間，調研的二十(20)個主要城市的住宅物業平均物業服務費相對穩定，惟同期高端物業的物業服務費有所增加。於2013年、2014年及2015年，住宅物業平均物業服務費分別約

## 財務資料

為每月每平方米人民幣2.33元、每月每平方米人民幣2.63元及每月每平方米人民幣2.73元。於2013年、2014年及2015年，所有物業平均物業服務費分別約為每月每平方米人民幣2.69元、每月每平方米人民幣2.94元及每月每平方米人民幣3.06元。

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

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務的純利總額.....	82,733	149,876	202,567
<b>假設平均物業服務費減少5%</b> .....			
對物業管理業務的收入的影响.....	(61,194)	(81,180)	(104,544)
對持續經營業務的純利的影響.....	(45,896)	(60,885)	(78,408)
<b>假設平均物業服務費減少10%</b> .....			
對物業管理業務的收入的影响.....	(122,388)	(162,360)	(209,088)
對持續經營業務的純利的影響.....	(91,792)	(121,770)	(156,816)

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

### 管理員工成本及分包成本的能力

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

## 財務資料

31日止三個年度，分包成本分別達人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣801.2百萬元，分別佔銷售成本約13.1%、18.9%及33.6%。分包成本於往績記錄期增加亦由於我們的總在管合同建築面積增加。

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

### 整體經濟、城鎮化進度及房地產開發時效

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

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

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

### 關鍵會計政策、估計及判斷

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

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

### 關鍵會計政策

#### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。

物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務的費用於提供服務時確認。

經營租賃項下之應收租金收入乃於租賃期涵蓋之期間內以等額分期方式於損益確認。

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

#### 其他債務及股本金融工具投資

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

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

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

## 財務資料

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

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

### 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除貿易及其他應收款項減值撥備列賬，惟倘應收款項為給予關連方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款則除外。於該等情況下，有關應收款項按成本扣除貿易及其他應收款項減值撥備列賬。

### 貿易及其他應付款項

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

### 中國股息預扣稅

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

有關我們的關鍵會計政策的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告B節附註1。

### 關鍵會計判斷及估計

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

## 財務資料

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

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

### **物業服務費的估計收繳率**

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

於往績記錄期內，我們並無就估計收繳率作出任何重大調整。

### **貿易及其他應收款項減值**

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

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

於往績記錄期內，我們並無就貿易及其他應收款項的減值估計作出任何重大調整。

### **所得稅及遞延稅項資產**

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

## 財務資料

於往績記錄期內，我們並無就所得稅撥備作出任何重大調整。

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

遞延稅項資產乃使用於各報告期末已頒布或實質上已頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期實現或結算方式確認及計量。在確定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關我們經營環境的假設，並需要董事作出重大判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，繼而影響未來年度的純利。

於往績記錄期內，我們並無就預期稅項利潤的估計作出任何重大調整。

有關我們的關鍵會計判斷和估計詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告B節附註2。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收入.....	1,671,647	2,204,565	2,918,627
銷售成本.....	(1,429,218)	(1,841,479)	(2,387,702)
<b>毛利.....</b>	<b>242,429</b>	<b>363,086</b>	<b>530,925</b>
其他收入.....	10,457	11,823	20,071
其他收入淨額.....	352	244	154
銷售及營銷開支.....	(1,313)	(1,419)	(5,690)
行政開支.....	(125,160)	(149,554)	(232,578)
其他經營開支.....	(16,253)	(24,348)	(29,116)
<b>經營利潤.....</b>	<b>110,512</b>	<b>199,832</b>	<b>283,766</b>
收購聯營公司收益.....	131	—	—
融資收入.....	877	1,747	2,185
融資成本.....	(2,732)	(3,300)	(9,254)
融資成本淨額.....	(1,855)	(1,553)	(7,069)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	816	(56)	1,784
分佔合營企業利潤減虧損.....	(245)	(717)	(266)
出售其他金融資產虧損.....	—	(1,315)	(89)
出售附屬公司(虧損)/收益.....	(311)	1,951	—
出售聯營公司(虧損)/收益.....	(658)	476	—
<b>持續經營業務除稅前利潤.....</b>	<b>108,390</b>	<b>198,618</b>	<b>278,126</b>
所得稅.....	(25,657)	(48,742)	(75,559)
<b>持續經營業務利潤.....</b>	<b>82,733</b>	<b>149,876</b>	<b>202,567</b>
<b>已終止業務</b>			
已終止業務除稅後虧損.....	(6,239)	(494)	—
<b>年度利潤.....</b>	<b>76,494</b>	<b>149,382</b>	<b>202,567</b>
<b>歸屬於：</b>			
本公司權益股東			
持續經營業務利潤.....	83,712	149,189	197,818
已終止業務虧損.....	(4,300)	(278)	—
	<b>79,412</b>	<b>148,911</b>	<b>197,818</b>
非控股權益			
持續經營業務(虧損)/利潤.....	(979)	687	4,749
已終止業務虧損.....	(1,939)	(216)	—
	<b>(2,918)</b>	<b>471</b>	<b>4,749</b>
<b>年度利潤.....</b>	<b>76,494</b>	<b>149,382</b>	<b>202,567</b>
<b>每股盈利</b>			
基本及攤薄(人民幣元).....	0.040	0.074	0.099

## 財務資料

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤 .....	76,494	149,382	202,567
年度其他全面收入(扣除稅項及重新分類調整後)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額	—	—	(54)
年度其他全面收入 .....	—	—	(54)
年度全面總收入 .....	76,494	149,382	202,513
歸屬於：			
本公司權益股東			
持續經營業務利潤 .....	83,712	149,189	197,764
已終止業務虧損 .....	(4,300)	(278)	—
	79,412	148,911	197,764
非控股權益			
持續經營業務利潤 .....	(979)	687	4,749
已終止業務虧損 .....	(1,939)	(216)	—
	(2,918)	471	4,749
年度全面總收入 .....	76,494	149,382	202,513

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收入表選定項目的說明

#### 收入

於往績記錄期內，我們的收入來自以下三個業務分部：

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

下表載列我們於所示年度按地區劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比
杭州(不包括餘杭).....	525,222	30.4	639,601	28.3	832,276	28.4
餘杭.....	84,562	4.9	116,590	5.2	166,962	5.7
寧波.....	154,731	8.9	195,277	8.6	232,067	7.9
長三角(不包括杭州及寧波).....	470,329	27.2	677,325	30.0	921,104	31.4
環渤海經濟圈.....	234,820	13.6	291,651	12.9	384,125	13.1
珠三角商業區.....	69,673	4.0	104,011	4.6	132,428	4.5
其他地區.....	136,788	7.9	185,851	8.2	263,267	9.0
已終止業務.....	54,037	3.1	49,066	2.2	—	—
<b>可呈報分部收入</b> .....	<b>1,730,162</b>	<b>100.0</b>	<b>2,259,372</b>	<b>100.0</b>	<b>2,932,229</b>	<b>100.0</b>
<b>減：</b>						
分部間交易收入.....	4,478	不適用	5,741	不適用	13,602	不適用
已終止業務收入.....	54,037	不適用	49,066	不適用	—	不適用
<b>綜合收入總額</b> .....	<b>1,671,647</b>	<b>不適用</b>	<b>2,204,565</b>	<b>不適用</b>	<b>2,918,627</b>	<b>不適用</b>

## 財務資料

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

下表載列於往績記錄期內各業務分部的收入貢獻：

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

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

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

## 財務資料

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

### 銷售成本

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

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

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比
<b>銷售成本</b>						
員工成本—我們的僱員.....	975,386	68.2	1,180,516	64.1	1,151,540	48.2
分包成本.....	186,812	13.1	348,904	18.9	801,196	33.6
公共空間成本.....	92,022	6.4	101,172	5.5	146,148	6.1
營業稅及附加費.....	91,120	6.4	115,789	6.3	140,088	5.9
辦公室開支.....	58,312	4.1	67,214	3.6	64,645	2.7
其他.....	25,566	1.8	27,884	1.6	84,085	3.5
<b>總計.....</b>	<b>1,429,218</b>	<b>100.0</b>	<b>1,841,479</b>	<b>100.0</b>	<b>2,387,702</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期內，影響銷售成本的主要因素為員工成本及分包成本。

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

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

## 財務資料

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

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務的純利總額.....	82,733	149,876	202,567
<b>假設勞工成本及分包成本總額增加5% .....</b>			
對總銷售成本的影響 .....	(58,110)	(76,471)	(97,637)
對持續經營業務的純利的影響.....	(43,582)	(57,353)	(73,228)
<b>假設勞工成本及分包成本總額增加10% .....</b>			
對總銷售成本的影響 .....	(116,220)	(152,942)	(195,274)
對持續經營業務的純利的影響.....	(87,164)	(114,706)	(146,456)

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

### 毛利及毛利率

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

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

## 財務資料

我們的物業管理服務毛利率主要受我們就物業管理服務收取的平均費率以及我們就提供該等服務的以每月每平方米計算的銷售成本所影響。於2013年、2014年及2015年，我們按包幹制收取服務費的平均物業服務費分別約為每月每平方米人民幣2.69元、每月每平方米人民幣2.94元及每月每平方米人民幣3.06元。我們預計隨著我們繼續提高費率及實行多種減省成本措施積極管理成本，我們物業管理服務的毛利率將保持穩定，略有增長。

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

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

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

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

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

## 財務資料

我們的整體毛利率受多個因素影響，其影響我們各業務板塊的毛利率以及我們的業務組合的波動性。由於物業管理服務較為勞動密集，我們的物業管理服務的毛利率一般遠低於顧問諮詢服務及園區增值服務的毛利率。隨着我們繼續擴大顧問諮詢服務及園區增值服務，我們預期整體毛利率將持續增長。

### 其他收入

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

我們於往績記錄期內收取的所有政府補助為地方政府機關授予的無條件酌情補助。

### 其他收入淨額

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

### 行政開支

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

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比
行政開支						
員工成本.....	85,178	68.1	97,857	65.4	135,075	58.1
辦公室開支.....	34,308	27.4	41,565	27.8	59,996	25.8
上市開支.....	—	—	3,383	2.3	18,176	7.8
研究項目.....	3,123	2.5	3,065	2.0	8,556	3.7
其他.....	2,551	2.0	3,684	2.5	10,775	4.6
總計.....	<b>125,160</b>	<b>100.0</b>	<b>149,554</b>	<b>100.0</b>	<b>232,578</b>	<b>100.0</b>

### 銷售及營銷開支

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

## 財務資料

### 其他經營開支

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

### 融資成本淨額

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

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

### 所得稅

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

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

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

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指就呈報期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用該呈報期間末頒佈的稅率加上就過往呈報期間應付稅項的任何調整。遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

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

## 財務資料

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項	33,089	60,239	81,605
暫時差額的產生及撥回	(7,432)	(11,497)	(8,548)
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	—	—	2,502
<b>所得稅</b>	<b>25,657</b>	<b>48,742</b>	<b>75,559</b>

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

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

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務除稅前利潤	108,390	198,618	278,126
按相關稅務司法權區利潤適用之稅率計算			
除稅前利潤之名義稅項	27,098	49,655	69,532
不可扣稅開支之稅務影響，			
扣除非應課稅收入	554	1,905	1,593
(動用)／未確認可扣稅暫時差額之			
稅務影響	(1,130)	(4,695)	885
未確認之未使用稅項虧損之稅務影響	1,264	2,246	1,793
動用之前尚未確認之稅項虧損	(1,986)	(562)	(395)
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響	(143)	193	(351)
本集團中國附屬公司利潤之10%預扣稅	—	—	2,502
<b>實際稅項開支</b>	<b>25,657</b>	<b>48,742</b>	<b>75,559</b>

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

## 財務資料

### 已終止業務

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

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

持續經營及已終止業務的現金流量按綜合基準在綜合現金流量表呈報。

已計入我們的綜合損益及其他全面收入表的已終止業務的業績載列如下：

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

## 財務資料

下列載列所示年度已終止業務的現金流量表主要項目：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生／(所用)現金淨額 .....	52,544	(65,019)	—
投資活動(所用)／產生現金淨額 .....	(33,769)	28,413	—
融資活動產生現金淨額 .....	5,000	500	—
已終止業務產生／(所用)現金淨額.....	23,775	(36,106)	—

### 持續經營業務業績

#### 截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度比較

#### 收入

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

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

## 財務資料

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

### 銷售成本

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

### 毛利及毛利率

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

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

## 財務資料

物業服務子類別的毛利率減少，乃由於僱員平均薪金上升所致。該減少亦由於在建物業服務子類別所佔的收入百分比由2014年的86.0%增加至2015年的86.4%。我們的在建物業服務的毛利率一般比顧問諮詢服務為低，乃由於我們的在建物業服務主要包括在建築工地及示範單位提供保安服務，而保安服務一般較諮詢服務更為勞動密集。

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

### 其他收入

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

### 其他收入淨額

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

### 行政開支

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

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

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

### 其他經營開支

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

### 經營利潤

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

### 融資成本淨額

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

### 分佔聯營公司利潤減虧損

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

### 分佔合營企業利潤減虧損

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

### 出售其他金融資產虧損

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

## 財務資料

### 出售附屬公司(虧損)/收益

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

### 出售聯營公司(虧損)/收益

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

### 收購聯營公司收益

我們於2014年及2015年並無收購任何聯營公司。

### 持續經營業務除稅前利潤

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

### 所得稅

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

### 持續經營業務利潤

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

### 已終止業務除稅後虧損

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

### 期間利潤及全面總收入

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

### 截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度比較

#### 收入

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

## 財務資料

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

### 銷售成本

銷售成本由2013年的人民幣1,429.2百萬元增加約28.8%至2014年的人民幣1,841.5百萬元。銷售成本增加大致符合收入增長，主要由於總在管合同建築面積增加所致。總在管合同建

## 財務資料

築面積由2013年12月31日的54.7百萬平方米增加約20.5%至2014年12月31日的65.9百萬平方米。物業管理服務的銷售成本由2013年的人民幣1,155.5百萬元增加約28.5%至2014年的人民幣1,484.3百萬元，主要由於(i)員工人數及平均薪金增加，導致員工成本由2013年的人民幣975.4百萬元增加約21.0%至2014年的人民幣1,180.5百萬元；及(ii)分包成本由2013年的人民幣186.8百萬元增加約86.8%至2014年的人民幣348.9百萬元。員工人數增加主要由於在管物業數目增加，而平均薪金增加符合中國工資增長的整體趨勢。分包成本增加部分由於總在管合同建築面積增加所致。此外，我們已經開始將過往由我們員工進行的保潔及升降機保養職能外包予分包商，此導致部分員工成本漸轉為分包費用。顧問諮詢服務的銷售成本由2013年的人民幣210.0百萬元增加約34.1%至2014年的人民幣281.7百萬元，主要因在建物業服務委聘工作數量增加。園區增值服務的銷售成本由2013年的人民幣63.7百萬元增加約18.4%至2014年的人民幣75.4百萬元，乃大致由於園區增值服務收入增加所致。

### 毛利及毛利率

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

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

## 財務資料

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

### 其他收入

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

### 其他收入淨額

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

### 行政開支

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

### 銷售及營銷開支

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

### 其他經營開支

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

## 財務資料

### 經營利潤

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

### 融資成本淨額

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

### 分佔聯營公司利潤減虧損

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

### 分佔合營企業利潤減虧損

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

### 出售其他金融資產虧損

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

### 出售附屬公司(虧損)/收益

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

### 出售聯營公司(虧損)/收益

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

## 財務資料

### 收購聯營公司收益

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

### 持續經營業務除稅前利潤

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

### 所得稅

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

### 持續經營業務利潤

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

### 本公司權益股東應佔持續經營業務利潤

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

### 已終止業務除稅後虧損

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

### 年度利潤及全面總收入

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

## 財務資料

### 財務狀況表節選項目的說明

#### 貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據.....	165,893	216,022	257,808
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備.....	(12,472)	(16,078)	(23,156)
	153,421	199,944	234,652
應收關連方款項.....	68,339	181,752	71,485
其他應收款項.....	53,297	54,524	60,473
押金及預付款項.....	24,477	30,036	51,038
應收其他員工款項.....	10,875	2,712	2,304
應收董事款項.....	1,500	—	—
<b>總計.....</b>	<b>311,909</b>	<b>468,968</b>	<b>419,952</b>

#### 貿易應收款項及應收票據

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

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

## 財務資料

下表載列所示日期的貿易應收款項及應收票據周轉日數：

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

附註：

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

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

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

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。

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

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

## 財務資料

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

### 應收關連方款項

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

應收關連方款項由2013年12月31日的人民幣68.3百萬元增至2014年12月31日的人民幣181.8百萬元，主要由於杭州丹桂投資購買我們為籌備上市而作為重組一部分出售的附屬公司所產生的應付未付代價人民幣118.8百萬元。

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

我們預期非貿易性質的應收關連方款項將於上市前全部償還。

### 其他應收款項

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

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

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

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 . . . . .	43,650	40,109	47,141
一年至兩年 . . . . .	2,714	8,220	7,822
兩年以上 . . . . .	6,933	6,195	5,510
總計 . . . . .	<b>53,297</b>	<b>54,524</b>	<b>60,473</b>

## 財務資料

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

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

### 押金及預付款項

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

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

### 應收第三方款項

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

## 財務資料

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

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

### 應收其他員工款項

應收其他員工款項主要指我們向僱員提供的貸款以及僱員差旅費現金預付款。

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

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

### 應收董事款項

應收董事款項主要指我們向董事提供的貸款。

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

所有應收董事款項均已付還。

### 其他金融資產

其他金融資產主要包括按公平值計入損益之金融資產，即我們購買獲得較銀行存款收取的收益高的理財產品的投資，以作為現金管理策略一部分。於2013年、2014年及2015年12月31

## 財務資料

日，按公平值計入損益之金融資產分別為人民幣100.0百萬元、人民幣134.0百萬元及人民幣28.2百萬元。於往績記錄期，我們並無因投資於理財產品招致虧損。

### 受限制銀行結餘

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

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

### 現金及現金等價物

於2013年、2014年及2015年12月31日，現金及現金等價物分別為人民幣299.4百萬元、人民幣437.4百萬元及人民幣835.9百萬元。現金及現金等價物由2013年12月31日至2015年12月31日增加，主要由於我們擴充業務。

### 存貨

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

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項的明細：

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

### 代表住戶收取的款項

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

### 應付股息

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

### 貿易應付款項

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

## 財務資料

下表載列於所示日期貿易應付款項周轉日數：

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

附註：

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

下表載列於所示日期基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一個月內或按要求 . . . . .	1,524	3,420	7,040
一個月後但三個月內 . . . . .	690	261	2,454
三個月後 . . . . .	957	716	3,160
<b>總計</b> . . . . .	<b>3,171</b>	<b>4,397</b>	<b>12,654</b>

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

### 應計工資及其他福利

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

### 應付關連方款項

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

## 財務資料

### 押金

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

### 其他應付稅項及費用

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

### 代表業委會收取的現金

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

### 其他應付款項及應計款項

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

### 代表客戶持有的託管資金

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

### 應付第三方款項

應付第三方款項指就籌備上市進行重組的一部分而就收購支付收購價人民幣50.0百萬元而產生的貸款(有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告B節附註29(a))。該貸款由一名獨立第三方透過中國農業銀行以委託貸款安排的形式向本集團授出。貸款未獲任何抵押品擔保，按將根據當時中國人民銀行所設定的銀行貸款利率而釐定的利率計息，年期為兩年。中國農業銀行將就作為受託銀行收取一筆固定金額的手續費。

## 財務資料

### 預收款項

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

### 虧損性物業服務合同撥備

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

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

## 財務資料

### 流動資產及流動負債

#### 我們的流動負債淨額與流動資產淨額的組成

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於4月30日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
現金及現金等價物 . . . . .	299,441	437,419	835,897	499,721
貿易及其他應收款項 . . . . .	311,909	437,663	419,952	660,121
其他金融資產 . . . . .	100,000	134,000	28,200	5,000
受限制銀行結餘 . . . . .	29,444	57,537	90,780	121,387
存貨 . . . . .	10,620	1,747	2,045	2,807
	<u>751,414</u>	<u>1,068,366</u>	<u>1,376,874</u>	<u>1,289,036</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項 . . . . .	395,335	625,768	847,430	724,507
預收款項 . . . . .	231,158	250,358	338,246	435,392
銀行貸款 . . . . .	40,000	100,000	180,000	180,000
即期稅項 . . . . .	42,289	71,864	88,495	15,512
撥備 . . . . .	21,899	23,008	18,094	15,093
	<u>730,681</u>	<u>1,070,998</u>	<u>1,472,265</u>	<u>1,370,504</u>
<b>流動資產／(負債)淨額 . . . . .</b>	<b><u>20,733</u></b>	<b><u>(2,632)</u></b>	<b><u>(95,391)</u></b>	<b><u>(81,468)</u></b>

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

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

## 財務資料

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

有關貿易應收款項及應收票據、預收款項、應計工資及其他福利及應收關連方款項變動的更多詳情，請參閱本節「一財務狀況表節選項目的說明」分節。

### 於往績記錄期內錄得流動負債淨額的原因及改善流動負債淨額狀況的措施

於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣2.6百萬元、人民幣95.4百萬元及人民幣81.5百萬元。我們分別於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日的流動負債淨額狀況乃部分由於以現金及短期借款人民幣121.4百萬元購入新辦公樓及大額應付股息所致。於2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，我們的應付股息分別為人民幣57.3百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣21.9百萬元。於2015年12月31日的流動負債淨額亦歸因於與一項收購(作為我們為籌備上市所作重組的一部分)有關而應付關連方的購買價人民幣50.0百萬元(有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告B節附註29(a))。

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

雖然前期物業服務合同及物業服務合同要求客戶於賬單週期開始時支付服務費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末(就按年付的服務費而言)及各個半年或季末(就按半年或按季付的服務費而言)增加收繳逾期服務費的力度。有關我們徵收服務費的更多詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業服務費—計算及收取物業服務費」分節。根據我們的徵收慣例，我們的現金收入並非於全年度平均分配。

## 財務資料

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

### 業務分部資產及負債

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

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
業務分部資產 <sup>(1)</sup> .....	297,182	485,173	599,946
未分配資產 .....	662,393	817,142	1,041,939
綜合總資產 .....	<u>959,575</u>	<u>1,302,315</u>	<u>1,641,885</u>
業務分部負債 <sup>(1)</sup> .....	569,113	768,881	1,071,905
未分配負債 .....	180,417	316,150	421,103
綜合總負債 .....	<u>749,530</u>	<u>1,085,031</u>	<u>1,493,008</u>

附註：

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

業務分部資產的主要組成部分包括貿易應收款項及應收票據以及物業。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣153.4百萬元、人民幣199.9百萬元及人民幣234.7百萬元，分別佔我們業務分部資產的51.6%、41.2%及39.1%。貿易應收款項及應收票據周轉率於往績記錄期減少，乃由於我們於同期繼續加強收回欠款。由於我們經常在年底加緊收取管理費，我們於年底的貿易應收款項及應收票據一般低於年中的數額。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的物業及設備達人民幣60.2百萬元、人民幣149.3百萬元及人民幣194.1百萬元，分別佔我們業務分部資產的20.3%、30.8%及32.4%。我們的物業及設備於往績記錄期增加主要由於有關我們購買西溪國際商業中心的一幢辦公樓的預付款項增加。

## 財務資料

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

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

有關上述項目之分析的進一步詳情，請參閱本節「一財務狀況表節選項目的說明」分節。由於上文所述原因，我們的業務分部資產低於業務分部負債，而於往績記錄期的綜合總資產則高於綜合總負債。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

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

## 財務資料

### 現金流量

下表概述於所示年度的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	173,593	332,802	510,822
投資活動(所用)/所得現金淨額	(72,400)	(164,138)	131,660
融資活動所用現金淨額	(10,635)	(30,686)	(243,950)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>90,558</b>	<b>137,978</b>	<b>398,532</b>
年初現金及現金等價物	208,883	299,441	437,419
匯率變動影響	—	—	(54)
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>299,441</b>	<b>437,419</b>	<b>835,897</b>

### 經營活動所得現金淨額

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

貿易及其他應付款項增加主要由於貿易應付款項及代表住戶收取的款項增加，有關增加均主要由於在管物業數目增加所致。貿易及其他應收款項增加主要由於因擴充業務致使 (i) 扣除減值撥備人民幣34.7百萬元後貿易應收款項及應收票據增加；及(ii) 存款及預付款項增加人民幣21.0百萬元，部分被綠城中國就我們提供的物業管理服務的應付款項減少人民幣19.1百萬元抵銷。受限制銀行結餘於往績記錄期內的增加主要由於在管物業數目增加使出租在管物業的公共空間產生的現金增加，以及我們持續擴充代理服務導致房產代理服務的押金增加所致。

## 財務資料

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

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

### 投資活動(所用)／所得現金淨額

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

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

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

## 財務資料

### 融資活動所用現金淨額

於2015年，融資活動所用現金淨額為人民幣244.0百萬元，反映(i)向我們的股東支付人民幣265.4百萬元股息付款；(ii)與一項收購(作為我們為籌備上市所作重組的一部分)有關而支付予關連方的購買價人民幣50.0百萬元(有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告B節附註29(a))；及(iii)人民幣9.3百萬元利息款項，部分被銀行貸款所得款項增加淨額人民幣80.0百萬元抵銷。

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

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

### 主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	公式	於及截至12月31日止年度		
		2013年	2014年	2015年
<b>回報率：</b>				
股權回報	年內本公司擁有人應佔持續經營業務純利除以年末本公司擁有人應佔總權益	46.9%	72.2%	149.8%
總資產回報	年內本公司擁有人應佔持續經營業務純利除以年末總資產	8.7%	11.5%	12.0%
<b>流動資金：</b>				
流動比率	流動資產除以流動負債	1.03倍	1.00倍	0.94倍
速動比率	流動資產(減存貨)除以流動負債	1.01倍	1.00倍	0.93倍
<b>資本充足水平：</b>				
資產負債比率	於相關年末計息借款總額除以總權益	19.0%	46.0%	120.9%
淨資產負債比率 <sup>(1)</sup>	於相關年末計息借款總額減去現金及現金等價物，再除以總權益	(123.5%)	(155.3%)	(440.6%)

## 財務資料

附註：

(1) 於往績記錄期內，現金及現金等價物高於計息借款總額，導致出現現金淨額狀況。

### 股權回報

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

### 總資產回報

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

### 流動比率

流動比率由2013年12月31日的1.03倍減至2014年12月31日的1.00倍，並進一步減至2015年12月31日的0.94倍，主要由於貿易及其他應付款項大幅增加。更多詳情請參閱本節上文「一財務狀況表節選項目的說明」分節。

### 速動比率

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

### 資產負債比率

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

## 財務資料

### 債務

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

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

附註：

(1) 計息借款指來自獨立第三方以委託貸款安排形式的借款。

下表載列銀行貸款的實際利率幅度：

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

所有銀行貸款均以人民幣計值。

於2013年12月31日，賬面值為人民幣20.0百萬元的有抵押銀行貸款由我們其中一位非控股股東李海榮女士以總結餘為人民幣22.0百萬元的銀行存款作為抵押。抵押於我們在2014年1月償還貸款時解除。

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

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

我們預期尋求及可按於往績記錄期內取得及動用的借款的相類條款獲得借款。

## 財務資料

### 最新債項

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

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

### 運營資金

我們主要通過經營所得現金流量及銀行借款撥支運營資金需求。自2013年至2015年期間，我們已產生足夠現金及現金等價物，以應付運營資金的需求。雖然前期物業服務合同及物業服務合同要求客戶於賬單週期開始時支付服務費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末(就按年付的服務費而言)及各個半年或季末(就按半年或按季付的服務費而言)增加徵收逾期服務費的力度。有關我們徵收服務費的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業服務費－計算及收取物業服務費」分節。根據我們的徵收慣例，我們的現金收入並非於全年度平均分配。客戶現金付款時間的波動可能導致需要額外資金撥付經營。我們維持人民幣200.0百萬元的循環貸款融資，於我們急需額外現金時可根據慣常條件提取。於2016年4月30日，人民幣180.0百萬元已自人民幣200.0百萬元的循環貸款融資中提取。於2016年3月，我們取得長期委託貸款人民幣50.0百萬元以補充運營資金。經計及經營所得現金、現時可用銀行貸款後，董事作出適當審慎查詢後認為，基於以下事實及情況，我們有充足的可供使用運營資金以滿足自本招股章程日期起計未來最少12個月所需：

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

### 聯席保薦人確認

基於上文所述，聯席保薦人同意董事認為我們有充足的可供使用運營資金以滿足自本招股章程日期起計未來最少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所發行的短期及低風險的理財產品，此等產品比銀行存款的回報更高，但帶來的資金流動性與存放存款相近。我們於購買任何理財產品前會先評估（其中包括）我們的流動資金狀況、回報及風險、購買金額、理財產品的類別及發行銀行的信譽。我們只會於有足夠現金及現金等價物應付運營資金需求時投資於該等理財產品，而在投資後我們的現金及現金等價物將足以支付至少兩個月的運營資金需求。我們的投資政策禁止以投機為目的進行投資倉盤或借款。各項投資將按下列以重要程度排序的標準進行評估：

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

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

## 財務資料

### 承擔

#### 資本承擔

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

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約 .....	—	40,000	—
已授權但尚未訂約 .....	—	—	—
	—	40,000	—

#### 租賃承擔

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

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	10,456	16,023	16,965
一年後但五年內 .....	6,992	11,936	17,715
	17,448	27,959	34,680

#### 上市開支

估計與本全球發售有關的總上市開支(包括包銷佣金)將約為人民幣104.4百萬元(假設發售價為每股股份1.97港元，即本招股章程的指示性發售價範圍每股股份1.74港元至2.20港元的中位數，及超額配股權不獲行使)。於往績記錄期內，我們已產生上市開支人民幣30.4百萬元，開支中的人民幣21.5百萬元已於綜合損益及其他全面收入表確認，而預期人民幣8.9百萬元於上市後與股權對銷。我們估計於截至2016年12月31日止年度將產生額外人民幣74.0百萬元，當中(i)預期人民幣57.0百萬元於上市後與股權對銷；及(ii)人民幣17.0百萬元預期將計入截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表。該等上市開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就上市及全球發售所提供的服務的專業費用，以及聯席保薦人就上市及全球發售所提供的服務的保薦人費用及包銷佣金。

### 關連方交易

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

### 或然負債

於2015年12月31日，我們並無重大或然負債。

### 資產負債表外安排

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

### 市場風險

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

### 信貸風險

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

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

### 流動資金風險

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

## 財務資料

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

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

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

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

### 利率風險

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

## 財務資料

下表詳述借款總額的利率概況：

	於12月31日					
	2013年		2014年		2015年	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
定息借款						
銀行貸款 .....	6.00至 6.60%	40,000	5.88至 6.30%	100,000	4.57至 4.83%	180,000
借款總額 .....		<u>40,000</u>		<u>100,000</u>		<u>180,000</u>
定息借款佔借款總額的 百分比.....		<u>100%</u>		<u>100%</u>		<u>100%</u>

### 股息及可供分派儲備

#### 股息

我們現擬於上市後每年派付相當於除稅後利潤25%的股息。股息(如有)之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。

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

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

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

## 財務資料

於2013年、2014年及2015年，綠城物業服務宣派股息人民幣31.4百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣230.0百萬元，而綠城物業服務亦分別於2013年、2014年及2015年支付股息人民幣28.5百萬元、人民幣86.4百萬元及人民幣265.4百萬元。

### 可供分派儲備

於2015年12月31日，本集團的可供分派儲備為人民幣97.6百萬元。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

下列為本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按上市規則第4.29段編製，並載列如下以說明全球發售對2015年12月31日之本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值之影響，猶如全球發售已於2015年12月31日發生。

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

	於2015年12月31日		本公司權益股東 應佔未經審核 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	
	本公司權益股東 應佔綜合 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>		人民幣千元	港元 <sup>(4)</sup>
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣元 <sup>(3)</sup>
	附註1	附註2		附註3	附註4
按發售價每股股份1.74港元 (人民幣1.47元)計算.....	132,070	1,080,043	1,212,113	0.44	0.51
按發售價每股股份2.20港元 (人民幣1.86元)計算.....	132,070	1,369,649	1,501,719	0.54	0.64

附註：

- (1) 於2015年12月31日本公司權益股東應佔本集團的綜合有形資產淨值是根據本集團截至該日的綜合資產淨值，其列示於會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別按指示性發售價範圍每股股份1.74港元(相當於人民幣1.47元)及2.20港元(相當於人民幣1.86元)計算，經扣除本集團應付的包銷費及應付的其他相關開支分別約人民幣67,134,000元及人民幣80,805,000元(不包括於2015年12月31日前已入賬的上市開支約人民幣30,443,000元)。全球發售估計所得款項淨額按中國人民銀行所釐定於2016年6月13日的當前匯率1.00港元兌人民幣0.85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。

## 財務資料

- (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2,777,776,000股已發行股份為基準(假設全球發售及資本化發行已於2015年12月31日完成)。
- (4) 本公司權益股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃按中國人民銀行所釐定於2016年6月13日的當前匯率人民幣0.85元兌1.00港元的匯率，由人民幣兌換為港元。概不表示已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率將港元款項兌換為人民幣或將人民幣款項兌換為港元。
- (5) 概無對本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2015年12月31日後訂立的任何貿易業績或其他交易，包括但不限於2016年4月5日簽訂終止架構合約及於2016年2月26日收購雙城文化45%股權。倘終止架構合約及收購雙城文化45%股權分別於2015年12月31日簽訂及完成，本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將減少約人民幣7,195,000元，而本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值將減少人民幣0.003元或0.004港元。

### 概無重大不利變動

董事確認，自2015年12月31日(本集團最近期經審核財務資料的結算日)起及直至本招股章程日期，本集團的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。我們的收入、毛利或毛利率自2015年12月31日以來概無重大不利變動。

### 根據上市規則須作出的披露

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

## 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－我們的核心理價值和策略」一節。

### 所得款項用途

假設發售價為每股股份**1.97**港元(即本招股章程指示性發售價範圍每股股份**1.74**港元至**2.20**港元的中位數)，我們估計全球發售所得款項淨額(經扣除我們就全球發售應支付的包銷費及開支後)將約為**1,409.0**百萬港元。我們不會就Lilac International Investment根據行使超額配股權出售股份而獲得任何所得款項。

倘若發售價定於每股發售股份**2.20**港元(即本招股章程指示性發售價範圍的上限)，我們將會多收約**170.8**百萬港元所得款項淨額。

倘若發售價定於每股發售股份**1.74**港元(即本招股章程指示性發售價範圍的下限)，我們將會少收約**170.8**百萬港元所得款項淨額。

我們擬動用全球發售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**49%**(約**690.4**百萬港元)收購物業服務公司及提供增值服務的公司。
  - 我們計劃動用所得款項淨額約**38%**(約**535.4**百萬港元)收購具備富有吸引力的物業服務組合的物業服務公司。請參閱本招股章程「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」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」分節。
  - 我們計劃動用所得款項淨額約**11%**(約**155.0**百萬港元)收購提供旅遊、家居生活、文化、教育及其他增值服務的公司。請參閱本招股章程「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」分節。
- 我們計劃動用所得款項淨額約**22%**(約**310.0**百萬港元)，用作開發及推廣我們的「智慧園區」項目及園區產品及服務。

## 未來計劃及所得款項用途

下表載列我們估計所得款項淨額的該部分將如何用以開發及推廣「智慧園區」項目及園區產品及服務：

用途	百分比／概約金額	詳細計劃	時間表
購買硬件以及升級和優化我們的「智慧硬件管理」平台 .....	9% (約126.8百萬港元)	— 約101.4百萬港元用作升級我們現有的硬件及購買智慧終端，藉以提升我們營運效率方面的競爭力，並支持我們拓展服務	2017年第1季 至2019年 第4季
		— 約12.7百萬港元用作購買互聯網設備及伺服器，藉以在總部建立中央數據庫	2017年第1季 至2019年 第4季
		— 約12.7百萬港元用作租用雲端伺服器	2017年第1季 至2019年 第4季
向園區產品及服務的營運及推廣活動注資 .....	6% (約84.5百萬港元)	— 注資品質生活服務的營運	2016年第3季 至2020年 第4季
		— 推廣園區產品及服務，例如提供產品及服務折扣、組織全國性主題推廣活動	
		— 開發新的品質生活服務	
為我們的「智慧園區」項目開發軟件及優化三個部分 .....	4% (約56.4百萬港元)	為我們的「智慧園區」項目開發及保養我們的「幸福綠城」移動應用、「智慧物管服務」平台、「智慧硬件管理」平台及其他軟件系統，藉以提升客戶體驗，減低技術風險	2017年第1季 至2019年 第4季

## 未來計劃及所得款項用途

用途	百分比／概約金額	詳細計劃	時間表
推廣「幸福綠城」 移動應用 . . . . .	3% (約42.3百萬港元)	進行推廣活動，針對未註冊使用「幸福綠城」移動應用的住戶，以增加註冊用戶數及擴大客戶基礎	2017年第1季 至2019年 第4季

自2014年9月推出「智慧園區」項目至2016年3月31日以來，我們已於「智慧園區」項目投資合共約人民幣23.7百萬元，包括(i)軟件開發及管理以及推廣「幸福綠城」移動應用約人民幣19.8百萬元；及(ii)就「智慧園區」項目的所有三個部分進行硬件採購及維護約人民幣3.9百萬元。於「智慧園區」項目的三個部分之中，我們的「幸福綠城」移動應用(我們若干園區產品及服務的線上接口)帶來收入，而「智慧物管服務」平台及「智慧硬件管理」平台於往績記錄期內並無直接帶來任何收入。我們相信「智慧園區」項目及園區產品及服務的潛在裨益，提供理由支持將全球發售所得款項淨額的大部分用於該等項目。

我們相信我們於「智慧園區」項目的投資將對其他業務線有利。例如，「幸福綠城」移動應用提供的產品及服務旨在改善住於在管物業的住戶的滿意度，我們相信將增加向高端住宅物業收取較高物業服務費的接受程度。雖然「智慧物管服務」平台；及「智慧硬件管理」平台並無直接為我們帶來收入，我們相信投資於該等平台將使我們自動化及優化服務而減低勞動成本。有關更多詳情，請參閱本招股章程「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。

我們專注於「智慧園區」項目與我們的核心策略一致。隨著「智慧園區」項目所帶來的技術改良，我們預期將提高服務質量、提升品牌形象及強化客戶的忠誠度，我們相信將會間接帶動我們的收入增長。請參閱本招股章程「業務－我們的核心價值和策略－繼續發展「智慧園區」項目，以優化用戶體驗、獲取更高利潤的收入」一節。

我們預期投資於推廣園區產品及服務會為更高的毛利率作出貢獻。銷售園區產品及服務的毛利率高於整體毛利率。於2013年、2014年及2015年，銷售園區產品及服務的毛利為人民幣10.0百萬元、人民幣12.2百萬元及人民幣35.1百萬元，毛利率分別為29.0%、29.9%及33.4%。於相同年度，整體毛利分別為人民幣242.4百萬元、人民幣363.1百萬元及人民幣530.9百萬元，整體毛利率分別為14.5%、16.5%及18.2%。隨著我們提供更多園區產品及服務，我們預期來自銷售園區產品及服務的收入及毛利比例會增加，因此，我們的整體毛利率將會改善。

## 未來計劃及所得款項用途

我們相信透過我們的「幸福綠城」移動應用提供的園區產品及服務具增長潛力。於2015年12月31日，我們已擴大「幸福綠城」移動應用至我們642個在管園區當中的405個，滲透率為63.1%。考慮到我們有大量未交付物業，我們估計我們的在管園區數目於2017年年底將會增加至約970個，而至2018年年底約為1,530個。在此情況下，我們計劃加大「幸福綠城」移動應用投資以增加其於我們現時及將來在管物業的滲透。

此外，在「幸福綠城」移動應用服務的各個在管住宅園區內，註冊用戶數目仍有增長空間。根據過往趨勢及我們的未交付物業預期交付時間表，我們估計「幸福綠城」移動應用的註冊用戶數目於2016年、2017年及2018年將增加約150,000個、600,000個及800,000個。隨著我們的在管物業數目、註冊用戶數目以及「幸福綠城」移動應用的滲透率增加，我們相信來自銷售園區產品及服務的收入將持續增加。

此外，作為我們「綠城聯盟」計劃的一環，我們計劃將「幸福綠城」移動應用擴展至該等作為我們物業諮詢服務的現有客戶的房地產開發商及本地物業管理公司。目前，僅我們在管園區的住戶合資格使用「幸福綠城」移動應用以享用其便利，例如在線上瀏覽及購買我們的若干園區產品及服務。倘我們的客戶參與「綠城聯盟」計劃，我們計劃讓其所管理的園區的住戶成為我們的「幸福綠城」移動應用的註冊用戶。透過增加對現有客戶收取的管理及諮詢費，以及透過提升我們的園區產品及服務的客戶基礎，我們預期能從「綠城聯盟」計劃產生收入。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—物業諮詢服務—物業管理諮詢服務—綠城聯盟計劃」一節。

- 我們計劃動用所得款項淨額約19%（約267.7百萬港元），用作償還貸款。我們計劃於收到全球發售所得款項淨額後償還合共人民幣230.0百萬元之八筆貸款。該等貸款中的四筆貸款的總額為人民幣100.0百萬元，利率均較中國人民銀行所訂基準利率高5%，並將於2016年10月至12月期間到期。該等貸款中將予償還的三筆貸款總額為人民幣80.0百萬元，利率均為4.57%，並將於2017年4月到期。將予償還的餘下貸款的金額為人民幣50.0百萬元，利率為4.75%，並將於2018年3月到期。
- 我們計劃動用所得款項淨額約10%（約140.9百萬港元），用作運營資金及一般企業用途。

倘發售價定為高於或低於建議發售價範圍的中位數，分配作上述用途的所得款項將按比例調整。倘全球發售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

### 香港包銷商

美林遠東有限公司  
中銀國際亞洲有限公司  
海通國際證券有限公司  
瑞士信貸(香港)有限公司  
摩根士丹利亞洲有限公司  
建銀國際金融有限公司  
康宏証券投資服務有限公司

### 包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。預期國際發售由國際包銷商悉數包銷。倘本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)基於任何原因而未協定發售價，全球發售將不會進行，並將告失效。

全球發售包括香港公開發售初步提呈的**77,780,000**股香港發售股份及國際發售初步提呈的**699,996,000**股國際發售股份，在各情況下可視乎本招股章程「全球發售的架構」一節所述的基準重新分配，國際發售亦可視乎超額配股權行使與否而重新分配。

### 包銷安排及費用

#### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及相關申請表格所載條款及條件，提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣及達成香港包銷協議所載若干其他條件(包括聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司協定發售價)後，香港包銷商已同意各自但非共同按本招股章程及相關申請表格以及香港包銷協議的條款及條件認購或安排認購人按彼等各自適用的比例認購香港公開發售項下現時提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂並成為無條件，且並無根據其條款終止時，方可作實。

#### 終止的理由

倘於上市日期上午**8**時正前任何時間發生以下事件，聯席保薦人(為其本身及代表香港包銷商)可以按彼等全權酌情決定以口頭或書面方式通知本公司即時終止香港包銷協議：

## 包 銷

**(a) 若以下情況發展、發生、存在或生效：**

- (i) 任何地方、國家、地區或國際性不可抗力事件或情況(包括但不限於任何政府行為、國家或國際宣布進入緊急狀態或戰爭、災難、危機、流行病、疫症、傳染病爆發、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、洪水、地震、火山爆發、內亂、暴動、公眾騷亂、戰爭行為、敵對狀態爆發或升級(不論有否宣戰)、天災或恐怖主義活動)；或
- (ii) 任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、投資市場、銀行同業市場以及信貸市場的狀況)變化、或任何涉及潛在變化的發展狀況(無論是否為永久性)，或發生任何可能導致上述任何變化或涉及潛在變化的發展狀況的事件或情況；或
- (iii) 聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、東京證券交易所或新加坡證券交易所的證券買賣全面中斷、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍)；或
- (iv) 本公司在證券交易所或場外市場上市或報價的任何證券買賣中斷、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍)；或
- (v) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管當局施行)、中國、紐約(由聯邦或紐約州級別或其他主管當局施行)、倫敦、開曼群島、英屬維京群島、英國、歐盟(或其任何成員國)、日本或新加坡全面禁止商業銀行活動，或於任何該等地區或司法權區的商業銀行或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事宜出現任何中斷；或
- (vi) 香港、中國、美國、開曼群島、英屬維京群島、英國、歐盟(或其任何成員國)、日本或新加坡(「相關司法權區」)或影響該等地區或司法權區的任何新法律，或現行法律出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或出現任何事件或情況有可能導致現行法律出現任何變動或涉及潛在變動的發展(或任何法院或其他主管當局對該等法律的詮釋或應用)；或
- (vii) 由或就美國、歐盟(或其任何成員國)或聯合國對中國直接或間接實施任何形式的經濟制裁或撤回貿易特權；或

## 包 銷

- (viii) 相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣出現大幅貶值)或任何外匯管制的實施出現變化或涉及潛在變化的發展狀況，或影響以上各項的變化或涉及潛在變化的發展狀況；或
- (ix) 任何第三方威脅或唆使對本集團任何成員公司或任何執行董事提出任何訴訟、訟案、法律程序及申索；或
- (x) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險有任何變動或涉及潛在變動的事態發展或事件，或實現任何該等風險；或
- (xi) 對本集團任何成員公司提出清盤命令或呈請，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或債務償還安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃，或通過任何決議案將本集團任何成員公司清盤，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似的情況；或
- (xii) 基礎投資者根據與該等基礎投資者簽訂的協議所作出的投資承諾的重大部分已撤回、終止或取消；或
- (xiii) 董事被控犯可公訴罪行或因法律的實施而被禁止或因其他原因失去參與公司管理的資格；或
- (xiv) 本公司主席或行政總裁離任；或
- (xv) 任何相關司法權區的主管機關或政治團體或組織開始針對任何執行董事或本集團任何成員公司進行調查或採取其他行動，或宣布擬對任何執行董事或本集團任何成員公司進行調查或採取其他行動；或
- (xvi) 本集團任何成員公司在任何重大方面違反上市規則或適用法律；或
- (xvii) 本招股章程(或就擬定提呈發售及出售股份所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面在任何重大方面未有遵守上市規則或任何其他適用法律；或
- (xviii) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求或任何其他適用法律發布或被要求發布本招股章程(或就擬定提呈發售及出售股份所用的任何其他文件)的任何補充或修訂；或

## 包 銷

而聯席保薦人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為上述事件個別或整體：(1)目前或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或情況或表現造成重大不利影響；或(2)目前或將會或可能會對全球發售能否成功進行或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度造成重大不利影響；或(3)目前或將會或可能會導致繼續進行全球發售或推銷全球發售屬不明智、不適宜或不切實際；或(4)目前或將會或可能會導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)無法根據其條款履行，或阻礙或延遲根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款；或

**(b) 聯席保薦人及／或聯席全球協調人已知悉下列情況：**

- (i) 本招股章程及申請表格(「香港公開發售文件」)及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發布或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)內所載的任何陳述，在發布時為或其後於任何重大方面已變為失實、不正確或具誤導成分，或任何香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發布或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)所載的任何預測、估計、意見表達、意向或預期並非公平誠實及依據合理假設作出；或
- (ii) 發生或發現倘在緊接本招股章程日期前已發生或發現即構成香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發布或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)重大遺漏的任何事宜；或
- (iii) 重大違反香港包銷協議或國際包銷協議對任何一方施加的任何責任(對任何香港包銷商或國際包銷商所施加者除外)；或
- (iv) 任何事件、行為或遺漏導致或很可能導致彌償方任何一方根據香港包銷協議承擔任何責任；或
- (v) 本集團整體的資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或情況或表現有任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的任何事態發展；或

## 包 銷

- (vi) 重大違反本公司或控股股東任何一方根據香港包銷協議作出的任何聲明、保證、協議及承諾，或發生任何事件或情況在任何重大方面使任何上述各項失實或不正確或具誤導成分；或
- (vii) 聯交所上市委員會於上市日期或之前，拒絕或不批准根據全球發售已發行及將予發行或出售的股份(包括根據超額配股權獲行使而可能發行或出售的任何額外股份)上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或原已授出批准惟其後撤回、附設條件(慣常條件除外)或暫緩有關批准；或
- (viii) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (ix) 因任何原因禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或出售任何股份(包括因行使超額配股權而可能出售的任何股份)；或
- (x) 任何人士(聯席保薦人除外)已撤回或須撤回就名列於本招股章程及申請表格或刊發本招股章程及申請表格而發出的同意書。

### 根據上市規則向聯交所作出的承諾

#### (A) 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，自證券首次於聯交所買賣日期起計六個月內，我們將不會發行任何其他股份或可轉換為股本證券的證券(不論是否屬已上市類別)或就上述發行訂立任何協議(不論該等股份或證券發行會否在開始買賣起計六個月內完成)，惟根據全球發售或上市規則第10.08條所規定的任何情況除外。

#### (B) 控股股東、李海榮女士及Lilac International Investment的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東、李海榮女士及Lilac International Investment已向聯交所及本公司承諾，除根據借股協議借出任何股份外，其將促使相關登記持有人不會進行以下各項：

- (i) 自本招股章程披露其持股量的相關參考日期起直至股份於聯交所開始買賣日期起計六個月屆滿當日止的期間內，出售或訂立任何協議出售任何於本招股章程內顯示彼為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；或

## 包 銷

- (ii) 僅就控股股東而言，於上文(i)段所指的期間屆滿當日起計六個月的期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份，或以其他方式就任何股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊接該等出售後或於該等購股權、權利、權益或產權負擔一經行使或執行後，彼將不再為本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露彼於本公司的持股量的相關參考日期起直至股份於聯交所開始買賣當日起計12個月屆滿當日止的期間內，其：

- (i) 倘根據上市規則第10.07(2)條附註2向認可機構(定義見銀行業條例(香港法例第155章))質押或押記其所實益擁有的任何股份，將即時通知本公司有關質押或押記以及如此質押或押記的股份數目；及
- (ii) 倘接獲任何股份的承押人或承押記人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已押記的股份，將即時將有關指示通知本公司。

本公司在獲任何控股股東知會上述(i)及(ii)段所述事宜後，必須盡快知會聯交所，並根據上市規則第2.07C條，盡快刊發公告以披露有關事宜。

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### (A) 本公司的承諾

根據香港包銷協議，我們已向聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及聯席保薦人各自承諾，未經聯席保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意，及除非符合上市規則的規定，本集團不會：

- (i) 對任何股份或本公司其他證券或上述任何各項中的任何權益(包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表有權收取任何股份或本公司其他證券或上述任何各項中的任何權益的任何證券，或可購買上述各項的任何認股權證或其他權利)直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合同或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或配發、發行或出售的權利，或以其他方式轉讓或出售或增設產權負擔，或同意轉讓或出售或增設產權負擔；或就發行存託憑證而向保管人存入任何股份或本公司其他證券(如適用)；或

## 包 銷

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方全部或部分轉讓任何股份或本公司其他證券或上述任何各項中的任何權益(包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表有權收取任何股份或本公司其他證券或上述任何各項中的任何權益的任何證券，或可購買上述各項的任何認股權證或其他權利)的擁有權的任何經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)段列明的任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (iv) 要約、同意或宣佈或公開披露有意進行上文(i)、(ii)或(iii)段列明的任何交易，

在以上各種情況下，無論上文(i)、(ii)或(iii)段列明的任何交易是否將以交付股份或本公司其他證券(如適用)，或以現金或其他方式(無論發行該等股份或其他股份或證券是否將於首六個月期間內完成)結算。倘本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)段列明的任何交易或要約或同意或宣佈或公開披露有意進行上述任何交易，本公司將採取一切合理步驟以確保其不會引致本公司證券出現混亂或造市狀況。各控股股東向聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及聯席保薦人各自承諾將促使本公司遵守上述承諾。

### (B) 控股股東的承諾

各控股股東謹此向本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及聯席保薦人各自承諾，未經聯席保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意及除非遵照上市規則的規定：

- (i) 於首六個月期間任何時間，其將不會並將促使其聯繫人或其控制的公司不會(a)對任何股份或本公司其他證券或Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment或ShenaLan International Investment的任何股份或其他證券(如適用)或當中各自的任何權益(包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表有權收取任何股份或本公司任何有關其他證券或Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment或ShenaLan International Investment的任何股份或任何有關其他證券(如適用)或上述的任何權益的任何證券，或可購買上述各項的任何認股權證或其他權利)直接或間接、有條件或無條件出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合同或購買權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或出售權利，或以其他方式轉讓或出售或增設產權負擔，或同意轉讓或出售或增設產權負擔；或就發行存託憑證而向保管人存入任何股份或本公司其他證券或Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment或ShenaLan International Investment的任何股份或其他證券(如適用)；或(b)訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方全部或任何轉讓任何股份或本公司其他

## 包 銷

證券或Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment或ShenaLan International Investment的任何股份或其他證券(如適用)或當中各自的任何權益(包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表有權收取任何股份或本公司任何有關其他證券或Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment或ShenaLan International Investment的任何股份或任何有關其他證券(如適用)或上述任何各項中的任何權益的任何證券,或可購買上述各項的任何認股權證或其他權利)的擁有權的任何經濟後果;或(c)訂立與上文(i)(a)或(b)分段列明的任何交易具有相同經濟效果的任何交易;或(d)要約、同意或宣佈或公開披露有意進行上文(i)(a)、(b)或(c)分段列明的任何交易,在以上各種情況下,無論上文(i)(a)、(b)或(c)分段列明的任何交易是否將以交付股份或本公司其他證券或Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment或ShenaLan International Investment的任何股份或其他證券(如適用),或以現金或其他方式(無論發行該等股份或本公司其他證券或Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment或ShenaLan International Investment的任何股份或其他證券(如適用)是否將於首六個月期間內完成)結算;

- (ii) 倘於緊隨根據上文(i)(a)、(b)或(c)分段列明的任何交易進行的任何銷售、轉讓或出售或行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後將導致其不再為本公司「控股股東」(定義見上市規則),則其將不會於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)訂立有關交易或要約或同意或宣佈或公開披露有意進行上述任何交易;及
- (iii) 直至第二個六個月期間屆滿前,倘其訂立上文(i)(a)、(b)或(c)段列明的任何交易或要約或同意或宣佈或公開披露有意進行上述任何交易,其將採取一切合理步驟以確保其不會引致本公司證券出現混亂或造市狀況。

受限於(i)(a)、(b)及(c)分段,各控股股東已同意並向聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及聯席保薦人各自承諾,於香港包銷協議日期起至上市日期後滿十二個月當日止期間的任何時間:

- (iv) 於就真正商業貸款向認可機構(定義見銀行業條例(香港法例第155章))質押或押記其所實益擁有的本公司任何股份或證券或於股份或證券的權益時,其將即時以書面方式通知本公司、聯席全球協調人及聯席保薦人有關質押或押記以及如此質押或押記的股份或證券數目;及
- (v) 於接獲任何承押人或承押記人的口頭或書面指示,表明將會出售任何已質押或已押記股份或本公司股份或證券中的權益時,其將即時以書面方式將有關指示通知本公司、聯席全球協調人及聯席保薦人。

## 包 銷

本公司已同意並向聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及聯席保薦人各自承諾於接獲任何控股股東發出的該等書面資料後，其應在切實可行情況下盡快通知聯交所，並按照上市規則以公告形式公開披露該等資料。

### **彌償**

我們已同意就香港包銷商可能會蒙受的若干損失(包括因履行彼等於香港包銷協議項下的責任及本公司違反香港包銷協議而產生的損失)作出彌償。

### **香港包銷商於本公司的權益**

除其於香港包銷協議項下的責任及本招股章程所披露者外，概無香港包銷商於本公司持有任何股權或任何認購或提名他人認購本公司證券的權利或期權(不論可依法執行與否)。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行彼等於香港包銷協議下的責任而持有若干部分股份。

### **國際發售**

#### **國際包銷協議**

就國際發售而言，預期我們將與(其中包括)國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及在其所載條件規限下，國際包銷商各別同意安排買家購買或自行購買根據國際發售提呈發售的發售股份(為免生疑問，不包括受制於超額配股權的發售股份)。預期國際包銷協議可因與香港包銷協議類似的理由而被終止。潛在投資者務請注意，倘未有訂立國際包銷協議，全球發售將不會進行。

#### **超額配股權**

Lilac International Investment 預期向國際包銷商授出可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使的超額配股權，超額配股權可自上市日期起至截止遞交香港公開發售申請當日後三十日止期間內行使，以要求Lilac International Investment按國際發售下每股發售股份相同的價格出售合共最多116,666,000股股份，佔初步發售股份約15%，以用作(其中包括)補足國際發售中的超額分配(如有)。

#### **佣金及開支**

包銷商收取全部發售股份的發售價總額的3.5%作為佣金，並從中支付分包銷佣金。聯席賬簿管理人可收取全部發售股份的發售價的最多1.0%作為額外獎勵費。

## 包 銷

就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，香港包銷商將不會獲支付包銷佣金，但聯席全球協調人及相關國際包銷商將按適用於國際發售的比率獲支付包銷佣金。

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全球發售相關費用估計合共約**123.2**百萬港元(假設每股發售股份的發售價為**1.97**港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數)及悉數支付酌情獎勵費)，須由本公司支付及承擔。

### 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。

### 銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「**銀團成員**」)及彼等的聯屬人士可能各自進行各種並不構成包銷或穩定價格過程一部分的活動(進一步詳情載於下文)。

銀團成員及彼等的聯屬人士是與全世界多個國家均有聯繫的多元化金融機構。該等實體本身及為他人從事各類商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括作為股份買家及賣家代理行事、以主事人身分與該等買家及賣家進行交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，當中涉及直接或間接地購買及出售股份。所有該等活動可能於香港及世界其他地區發生，並可能導致銀團成員及其聯屬人士於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份作為相關證券的上市證券而言，有關交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其一名聯屬人士或代理)擔任證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

## 包 銷

所有此等活動可能於本招股章程「全球發售的架構」一節所述的穩定價格期間內及完結之後發生。此等活動可能影響股份的市場價格或價值、股份流通量或成交量及股價波幅，及不能估計此情況逐日發生的程度。

謹請注意，當從事任何該等活動時，銀團成員將須遵守若干限制，包括以下的限制：

- (a) 銀團成員（穩定價格操作人或任何代其行事的人士除外）不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或進行任何有關發售股份的期權或其他衍生產品交易），以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- (b) 銀團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例有關市場失當行為的條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控價格及操縱證券市場的條文。

## 全球發售的架構

### 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- (a) 按本節「一香港公開發售」分節所述香港公開發售**77,780,000**股股份(可按下文所述調整)以供香港的公眾人士認購；及
- (b) 於美國境外依據S規例透過離岸交易方式(包括向香港境內的專業及機構投資者)國際發售**699,996,000**股股份(可按下文所述調整及視乎超額配股權行使與否而定)。

**Merrill Lynch International**、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司為全球發售的聯席全球協調人。**Merrill Lynch International**、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、建銀國際金融有限公司及康宏証券投資服務有限公司為全球發售的聯席賬簿管理人。美林遠東有限公司(僅就香港公開發售而言)、**Merrill Lynch International**(僅就國際發售而言)、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、建銀國際金融有限公司及康宏証券投資服務有限公司為全球發售的聯席牽頭經辦人。美林遠東有限公司及中銀國際亞洲有限公司為上市的聯席保薦人。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份或根據國際發售申請或表示有意申購發售股份，但兩者不可同時進行。

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或申請手續的提述僅與香港公開發售有關。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的股份數目

我們初步提呈**77,780,000**股股份，以供香港公眾按發售價認購，佔全球發售初步可供認購的發售股份總數約**10%**。視乎國際發售與香港公開發售間發售股份重新分配的情況而定，香港發售股份將佔本公司於緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約**2.8%**。

香港公開發售開放予香港公眾以及機構和專業投資者參與。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及定期投資於股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售須待本節下文「一全球發售的條件」分節所載條件達成後，方可完成。

## 全球發售的架構

### 分配

香港公開發售下的發售股份將僅以香港公開發售所接獲的有效申請數量為基準向投資者作出分配。分配的基準可能會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能(如適當)包括抽籤的方式，即部份申請人所獲的分配或會高於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

就分配而言，香港公開發售下初步提呈的發售股份總數(經計及任何重新分配後)將平分為兩組：甲組及乙組。甲組中的香港發售股份將按公平基準分配予已申請發售股份且合計價格總額為5百萬港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下的申請人。乙組中的香港發售股份將按公平基準分配予已申請發售股份且合計價格總額為5百萬港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以上的申請人。投資者謹請注意，甲組的申請與乙組的申請可能獲得不同的分配比例。倘其中一組的發售股份認購不足(而非兩組都不足)，該等剩餘的發售股份將轉移到另一組，以滿足另一組的需要，並進行相應的分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格(不論最終釐定的發售價為何)。申請人只能接受來自甲組或乙組中一組的發售股份分配，不能同時接受兩組。重複或疑屬重複的申請及申請超過38,890,000股香港發售股份(佔香港公開發售初步提呈發售的77,780,000股發售股份的50%)的申請將不獲受理。

### 重新分配

香港公開發售及國際發售間的發售股份分配可予調整。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，倘達到若干訂明的總需求水平，該機制會將香港公開發售的發售股份數目增加至佔全球發售下提呈發售的發售股份總數的一定比例，詳情如下：

- 倘香港公開發售下有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的15倍以下，則發售股份將不會從國際發售重新分配到香港公開發售，因此，香港公開發售下可供認購的發售股份總數將為77,780,000股發售股份，佔全球發售下初步可供認購發售股份約10%；
- 倘香港公開發售下有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則發售股份將從國際發售重新分配到香港公開發售，因此，香港公開發售下可供認購的發售股份總數將為233,336,000股發售股份，佔全球發售下初步可供認購發售股份約30%；

## 全球發售的架構

- 倘香港公開發售下有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的**50**倍或以上但少於**100**倍，從國際發售重新分配到香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此，香港公開發售下可供認購的發售股份總數將為**311,112,000**股發售股份，佔全球發售下初步可供認購發售股份約**40%**；及
- 倘香港公開發售下有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的**100**倍或以上，從國際發售重新分配到香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此，香港公開發售下可供認購的發售股份總數將為**388,888,000**股發售股份，佔全球發售下初步可供認購發售股份**50%**。

在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將於甲組及乙組間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人視為適當的方式相應調減。此外，聯席全球協調人可將發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請。

倘香港公開發售認購不足，聯席全球協調人有權按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

### 申請

香港公開發售下的每名申請人亦須在其提交的申請中承諾並確認，其本身及為其利益提出申請的任何人士並無申請或認購或表示有意申購，並且將不會申請或認購或表示有意申購國際發售下的任何發售股份，且倘該申請人違反上述承諾及／或上述確認失實(視情況而定)，或有關申請人已經或將獲配售或分配國際發售下的發售股份，則其申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份**2.20**港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。若按本節下文「定價及分配」分節所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高價格**2.20**港元，則成功申請人將不計利息獲退回多繳的款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於本招股章程下文「如何申請認購香港發售股份」一節。

## 全球發售的架構

### 國際發售

#### 提呈的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈**699,996,000**股發售股份，佔全球發售項下初步提呈發售股份總數約**90%**。

#### 分配

國際發售將包括選擇性地向預期對該等發售股份有大量需求的機構和專業投資者及其他投資者銷售發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及定期投資於股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份將根據本節下文「定價及分配」分節所述「累計投標」過程進行，並以多項因素為依據，包括需求的水平及時間安排、有關投資者在有關行業的已投資資產或權益資產的總規模以及預計有關投資者是否可能在股份於聯交所上市後購入更多股份及／或持有或出售股份。有關分配旨在使股份的分銷能確立牢固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體受益。

聯席全球協調人(代表包銷商)可能會要求已根據國際發售獲提呈發售股份而同時已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向聯席全球協調人提供充分的資料，從而使聯席全球協調人能夠辨別出香港公開發售的有關申請，並確保可將彼等從香港公開發售的發售股份認購申請中剔除。

#### 超額配股權

**Lilac International Investment**預期向國際包銷商授出可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使的超額配股權，超額配股權可於上市日期起至截止遞交香港公開發售申請當日後三十日止期間內行使，以要求**Lilac International Investment**按國際發售下每股發售股份相同的價格出售合共最多**116,666,000**股股份，佔初步發售股份不多於**15%**，以用作(其中包括)補足國際發售中的超額分配(如有)。倘超額配股權獲行使，我們將作出公告。

#### 穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場為促進證券分銷而採取的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競投或購買新發行證券，從而延緩並在可能情況下阻止該等證券的市價下跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區均禁止進行旨在降低市價的活動，而進行穩定價格行動時的價格不得超過發售價。

## 全球發售的架構

就全球發售而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士作為穩定價格操作人(代表包銷商)可於上市日期後一段有限期間進行交易，以穩定或支持股份的市價高於原來應有的水平。在市場購買股份須遵照所有適用法律及監管規定進行。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。有關穩定價格行動一經開始，可隨時終止，並須在截止遞交香港公開發售申請當日後**30日**內結束。倘就全球發售進行穩定價格交易，將由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行。

穩定價格行動將根據香港現行法例、規則及規例訂立。根據經修訂的證券及期貨(穩定價格)規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括(i)超額分配以防止或盡量減低股份市價下跌；(ii)出售或同意出售股份，從而建立股份淡倉，以防止或盡量減低股份市價下跌；(iii)購買或認購或同意購買或認購根據超額配股權發售的股份，藉此將上文(i)或(ii)項所建立的任何倉盤平倉；(iv)純粹為防止或盡量減低股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將該等購買所建立的任何倉盤平倉；及(vi)要約或試圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的任何行動。

發售股份的有意申請人及投資者應特別留意：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士可就穩定價格行動維持股份好倉；
- 無法確定穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士維持該等好倉的程度或時期；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士一旦將任何該類好倉平倉，或會對股份的市價造成不利影響；
- 採取支持股份價格的穩定價格行動時間不得超過穩定價格期，即由上市日期起預期至**2016年8月3日(星期三)**(即截止遞交香港公開發售申請日期後第**30日**)屆滿。該日後不得再採取任何穩定價格行動，因此股份需求及股份價格可能會下跌；
- 採取任何穩定價格行動不能確保股份價格可維持於或高於發售價；及
- 於穩定價格行動過程中的穩定價格出價或交易，可按等於或低於發售價的價格進行，此意味著穩定價格的出價或交易可按低於股份申請人或投資者所支付的價格進行。

## 全球發售的架構

### 超額分配

倘全球發售出現任何股份超額分配，聯席全球協調人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可透過(其中包括)利用穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士在二級市場所購買的股份、悉數或部分行使超額配股權或透過下述借股安排或兼採以上各項措施以補足有關超額分配。任何該等購買均會遵照香港現行法例、規則和規例(包括證券及期貨條例有關穩定價格行動的經修訂證券及期貨(穩定價格)規則)進行。可超額分配的股份數目不會超過Lilac International Investment因超額配股權獲行使而可予出售的股份數目，即**116,666,000**股股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份約**15%**。

### 借股協議

為方便交收有關全球發售的超額分配，穩定價格操作人可根據借股協議選擇向Lilac International Investment借入最多**116,666,000**股股份。借股協議下的借股安排將遵守上市規則第**10.07(3)**條的規定。

### 定價及分配

國際包銷商將洽詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的申購股份意向。有意認購的專業及機構投資者須表明擬按不同價格或某一特定價格在國際發售中購入發售股份的數目。該程序稱為「累計投標」，預期將一直持續至截止遞交香港公開發售申請當日或前後為止。

預期本公司將與聯席全球協調人(代表香港包銷商)於定價日以協議形式釐定發售價。預期定價日為**2016年7月4日(星期一)**或前後，惟無論如何不遲於**2016年7月7日(星期四)**。

發售價將不會超過每股發售股份**2.20**港元，且除非最遲在截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前另有宣佈，否則誠如下文所解釋，預期不會低於每股發售股份**1.74**港元。有意投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列指示性發售價範圍。

聯席全球協調人(代表香港包銷商)可在其認為適當的時候，根據累計投標過程中有意認購的專業及機構投資者表達的申購股份意向，經我們同意後，在截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前，隨時減少發售股份數目及/或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所列者。在此情況下，我們將在該決定作出之後，在切實可行範圍內盡快(且無論如何不遲於截止遞交

## 全球發售的架構

香港公開發售申請當日上午)安排於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)以及於本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登有關調減事項的通告。待有關通告刊登後，經修訂的發售價範圍將為最終定論，而發售價經本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)協定後，將定於該經修訂的發售價範圍內。申請人應考慮有關減少發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的任何公告直至截止遞交香港公開發售申請當日方予刊發的可能性。有關通告亦將包括確認或修訂(如適用)現時載於本招股章程的運營資金聲明及全球發售統計資料以及任何其他可因有關調減而改變的財務資料。倘並未刊發有關通告，發售股份數目及／或發售價將不會削減，倘經本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)協定，將無論如何不會超出本招股章程所載的發售價範圍。然而，倘調低發售股份數目及／或發售價範圍，香港公開發售申請人將有權撤回其申請，除非接獲申請人正面確認將繼續有關申請。

倘調減發售股份數目，則聯席全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售所提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，聯席全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售所提呈的發售股份。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售的發售股份分配基準及結果預期將於2016年7月11日(星期一)在本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發佈。

### 香港包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷，並須待本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)協定發售價後方可作實。

我們預期於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議下的包銷安排於本招股章程「包銷」一節概述。

## 全球發售的架構

### 全球發售的條件

發售股份的所有申請將須待達成以下條件後方可獲接納：

- (a) 上市委員會批准根據全球發售(包括因行使超額配股權)已發行及將予發行的股份上市及買賣，且有關上市及批准其後並無於股份在聯交所開始買賣前被撤回；
- (b) 本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)於定價日正式協定發售價；
- (c) 於定價日簽立及交付國際包銷協議；及
- (d) 香港包銷商在香港包銷協議下的責任及國際包銷商在國際包銷協議下的責任成為並維持無條件，且並無根據其各自的協議條款終止，以上各項均須於香港包銷協議或國際包銷協議指定的日期及時間或之前(除非及倘若有關條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免)達成。

倘因任何理由，本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)於**2016年7月4日(星期一)**或之前未能協定發售價，全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件，且並無按照其條款終止，方告完成。

倘上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將於失效後翌日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)，以及於本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請認購香港發售股份—14. 寄發／領取股票及退回股款」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款會存入於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例獲發牌的其他香港銀行開立的獨立銀行賬戶。

就香港發售股份發出的股票，只會在全球發售於各方面成為無條件(包括包銷協議並無於上市日期上午8時正前任何時間根據其條款終止)的情況下，方會在上市日期上午8時正生效。

## 全球發售的架構

### 申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請根據全球發售(包括因行使超額配股權)已發行及將予發行的股份上市及買賣。

本公司股份或借貸資本不會在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無或不久將來亦不擬尋求在其他證券交易所上市或買賣。

### 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排以使股份獲准納入中央結算系統。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2016年7月12日(星期二)上午8時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2016年7月12日(星期二)上午9時正在聯交所開始買賣。股份將以每手2,000股股份買賣，股份代號為2869。

# 如何申請認購香港發售股份

## 1. 申請方法

閣下倘申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可因任何原因酌情拒絕或接納全部或部份申請。

## 2. 可提出申請的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且並非美國籍人士(定義見S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效電郵地址和聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

倘申請由獲得授權書授權的人士提出，則聯席全球協調人可在符合其認為合適的任何條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且聯名申請人不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

## 如何申請認購香港發售股份

除獲上市規則批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 本公司的核心關連人士及／或關連人士(各自定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士的人士；
- 上述任何人士的緊密聯繫人及／或聯繫人(各自定義見上市規則)；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，安排香港結算代理人為閣下提出申請。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於**2016年6月28日(星期二)至2016年6月30日(星期四)上午9時正至下午5時正**、**2016年7月2日(星期六)上午9時正至下午1時正**及**2016年7月4日(星期一)上午9時正至中午12時正**的正常營業時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商的下列任何辦事處：

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 花園道1號 中銀大廈26樓
海通國際證券有限公司	香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓
瑞士信貸(香港)有限公司	香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場88樓

## 如何申請認購香港發售股份

摩根士丹利亞洲有限公司	香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場46樓
建銀國際金融有限公司	香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
康宏證券投資服務有限公司	香港 北角電氣道169號 康宏匯24樓C室

(ii) 或中國銀行(香港)有限公司下列任何分行：

	分行名稱	地址
港島區	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	石塘咀分行	石塘咀皇后大道西534號
	莊士敦道分行	灣仔莊士敦道152-158號
	柴灣分行	柴灣柴灣道341-343號宏德居B座
九龍區	旺角上海街分行	旺角上海街611-617號
	黃埔花園分行	紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
	長沙灣道194號分行	九龍深水埗長沙灣道194-196號
	東港城分行	將軍澳東港城101號
新界區	沙田分行	沙田橫壆街1-15號好運中心地下20號舖
	元朗分行	元朗青山公路102-108號

閣下可於2016年6月28日(星期二)上午9時正至2016年7月4日(星期一)中午12時正的正常營業時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

### 遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司－綠城服務

## 如何申請認購香港發售股份

集團公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

2016年6月28日(星期二)	—	上午9時正至下午5時正
2016年6月29日(星期三)	—	上午9時正至下午5時正
2016年6月30日(星期四)	—	上午9時正至下午5時正
2016年7月2日(星期六)	—	上午9時正至下午1時正
2016年7月4日(星期一)	—	上午9時正至中午12時正

認購申請的登記時間為2016年7月4日(星期一)(截止申請當日)上午11時45分至中午12時正，或本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請可能不獲受理。

遞交申請表格或透過白表eIPO服務提出申請，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或彼等的代理或代名人)為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而為閣下簽立任何文件及代表閣下進行一切必要事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已收取及細閱本招股章程，且於申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無亦將不會申請或接納或表示有意申購國際發售的任何發售股份，亦未曾參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、我們的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露所需有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

## 如何申請認購香港發售股份

- (ix) 倘香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法律，且本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商及彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：**(a)** 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及**(b)** 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請認購的香港發售股份或根據申請分配予閣下的數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請中排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，惟閣下符合「親身領取」一節所述的領取股票及／或退款支票條件則除外；
- (xvi) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士而提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘為閣下本身的利益提出申請)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士並無亦不會為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為他人利益提出申請)保證**(a)** 閣下(作為該人士的代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士並無亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及**(b)** 閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代其簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

### 5. 透過白表eIPO服務提出申請

#### 一般事項

符合「一 2.可提出申請的人士」一節所載條件的個別人士可透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)的白表eIPO服務申請以其本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵從有關指示，則閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件(按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

#### 遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於2016年6月28日(星期二)上午9時正至2016年7月4日(星期一)上午11時30分，在[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向白表eIPO服務供應商(每日24小時，申請截止當日除外)遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2016年7月4日(星期一)中午12時正或本節「一 10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

#### 重複申請概不獲受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而通過白表eIPO服務發出申請香港發售股份的電子認購指示完成付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬透過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

#### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

## 如何申請認購香港發售股份

### 環境保護

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式及經電子申請途徑來節約用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商會就每份經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「綠城服務集團有限公司」白表eIPO申請捐出2.00港元以支持香港地球之友發起的「飲水思源－香港林」計劃。

## 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一座及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及我們的香港證券登記處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

## 如何申請認購香港發售股份

(ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦將不會申請或接納或表示有意申購國際發售的任何發售股份；
- 聲明僅發出一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (倘閣下為他人的代理)聲明閣下僅發出一套為該其他人士的利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協議的安排發送股票及／或退款；
- 確認閣下已細閱本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或細閱本招股章程，除本招股章程任何補充文件所載者外，於安排提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述；
- 同意本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、我們的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成

## 如何申請認購香港發售股份

為與我們訂立的附屬合約，並於閣下發出指示時即具有約束力。根據此附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經全部或部份接納香港結算代理人的申請，即視為本公司為其本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(及倘閣下屬聯名申請人，則閣下共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部份不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)而存入閣下指定的銀行賬戶；及

## 如何申請認購香港發售股份

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少2,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過2,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2016年6月28日(星期二)	—	上午9時正至下午8時30分 <sup>(1)</sup>
2016年6月29日(星期三)	—	上午8時正至下午8時30分 <sup>(1)</sup>
2016年6月30日(星期四)	—	上午8時正至下午8時30分 <sup>(1)</sup>
2016年7月2日(星期六)	—	上午8時正 <sup>(1)</sup> 至下午1時正
2016年7月4日(星期一)	—	上午8時正 <sup>(1)</sup> 至中午12時正

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2016年6月28日(星期二)上午9時正至2016年7月4日(星期一)中午12時正(每日24小時，申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2016年7月4日(星期一)中午12時正，或本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出有關指示及／或為閣下的利益發出有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

## 如何申請認購香港發售股份

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

### 7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到截止申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待到最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發送**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格，或(ii)於2016年7月4日(星期一)中午12時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入**電子認購指示**的表格。

### 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。倘閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

倘未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

倘為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人按照**電子認購指示**提出申請的部份)，閣下的所有申請將不獲受理。倘申請人為一間非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

## 如何申請認購香港發售股份

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部份股本)。

### 9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同股份數目應付的實際金額。

閣下申請認購香港發售股份時，須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少2,000股香港發售股份。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所指明數目。

倘 閣下的申請獲接納，經紀佣金將支付予交易所參與者，證監會交易徵費及聯交所交易費則支付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情請參閱本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」分節。

### 10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2016年7月4日(星期一)上午9時正至中午12時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告，

在香港生效，本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個在上午9時正至中午12時正期間香港並無發出任何該等警告信號的營業日的上午11時45分至中午12時正辦理申請登記。

倘於2016年7月4日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述的日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將另行發出公告。

### 11. 公佈結果

本公司預期於2016年7月11日(星期一)在本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 最遲於2016年7月11日(星期一)上午9點前登載於本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上的公告；
- 於2016年7月11日(星期一)上午8時正至2016年7月17日(星期日)午夜12時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)，使用「按身份識別編碼搜索」功能查閱；
- 於2016年7月11日(星期一)至2016年7月14日(星期四)上午9時正至下午10時正期間致電電話查詢熱線+852 2862 8669查詢；
- 於2016年7月11日(星期一)至2016年7月13日(星期三)在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部份)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成而全球發售並無被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提出的申請。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所

## 如何申請認購香港發售股份

負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

### (ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部份的申請，而毋須就此提供原因。

### (iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長相關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長期間內。

### (iv) 倘：

- 閣下提出重複或懷疑提出重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意申購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無正確付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或

## 如何申請認購香港發售股份

- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部份獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.20港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」所述者達成，或任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部份連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，或有關支票或銀行本票將不會過戶。

本公司將於2016年7月11日(星期一)或之前向閣下退回申請股款。

### 14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。倘閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄送予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(就黃色申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部份不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)。退款支票(如有)上或會印有閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的一部分。銀行兌現退款支票前或會要求查證閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

除下文所述寄發／領取股票及退回股款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2016年7月11日(星期一)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票兌現前保留任何股票及任何多繳申請股款。

## 如何申請認購香港發售股份

僅於全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2016年7月12日(星期二)上午8時正生效。投資者如在收到股票前或於股票生效前買賣股份，須自行承擔風險。

### 親身領取

#### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於2016年7月11日(星期一)或本公司在報章通知的其他日期上午9時正至下午1時正，親臨香港中央證券登記有限公司領取有關退款支票及／或股票，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘並無在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將從速以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2016年7月11日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

#### (ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上文的相同指示行事。倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2016年7月11日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部份獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2016年7月11日(星期一)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以按申請表格的指示記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

對於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

## 如何申請認購香港發售股份

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「11.公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，倘有任何資料不符，須於2016年7月11日(星期一)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期下午5時正前向香港結算報告。在香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

### (iii) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而全部或部份申請獲接納，閣下可於2016年7月11日(星期一)或本公司於報章通知的寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午9時正至下午1時正，親臨香港中央證券登記有限公司領取股票，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

倘並無於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票(如適用)將於2016年7月11日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

### (iv) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每名人士方視為申請人。

#### 將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部份獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2016年7月11日(星期一)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

## 如何申請認購香港發售股份

- 本公司預期於**2016年7月11日(星期一)**以上文「**11.公佈結果**」一節所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商,本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼/護照號碼或其他身份識別編碼(公司的香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告,倘有任何資料不符,須於**2016年7月11日(星期一)**或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午**5時正**前向香港結算報告。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**,閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請,閣下亦可於**2016年7月11日(星期一)**透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後,香港結算亦將向閣下發出一份活動結單,列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目,以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 有關閣下全部或部份不獲接納的申請而退回的申請股款(如有)及/或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費),將於**2016年7月11日(星期一)**不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣,而我們亦符合香港結算的股份收納規定,股份將獲香港結算接納為合資格證券,自上市日期或由香港結算釐定的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見,因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排以使股份獲准納入中央結算系統。

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，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

## 引言

下文載列吾等就綠城服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務資料所發出的報告，該等財務資料包括 貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合財務狀況表以及 貴公司於2014年12月31日及2015年12月31日的財務狀況表，以及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同重大會計政策概要及其他說明資料(「財務資料」)，以供載入 貴公司於2016年6月28日的招股章程(「招股章程」)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。根據招股章程「歷史及重組」一節詳述的集團重組(「重組」)，貴公司於2015年8月7日成為 貴集團旗下各公司的控股公司，詳情載於下文B節附註1(b)。除前文所述重組外，貴公司自註冊成立日期以來並無進行任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司、Greentown Service Group Investment Co. Ltd.(「綠城服務BVI」)、綠城服務集團(香港)有限公司(「綠城服務香港」)及綠城物業服務集團(香港)有限公司自各自的註冊成立日期以來均無進行任何業務，或為投資控股公司且根據其註冊成立司法權區相關規則及規例並無法定審核規定，故並無編製經審核財務報表。

貴集團旗下各公司現均採用12月31日為財政年度結算日。貴集團旗下於相關期間須遵守審核規定的公司的詳情及各自核數師的名稱載於B節附註38。該等公司的法定財務報表乃根據註冊成立及／或成立所在地中華人民共和國(「中國」)適用於該等實體的相關會計規則及規例編製。

貴公司董事已按照編製下文B節所載財務資料所用基準編製於相關期間的綜合財務報表(「**相關財務報表**」)。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年的相關財務報表乃由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港核數準則審核。

財務資料乃由貴公司董事基於相關財務報表(並無作出任何調整)，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的適用披露條文而編製，以供載入有關貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市的招股章程。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)及上市規則的適用披露條文編製真實而公允的財務資料，亦負責採取其認為必要的內部控制，令財務資料的編製不會因欺詐或錯誤而引致重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

吾等負責根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程及申報會計師」(第3.340號)進行的程序，就財務資料發表意見。吾等並無審核貴公司、其附屬公司或貴集團於2015年12月31日之後任何期間的任何財務報表。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料乃按下文B節附註1(b)所載基準編製，真實而公允地反映貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的財務狀況、貴公司於2014年12月31日及2015年12月31日的財務狀況和貴集團於截至該等日期止相關期間的財務表現及現金流量。

## A 貴集團綜合財務資料

## 1 綜合損益及其他全面收入表

	B節 附註	截至12月31日止年度		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>				
收入	4	1,671,647	2,204,565	2,918,627
銷售成本	4	(1,429,218)	(1,841,479)	(2,387,702)
毛利		242,429	363,086	530,925
其他收入	5	10,457	11,823	20,071
其他收入淨額	5	352	244	154
銷售及營銷開支		(1,313)	(1,419)	(5,690)
行政開支		(125,160)	(149,554)	(232,578)
其他經營開支		(16,253)	(24,348)	(29,116)
經營利潤		110,512	199,832	283,766
收購聯營公司收益		131	—	—
融資收入		877	1,747	2,185
融資成本		(2,732)	(3,300)	(9,254)
融資成本淨額	6(a)	(1,855)	(1,553)	(7,069)
分佔聯營公司利潤減虧損		816	(56)	1,784
分佔合營企業利潤減虧損		(245)	(717)	(266)
出售其他金融資產虧損	31(d)	—	(1,315)	(89)
出售附屬公司(虧損)/收益	31(b)及(d)	(311)	1,951	—
出售聯營公司(虧損)/收益		(658)	476	—
持續經營業務除稅前利潤	6	108,390	198,618	278,126
所得稅	7	(25,657)	(48,742)	(75,559)
持續經營業務利潤		82,733	149,876	202,567
<b>已終止業務</b>				
已終止業務除稅後虧損	8	(6,239)	(494)	—
年度利潤		76,494	149,382	202,567

隨附附註屬財務資料的一部分。

		截至12月31日止年度		
B節		2013年	2014年	2015年
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>歸屬於：</b>				
貴公司權益股東				
	持續經營業務利潤.....	83,712	149,189	197,818
	已終止業務虧損.....	8 (4,300)	(278)	—
		<u>79,412</u>	<u>148,911</u>	<u>197,818</u>
非控股權益				
	持續經營業務(虧損)/利潤.....	(979)	687	4,749
	已終止業務虧損.....	8 (1,939)	(216)	—
		<u>(2,918)</u>	<u>471</u>	<u>4,749</u>
	<b>年度利潤</b> .....	<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>202,567</u>
<b>每股盈利</b>				
	基本及攤薄(人民幣元).....	12 0.040	0.074	0.099
	<b>年度利潤</b> .....	<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>202,567</u>
	<b>年度其他全面收入(扣除稅項及重新分類調整後)</b>			
其後可能重新分類至損益的項目：				
	換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額.....	—	—	(54)
	<b>年度其他全面收入</b> .....	—	—	(54)
	<b>年度全面總收入</b> .....	<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>202,513</u>
<b>歸屬於：</b>				
貴公司權益股東				
	持續經營業務利潤.....	83,712	149,189	197,764
	已終止業務虧損.....	8 (4,300)	(278)	—
		<u>79,412</u>	<u>148,911</u>	<u>197,764</u>
非控股權益				
	持續經營業務利潤.....	(979)	687	4,749
	已終止業務虧損.....	8 (1,939)	(216)	—
		<u>(2,918)</u>	<u>471</u>	<u>4,749</u>
	<b>年度全面總收入</b> .....	<u>76,494</u>	<u>149,382</u>	<u>202,513</u>

隨附附註屬財務資料的一部分。

## 2 綜合財務狀況表

	B節 附註	於12月31日		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	13	34,598	33,625	63,610
投資物業.....	14	25,613	24,140	—
於聯營公司的權益.....	15	103,131	4,162	11,946
於合營企業的權益.....	16	3,340	1,715	3,104
其他金融資產.....	17	5,200	200	—
遞延稅項資產.....	27(b)	36,279	47,278	55,826
購買物業、廠房及設備預付款項.....	18	—	91,524	130,525
貿易及其他應收款項.....	20	—	31,305	—
		<u>208,161</u>	<u>233,949</u>	<u>265,011</u>
<b>流動資產</b>				
其他金融資產.....	17	100,000	134,000	28,200
存貨.....	19	10,620	1,747	2,045
貿易及其他應收款項.....	20	311,909	437,663	419,952
受限制銀行結餘.....	22	29,444	57,537	90,780
現金及現金等價物.....	23	299,441	437,419	835,897
		<u>751,414</u>	<u>1,068,366</u>	<u>1,376,874</u>
<b>流動負債</b>				
銀行貸款.....	24	40,000	100,000	180,000
預收款項.....	25	231,158	250,358	338,246
貿易及其他應付款項.....	26	395,335	625,768	847,430
即期稅項.....	27(a)	42,289	71,864	88,495
撥備.....	28	21,899	23,008	18,094
		<u>730,681</u>	<u>1,070,998</u>	<u>1,472,265</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b> .....		<u>20,733</u>	<u>(2,632)</u>	<u>(95,391)</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>228,894</u>	<u>231,317</u>	<u>169,620</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債.....	27(b)	—	—	2,502
撥備.....	28	18,849	14,033	18,241
		<u>18,849</u>	<u>14,033</u>	<u>20,743</u>
<b>資產淨額</b> .....		<u>210,045</u>	<u>217,284</u>	<u>148,877</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本.....	29	50,000	50,000	8
儲備.....	30	128,417	156,696	132,062
<b>貴公司權益股東應佔總權益</b> .....		<u>178,417</u>	<u>206,696</u>	<u>132,070</u>
<b>非控股權益</b> .....		<u>31,628</u>	<u>10,588</u>	<u>16,807</u>
<b>總權益</b> .....		<u>210,045</u>	<u>217,284</u>	<u>148,877</u>

隨附附註屬財務資料的一部分。

## 3 貴公司財務狀況表

	B節 附註	於12月31日		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資(附註i) .....		—	1	1
		—	1	1
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項 .....		—	—	8
現金及現金等價物 .....	23	—	—	172
		—	—	180
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項 .....	26	—	1	173
		—	1	173
<b>流動(負債)/資產淨額</b> .....		—	(1)	7
<b>總資產減流動負債</b> .....		—	—	8
<b>資產淨額</b> .....		—	—	8
<b>資本及儲備</b>				
股本 .....	29(a)	—	—	8
儲備 .....		—	—	—
<b>總權益</b> .....		—	—	8

- (i) 投資成本指 貴公司認購的1股面值100美元的Greentown Service Group Investment Co. Ltd.普通股。

隨附附註屬財務資料的一部分。

## 4 綜合權益變動表

		貴公司權益股東應佔					非控股	
		股本	中國 法定儲備	其他儲備	保留利潤	合計	權益	合計
B節 附註		人民幣千元 附註29(a)	人民幣千元 附註30(a)	人民幣千元 附註30(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	2013年1月1日結餘	50,000	14,696	1,052	63,392	129,140	13,266	142,406
	<b>2013年權益變動</b>							
	年度利潤/(虧損)	—	—	—	79,412	79,412	(2,918)	76,494
	其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
	全面總收入	—	—	—	79,412	79,412	(2,918)	76,494
	出資	—	—	—	—	—	600	600
	年度宣派股息	11	—	—	(31,373)	(31,373)	—	(31,373)
	部分出售附屬公司股本權益	31(c)	—	1,238	—	1,238	18,762	20,000
	出售附屬公司	31(b)	—	(490)	490	—	(1,879)	(1,879)
	收購附屬公司							
	額外股本權益	—	—	—	—	—	(1,982)	(1,982)
	收購附屬公司	31(a)	—	—	—	—	5,779	5,779
	轉撥至儲備	—	6,333	—	(6,333)	—	—	—
	<b>2013年12月31日結餘</b>	<u>50,000</u>	<u>20,539</u>	<u>2,290</u>	<u>105,588</u>	<u>178,417</u>	<u>31,628</u>	<u>210,045</u>
	2014年1月1日結餘	50,000	20,539	2,290	105,588	178,417	31,628	210,045
	<b>2014年權益變動</b>							
	年度利潤	—	—	—	148,911	148,911	471	149,382
	其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
	全面總收入	—	—	—	148,911	148,911	471	149,382
	年度宣派股息	11	—	—	(120,000)	(120,000)	(26)	(120,026)
	收購附屬公司額外股本權益	31(a)	—	(632)	—	(632)	(368)	(1,000)
	出售附屬公司	31(b)及(d)	—	(322)	322	—	(21,117)	(21,117)
	轉撥至儲備	—	4,783	—	(4,783)	—	—	—
	<b>2014年12月31日結餘</b>	<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>1,658</u>	<u>130,038</u>	<u>206,696</u>	<u>10,588</u>	<u>217,284</u>

隨附附註屬財務資料的一部分。

	B節 附註	貴公司權益股東應佔						合計	非控股 權益	合計
		中國								
		股本	法定儲備	其他儲備	特別儲備	匯兌儲備	保留利潤			
		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	
		附註29(a)	附註30(a)	附註30(b)		附註30(c)				
2015年1月1日結餘.....		50,000	25,000	1,658	—	—	130,038	206,696	10,588	217,284
2015年權益變動										
年度利潤.....		—	—	—	—	—	197,818	197,818	4,749	202,567
其他全面收入.....		—	—	—	—	(54)	—	(54)	—	(54)
全面總收入.....		—	—	—	—	(54)	197,818	197,764	4,749	202,513
出資.....		—	—	—	—	—	—	—	50	50
發行股份.....		8	—	—	—	—	—	8	—	8
部分出售附屬公司股本權益..	31(c)	—	—	—	—	—	—	—	675	675
年度宣派股息.....	11	—	—	—	—	—	(230,000)	(230,000)	—	(230,000)
收購附屬公司	31(a)	—	—	—	—	—	—	—	745	745
附屬公司股東出資(附註(i)) .		—	—	—	7,602	—	—	7,602	—	7,602
轉撥至儲備.....		—	280	—	—	—	(280)	—	—	—
重組所得款項.....	29(a)	(50,000)	—	—	—	—	—	(50,000)	—	(50,000)
2015年12月31日結餘.....		8	25,280	1,658	7,602	(54)	97,576	132,070	16,807	148,877

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

隨附附註屬財務資料的一部分。

## 5 綜合現金流量表

	B節 附註	截至12月31日止年度		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>				
經營所得現金	23(b)	193,456	363,489	575,796
已付所得稅	27(a)	(19,863)	(30,687)	(64,974)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>173,593</b>	<b>332,802</b>	<b>510,822</b>
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及 設備付款		(10,016)	(104,004)	(57,752)
出售物業、廠房及 設備所得款項		104	1,497	436
購買其他金融資產的付款		(100,000)	(158,000)	(33,500)
贖回其他金融資產所得款項		63,000	119,000	144,300
購買其他股權投資的付款		(2,500)	(16,250)	—
出售其他股權投資 所得款項		—	5,100	—
收購附屬公司， 不計所收購現金	31(a)	7,220	461	817
出售附屬公司， 不計所出售現金	31(b)及(d)	(1,970)	(9,310)	80,000
出售於聯營公司的權益的所得款項		5,680	1,500	—
於聯營公司的權益增加		(34,805)	(8,100)	(3,600)
於合營企業的權益增加		(500)	—	(1,655)
已收利息		968	1,901	2,185
收取聯營公司的股息		—	642	—
收取其他金融資產 的投資收入		419	1,425	429
<b>投資活動(所用)／ 所得現金淨額</b>		<b>(72,400)</b>	<b>(164,138)</b>	<b>131,660</b>

隨附附註屬財務資料的一部分。

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

隨附附註屬財務資料的一部分。

## B 綜合財務資料附註

### 1 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

本報告所載的財務資料已根據香港財務報告準則編製，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則及相關詮釋。貴集團所採納的重大會計政策的進一步詳情載於本B節的其餘部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，貴集團已就相關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於2015年1月1日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。該等於2015年1月1日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註37。

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策於財務資料呈列的所有期間一致採用。

#### (b) 編製及呈列基準

貴集團主要業務為在中國提供物業服務。於相關期間，貴集團業務乃通過綠城物業服務集團有限公司(「綠城物業服務」)及其附屬公司進行。綠城物業服務於重組前由綠城控股集團有限公司(「綠城控股」，由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士控制的公司)擁有51%及由李海榮女士擁有49%。誠如招股章程「歷史及重組」一節詳述，為籌備貴公司股份於聯交所上市，貴集團進行重組，以理順其公司架構。

貴公司於2014年11月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3條，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據招股章程「歷史及重組」一節詳述的重組，貴公司於2015年8月7日成為貴集團旗下各公司的控股公司，詳情載於下文。貴公司、綠城服務BVI、綠城服務香港及杭州桂花園投資管理有限公司(合稱「非運營公司」)為新註冊成立公司，作為綠城物業服務重組的一部分。

綠城物業服務由股東按照與重組前後分佔擁有權的相同比例擁有，綠城物業服務的擁有權及業務的經濟實質並無變動。重組僅涉及插入非運營公司為綠城物業服務的控股公司，綠城物業服務並無業務及經營的變動。因此，並無進行業務合併，而重組以近似香港財務報告準則第3號

「業務合併」載列的反收購的原則列賬，而就會計而言，綠城物業服務被視為收購方。財務資料（包括 貴公司及其附屬公司）乃編製作綠城物業服務財務報表之延續，而綠城物業服務的資產及負債則按重組前的過往賬面值確認及計量。所有重大集團內公司間交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

於相關期間， 貴集團亦收購若干附屬公司及於若干附屬公司的非控股權益（見附註31(a)）。此等交易已根據載列於附註1(e)的會計政策列賬。

於本報告日期， 貴公司於下列附屬公司有直接或間接權益，該等公司全部皆為私人公司。此等附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/已發行及實繳資本	貴公司持有實際權益		主要業務
			直接	間接	
Greentown Service Group Investment Co. Ltd. ....	2014年11月25日 英屬維京群島 (「英屬維京群島」)	100美元/100美元	100%	-	投資控股
綠城服務集團(香港) 有限公司 .....	2014年12月16日 香港	100港元/100港元	-	100%	投資控股
杭州桂花園投資管理有限公司 (「杭州桂花園投資管理」)....	2015年7月29日 中國	20,000,000美元/-	-	100%	投資控股
綠城物業服務集團有限公司....	1998年10月16日 中國	人民幣50,000,000元/ 人民幣50,000,000元	-	100%	物業服務
浙江綠升物業服務有限公司....	1999年9月16日 中國	人民幣60,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	物業服務
杭州香瑰酒店管理有限公司....	2013年11月26日 中國	人民幣30,000元/ 人民幣30,000元	-	100%	酒店管理
上海綠豐物業管理有限公司 (「上海綠豐」)(附註(i)) .....	2011年8月31日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	物業服務
浙江綠城綠發物業服務有限公司 (「綠城綠發物業服務」) (附註(i)) .....	2012年11月30日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	51%	物業服務

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/已發行及實繳資本	貴公司持有實際權益		主要業務
			直接	間接	
杭州怡嘉物業管理有限公司 . . . .	2006年9月1日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	物業服務
寧波綠恒物業服務有限公司 . . . .	2012年6月5日 中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	80%	物業服務
浙江報業綠城物業服務有限公司 (「浙江報業物業服務」) . . . . .	2006年8月28日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	51%	物業服務
寧波綠城廣告有限公司 . . . . .	2011年7月12日 中國	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	-	100%	廣告設計、製作 及發佈服務
寧波綠城物業管理有限公司 . . . .	2006年5月15日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	物業服務
嘉興綠城物業服務有限公司 . . . .	2008年4月11日 中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	物業服務
上海綠宇物業管理有限公司 . . . .	2003年1月6日 中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	物業服務
安徽綠城物業管理有限公司 . . . .	2002年10月30日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	物業服務
北京綠城物業管理有限公司 . . . .	2003年10月13日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	物業服務
浙江綠城房地產諮詢有限公司 . .	2005年1月13日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	園區租賃、銷售 及其他服務
浙江綠城文化策劃有限公司 . . . .	2007年7月17日 中國	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	康樂活動、 展覽及市場 推廣服務
浙江綠城房屋置換有限公司 (「浙江房屋置換」) . . . . .	2003年11月20日 中國	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	-	55%	園區租賃、銷售 及其他服務
浙江綠城物業園區生活服務 有限公司 . . . . .	2009年4月22日 中國	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	營業顧問及 家政服務

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/已發行及實繳資本	貴公司持有實際權益		主要業務
			直接	間接	
浙江綠城酒店管理有限公司....	2010年1月26日 中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	酒店管理
杭州蕭山鬱金香岸酒店管理 有限公司.....	2010年11月16日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	酒店管理
杭州留莊酒店管理有限公司....	2009年9月30日 中國	人民幣1,500,000元/ 人民幣1,500,000元	-	100%	酒店管理
杭州市綠城職業培訓學校.....	2011年5月16日 中國	人民幣600,000元/ 人民幣600,000元	-	100%	物業服務相關 培訓服務
新疆綠城物業服務有限公司 (原名「新疆陽光綠城物業 服務有限公司」).....	2008年7月16日 中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	物業服務、租賃 及家政服務
瀋陽綠城物業服務 有限公司(「銀基物業服務」, 原名「瀋陽綠城銀基物業 服務有限公司」).....	1996年10月22日 中國	人民幣6,000,000元/ 人民幣6,000,000元	-	60%	物業服務
瀋陽必和房產置業有限公司....	2011年4月2日 中國	人民幣100,000元/ 人民幣100,000元	-	60%	園區租賃、銷售 及其他服務
山東綠城物業服務有限公司....	2012年6月18日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	物業服務
舟山綠城東沙度假酒店管理 有限公司.....	2014年4月21日 中國	人民幣30,000元/ 人民幣30,000元	-	100%	承包會議及展 覽、酒店管理

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/已發行及實繳資本	貴公司持有實際權益		主要業務
			直接	間接	
杭州綠城誠品物業管理 有限公司(「杭州誠品」， 原名「杭州錢新綠城物業 管理有限公司」) (附註(i)) . . . . .	2003年4月24日 中國	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	物業服務
信陽綠城物業服務有限公司 . . . . .	2014年8月13日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	物業服務
遷安綠城物業服務有限公司 . . . . .	2014年12月26日 中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	物業服務
合肥綠城房屋置換有限公司 . . . . .	2015年6月2日 中國	人民幣300,000元/ 人民幣300,000元	-	100%	園區租賃、銷售 及其他服務
綠城物業服務集團江蘇 有限公司 . . . . .	2015年7月3日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	物業服務
浙江綠城育華教育科技有限公司	2015年7月8日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	教育諮詢服務
國勤綠城(北京)資產管理 有限公司 . . . . .	2015年9月25日 中國	人民幣3,000,000元/-	-	60%	投資顧問服務、 資產管理服務
浙江雙城網絡科技有限公司 (「雙城網絡」)(附註(i)) . . . . .	2015年4月2日 中國	人民幣11,000,000元/ 人民幣4,884,000元	-	75%	電腦網絡技術、 諮詢服務
杭州綠城信息技術有限公司 (「綠城信息」)(附註(iv)) . . . . .	2014年4月10日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	電信服務
綠城物業服務集團(香港) 有限公司 . . . . .	2015年11月10日 香港	40,000,000港元/ 40,000,000港元	-	100%	投資控股
陵水綠城天堂鳥度假屋 管理有限公司 . . . . .	2016年3月15日 中國	人民幣1,000,000元/-	-	100%	度假屋管理

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/已發行及實繳資本	貴公司持有實際權益		主要業務
			直接	間接	
三亞綠城天堂烏度假屋 管理有限公司.....	2016年3月19日 中國	人民幣1,000,000元/-	-	100%	度假屋管理

所有中國實體皆為有限責任公司。

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

綠城信息隨後於2016年4月5日被出售。出售詳情載於C節附註2。

### (c) 計量基準

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

貴公司於中國內地成立的附屬公司以人民幣為功能貨幣。 貴公司及其附屬公司在中國內地以外地方的功能貨幣為港元。

### (d) 估計及判斷的應用

編製符合香港財務報告準則規定之財務資料要求管理層作出會影響政策應用及資產和負債及收入與開支之呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下

相信為合理的多種其他因素，其結果構成判斷未能從其他來源明顯可得的資產及負債賬面值之基礎。實際結果可能有別於該等估計。

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

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

#### **(e) 附屬公司及非控股權益**

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

於附屬公司的投資自開始控制之日起至失去控制權當日計入財務資料內。集團內公司間的結餘、交易及現金流量，以及集團內公司間交易所產生的任何未實現利潤，會在編製財務資料時全數抵銷。集團內公司間交易所引致未實現虧損之抵銷方法與未實現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部份。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於 貴公司於附屬公司的權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就該等權益擁有符合金融負債定義的合約義務。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或非控股權益應佔附屬公司可識別淨資值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與 貴公司權益股東應佔權益分開列示。

貴集團業績中的非控股權益於綜合損益及其他全面收入表呈列，作為 貴公司非控股權益與權益股東之間的年度損益總額及全面總收入分配。非控股權益持有人所提供貸款及對該等持有人的其他合約責任，視乎負債性質按照附註1(o)或(p)於綜合財務狀況表呈列為金融負債。

貴集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權的，則按權益交易方式入賬，當中調整在綜合權益內之控股及非控股權益的金額以反映相關權益的變動，但不調整商譽，亦不確認損益。

當 貴集團失去一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前附屬公司之權益按公平值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產(見附註1(h))的公平值，或(如適用)初始確認於聯營公司或合營企業投資的成本(見附註1(f))。

在 貴公司財務狀況表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列示(見附註1(l))，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外(見附註1(x))。

#### (f) 聯營公司和合營企業

聯營公司指 貴集團或 貴公司擁有重大影響力，但並無單獨或共同控制其管理事宜(包括參與財務及運營決策)之實體。

合營企業為 貴集團或 貴公司及其他人士按合約同意下分配控制權及資產淨值擁有權之安排。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法入賬財務資料，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外(見附註1(x))。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就 貴集團應佔被投資公司收購當日可識別資產淨值之公平值超出投資成本的部分作出調整。此後，該投資因應 貴集團所佔被投資公司資產淨值份額於收購後的變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(見附註1(g)及(l))。收購當日出出成本的任何部分、 貴集團年度應佔被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於綜合損益表確認，而 貴集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收入項目於綜合損益及其他全面收入表內確認。

當 貴集團應佔聯營公司或合營企業的虧損超出應佔權益時， 貴集團的權益將調減至零，並且不再確認其他虧損，惟倘 貴集團須承擔法定或推定責任，或代表被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按權益法計算的投資賬面值加上實質上屬於 貴集團對聯營公司或合營企業投資淨額一部分的 貴集團長期權益。

貴集團與聯營公司及合營企業交易所產生的未實現損益，以 貴集團所佔被投資公司的權益為限抵銷，惟倘有證據顯示未實現虧損是由於所轉讓資產出現減值所致，則即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資轉為於合營企業的投資，則保留權益不會重新計量，反之亦然，而該投資繼續按權益法列賬。

在所有其他情況下，貴集團對聯營公司不再有重大影響時，或失去對合營企業的共同控制權時，列作出售被投資公司全部權益，因此產生的收益或虧損於損益確認。貴集團於失去重大影響或共同控制權當日保留的前被投資公司權益按公平值確認，所確認金額視為初始確認的金融資產公平值(見附註1(h))。

在貴公司財務狀況表內，於聯營公司及合營企業的投資按成本扣除減值虧損列示(見附註1(l))，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外(見附註1(x))。

### (g) 商譽

商譽是指以下差額：

- (i) 已轉讓代價的公平值、於被收購公司的任何非控股權益款額及貴集團先前持有該被收購公司股本權益的公平值的總額；超過
- (ii) 被收購公司於收購日期計量的可識別資產及負債的公平值淨額。

當(ii)大於(i)時，該差額會即時在損益確認為議價收購收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所產生的商譽被分配至預期可受惠於合併的協同效益的各現金產生單位或現金產生單位組別，並於每年測試有否減值(見附註1(l))。

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

### (h) 其他債務及股本金融工具投資

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

債務及股本金融工具投資初步按公平值列賬，公平值是交易價格，除非已確定初始確認時的公平值有別於交易價格及該公平值由相同資產或負債的活躍市場報價證明，或基於僅使用可觀察市場的數據的估值技術而計算。成本包括應佔交易成本，惟下文所述者除外。該等投資其後按其分類以下列項目入賬：

持作交易或指定為按公平值計入損益的金融工具投資分類為流動資產。任何應佔交易成本在產生時於損益確認。於各報告期末，公平值獲重新計量，任何重新計量導致的收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額並不包括該等投資所得任何股息或利息，乃由於該等股息或利息根據附註1(u)(iii)及(iv)所載的政策確認。

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

並不屬於上述任何類別的金融工具投資分類為可供出售金融工具。於各報告期末，公平值獲重新計量，任何重新計量導致的收益或虧損於其他全面收入確認，並於公平值儲備的權益中個別累計。惟倘股本金融工具的投資並無相同工具的活躍市場報價，及其公平值不能可靠計量，則該投資按成本減減值虧損於財務狀況報表確認(見附註1(l))。股本金融工具的股息收入及債務金融工具的利息收入按實際利率法計算，並分別根據附註1(u)(iii)及1(u)(iv)所載的政策於損益確認。債務金融工具的攤銷成本變動導致的匯兌收益及虧損亦於損益確認。

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

### (i) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為實現資本增值所擁有或根據租賃權益而持有(見附註1(k))的土地及／或樓宇，包括所持目前尚未確定未來用途的土地及在建或發展中以供日後用作投資物業的物業。

貴集團採用成本模式入賬投資物業，並按成本減累計折舊、攤銷及減值虧損(見附註1(l))後在綜合財務狀況表內列示。 貴集團按如下方式對投資物業的成本在預計可使用年內扣除預計剩餘價值後按直線法計提折舊或進行攤銷，除非該投資物業被分類為持作出售物業(見附註1(x))如下：

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、廠房及設備項目按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(l))：

- 一 位於分類為按經營租賃持有的租賃土地上持有自用的樓宇(見附註1(k))；及
- 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、直接勞工成本、初步預計(如相關)拆卸和移送項目與修復項目所在工地所牽涉的成本，以及按適當比例計算的間接生產成本及借款成本(見附註1(w))。

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

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

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

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

### **(k) 租賃資產**

貴集團釐定安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

#### **(i) 租予 貴集團之資產分類**

對於 貴集團整體以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至 貴集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使擁有權的絕大部分風險和回報轉移至 貴集團，則分類為經營租賃。

#### **(ii) 經營租賃費用**

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

**(I) 資產減值****(i) 債務及股本金融工具與其他應收款項減值**

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

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人有不利影響的重大變動；及
- 股本工具投資的公平值大幅或持續下跌至低於成本。

倘存在任何該等證據，任何減值虧損按以下情況予以釐定及確認：

- 就按權益法列賬的於聯營公司及合營企業的投資而言(見附註1(f))，減值虧損乃根據附註1(l)(ii)比較投資的可收回金額與其賬面值計算。倘根據附註1(l)(ii)用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損予以撥回。
- 就按成本列賬之非上市股本金融工具而言，減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量之差額計算，如貼現影響重大，則按類似金融資產的現行市場回報率貼現。按公平值列賬的股本金融工具的減值虧損不予撥回。
- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計量，如貼現影響重大，則按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算的實際利率)貼現。倘該等金融資產具備類似風險特徵(如類似逾期情況)及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況一同評估減值。

倘於後續期間減值虧損數額減少，而該減少客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則減值虧損透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產賬面值超出過往年度在未確認減值虧損的情況下所釐定的賬面值。

- 一 就可供出售金融工具而言，已於公平值儲備確認之累計虧損重新分類至損益。於損益賬確認的累計虧損數額乃收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與即期公平值之間的差額，減去該資產先前於損益賬確認之任何減值虧損。

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

倘可供出售債務金融工具公平值其後的任何增加客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則會撥回減值虧損。在該等情況下，減值虧損撥回於損益確認。

減值虧損直接從相應資產撇銷，但若貿易應收款項及應收票據計入貿易及其他應收款項且有關款項的收回被視為難以預料但並非不可能，則就其確認之減值虧損不會從相應資產撇銷。在此情況下，貿易及其他應收款項減值虧損按撥備賬入賬。倘 貴集團認為收回相關款項不大可能，則被視為不可收回的金額直接從貿易應收款項及應收票據中撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額將會撥回。倘先前自撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

#### **(ii) 其他資產減值**

貴集團於各報告期末審閱內部及外界資料，以確定下列資產是否存在減值跡象，或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 一 物業、廠房及設備；
- 一 分類為以經營租賃持有的預付租賃土地權益；
- 一 商譽；及
- 一 貴公司財務狀況表所列於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資。

倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。此外，不論是否出現減值跡象，均會每年估計商譽的可收回金額。

#### **一 計算可收回金額**

資產的可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼

現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

#### 一 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)所獲分配的商譽的賬面值，其後按比例用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

對於商譽以外的資產，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

### (m) 存貨

#### 物業發展

物業發展相關的存貨以成本與可實現淨值兩者中的較低者列賬。成本與可實現淨值根據下列各項釐定：

#### 一 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包含具體指明的成本，包括土地收購成本、總開發成本、物料及供應品費用、工資及其他直接開支、適當比例的間接成本以及資本化的借款成本(見附註1(w))。可實現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業將產生的成本。

#### 一 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運抵當前地點及達致當前狀況的其他成本。可實現淨值指估計售價減出售物業將產生的成本。

### (n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除貿易及其他應收款項減值撥備列賬(見附註1(l))，惟倘應收款項為給予關連方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款則除外。於該等情況下，有關應收款項按成本扣除貿易及其他應收款項減值撥備列賬。

**(o) 計息借款**

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款乃按攤銷成本及初步確認金額與按借款期於損益內確認的贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，使用實際利率法列賬。

**(p) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，除按附註1(t)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響屬並不重大，在該情況下則按成本列賬。

**(q) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。在綜合現金流量表而言，須按要求償還並構成 貴集團現金管理方面一部分之銀行透支亦列入現金及現金等價物的一個組成部份。

**(r) 僱員福利****(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期付款或結付且其影響屬重大，則該等款項按其現值列賬。

根據中國相關勞工規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

**(ii) 以股份為基礎之付款**

就以權益結算以股份為基礎之付款的交易而言，在僱員無條件享有股本工具的歸屬期內，獲取服務的公平值確認為開支，而權益會相應增加。所獲取服務的公平值乃參考授出之日授出股本工具的公平值而釐定。於各報告日期，對預期歸屬的股本工具數目進行估計。經修訂的原定估計影響確認為一項開支，並於餘下的歸屬期內對權益作出相應調整，除非原定估計的修訂乃因市場條件作出。倘修訂或實際結果因市場條件而與原定估計不同，則不會作出調整。

在股本工具行使時，來自行使股本工具的所得款項扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本。

### (s) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益確認，惟倘變動與其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

即期稅項為年度採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算的應課稅收入的預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的標準，即倘該等暫時差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會計入該等暫時差額。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況為因不可扣稅商譽及不影響會計處理或應課稅利潤的資產或負債的初始確認(須並非為業務合併的一部分)產生的暫時差額，以及與於附屬公司的投資有關的暫時差額(如屬應課稅差額，只限於貴集團可控制撥回的時間且在可預見將來不大可能轉回該等差額；或如屬可扣稅差額，則除非很可能在將來撥回的差額)。

確認遞延稅項的金額是根據該等資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在報告日期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

因派發股息而產生之額外所得稅在派付有關股息時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動分開列示，並不予互相抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在 貴公司或 貴集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可互相抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面， 貴公司或 貴集團擬按淨額基準結算，或同時實現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準實現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時實現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

**(t) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債**

**(i) 已發出的財務擔保**

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合同。

貴集團發出的財務擔保，按擔保的公平值初始確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。已發出財務擔保的公平值在發出時參照類似服務在公平磋商交易的過程中所收取的費用(如可獲得該等資料)確定，或參照息差作出估計，方法是以貸款人可取得擔保的情況下實際收取的利率與不可取得擔保的情況下貸款人將會收取的估計利率作比較(如該等資料能可靠地估計)。如在發出擔保時有已收或應收代價，則該代價根據 貴集團適用於該類資產的會計政策確認。如果沒有已收或應收代價，則於初始確認任何遞延收入時，於損益內確認為即期開支。

初始確認為遞延收入的擔保金額在擔保期限內於損益攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，出現以下情況時，應根據附註1(t)(ii)確認撥備：(i)擔保持有人很可能根據擔保向 貴集團發

出催繳通知，及(ii)向 貴集團提出的申索款額預期超過現時計入貿易及其他應付款項的金額(即初始確認的金額減累計攤銷)。

**(ii) 其他撥備及或然負債**

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

對於貨幣時間價值影響重大的，撥備以預計履行該責任的開支現值列賬。

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

**(u) 收入確認**

收入按已收或應收代價的公平值計量。倘經濟利益可能流向 貴集團且能夠可靠計量收入及成本(倘適用)，則收入在損益中確認如下：

**(i) 物業服務費、顧問諮詢服務費及園區增值服務費**

該等費用於提供服務時確認。

**(ii) 經營租賃租金收入**

經營租賃項下之應收租金收入乃於租賃期涵蓋之期間內以等額分期方式於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出之租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於所賺取的會計期間確認為收入。

**(iii) 股息**

非上市投資的股息收入於股東收取股息的權利獲確定時確認。

**(iv) 利息收入**

利息收入於產生時按實際利率法確認。

**(v) 政府補助**

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

**(v) 外幣換算**

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣為計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌盈虧於損益中確認。

以外幣按歷史成本計值的非貨幣性資產及負債，乃按交易日的匯率換算。以外幣計值及按公平值入賬的非貨幣性資產及負債乃按公平值計量之日的匯率換算。

海外業務之業績乃按交易日的相若匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃於報告期末的收市匯率換算為人民幣。匯兌差額乃於其他全面收入內確認，並於權益的匯兌儲備分開累計。

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

**(w) 借款成本**

收購、建設或生產並需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接應佔的借款成本會資本化為資產成本的一部分。其他借款成本乃於產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部分的借款成本在資產產生開支、借款成本產生及使資產投入原定用途或出售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入原定用途或出售所必須的絕大部分準備工作中斷或完成時，借款成本便會暫停或停止資本化。

**(x) 持作出售非流動資產及已終止業務****(i) 持作出售非流動資產**

當非流動資產(或出售組別)之賬面值很有可能是通過銷售交易而非通過持續使用收回及當該資產(或出售組別)達到可出售的現況，則會分類為持作出售。出售組別指在一次交易中一同出售及於該交易中與該等資產直接相關之負債一同轉讓之一組資產。

當 貴集團承諾進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，不論 貴集團是否將於出售後保留該附屬公司之非控股權益，該附屬公司的所有資產及負債於符合上述有關分類為持作出售之條件時會分類為持作出售。

緊接分類為持作出售之前，非流動資產(及出售組別中所有的個別資產及負債)之計算均已根據被分類前所採用之會計政策更新。初始分類為持作出售後直至出售為止，非流動資產(下文所述若干資產除外)或出售組別按其賬面值及公平值減銷售成本中的較低者列示。在 貴集團及 貴公司財務報表中並無使用此計量政策的主要例外情況包括遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資之外的金融資產以及投資物業。這些資產即使持作出售，也繼續依照附註1中所述的會計政策計量。

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

**(ii) 已終止業務**

已終止業務是 貴集團業務之一部分，其運營及現金流量可與 貴集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或運營地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或運營地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或符合列為持作出售項目之準則(見上述(i))(以較早者為準)，則分類為已終止經營業務。撤出業務時，有關業務亦會分類為已終止業務。

倘若業務分類為已終止經營，則會於綜合損益表按單一數額呈列，當中包含：

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

**(y) 關連方**

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與 貴集團有關聯：

- (i) 可控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 是 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的成員。

(b) 在以下任何情況下，某實體與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體及 貴集團均是同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自有關聯)。
- (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營企業。
- (iv) 某實體是第三方實體的合營企業而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是旨在提供福利予 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 在(a)(i)項中所識別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或是該實體的母公司)的主要管理人員的成員。
- (viii) 向 貴集團或向 貴集團之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

**(z) 分部呈報**

經營分部及財務資料所呈列各分部的金額，乃從為向 貴集團各地理位置分配資源及評估其業績而定期向 貴集團最高行政管理層提供的財務資料中識別出來。

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

## 2 會計判斷及估計

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

下列關鍵會計政策涉及編製財務資料時所用的最主要判斷和估計。

附註32載有假設及與金融工具相關風險因素的資料。估計的不確定因素的其他主要來源如下：

### (i) 物業服務費的估計收繳率

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

### (ii) 貿易及其他應收款項減值

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

### (iii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於結算日結束時已頒佈或實質頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期實現或結算方式確認及計量。在確定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關 貴集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，繼而影響未來年度的純利。

### (iv) 所得稅

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

**(v) 非流動資產減值**

當情況顯示物業、廠房及設備、投資物業、於聯營公司的權益及於合營企業的權益的賬面值可能無法收回，則該等資產會被視為已減值及進行測試減值。當資產的可收回金額下跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，貴集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適貼現率貼現此等未來現金流量。

**3 分部呈報及按服務線劃分的財務資料****(a) 分部資料**

貴集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予貴集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，貴集團現有下列五個可呈報分部。

- 地區一：杭州(包括餘杭)
- 地區二：長三角地區(包括寧波)
- 地區三：珠三角地區
- 地區四：環渤海經濟圈地區
- 地區五：其他地區(包括已終止業務)

現時，貴集團所有業務於中國進行。

**(i) 分部業績、資產及負債**

為就分部表現評核及分部間資源分配，貴集團的高級管理人員按下列基準監督各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有非流動資產及流動資產(遞延稅項資產除外)。分部負債包括貿易應付款項、個別分部的應計款項及由分部直接管理的銀行借款(即期稅項及遞延稅項負債除外)。

收入及開支乃經參考該等分部所產生的收入或該等分部產生或應佔折舊或攤銷產生的開支而分配至可呈報分部。

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

為就相關期間的資源分配及分部表現評核而向 貴集團最高行政管理人員提供的 貴集團可呈報分部資料載列如下：

	截至2013年12月31日止年度							
	杭州		長三角地區		珠三角地區	環渤海經濟圈地區	其他地區 (包括已 終止業務)	總計
	杭州 (不包括餘杭)	餘杭地區	長三角 地區 (不包括寧波)	寧波地區				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收入.....	521,345	84,562	469,728	154,731	69,673	234,820	190,825	1,725,684
分部間收入.....	3,877	—	601	—	—	—	—	4,478
可呈報分部收入.....	<u>525,222</u>	<u>84,562</u>	<u>470,329</u>	<u>154,731</u>	<u>69,673</u>	<u>234,820</u>	<u>190,825</u>	<u>1,730,162</u>
可呈報分部利潤/(虧損).....	<u>31,349</u>	<u>7,957</u>	<u>34,008</u>	<u>(92)</u>	<u>3,587</u>	<u>21,537</u>	<u>3,973</u>	<u>102,319</u>
利息收入.....	607	32	86	30	15	70	128	968
利息開支.....	(2,732)	—	—	—	—	—	—	(2,732)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	816	—	—	—	—	—	1,774	2,590
分佔合營企業利潤減虧損.....	(245)	—	—	—	—	—	(99)	(344)
年度折舊及攤銷.....	(6,050)	(186)	(1,437)	(502)	(153)	(395)	(808)	(9,531)
商譽減值.....	(94)	—	(183)	—	—	—	—	(277)
於2013年12月31日的								
可呈報分部資產.....	<u>357,033</u>	<u>73,406</u>	<u>466,830</u>	<u>87,248</u>	<u>64,061</u>	<u>100,507</u>	<u>195,163</u>	<u>1,344,248</u>
包括：								
於合營企業的投資.....	3,094	—	—	—	—	—	246	3,340
於聯營公司的投資.....	103,131	—	—	—	—	—	—	103,131
年內添置物業、廠房及 設備分部資產.....	<u>5,073</u>	<u>342</u>	<u>2,459</u>	<u>266</u>	<u>162</u>	<u>859</u>	<u>1,251</u>	<u>10,412</u>
於2013年12月31日的								
可呈報分部負債.....	<u>332,773</u>	<u>65,489</u>	<u>446,941</u>	<u>80,303</u>	<u>60,983</u>	<u>69,361</u>	<u>72,343</u>	<u>1,128,193</u>

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						
來自外部客戶收入.....	634,466	116,590	676,719	195,277	104,011	291,651	234,917	2,253,631
分部間收入.....	5,135	—	606	—	—	—	—	5,741
可呈報分部收入.....	<u>639,601</u>	<u>116,590</u>	<u>677,325</u>	<u>195,277</u>	<u>104,011</u>	<u>291,651</u>	<u>234,917</u>	<u>2,259,372</u>
可呈報分部利潤.....	<u>62,338</u>	<u>8,347</u>	<u>48,091</u>	<u>18,529</u>	<u>8,022</u>	<u>41,380</u>	<u>15,429</u>	<u>202,136</u>
利息收入.....	1,427	41	121	44	11	61	196	1,901
利息開支.....	(3,300)	—	—	—	—	—	—	(3,300)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	(56)	—	—	—	—	—	3,035	2,979
分佔合營企業利潤減虧損.....	(433)	(284)	—	—	—	—	(135)	(852)
年度折舊及攤銷.....	(6,936)	(227)	(1,776)	(424)	(205)	(423)	(786)	(10,777)
商譽減值.....	(353)	—	—	—	—	—	—	(353)
於2014年12月31日的								
可呈報分部資產.....	<u>477,839</u>	<u>59,866</u>	<u>574,151</u>	<u>134,088</u>	<u>52,474</u>	<u>154,854</u>	<u>109,752</u>	<u>1,563,024</u>
包括：								
於合營企業的投資.....	1,715	—	—	—	—	—	—	1,715
於聯營公司的投資.....	4,162	—	—	—	—	—	—	4,162
年內添置物業、廠房及 設備分部資產.....	<u>7,071</u>	<u>301</u>	<u>2,658</u>	<u>332</u>	<u>782</u>	<u>533</u>	<u>1,115</u>	<u>12,792</u>
於2014年12月31日的								
可呈報分部負債.....	<u>451,199</u>	<u>44,613</u>	<u>508,970</u>	<u>109,107</u>	<u>41,453</u>	<u>82,851</u>	<u>82,961</u>	<u>1,321,154</u>

截至2015年12月31日止年度

	杭州		長三角地區		珠三角地區	環渤海經濟圈地區	其他地區 (包括已 終止業務)	總計
	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						
來自外部客戶收入.....	823,502	166,876	917,464	231,165	132,419	383,946	263,255	2,918,627
分部間收入.....	8,774	86	3,640	902	9	179	12	13,602
可呈報分部收入.....	<u>832,276</u>	<u>166,962</u>	<u>921,104</u>	<u>232,067</u>	<u>132,428</u>	<u>384,125</u>	<u>263,267</u>	<u>2,932,229</u>
可呈報分部利潤.....	<u>39,771</u>	<u>21,517</u>	<u>117,049</u>	<u>10,269</u>	<u>21,034</u>	<u>53,000</u>	<u>33,662</u>	<u>296,302</u>
利息收入.....	1,595	45	269	73	13	110	80	2,185
利息開支.....	(9,254)	—	—	—	—	—	—	(9,254)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	1,784	—	—	—	—	—	—	1,784
分佔合營企業利潤減虧損.....	(266)	—	—	—	—	—	—	(266)
年度折舊及攤銷.....	(8,711)	(354)	(1,980)	(467)	(163)	(398)	(568)	(12,641)
商譽減值.....	(649)	—	—	—	—	—	—	(649)
於2015年12月31日的								
可呈報分部資產.....	<u>694,790</u>	<u>94,137</u>	<u>741,951</u>	<u>160,621</u>	<u>80,504</u>	<u>179,314</u>	<u>148,382</u>	<u>2,099,699</u>
包括：								
於合營企業的投資.....	3,104	—	—	—	—	—	—	3,104
於聯營公司的投資.....	11,946	—	—	—	—	—	—	11,946
年內添置物業、廠房及 設備分部資產.....	<u>13,998</u>	<u>602</u>	<u>2,005</u>	<u>622</u>	<u>193</u>	<u>437</u>	<u>1,340</u>	<u>19,197</u>
於2015年12月31日的								
可呈報分部負債.....	<u>954,345</u>	<u>60,738</u>	<u>575,522</u>	<u>129,882</u>	<u>50,412</u>	<u>70,432</u>	<u>74,320</u>	<u>1,915,651</u>

## (ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>收入</b>			
可呈報分部收入	1,730,162	2,259,372	2,932,229
對銷分部間收入	(4,478)	(5,741)	(13,602)
已終止業務收入(附註8)	(54,037)	(49,066)	—
<b>綜合收入(附註4)</b>	<b>1,671,647</b>	<b>2,204,565</b>	<b>2,918,627</b>
<b>利潤</b>			
可呈報分部利潤	102,319	202,136	296,302
對銷分部間利潤	—	—	—
來自 貴集團外部客戶的可呈報分部利潤	102,319	202,136	296,302
上市開支	—	(3,383)	(18,176)
已終止業務除稅前虧損/(利潤)(附註8)	6,071	(135)	—
<b>持續經營業務除稅前綜合利潤</b>	<b>108,390</b>	<b>198,618</b>	<b>278,126</b>
<b>於12月31日</b>			
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
可呈報分部資產	1,344,248	1,563,024	2,099,699
對銷分部間應收款項	(420,952)	(307,987)	(513,640)
遞延稅項資產	36,279	47,278	55,826
<b>綜合總資產</b>	<b>959,575</b>	<b>1,302,315</b>	<b>1,641,885</b>
<b>負債</b>			
可呈報分部負債	1,128,193	1,321,154	1,915,651
對銷分部間應付款項	(420,952)	(307,987)	(513,640)
即期稅項負債	42,289	71,864	88,495
遞延稅項負債	—	—	2,502
<b>綜合總負債</b>	<b>749,530</b>	<b>1,085,031</b>	<b>1,493,008</b>

## (b) 服務線資料

貴集團提供下列三條服務線：

- 物業管理服務：提供保安、保潔、園藝及維修及保養服務。

- 顧問諮詢服務：向房地產開發商提供在設計和開發階段的项目規劃、設計管理、建築管理及營銷管理諮詢服務，亦提供示範單位管理服務，以促進彼等已開發项目的銷售。
- 園區增值服務：通過多種渠道向 貴集團管理範圍內的園區業主及住戶提供服務。該等服務包括園區產品及服務、家居生活服務及園區空間服務。

(i) 該等服務線的若干財務資料載列下表：

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

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

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

截至2013年12月31日止年度

	物業 管理服務	顧問 諮詢服務	園區 增值服務	已終止業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的					
服務線收入.....	1,223,889	330,275	117,483	54,037	1,725,684
服務線之間的收入.....	—	—	4,478	—	4,478
服務線收入.....	<u>1,223,889</u>	<u>330,275</u>	<u>121,961</u>	<u>54,037</u>	<u>1,730,162</u>
服務線利潤／(虧損).....	<u>3,504</u>	<u>67,277</u>	<u>39,656</u>	<u>(7,911)</u>	<u>102,526</u>
於2013年12月31日的					
服務線資產.....	<u>250,718</u>	<u>19,453</u>	<u>12,384</u>	<u>14,627</u>	<u>297,182</u>
於2013年12月31日的					
服務線負債.....	<u>502,911</u>	<u>26,795</u>	<u>32,920</u>	<u>6,487</u>	<u>569,113</u>

## 截至2014年12月31日止年度

	物業 管理服務	顧問 諮詢服務	園區 增值服務	已終止業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的					
服務線收入.....	1,623,597	439,415	141,553	49,066	2,253,631
服務線之間的收入.....	—	—	5,741	—	5,741
服務線收入.....	<u>1,623,597</u>	<u>439,415</u>	<u>147,294</u>	<u>49,066</u>	<u>2,259,372</u>
服務線利潤／(虧損).....	<u>57,949</u>	<u>93,250</u>	<u>52,125</u>	<u>(2,875)</u>	<u>200,449</u>
於2014年12月31日的					
服務線資產.....	<u>394,549</u>	<u>60,216</u>	<u>30,408</u>	<u>—</u>	<u>485,173</u>
於2014年12月31日的					
服務線負債.....	<u>672,007</u>	<u>39,699</u>	<u>57,175</u>	<u>—</u>	<u>768,881</u>

## 截至2015年12月31日止年度

	物業 管理服務	顧問 諮詢服務	園區 增值服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的				
服務線收入.....	2,090,872	550,777	276,978	2,918,627
服務線之間的收入.....	—	—	13,602	13,602
服務線收入.....	<u>2,090,872</u>	<u>550,777</u>	<u>290,580</u>	<u>2,932,229</u>
服務線利潤.....	<u>92,007</u>	<u>106,697</u>	<u>103,733</u>	<u>302,437</u>
於2015年12月31日的服務線資產.....	<u>484,375</u>	<u>57,117</u>	<u>58,454</u>	<u>599,946</u>
於2015年12月31日的服務線負債.....	<u>951,948</u>	<u>35,402</u>	<u>84,555</u>	<u>1,071,905</u>

(ii) 服務線收入、損益、資產及負債的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>收入</b>			
服務線收入.....	1,730,162	2,259,372	2,932,229
對銷服務線之間收入.....	(4,478)	(5,741)	(13,602)
已終止業務收入(附註8).....	(54,037)	(49,066)	—
<b>綜合收入(附註4).....</b>	<b>1,671,647</b>	<b>2,204,565</b>	<b>2,918,627</b>
<b>利潤</b>			
服務線利潤.....	102,526	200,449	302,437
對銷服務線之間利潤.....	—	—	—
來自 貴集團外部客戶的服務線利潤.....	102,526	200,449	302,437
未分配項目：			
上市開支.....	—	(3,383)	(18,176)
其他收入淨額.....	426	200	154
融資收入.....	968	1,901	2,185
融資成本.....	(2,732)	(3,300)	(9,254)
商譽減值.....	(277)	(353)	(649)
分佔聯營公司利潤減虧損.....	2,590	2,979	1,784
分佔合營企業利潤減虧損.....	(344)	(852)	(266)
出售其他金融資產虧損.....	—	(1,315)	(89)
出售附屬公司(虧損)/收益.....	(311)	1,951	—
收購聯營公司收益.....	131	—	—
出售聯營公司(虧損)/收益.....	(658)	476	—
已終止業務除稅前虧損/(利潤)(附註8).....	6,071	(135)	—
<b>持續經營業務除稅前綜合利潤.....</b>	<b>108,390</b>	<b>198,618</b>	<b>278,126</b>

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
服務線資產 <sup>(1)</sup> .....	297,182	485,173	599,946
未分配項目：			
現金及現金等價物 .....	299,441	437,419	835,897
其他金融資產 .....	100,000	134,000	28,200
於聯營公司的投資 .....	103,131	4,162	11,946
於合營企業的投資 .....	3,340	1,715	3,104
其他應收款項 .....	53,297	54,524	60,473
應收關連方款項(非貿易) .....	61,705	137,844	46,493
其他金融資產(非流動) .....	5,200	200	—
遞延稅項資產 .....	36,279	47,278	55,826
<b>綜合總資產</b> .....	<b>959,575</b>	<b>1,302,315</b>	<b>1,641,885</b>
<b>負債</b>			
服務線負債 <sup>(1)</sup> .....	569,113	768,881	1,071,905
未分配項目：			
銀行貸款 .....	40,000	100,000	180,000
應付股息 .....	23,704	57,318	21,897
其他應付稅項及費用 .....	21,036	35,026	38,154
其他應付款項及應計款項 .....	50,388	50,423	39,313
應付關連方款項(非貿易) .....	3,000	1,519	742
應付第三方款項 .....	—	—	50,000
流動稅項負債 .....	42,289	71,864	88,495
遞延稅項負債 .....	—	—	2,502
<b>綜合總負債</b> .....	<b>749,530</b>	<b>1,085,031</b>	<b>1,493,008</b>

附註：

(1) 僅包括服務線直接應佔的項目。

#### 4 收入及銷售成本

貴集團的主要業務為物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務。

收入指物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務所得收入。

在綜合損益表確認的各主要類別收入及銷售成本金額如下：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本
<b>物業管理服務</b>						
物業管理服務.....	1,223,889	1,155,476	1,623,597	1,484,346	2,090,872	1,878,312
	<u>1,223,889</u>	<u>1,155,476</u>	<u>1,623,597</u>	<u>1,484,346</u>	<u>2,090,872</u>	<u>1,878,312</u>
<b>顧問諮詢服務</b>						
在建物業服務.....	278,800	190,319	377,847	258,512	475,957	336,159
管理諮詢服務.....	51,475	19,697	61,568	23,180	74,820	27,698
	<u>330,275</u>	<u>210,016</u>	<u>439,415</u>	<u>281,692</u>	<u>550,777</u>	<u>363,857</u>
<b>園區增值服務</b>						
園區產品及服務.....	34,450	24,463	40,862	28,624	105,023	69,949
家居生活服務.....	69,045	31,606	84,503	40,482	145,691	64,054
園區空間服務.....	13,988	7,657	16,188	6,335	26,264	11,530
	<u>117,483</u>	<u>63,726</u>	<u>141,553</u>	<u>75,441</u>	<u>276,978</u>	<u>145,533</u>
	<u>1,671,647</u>	<u>1,429,218</u>	<u>2,204,565</u>	<u>1,841,479</u>	<u>2,918,627</u>	<u>2,387,702</u>

於相關期間，概無與單一外部客戶交易的收入佔 貴集團於報告期間收入的約10%或以上。

## 5 其他收入及其他收入／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他收入</b>			
政府補助(附註(i)).....	9,779	11,431	16,147
其他.....	678	392	3,924
	<u>10,457</u>	<u>11,823</u>	<u>20,071</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他收入／(虧損)淨額</b>			
出售物業、廠房及設備虧損淨額.....	(39)	(1,175)	(275)
其他金融資產已實現收益淨額.....	391	1,419	429
	<u>352</u>	<u>244</u>	<u>154</u>

## 6 持續經營業務除稅前利潤

持續經營業務除稅前利潤經扣除／(計入)下列後達致：

## (a) 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入.....	(877)	(1,747)	(2,185)
銀行貸款利息開支.....	2,732	3,300	9,254
融資成本.....	1,855	1,553	7,069

## (b) 員工成本

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利.....	983,822	1,172,684	1,136,164
界定供款計劃供款(附註(i)).....	76,742	105,689	150,451
	1,060,564	1,278,373	1,286,615
計入：			
— 銷售成本.....	975,386	1,180,516	1,151,540
— 行政開支.....	85,178	97,857	135,075
	1,060,564	1,278,373	1,286,615

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

除上述年度供款外，貴集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

## (c) 其他項目

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
減值虧損			
— 貿易及其他應收款項 .....	13,301	20,969	22,321
— 商譽 .....	277	353	649
	<u>13,578</u>	<u>21,322</u>	<u>22,970</u>
核數師酬金			
— 審核服務 .....	—	1,229	4,327
折舊及攤銷 .....	9,230	10,520	12,641
經營租賃費用 .....	17,444	22,659	28,804

## 7 綜合損益表的所得稅

## (a) 於綜合損益表內的稅項代表：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅 .....	33,089	60,239	81,605
遞延稅項			
暫時差額的產生及撥回 .....	(7,432)	(11,497)	(8,548)
貴集團中國附屬公司利潤預扣稅(附註(b)(iii)) .....	—	—	2,502
	<u>25,657</u>	<u>48,742</u>	<u>75,559</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤之對賬：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務除稅前利潤.....	108,390	198,618	278,126
按相關稅務司法權區利潤			
適用之稅率計算持續經營業務除稅前利潤之			
名義稅項(附註(i)(ii)).....	27,098	49,655	69,532
不可扣稅開支之稅務影響，扣除非應課稅收入...	554	1,905	1,593
(動用)／未確認可扣稅暫時差額之稅務影響.....	(1,130)	(4,695)	885
未確認之未使用稅項虧損之稅務影響.....	1,264	2,246	1,793
動用之前尚未確認之稅項虧損.....	(1,986)	(562)	(395)
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響.....	(143)	193	(351)
貴集團中國附屬公司利潤之預扣稅(附註(iii))....	—	—	2,502
實際稅項開支.....	25,657	48,742	75,559

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

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

### (ii) 中國企業所得稅

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

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

### (iii) 中國股息預扣稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，就2008年1月1日後賺取的利潤而言，貴公司中國附屬公司須就向外商投資控股公司宣派的股息繳付10%的預扣稅。就須繳付預扣稅的股息而言，會就已宣派股息確認預扣稅撥備，以及就於可見將來宣派的股息確認遞延稅項負

債。於2015年12月31日，已就分派 貴集團中國附屬公司的保留利潤時應付的稅項確認人民幣2,502,000元的預扣稅。

## 8 已終止業務

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

於2013年12月31日，該等板塊並非已終止業務。為與截至2014年12月31日止年度的披露一致，截至2013年12月31日止財政年度的綜合損益表已重列以將已終止業務與持續經營業務分開列示。

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

已終止業務年度虧損經扣除下列項目後達致：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊及攤銷.....	301	257	—
經營租賃費用.....	1,914	1,812	—
薪金及其他福利.....	35,730	37,870	—
界定供款退休計劃供款.....	2,068	2,041	—
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額.....	46	(50)	—
其他金融資產已實現收益淨額.....	28	6	—

已終止業務產生／(所用)現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生／(所用)現金淨額.....	52,544	(65,019)	—
投資活動(所用)／產生現金淨額.....	(33,769)	28,413	—
融資活動產生現金淨額.....	5,000	500	—
已終止業務產生／(所用)現金淨額.....	23,775	(36,106)	—

## 9 董事薪酬

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事袍金.....	—	—	—
薪金、津貼及實物福利.....	646	769	878
酌情花紅.....	833	1,189	1,409
退休計劃供款.....	101	117	122
	1,580	2,075	2,409

董事薪酬詳情載列如下：

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2013年12月31日止年度</b>					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	266	320	—	586
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	220	282	49	551
吳志華先生.....	—	160	231	52	443
	—	646	833	101	1,580
<b>截至2014年12月31日止年度</b>					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	327	560	—	887
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	251	364	60	675
吳志華先生.....	—	191	265	57	513
	—	769	1,189	117	2,075
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
<i>主席</i>					
李海榮女士.....	—	323	600	—	923
<i>執行董事</i>					
楊掌法先生.....	—	251	422	62	735
吳志華先生.....	—	241	283	60	584
陳浩先生.....	—	63	104	—	167
	—	878	1,409	122	2,409

- (i) 於2014年11月24日，貴公司委任李海榮女士為執行董事。於2015年11月27日，楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生獲委任為執行董事，壽柏年先生及夏一波女士獲委任為非執行董事，田在瑋先生、黃嘉宜先生及潘昭國先生獲委任為獨立非執行董事。
- (ii) 於相關期間，貴集團並無已付董事或下文附註10所述任何五位最高薪人士任何酬金，作為邀請彼等加入或加入貴集團後的獎勵或離職補償。於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。於相關期間，概無向獨立非執行董事支付薪酬，原因為彼等於相關期間後方獲委任。
- (iii) 酌情花紅乃按個人及貴集團表現而釐定。

**10 最高薪人士**

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

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利 .....	298	374	324
酌情花紅 .....	483	530	741
退休計劃供款 .....	100	121	124
	<u>881</u>	<u>1,025</u>	<u>1,189</u>

上述最高薪人士的酬金範圍如下：

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

**11 股息**

於相關期間應付權益股東之股息：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度宣派股息 .....	<u>31,373</u>	<u>120,000</u>	<u>230,000</u>

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

**12 每股盈利**

於相關期間每股基本盈利乃根據截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的 貴公司權益股東應佔利潤，以及2,000,000,000股已發行股份(猶如載列於招股章程「歷史及重組」一節及下文C節所載列的重組及資本化發行已於2013年1月1日生效)計算。

於相關期間並無具攤薄潛力的普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 13 物業、廠房及設備

	附註	辦公室設備 及家具			租賃		合計
		汽車	樓宇	物業裝修	軟件		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>							
於2013年1月1日		23,519	19,258	5,107	5,166	1,333	54,383
添置		5,440	316	—	3,960	300	10,016
收購附屬公司	31(a)	82	160	—	—	—	242
出售附屬公司	31(b)	(214)	—	—	—	—	(214)
出售		(566)	—	—	(327)	—	(893)
於2013年12月31日		28,261	19,734	5,107	8,799	1,633	63,534
添置		5,231	2,488	—	3,990	771	12,480
收購附屬公司	31(a)	31	5	—	—	—	36
出售附屬公司	31(b)	(1,579)	(1,209)	—	(703)	—	(3,491)
出售		(4,932)	(6,452)	(168)	(209)	—	(11,761)
於2014年12月31日		27,012	14,566	4,939	11,877	2,404	60,798
添置		5,541	1,948	—	6,320	4,942	18,751
收購附屬公司	31(a)	50	—	—	—	396	446
轉撥自投資物業(附註14)		—	—	31,015	—	—	31,015
出售		(1,089)	(306)	—	(697)	—	(2,092)
於2015年12月31日		31,514	16,208	35,954	17,500	7,742	108,918
<b>累計折舊</b>							
於2013年1月1日		(12,284)	(6,333)	(650)	(1,712)	(853)	(21,832)
年度開支		(4,101)	(1,756)	(253)	(1,683)	(264)	(8,057)
出售附屬公司	31(b)	157	—	—	—	—	157
出售撥回		469	—	—	327	—	796
於2013年12月31日		(15,759)	(8,089)	(903)	(3,068)	(1,117)	(28,936)
年度開支		(4,320)	(1,629)	(243)	(2,837)	(275)	(9,304)
出售附屬公司	31(b)	1,070	477	—	481	—	2,028
出售撥回		4,447	4,231	152	209	—	9,039
於2014年12月31日		(14,562)	(5,010)	(994)	(5,215)	(1,392)	(27,173)
年度開支		(4,390)	(1,562)	(1,577)	(4,691)	(298)	(12,518)
轉撥自投資物業(附註14)		—	—	(6,998)	—	—	(6,998)
出售撥回		887	225	—	269	—	1,381
於2015年12月31日		(18,065)	(6,347)	(9,569)	(9,637)	(1,690)	(45,308)
<b>賬面淨值</b>							
於2013年12月31日		12,502	11,645	4,204	5,731	516	34,598
於2014年12月31日		12,450	9,556	3,945	6,662	1,012	33,625
於2015年12月31日		13,449	9,861	26,385	7,863	6,052	63,610

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

貴集團概無物業、廠房及設備已抵押作為 貴集團借款的抵押品。

## 14 投資物業

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

貴集團的投資物業位於中國，並全部出租予第三方直至2015年2月。自2015年2月起，貴集團管理層於原有租賃合約失效後，決定不再將物業出租，而 貴集團已自用大部分物業。 貴集團於2015年2月已將有關物業由投資物業重新分類為物業、廠房及設備。

於2013年及2014年12月31日，貴集團賬面值分別為人民幣25,613,000元及人民幣24,140,000元的投資物業因集體擁有權而無房屋所有權證。 貴集團已對投資物業採用成本模型。

於2013年及2014年12月31日的公平值為人民幣53,130,000元及人民幣52,440,000元。估值由獨立測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行，其僱員具香港測量師學會合資格測量師資歷及對估物業所在地點類別有近期估值經驗。

貴集團概無投資物業已抵押作為 貴集團借款的抵押品。

貴集團根據不可撤銷經營租賃於未來應收之最低租賃收入總額如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 . . . . .	3,730	2,079	—
一年後至五年 . . . . .	2,079	—	—
	<u>5,809</u>	<u>2,079</u>	<u>—</u>

## 15 於聯營公司的權益

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資成本 . . . . .	18,918	5,242	11,448
應佔收購後業績(經扣除已收股息). . . . .	693	(1,080)	498
向聯營公司貸款 . . . . .	83,520	—	—
	<u>103,131</u>	<u>4,162</u>	<u>11,946</u>

下表列出均為非上市企業實體且並無市場報價之 貴集團聯營公司之資料：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊 成立及 營業地點	註冊資本	貴集團持有的實際權益			主要業務
				於12月31日			
				2013年	2014年	2015年	
義烏市國資綠城物業服務有限公司 (「義烏綠城物業服務」) . . . . .	註冊成立	中國	人民幣3,000,000元	40%	40%	40%	物業服務
上海新湖綠城物業服務有限公司 (「上海新湖」) . . . . .	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	40%	40%	40%	物業服務
瀋陽新湖綠城物業服務有限公司 . .	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	40%	40%	40%	物業服務

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊 成立及 營業地點	註冊資本	貴集團持有的實際權益			主要業務
				於12月31日			
				2013年	2014年	2015年	
嘉興新湖綠城物業服務有限公司 ..	註冊成立	中國	人民幣500,000元	40%	40%	40%	物業服務
衢州新湖綠城物業服務有限公司 ..	註冊成立	中國	人民幣500,000元	40%	40%	40%	物業服務
句容新湖寶華會議中心有限公司 ..	註冊成立	中國	人民幣100,000元	40%	40%	40%	會議和宴會 服務
浙江新湖綠城物業服務有限公司 （「浙江新湖」）.....	註冊成立	中國	人民幣3,000,000元	40%	40%	40%	物業服務
杭州新湖酒店管理有限公司.....	註冊成立	中國	人民幣1,000,000元	40%	40%	40%	酒店管理
杭州綠晶保潔有限公司 （「杭州綠晶」）（附註(i)）.....	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	20%	—	—	保潔及家政 服務
杭州誠居軟裝設計諮詢 有限公司（「杭州誠居」） （附註(ii)及(iv)）.....	註冊成立	中國	人民幣300,000元	16%	—	—	室內設計及 裝飾服務
杭州錢江陵園有限公司 （「錢江陵園」）（附註(iv)）.....	註冊成立	中國	人民幣30,000,000元	30%	—	—	陵園相關服務
杭州綠城汽車服務有限公司 （附註(iv)）.....	註冊成立	中國	人民幣2,000,000元	40%	—	—	汽車保養服務
杭州綠城家友投資管理 有限公司（附註(iv)）.....	註冊成立	中國	人民幣1,000,000元	40%	—	—	超市運營
浙江綠城園林工程有限公司 （「綠城園林」）（附註(iii)及(iv)）..	註冊成立	中國	人民幣10,000,000元	20%	—	—	園藝服務
杭州綠城空調設備維護服務 有限公司（「綠城空調維護 服務」）（附註(iv)）.....	註冊成立	中國	人民幣30,000,000元	30%	—	—	空調維護服務
杭州綠漫科技有限公司 （「綠漫科技」）（附註(v)）.....	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	60%	20%	20%	信息技術服務 技術諮詢
上海易唐景觀設計有限公司 （「上海易唐」）（附註(vi)）.....	註冊成立	中國	人民幣2,000,000元	25%	—	—	建築設計服務

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊 成立及 營業地點	註冊資本	貴集團持有的實際權益			主要業務
				於12月31日			
				2013年	2014年	2015年	
浙江綠城優客資產管理 有限公司(「綠城優客」) (附註(vii)).....	註冊成立	中國	人民幣30,000,000元	—	—	40%	投資諮詢服務、 資產管理服務

所有中國實體為有限責任公司。

- (i) 於2013年3月25日，貴集團向貴集團關連方鞠建華先生以現金代價人民幣400,000元收購杭州綠晶20%股本權益。貴集團分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元已於截至2013年12月31日止年度的綜合損益表中確認。於2014年4月，貴集團按比例增持其於杭州綠晶的投資人民幣600,000元。於2014年7月，貴集團以現金代價人民幣1,000,000元出售於杭州綠晶20%的股本權益。人民幣408,000元的收益已於貴集團截至2014年12月31日止年度的綜合損益表中確認。
- (ii) 誠如附註31(a)(iii)所載，於2013年，貴集團收購綠城家博裝飾及其附屬公司40%的股本權益。於收購後，綠城家博裝飾、舟山綠城家博裝飾及溫州綠城家博裝飾成為貴集團的附屬公司，而杭州誠居成為貴集團的聯營公司。
- (iii) 於2013年，貴集團以現金代價人民幣1,500,000元出售綠城園林15%股本權益。
- (iv) 誠如附註31(d)所載，該等聯營公司已由貴集團根據重組而出售。
- (v) 誠如附註31(b)(iv)所載，於2014年，貴集團以現金代價人民幣2,000,000元出售綠漫科技40%股本權益。於出售後，綠漫科技成為貴集團的聯營公司。
- (vi) 於2014年6月，貴集團以現金代價人民幣500,000元出售上海易唐25%股本權益。
- (vii) 於2015年9月，貴集團與總部設於成都的中國網上租房網四川優客投資管理有限公司簽訂了有約束力的合作框架合同，以成立貴集團持有40%股本權益的綠城優客。

所有上述聯營公司採用權益法於財務資料入賬。

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

**(a) 錢江陵園**

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>聯營公司之毛額</b>			
流動資產	92,851	—	—
非流動資產	2,172	—	—
流動負債	(58,945)	—	—
非流動負債	—	—	—
權益	36,078	—	—
收入	37,730	48,447	—
年度利潤	3,953	7,618	—
其他全面收入	—	—	—
全面總收入	3,953	7,618	—
<b>與 貴集團於聯營公司的權益的對賬</b>			
聯營公司資產淨值之毛額	36,078	—	—
貴集團之實際權益	30%	—	—
貴集團分佔聯營公司之資產淨值	10,823	—	—
向聯營公司貸款	83,520	—	—
在綜合財務資料之賬面值	94,343	—	—

向聯營公司貸款為無抵押、免利息及無固定還款期。

個別非重大聯營公司的財務資料概要的資產淨值賬面值及分佔利潤/(虧損)披露如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司資產淨值賬面值	8,788	4,162	11,946
分佔：			
— 持續經營業務利潤/(虧損)	816	(56)	1,784
— 已終止業務利潤	588	749	—

## 16 於合營企業的權益

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資成本	3,819	2,705	4,133
應佔收購後業績(經扣除已收股息)	(812)	(1,323)	(1,588)
商譽	333	333	559
	<u>3,340</u>	<u>1,715</u>	<u>3,104</u>

採用權益法於綜合財務資料入賬的 貴集團於合營企業的權益的詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及營業地點	註冊資本	貴集團持有的實際權益			主要業務
				於12月31日			
				2013年	2014年	2015年	
浙江綠西物業管理有限公司(「浙江綠西」)	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元	50%	50%	50%	物業服務
南通金管家物業管理有限公司	註冊成立	中國	人民幣500,000元	50%	50%	50%	物業服務
杭州誠品(附註(i))	註冊成立	中國	人民幣2,000,000元	50%	100%	100%	物業服務
上海綠豐(附註(ii))	註冊成立	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	物業服務
上海花木綠城物業服務有限公司(「上海花木」)(附註(iii))	註冊成立	中國	人民幣1,000,000元	50%	50%	50%	物業服務
諸暨綠城家博裝飾工程有限公司(「諸暨綠城家博裝飾」)(附註(iv)及(v))	註冊成立	中國	人民幣200,000元	40%	—	—	室內設計及裝飾服務
紹興縣綠中裝飾工程有限公司(「綠中裝飾」)(附註(iv)及(v))	註冊成立	中國	人民幣500,000元	40%	—	—	室內設計及裝飾服務
安徽鹽業綠城物業服務有限公司(「安徽鹽業」)(附註(vi))	註冊成立	中國	人民幣3,000,000元	—	—	60%	物業服務

所有實體為中國有限責任公司。

- (i) 誠如附註31(a)(iv)所載列，貴集團於2014年進一步收購杭州誠品50%股本權益。杭州誠品自2014年6月13日起成為貴集團的附屬公司。
- (ii) 誠如附註31(a)(ii)所載列，截至2013年12月31日止年度，貴集團自其他股東進一步收購上海綠豐50%股本權益，而上海綠豐因此成為貴集團的全資附屬公司。
- (iii) 於2013年，貴集團與上海鑫榮物業管理有限公司合資成立合營企業上海花木。
- (iv) 誠如附註31(a)(iii)所載列，貴集團收購綠城家博裝飾40%股本權益。於收購後，自2013年1月1日起，該等實體成為貴集團的合營企業。
- (v) 誠如附註31(d)所載列，該等合營企業已由貴集團根據重組而出售。
- (vi) 於截至2015年12月31日止年度，貴集團收購安徽鹽業60%權益。根據安徽鹽業組織章程細則，股東決議案僅在獲全體權益股東通過的情況下方為有效及具作用力。貴集團將於安徽鹽業的投資入賬為於合營企業的權益。

所有上述貴集團參與的合營企業均為非上市企業實體，且並無市場報價。

## 17 其他金融資產

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動			
— 非上市可供出售股本金融工具	5,200	200	—
流動			
— 分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產(附註(i)及32(d))	100,000	134,000	28,200

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

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

貴集團的信貸及市場風險及與按公平值計入損益相關的公平值資料於附註32披露。

**18 購買物業、廠房及設備預付款項**

向獨立第三方就購買新辦公樓的預付款項人民幣91,524,000元已於2014年內作出。根據合同付款條款，第二期預付款項人民幣39,000,000元已於2015年內作出。

**19 存貨**

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業.....	7,941	—	—
持作出售物業.....	768	492	342
消耗品.....	1,911	1,255	1,703
	<u>10,620</u>	<u>1,747</u>	<u>2,045</u>

**20 貿易及其他應收款項***貴集團*

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據.....	165,893	216,022	257,808
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備 (附註20(b)).....	(12,472)	(16,078)	(23,156)
	153,421	199,944	234,652
其他應收款項.....	53,297	54,524	60,473
押金及預付款項.....	24,477	30,036	51,038
應收關連方款項(附註34).....	68,339	181,752	71,485
應收其他員工款項.....	10,875	2,712	2,304
應收董事款項(附註21).....	1,500	—	—
	<u>311,909</u>	<u>468,968</u>	<u>419,952</u>
非流動.....	—	31,305	—
流動.....	<u>311,909</u>	<u>437,663</u>	<u>419,952</u>
	<u>311,909</u>	<u>468,968</u>	<u>419,952</u>

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

於2014年及2015年12月31日，應收關連方款項主要包括於重組期間來自出售實體收取的代價，分別為人民幣118,805,000元及人民幣38,805,000元。代價當中人民幣80,000,000元已於2015年內結付，而人民幣38,805,000元餘額將於2016年9月或之前或 貴公司股份於聯交所上

市前結付(以較早發生者為準)。餘下應收關連方及董事款項為無抵押及免息。應收董事及關連方款項的詳情分別載列於附註21及附註34。

### (a) 賬齡分析

於各個報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

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

貿易應收款項及應收票據於應收款項獲確認後到期。

### (b) 貿易應收款項及應收票據減值

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

年內貿易應收款項及應收票據減值撥備變動(包括個別及共同虧損部分)如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 . . . . .	9,898	12,472	16,078
確認之減值虧損 . . . . .	13,301	20,969	22,321
撇銷不可收回金額 . . . . .	(10,727)	(17,363)	(15,243)
於12月31日 . . . . .	<u>12,472</u>	<u>16,078</u>	<u>23,156</u>

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

**(c) 並無減值的貿易應收款項及應收票據**

並無個別或共同視作減值的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦未減值 .....	—	—	—
逾期少於一年 .....	133,464	182,262	206,811
逾期一年至兩年 .....	7,485	—	3,081
逾期超過兩年 .....	—	1,604	1,604
	<u>140,949</u>	<u>183,866</u>	<u>211,496</u>

貴集團就逾期超過兩年的款項人民幣1,604,000元持有抵押品。因此，管理層認為毋須作出減值撥備。

**21 貸款予高級職員**

貴集團所作的貸款：

借款人姓名.....	楊掌法先生	吳志華先生	
職位.....	執行董事	執行董事	
信貸交易條款			
— 期限及還款期.....	按要求償還	按要求償還	
— 貸款金額(人民幣千元).....	4,500	1,860	
— 利率 .....	免息	免息	
— 抵押 .....	無	無	
借款人姓名.....	楊掌法先生	吳志華先生	合計
貸款結餘			
於2013年12月31日.....	<u>1,500</u>	<u>—</u>	<u>1,500</u>
於2014年12月31日.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2015年12月31日.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
最高未償還結餘			
— 於2013年.....	<u>4,500</u>	<u>500</u>	<u>5,000</u>
— 於2014年.....	<u>4,500</u>	<u>—</u>	<u>4,500</u>
— 於2015年.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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

## 22 受限制銀行結餘

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代表客戶持有的託管資金.....	6,863	22,974	43,155
代表業委會收取的現金.....	22,491	29,322	43,290
受限制存款.....	—	5,151	4,171
能耗費押金.....	90	90	164
	<u>29,444</u>	<u>57,537</u>	<u>90,780</u>

託管資金為於提供房地產代理服務期間按賣家要求自買家收取的現金押金墊款。

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

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

## 23 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

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

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團旗下中國附屬公司的現金及銀行結餘不可自由兌換為其他貨幣，並須遵守中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

(b) 除稅前利潤與經營所得現金的對賬：

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>				
除稅前利潤／(虧損)				
— 來自持續經營業務		108,390	198,618	278,126
— 來自已終止業務	8	(6,071)	135	—
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	13	8,057	9,304	12,518
投資物業攤銷	14	1,474	1,473	123
貿易及其他應收款項減值	6(c)	13,301	20,969	22,321
商譽減值	6(c)	277	353	649
融資成本		2,732	3,300	9,254
其他金融資產的投資收入		(419)	(1,425)	(429)
利息收入		(968)	(1,901)	(2,185)
分佔聯營公司利潤減虧損		(2,590)	(2,979)	(1,784)
分佔合營企業利潤減虧損		344	852	266
出售物業、廠房及設備的 (收益)／虧損淨額		(7)	1,225	275
出售附屬公司虧損／(收益)		311	(1,951)	—
收購聯營公司收益		(131)	—	—
出售聯營公司虧損／(收益)		658	(476)	—
出售其他金融資產虧損		—	1,315	89
運營資金變動：				
存貨增加		(1,728)	(20,502)	(285)
貿易及其他應收款項增加		(79,188)	(116,672)	(49,228)
受限制銀行存款增加		(7,391)	(28,093)	(33,243)
預收款項及貿易及其他應付款項增加		156,405	299,944	339,329
<b>經營所得現金</b>		<b>193,456</b>	<b>363,489</b>	<b>575,796</b>

**24 銀行貸款**

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>銀行貸款－有抵押</b>			
一年內或按要求	20,000	—	—
<b>銀行貸款－無抵押</b>			
一年內或按要求	20,000	100,000	180,000
	40,000	100,000	180,000

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

於2013年12月31日，賬面值為人民幣20,000,000元的有抵押銀行貸款乃以 貴公司主席李海榮女士總結餘為人民幣22,000,000元的銀行存款作為抵押。

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

於2014年及2015年12月31日，賬面值分別為人民幣100,000,000元及人民幣180,000,000元的無抵押銀行貸款乃由一家銀行根據短期貸款合同授出，總融資為人民幣200百萬元。

## 25 預收款項

該等金額為從業主收取的預付物業服務費。

## 26 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項 . . . . .	11,298	16,985	119,602
– 已結算貿易應付款項 . . . . .	3,171	4,397	12,654
– 應計貿易應付款項 . . . . .	8,127	12,588	106,948
押金 . . . . .	44,569	58,532	80,384
其他應付稅項及費用 . . . . .	21,036	35,026	38,154
應計工資及其他福利 . . . . .	83,395	166,378	160,059
代表客戶持有的託管資金(附註22) . . . . .	6,863	22,974	43,155
代表業委會收取的現金(附註22) . . . . .	22,491	29,322	43,290
其他應付款項及應計款項 . . . . .	50,388	50,423	39,313
應付股息 . . . . .	23,704	57,318	21,897
代表住戶收取的款項 . . . . .	125,177	183,786	247,302
應付關連方款項(附註34) . . . . .	6,414	5,024	4,274
應付第三方款項 . . . . .	—	—	50,000
	<u>395,335</u>	<u>625,768</u>	<u>847,430</u>

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

押金為於裝修期間從業主收取的雜項裝修押金。

代表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。

應付關連方款項為無抵押及免息。有關該等款項的詳情載於附註34。

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

於各報告期末，根據發票日期的已結算貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一個月內或按要求.....	1,524	3,420	7,040
一個月後但三個月內.....	690	261	2,454
三個月後.....	957	716	3,160
	<u>3,171</u>	<u>4,397</u>	<u>12,654</u>

貴公司

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項.....	—	1	173
	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>173</u>

貿易及其他應付款項指應付附屬公司款項，並為無抵押、免息及無固定還款期。

## 27 綜合財務狀況表的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	28,789	42,289	71,864
年度即期稅項撥備.....	33,326	60,375	81,605
收購附屬公司.....	44	39	—
出售附屬公司.....	(7)	(152)	—
年度付款.....	<u>(19,863)</u>	<u>(30,687)</u>	<u>(64,974)</u>
於12月31日.....	<u>42,289</u>	<u>71,864</u>	<u>88,495</u>

**(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)**

於相關期間綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及相關變動如下：

	應計開支	貿易及 其他應收款項 之撥備	虧損性合同 之撥備	未分派盈利 之預扣稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日.....	17,576	2,475	8,729	—	28,780
計入／(扣除)損益.....	6,643	644	212	—	7,499
於2013年12月31日.....	<u>24,219</u>	<u>3,119</u>	<u>8,941</u>	<u>—</u>	<u>36,279</u>
於2014年1月1日.....	24,219	3,119	8,941	—	36,279
計入／(扣除)損益.....	11,753	907	(1,655)	—	11,005
出售附屬公司.....	—	(6)	—	—	(6)
於2014年12月31日.....	<u>35,972</u>	<u>4,020</u>	<u>7,286</u>	<u>—</u>	<u>47,278</u>
於2015年1月1日.....	35,972	4,020	7,286	—	47,278
計入／(扣除)損益.....	5,352	4,257	(1,061)	(2,502)	6,046
於2015年12月31日.....	<u>41,324</u>	<u>8,277</u>	<u>6,225</u>	<u>(2,502)</u>	<u>53,324</u>

**綜合財務狀況表的對賬**

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨資產.....	36,279	47,278	55,826
綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨負債.....	—	—	(2,502)
	<u>36,279</u>	<u>47,278</u>	<u>53,324</u>

**(c) 未確認遞延稅項資產**

未就以下項目確認遞延稅項資產：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用稅項虧損			
—中國.....	<u>33,966</u>	<u>20,611</u>	<u>26,087</u>

根據附註1(s)載列的會計政策，於2013年、2014年及2015年，貴集團未就若干附屬公司未動用稅項虧損確認分別人民幣8,492,000元、人民幣5,153,000元及人民幣6,522,000元遞延稅項資產。董事認為不大可能在有關稅務司法權區及實體取得可動用的未來應課稅利潤以抵銷虧損。

根據中國有關法律及法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2014年.....	1,069	—	—
2015年.....	3,059	551	—
2016年.....	7,356	1,476	1,464
2017年.....	10,214	5,456	5,320
2018年.....	12,268	3,912	3,909
2019年.....	—	9,216	8,222
2020年.....	—	—	7,172
	<u>33,966</u>	<u>20,611</u>	<u>26,087</u>

#### (d) 未確認遞延稅項負債

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

## 28 撥備

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	44,442	40,748	37,041
已計提撥備.....	17,266	18,191	15,736
已動用撥備.....	(20,960)	(21,898)	(16,442)
於12月31日.....	40,748	37,041	36,335
減：列入「流動負債」的金額.....	(21,899)	(23,008)	(18,094)
	<u>18,849</u>	<u>14,033</u>	<u>18,241</u>

貴集團曾與若干有經營虧損的園區訂立合同。已就該等園區的未來付款責任(扣除預期管理收入)作出撥備。

## 29 股本

#### (a) 股本

貴公司於2014年11月24日根據開曼群島法例註冊成立為獲豁免有限公司，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份及發行100,000股每股面值0.00001港元的股份。 貴公司已分別於2015年8月7日及2015年8月20日發行96,078股及999,803,922股每股面值0.00001港元的股份。因此，10,000港元(相等於人民幣8,000元)已入賬列為股本。

於2015年8月7日，貴公司的附屬公司杭州桂花園投資管理向綠城控股及李海榮女士收購綠城物業服務的100%股本權益，代價為人民幣50,000,000元，入賬作為因本次重組而自貴集團權益扣減。該收購導致綠城物業服務成為貴集團的附屬公司。

重組於2014年12月31日尚未完成。就本報告而言，貴集團於2013年1月1日以及2013年及2014年12月31日綜合財務狀況表內的股本指綠城物業服務的股本。

### (b) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續經營的能力，以透過為服務作出風險水平相稱的定價及以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報及為其他持份者提供利益。貴集團的整體策略於整個相關期間維持不變。

貴集團的資本架構包括銀行貸款減現金及現金等價物，而貴集團的權益包括已發行股本、保留利潤及其他儲備。

貴公司董事定期檢討資本架構。根據經營預算，董事考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，透過派付股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

貴集團一家附屬公司於2014年及2015年受外部資本要求所規限。於2014年及2015年12月31日，概無有關資本要求的不合規事項。

## 30 儲備

### (a) 中國法定儲備

根據中國公司法，貴集團的中國附屬公司(除外商投資企業)需將除稅後利潤之10%(由中國會計準則釐定)撥入法定盈餘儲備，直至達到其註冊資本的50%。

轉撥至此儲備須於向股東分派股息前進行。

法定儲備金可用作彌補以往年度之虧損(如有)，並可藉向股東按其現有持股比例發行新股份，或藉增加股東現時持有之股份面值，轉換為股本，惟發行股份後之結餘不得少於註冊資本之25%。

### (b) 其他儲備

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

**(c) 匯兌儲備**

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

**31 收購及出售****(a) 收購附屬公司**

收購附屬公司的詳細資料列表如下：

被收購實體	成立地點	收購日期	已收購的 擁有權權益	主要業務	代價
綠城綠發物業服務 (附註(i)).....	中國	2013年1月28日	2%	物業服務	人民幣200,000元
上海綠豐(附註(ii))...	中國	2013年4月8日	50%	物業服務	人民幣250,000元
綠城家博裝飾及 其附屬公司 (附註(iii)).....	中國	2013年1月1日	40%	室內設計及 裝飾服務	人民幣800,000元
	中國	2014年1月2日	20%	室內設計及 裝飾服務	人民幣1,000,000元
杭州誠品(附註(iv))...	中國	2014年6月13日	50%	物業服務	人民幣1,015,000元
綠城信息(附註(v))..	中國	2015年10月10日	-	通訊服務	-
雙城網絡(附註(vi))..	中國	2015年11月25日	44%	電腦網絡技 術、諮詢服 務	人民幣152,000元

收購附屬公司的轉讓代價如下：

收購相關成本微不足道，並已於綜合損益及其他全面收入表列項「行政開支」支銷。

**(i) 收購綠城綠發物業服務**

於2013年1月28日，貴集團從綠城房地產開發有限公司購入綠城綠發物業服務的額外2%股本權益。因此，貴集團於綠城綠發物業服務的實際權益增加至51%。綠城綠發物業服務自2013年1月28日起成為貴集團附屬公司。

於收購該額外2%股本權益前，綠城綠發物業服務入賬為 貴集團聯營公司，並以權益法將其列賬於財務資料。於收購日期，綠城綠發物業服務的49%股本權益公平值為人民幣4,900,000元。

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
貿易及其他應收款項.....	4,855
現金及現金等價物.....	5,157
貿易及其他應付款項.....	(12)
購入的可識別總資產淨值.....	10,000
先前於綠城綠發物業服務持有的49%權益的公平值.....	(4,900)
收購附屬公司所得的非控股權益.....	(4,900)
就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	200

收購所產生的商譽

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值.....	200
減：就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	(200)
收購所產生的商譽.....	—

收購所產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價.....	(200)
購入的現金及現金等價物.....	5,157
	4,957

收購對 貴集團業績的影響

收購日期起至2013年12月31日由被收購方所產生的額外業務的應佔收入及利潤如下：

	人民幣千元
收入.....	—
期內虧損.....	(16)

**(ii) 收購上海綠豐**

於2013年4月8日，貴集團從獨立第三方購入上海綠豐額外50%股本權益，現金代價為人民幣250,000元。因此，上海綠豐成為貴集團全資附屬公司。

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
貿易及其他應收款項.....	15
現金及現金等價物.....	437
貿易及其他應付款項.....	<u>(318)</u>
購入的可識別總資產淨值.....	134
先前於上海綠豐持有的50%權益的公平值.....	<u>(67)</u>
就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u><u>67</u></u>

**收購所產生的商譽**

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值.....	250
減：就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u>(67)</u>
收購所產生的商譽 <sup>(#)</sup> .....	<u><u>183</u></u>

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

**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.....	<u>437</u>
	<u><u>187</u></u>

**收購對貴集團業績的影響**

收購日期起至2013年12月31日由被收購方所產生的額外業務的應佔收入及虧損如下：

	人民幣千元
收入.....	3,857
期內虧損.....	<u><u>(222)</u></u>

倘以上收購已於2013年1月1日完成，截至2013年12月31日止年度，貴集團持續經營業務的總收入及利潤將如下：

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

### (iii) 收購綠城家博裝飾及其附屬公司

於2013年1月1日，貴集團從浙江盛世家博購入綠城家博裝飾的40%股本權益，現金代價為人民幣800,000元。收購後，自2013年1月1日起，綠城家博裝飾、舟山綠城家博裝飾及溫州綠城家博裝飾成為貴集團附屬公司，杭州誠居成為貴集團聯營公司，而諸暨綠城家博裝飾及綠中裝飾成為貴集團合營企業。

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	242
於合營企業及聯營公司的投資.....	2,387
貿易及其他應收款項.....	2,769
現金及現金等價物.....	2,876
貿易及其他應付款項.....	(5,939)
即期稅項.....	(44)
非控股權益.....	<u>(526)</u>
購入的可識別總資產淨值.....	1,765
收購附屬公司所得的非控股權益.....	(353)
先前於綠城家博裝飾及其附屬公司持有的40%股本權益的公平值.....	<u>(706)</u>
就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u>706</u>

### 收購所產生的商譽

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值.....	800
減：就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u>(706)</u>
收購所產生的商譽 <sup>(#)</sup> .....	<u>94</u>

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

## 收購所產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價 .....	(800)
購入的現金及現金等價物 .....	2,876
	<u>2,076</u>

## 收購對 貴集團業績的影響

收購日期起至2013年12月31日由被收購方所產生的額外業務的應佔收入及利潤如下：

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

於2014年1月2日，貴集團從杭州綠城足球俱樂部有限公司購入綠城家博裝飾額外20%股本權益，現金代價為人民幣1,000,000元。收購後，貴集團於綠城家博裝飾持有100%股本權益。已付代價超出可識別資產淨值的賬面值人民幣632,000元的金額轉撥至其他儲備。

於收購日期確認的資產及負債：

	人民幣千元
物業、廠房及設備 .....	191
於合營企業及聯營公司的投資 .....	2,147
貿易及其他應收款項 .....	5,355
現金及現金等價物 .....	1,409
貿易及其他應付款項 .....	(6,842)
即期稅項 .....	(7)
非控股權益 .....	<u>(411)</u>
可識別總資產淨值 .....	1,842
就擁有權權益收購的可識別資產淨值 .....	<u>368</u>

## 收購所產生的其他儲備

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值 .....	1,000
減：就擁有權權益收購的可識別資產淨值 .....	<u>(368)</u>
收購所產生的其他儲備 .....	<u>632</u>

## 收購所產生的現金流入淨額

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

**(iv) 收購杭州誠品**

貴集團於2014年6月13日從杭州錢江新城物業管理有限公司購入杭州誠品額外50%股本權益，現金代價為人民幣1,015,000元。因此，杭州誠品成為貴集團的附屬公司。

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	36
貿易及其他應收款項.....	2,045
現金及現金等價物.....	1,476
貿易及其他應付款項.....	(2,194)
即期稅項.....	(39)
購入的可識別總資產淨值.....	1,324
先前於杭州誠品持有的50%權益的公平值.....	(662)
就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u>662</u>

**收購所產生的商譽**

	人民幣千元
收購擁有權權益所轉讓代價的公平值.....	1,015
減：就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	(662)
收購所產生的商譽 <sup>(#)</sup> .....	<u>353</u>

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

**收購所產生的現金流入淨額**

	人民幣千元
現金代價.....	(1,015)
購入的現金及現金等價物.....	1,476
	<u>461</u>

**收購對貴集團業績的影響**

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

	人民幣千元
收入.....	583
期內虧損.....	<u>(49)</u>

倘以上收購已於2014年1月1日完成，截至2014年12月31日止年度，貴集團持續經營業務的總收入及利潤將如下：

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

#### (v) 收購綠城信息

於2015年10月10日，貴公司的附屬公司及綠城信息訂立一系列協議，包括獨家購買期權協議、授權委託書、股權質押合同及獨家業務合作協議，詳情載於招股章程「架構合約」一節。貴集團管理層經考慮有關事實及情況後，認為貴集團取得綠城信息的控制權，因此，貴集團自2015年10月10日起綜合入賬綠城信息的業績及事務狀況。

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	433
貿易及其他應收款項.....	8,861
現金及現金等價物.....	519
貿易及其他應付款項.....	<u>(2,211)</u>
購入的可識別總資產淨值.....	<u>7,602</u>
就擁有權權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u>7,602</u>

#### 收購所產生的現金流入淨額

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

#### 收購對貴集團業績的影響

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

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

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

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

#### (vi) 收購雙城網絡

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

於收購日期確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	13
存貨.....	13
貿易及其他應收款項.....	97
現金及現金等價物.....	298
貿易及其他應付款項.....	(173)
非控股權益.....	<u>(745)</u>
購入的可識別總資產淨值.....	(497)
先前於雙城網絡持有的31%權益的公平值.....	—
就擁有權益收購的可識別資產淨值的公平值.....	<u>(497)</u>

#### 收購所產生的商譽

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

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

#### 收購所產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價.....	(152)
加：未支付代價.....	152
購入的現金及現金等價物.....	<u>298</u>
	<u>298</u>

## 收購對 貴集團業績的影響

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

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

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

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

**(b) 出售 貴集團於出售後失去控制權的附屬公司權益**

於相關期間，貴集團出售或撤銷註冊若干附屬公司。出售的詳細資料載列如下：

被出售實體	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	出售日期	已出售的 擁有權權益	主要業務	代價
浙江綠城郡原物業服務有限公司 (「綠城郡原物業服務」).....	2004年7月13日 中國	人民幣1,000,000元	2013年5月3日	60%	物業服務	人民幣3,000,000元
寧波綠晶保潔有限公司 (「寧波綠晶」).....	2009年9月27日 中國	人民幣1,500,000元	2013年10月1日	100%	保潔及保養服務	人民幣1,500,000元
瀋陽銀基東方威尼斯物業管理 有限公司(「銀基東方物業管理」)...	2008年12月23日 中國	人民幣3,000,000元	2014年4月25日	60%	物業服務	人民幣1,800,000元
綠漫科技.....	2012年7月5日 中國	人民幣5,000,000元	2014年6月13日	40%	電信及技術諮詢 服務	人民幣2,000,000元

被出售實體	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	出售日期	已出售的 擁有權權益	主要業務	代價
桐廬綠升物業服務有限公司 (「桐廬綠升物業服務」) .....	2009年6月29日 中國	人民幣500,000元	2014年12月24日	100%	物業服務	—

**(i) 出售綠城郡原物業服務**

於2013年5月3日，貴集團以現金代價人民幣3,000,000元出售其於綠城郡原物業服務的60%股本權益予浙江郡原房地產有限公司。該已出售實體於截至2012年12月31日止年度的純利為人民幣1,253,000元，而直至2013年出售日期的淨虧損為人民幣625,000元(已計入貴集團的財務資料)。

已出售附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	57
貿易及其他應收款項.....	640
現金及現金等價物.....	6,305
貿易及其他應付款項.....	(2,298)
即期稅項.....	(7)
	<u>4,697</u>
出售附屬公司收益：	
已收代價.....	3,000
非控股權益.....	1,879
已出售的資產淨值.....	<u>(4,697)</u>
	<u>182</u>
出售產生的現金流出淨額：	
以現金支付的已收代價.....	3,000
減：已出售的現金及現金等價物.....	(6,305)
	<u>(3,305)</u>

**(ii) 出售寧波綠晶**

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

已出售附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
貿易及其他應收款項	2,000
現金及現金等價物	165
貿易及其他應付款項	(172)
	<u>1,993</u>
出售附屬公司虧損：	
已收代價	1,500
已出售的資產淨值	(1,993)
	<u>(493)</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價	1,500
減：已出售的現金及現金等價物	(165)
	<u>1,335</u>

**(iii) 出售銀基東方物業管理**

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

已出售附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	41
貿易及其他應收款項	2,465
現金及現金等價物	2,046
貿易及其他應付款項	(2,982)
	<u>1,570</u>
出售附屬公司收益：	
已收代價	3,000
已出售的資產淨值	(1,570)
	<u>1,430</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價	3,000
減：已出售的現金及現金等價物	(2,046)
	<u>954</u>

**(iv) 出售綠漫科技**

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

已出售附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	36
貿易及其他應收款項.....	3,670
現金及現金等價物.....	533
存貨.....	22
貿易及其他應付款項.....	(55)
	<u>4,206</u>
非控股權益.....	<u>(1,683)</u>
已出售股本權益的附屬公司資產淨值.....	<u>2,523</u>
出售附屬公司收益：	
已收代價.....	2,000
綠漫科技所持餘下股本權益的公平值.....	841
已出售的資產淨值.....	<u>(2,523)</u>
	<u>318</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	2,000
減：已出售的現金及現金等價物.....	<u>(533)</u>
	<u>1,467</u>

出售後所保留的股本權益於財務資料載列為於聯營公司的權益。

**(v) 桐廬綠升物業服務清盤**

貴集團持有100%股本權益的桐廬綠升物業服務於2013年6月開始清盤，並於2014年12月完成清盤。人民幣53,000元的清盤虧損淨額於貴集團截至2014年12月31日止年度的綜合損益表確認。

**(c) 出售 貴公司於出售後仍保留控制權的於附屬公司的權益****(i) 出售綠城頤樂**

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

該附屬公司於出售日期資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	350
其他投資.....	40,000
貿易及其他應收款項.....	46,051
現金及現金等價物.....	794
貿易及其他應付款項.....	(40,291)
	<u>46,904</u>
於權益確認的出售附屬公司收益：	
已收代價.....	20,000
餘下股本權益的賬面值.....	28,142
已出售的資產淨值.....	(46,904)
	<u>1,238</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	<u>20,000</u>

**(ii) 出售浙江房屋置換**

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

該附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	953
存貨.....	493
貿易及其他應收款項.....	1,613
現金及現金等價物.....	27,911
遞延稅項資產.....	36
應付稅項.....	(48)
貿易及其他應付款項.....	(29,458)
	<u>1,500</u>
於權益確認的出售附屬公司收益：	
已收代價.....	675
餘下股本權益的賬面值.....	825
已出售的資產淨值.....	(1,500)
	<u>—</u>
出售產生的現金流入淨額：	
以現金支付的已收代價.....	<u>675</u>

**(d) 重組中出售實體**

貴集團於2014年重組期間出售下列附屬公司、聯營公司、合營企業及其他金融資產。貴集團與買家所訂立的股份轉讓協議規定，公司股本權益涉及的所有利益及風險於2014年11月30日轉讓予買家。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	於出售日期的 實際股本權益	主要業務
<b>附屬公司(附註(i))：</b>				
綠城家博裝飾及其附屬公司				
浙江綠城家博裝飾工程管理有限 公司(附註31(a)(iii)) . . . . .	2009年3月16日 中國	人民幣5,000,000元	100%	室內設計及裝飾服務
舟山綠城家博裝飾工程管理有限 公司(附註31(a)(iii)) . . . . .	2012年2月29日 中國	人民幣500,000元	90%	室內設計及裝飾服務
溫州綠城家博裝飾工程管理有限 公司(附註31(a)(iii)) . . . . .	2011年12月9日 中國	人民幣1,000,000元	51%	室內設計及裝飾服務
浙江綠城房屋服務系統 有限公司. . . . .	2012年10月24日 中國	人民幣10,000,000元	100%	室內設計、維修及 保養服務
杭州誠居 <sup>(#)</sup> (附註31(a)(iii)) . . .	中國	人民幣300,000元	20%	室內設計及裝飾服務
諸暨綠城家博裝飾 <sup>(#)</sup> (附註31(a)(iii)) . . . . .	中國	人民幣200,000元	50%	室內設計及裝飾服務
綠中裝飾 <sup>(#)</sup> (附註31(a)(iii)) . . .	中國	人民幣500,000元	50%	室內設計及裝飾服務
浙江綠郡恒業實業發展 有限公司及其附屬公司				

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	於出售日期的 實際股本權益	主要業務
浙江綠郡恒業實業發展 有限公司(「綠郡恒業」) . . . .	2010年8月26日 中國	人民幣50,000,000元	100%	產業投資
杭州錢江陵園有限公司 <sup>(β)</sup> . . . .	中國	人民幣30,000,000元	30%	陵園相關服務
安吉綠郡安城實業發展有限公司	2010年9月14日 中國	人民幣30,000,000元	100%	物業開發及物業管理 服務
浙江綠城健康促進管理 有限公司及其附屬公司				
浙江綠城健康促進管理 有限公司. . . . .	2006年3月21日 中國	人民幣5,000,000元	51%	健康諮詢及養護服務
杭州深藍西醫內科診所 有限公司. . . . .	2007年9月28日 中國	人民幣100,000元	26.01%	醫療服務
杭州市上城區紫陽街道春江花月 社區衛生服務站. . . . .	2012年10月19日 中國	人民幣30,000元	51%	醫療服務
綠城頤樂教育投資管理 有限公司及其附屬公司				
綠城頤樂教育投資管理 有限公司(「綠城頤樂」) (附註31(c)) . . . . .	2011年1月5日 中國	人民幣50,000,000元	60%	老人保健諮詢服務

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	於出售日期的 實際股本權益	主要業務
杭州綠城頤德投資管理 有限公司.....	2013年6月28日 中國	人民幣3,000,000元	60%	老人保健諮詢服務
杭州市餘杭區綠城頤德居家 養老服務中心.....	2014年9月25日 中國	人民幣30,000元	60%	保健服務
杭州市西湖區綠城頤德居家 養老服務中心.....	2014年9月25日 中國	人民幣30,000元	60%	保健服務
桐鄉綠城頤樂養老服務 有限公司.....	2014年3月8日 中國	人民幣1,000,000元	60%	老人保健諮詢服務
浙江格靈通電梯工程 有限公司.....	2005年9月7日 中國	人民幣3,000,000元	100%	電梯安裝及維護服務
浙江綠城保安服務有限公司...	2012年1月6日 中國	人民幣11,000,000元	75%	園區保安服務
瀋陽銀基園林工程 有限公司.....	2011年3月23日 中國	人民幣300,000元	60%	園藝服務
杭州綠臻建築裝飾設計工程 有限公司.....	2013年7月24日 中國	人民幣2,000,000元	100%	室內設計服務
杭州綠郡生命禮儀服務 有限公司.....	2014年12月20日 中國	人民幣1,500,000元	100%	禮儀服務、經濟諮詢

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本	於出售日期的 實際股本權益	主要業務
<b>聯營公司(附註(ii))</b>				
綠城園林 .....	中國	人民幣10,000,000元	20%	園藝服務
杭州綠城汽車服務有限公司...	中國	人民幣2,000,000元	40%	汽車保養服務
杭州綠城家友投資管理 有限公司.....	中國	人民幣1,000,000元	40%	超市運營
綠城空調維護服務.....	中國	人民幣30,000,000元	30%	空調維護服務
<b>其他金融資產(附註(iii))</b>				
杭州綠城資本控股有限公司...	中國	人民幣100,000,000元	15%	資本投資
上海藍熙健康服務有限公司...	中國	人民幣200,000,000元	15%	保健服務
杭州綠城足球俱樂部 有限公司.....	中國	人民幣50,000,000元	10%	舉辦足球比賽、 足球訓練
綠城現代農業開發有限公司...	中國	人民幣117,647,000元	4.25%	零售服務

所有中國實體為有限責任公司。

# 貴集團透過綠城家博裝飾間接持有於該等合營企業及聯營公司的權益。

β 貴集團透過綠郡恒業間接持有錢江陵園的權益。

**(i) 重組附屬公司**

貴集團以代價人民幣91,283,000元出售其於上述附屬公司的股本權益及彼等的投資予杭州丹桂投資管理有限公司，作為2014年重組的一部分。

出售的附屬公司於2014年出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	1,386
於聯營公司的投資.....	96,666
於合營企業的投資.....	111
存貨.....	29,353
遞延稅項資產.....	6
貿易及其他應收款項.....	99,526
現金及現金等價物.....	11,680
貿易及其他應付款項.....	(128,116)
即期稅項.....	(152)
	<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
已出售資產淨值.....	<u>(110,460)</u>
	<u>257</u>
出售產生的現金流入淨額：	
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：已出售的現金及現金等價物.....	<u>(11,680)</u>
	<u>(11,680)</u>

應收總代價人民幣80,000,000元已於2015年結清。

**(ii) 重組聯營公司**

貴集團以總代價人民幣12,587,000元出售其於上述聯營公司的股本權益予杭州丹桂投資管理有限公司，出售收益為人民幣99,000元，已計入貴集團的財務資料。於2014年及2015年12月31日的應收代價分別為人民幣12,587,000元及人民幣7,500,000元。

**(iii) 重組其他金融資產**

貴集團以總代價人民幣19,935,000元出售其於上述其他金融資產的股本權益予杭州丹桂投資管理有限公司，出售虧損為人民幣1,315,000元，已計入貴集團的財務資料。於2014年12月31日的應收代價為人民幣14,935,000元。該結餘已於2015年悉數結清。

## 32 財務風險管理及公平值

貴集團須承受日常業務過程中產生之信貸、流動資金、利率及公平值風險。

下文載述 貴集團所面對的該等風險及 貴集團就管理此等風險所採用的財務風險管理政策及慣例。

### (a) 信貸風險

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

由於 貴集團的客戶數目眾多，故並無信貸風險集中的情況。最大信貸風險為綜合財務狀況表中各金融資產的賬面值。

有關 貴集團貿易及其他應收款項所產生的信貸風險之進一步量化披露載於附註20。

### (b) 流動資金風險

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

下表顯示 貴集團於各報告期末金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流量(包括使用合約利率計算利息付款，如屬浮息，則按各報告期末的利率計算)及 貴集團可能需支付的最早日期計算。

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

## 於2014年12月31日

	一年內或 按要 求	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款 .....	105,304	—	—	—	105,304	100,000
貿易及其他應付款項 .....	568,450	—	—	—	568,450	568,450
	<u>673,754</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>673,754</u>	<u>668,450</u>

## 於2015年12月31日

	一年內或 按要 求	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款 .....	186,256	—	—	—	186,256	180,000
貿易及其他應付款項 .....	825,533	—	—	—	825,533	825,533
	<u>1,011,789</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,011,789</u>	<u>1,005,533</u>

## (c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金及計息貸款。貴集團透過維持審慎的定息及浮息借款組合管理其利率風險。

貴集團並無就現金及現金等價物或受限制現金而承受重大利率風險，此乃由於預期銀行現金利率不會有重大變動。

下表詳述 貴集團借款總額的利率概況：

	於12月31日					
	2013年		2014年		2015年	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
定息借款						
銀行貸款 .....	6.00%至6.60%	40,000	5.88%至6.30%	100,000	4.57%至4.83%	180,000
借款總額 .....		<u>40,000</u>		<u>100,000</u>		<u>180,000</u>
定息借款佔借款總額的 百分比 .....		<u>100%</u>		<u>100%</u>		<u>100%</u>

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

## (d) 公平值

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

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：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

估值乃參考貼現現金流量。主要不可觀察輸入數據包括銀行投資的債務工具及國庫票據的預期收益率及反映銀行信貸風險的貼現率。

	於2013年12月31日 之公平值計量方式分類為			
	於2013年 12月31日 之公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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為			
	於2014年 12月31日 之公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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12月31日 之公平值計量方式分類為			
	於2015年 12月31日 之公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量 資產：				
按公平值計入損益.....	28,200	—	—	28,200

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

此等第三級公平值計量於期內之變動如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益：			
於1月1日 .....	63,000	100,000	134,000
採購付款 .....	100,000	153,000	38,500
銷售所得款項 .....	(63,000)	(119,000)	(144,300)
於12月31日 .....	<u>100,000</u>	<u>134,000</u>	<u>28,200</u>

### 33 承擔

#### (a) 資本承擔

未於各報告期末財務資料中撥備之未履行資本承擔載列如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約 .....	—	40,000	—
已授權但未訂約 .....	—	—	—
	<u>—</u>	<u>40,000</u>	<u>—</u>

於2014年12月31日，資本承擔主要與 貴集團購買位於西溪國際商業中心的辦公室相關。

#### (b) 租賃承擔

於各報告期末，根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	10,456	16,023	16,965
一年後但五年內 .....	6,992	11,936	17,715
	<u>17,448</u>	<u>27,959</u>	<u>34,680</u>

## 34 重大關連方交易

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

## (a) 關連方名稱及與關連方的關係

於相關期間，與下列各方的交易被視為關連方交易：

關連方名稱	與 貴集團關係
宋卫平先生.....	貴公司股東
李海榮女士.....	貴公司股東
夏一波女士.....	貴公司股東
壽柏年先生.....	貴公司股東
綠城控股.....	宋卫平先生為主要股東；於重組前為綠城物業服務的直接控股公司
楊掌法先生.....	貴公司執行董事
吳志華先生.....	貴公司執行董事
陳浩先生.....	貴公司執行董事
鞠建華先生.....	李海榮女士的配偶
董克先生.....	貴公司的主要管理層人員
孫彩霞女士.....	貴公司的主要管理層人員
杭州丹桂投資管理有限公司(「杭州丹桂投資」)及其子公司或合營公司.....	由綠城控股共同控制的實體
綠城中國控股有限公司及其子公司(「綠城中國」).....	宋卫平先生為主要股東
杭州綠晶及其附屬公司.....	由鞠建華先生共同控制的實體
義烏綠城物業服務.....	貴集團的聯營公司
南通金管家物業管理有限公司.....	貴集團的合營企業
杭州誠品.....	於2012年及2013年為 貴集團的合營企業
浙江綠西.....	貴集團的合營企業
浙江新湖及其附屬公司.....	貴集團的聯營公司
上海易唐.....	於2012年及2013年為 貴集團的聯營公司
上海新湖及其附屬公司.....	貴集團的聯營公司
杭州綠城足球俱樂部有限公司.....	綠城控股的附屬公司
杭州綠城酒店管理有限公司.....	綠城控股的附屬公司
浙江黑森林林業科技開發有限公司.....	綠城控股的聯營公司

關連方名稱	與 貴集團關係
浙江綠城世紀廣場物業管理有限公司 .....	綠城控股的附屬公司
浙江綠城醫院投資有限公司及其子公司 .....	宋卫平先生為主要股東
浙江藍城貿易有限公司 .....	綠城控股的附屬公司
杭州綠城都會建築設計有限公司(「綠城都會」) ...	綠城控股的聯營公司
浙江綠城家博裝飾工程管理有限公司	綠城控股的聯營公司

### (b) 主要管理層人員酬金

主要管理層人員乃有權力及責任直接或間接策劃、領導及監控 貴集團事務的人士(包括 貴公司董事)。

貴集團主要管理層人員酬金(包括已付 貴公司董事的款項(誠如附註9所披露)及若干最高薪酬員工(誠如附註10所披露))如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及實物福利 .....	1,298	1,564	1,775
酌情花紅 .....	1,778	2,359	3,059
退休計劃供款 .....	204	248	309
	<u>3,280</u>	<u>4,171</u>	<u>5,143</u>

以上主要管理層人員酬金已計入「員工成本」(見附註6(b))。

**(c) 重大關連方交易**

貴集團與上述關連方於相關期間的重大交易詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
獲得的物業管理支援服務來自：			
— 杭州綠晶及其附屬公司 .....	59,878	192,743	185,106
獲得的物業管理支援服務來自：			
— 綠城控股的附屬公司及聯營公司 .....	98	1,735	15,293
支付體檢服務費予：			
— 浙江綠城醫院投資有限公司的附屬公司 .....	249	1,277	734
物業管理服務及諮詢服務收入來自：			
— 綠城中國 .....	110,282	144,907	223,534
物業管理服務及諮詢服務收入來自：			
— 綠城控股的附屬公司及聯營公司 .....	1,286	1,271	1,961
出售附屬公司及聯營公司予：			
— 杭州丹桂投資 .....	—	123,805	—

董事認為於相關期間內的所有關連方交易均在貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行。

**(d) 關連方的結餘**

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



### 35 首次公開發售前以股份為基礎之付款交易

於2015年6月30日，李海榮女士、楊掌法先生及吳志華先生原則上同意，李女士於完成重組後分別向楊先生及吳先生轉讓 貴公司3%及1.5%股份。轉讓代價乃經參考於2015年6月30日綠城物業服務的估值。

於2015年8月18日，Lilac International Investment Company Limited(「**Lilac**」)(由李女士全資擁有的公司)分別轉讓5,882股及2,941股 貴公司股份予Begonia International Investment Company Limited(「**Begonia**」)及Blue-Bay International Investment Company Limited(「**Blue-Bay**」)(分別由楊掌法先生及吳志華先生全資擁有的公司)。代價將於 貴公司股份成功上市時支付。倘上市未能於2016年12月31日或之前完成，**Begonia**及**Blue-Bay**應無償轉回其各自的 貴公司股份予**Lilac**。交易詳情概述於招股章程「歷史及重組」一節。

經貼現的現金流模型已用於估計綠城物業服務股份的公平值。於2015年6月30日，所轉讓股份的估計公平值為人民幣189,855,000元，乃由獨立估值師估算得出。計算股份公平值的變數及假設乃按照 貴公司管理層的最佳估計。股份價值隨著若干主觀假設的不同變數有所變化。模型的輸入數據如下：

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

截至2015年12月31日止年度，並無就 貴公司以股份為基礎之付款交易確認開支，乃由於授出股份的公平值與代價相若。

### 36 母公司及最終控股公司

於2015年12月31日，董事認為， 貴公司的母公司及最終控股公司為於英屬維京群島註冊成立的Orchid Garden Investment。此實體並無編製財務報表供公眾查閱。

### 37 已頒佈但尚未於相關期間內生效的新準則、準則修訂及詮釋可能產生的影響

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

在此等發展之中，以下事項或會與 貴集團的運營及財務資料有關：

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則年度改善	
香港財務報告準則2012年至2014年週期 . . . . .	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂， 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 . . . . .	有待釐定
香港財務報告準則第11號修訂， 收購於合營業務權益之會計處理 . . . . .	2016年1月1日
香港會計準則第1號修訂，披露計劃 . . . . .	2016年1月1日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂， 釐清折舊及攤銷可接納之方法 . . . . .	2016年1月1日
香港會計準則第27號修訂，獨立財務報表之權益法 . . . . .	2016年1月1日
香港財務報告準則第9號，金融工具 . . . . .	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入 . . . . .	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號，租賃 . . . . .	2019年1月1日

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

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

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

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

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

## 香港財務報告準則第16號租賃

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

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

## 38 附屬公司之法定財務報表資料

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年或自其各自收購／成立日期以來(以較短者為準)，組成貴集團的下列公司之法定財務報表已按照中國企業適用的相關會計規則及規例編製。財務報表於相關期間內由下列各法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江綠升物業服務有限公司.....	2013年12月31日 2014年12月31日 2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所 浙江嶽華會計師事務所有限公司 浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州綠臻建築裝飾設計工程有限公司.....	由2013年7月24日(註冊成立日期)至2013年12月31日期間	浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州香瑰酒店管理有限公司.....	2014年12月31日 2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司 浙江嶽華會計師事務所有限公司
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

公司名稱	財政期間	法定核數師
上海綠豐物業管理有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
杭州怡嘉物業管理有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
寧波綠恒物業服務有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江報業綠城物業服務有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所

公司名稱	財政期間	法定核數師
杭州華科物業管理有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所 有限公司
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
寧波綠城廣告有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
寧波綠城物業管理有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
嘉興綠城物業管理有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所

公司名稱	財政期間	法定核數師
上海綠宇物業管理有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
安徽綠城物業管理有限公司.....	2013年12月31日	安徽大成會計師事務所
	2014年12月31日	安徽大成會計師事務所
	2015年12月31日	安徽大成會計師事務所
北京綠城物業管理有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
重慶綠城物業服務有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江綠城房地產諮詢有限公司...	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠城文化策劃有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠城房屋置換有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠城物業園區生活服務有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江綠城酒店管理有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州蕭山鬱金香岸酒店管理 有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
杭州留莊酒店管理有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州市綠城職業培訓學校.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2014年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
新疆綠城物業服務有限公司 (原名「新疆陽光綠城物業 服務有限公司」).....	2013年12月31日	新疆華光有限責任會計師 事務所
	2014年12月31日	新疆華光有限責任會計師 事務所
	2015年12月31日	新疆華光有限責任會計師 事務所
杭州綠漫科技有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所

公司名稱	財政期間	法定核數師
瀋陽綠城物業服務有限公司 (原名「瀋陽綠城銀基物業 服務有限公司」) . . . . .	2013年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
	2014年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
	2015年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
瀋陽銀基園林工程有限公司 . . . . .	2013年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
瀋陽銀基東方威尼斯物業管理 有限公司 . . . . .	2013年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
瀋陽必和房產置業有限公司 . . . . .	2013年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
	2014年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)
	2015年12月31日	瀋陽華宇星聯合會計師事務所 (普通合夥)

公司名稱	財政期間	法定核數師
山東綠城物業服務有限公司.....	2013年12月31日	青島海暉有限責任會計師事務所
	2014年12月31日	青島海暉有限責任會計師事務所
	2015年12月31日	青島海暉有限責任會計師事務所
綠城物業服務集團有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2014年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
浙江綠郡恒業實業發展有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
安吉綠郡安城實業發展有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
浙江綠城家博裝飾工程管理有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
舟山綠城家博裝飾工程管理有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
溫州綠城家博裝飾工程管理有限公司.....	2013年12月31日	瑞安融信聯合會計師事務所

公司名稱	財政期間	法定核數師
浙江綠城房屋服務系統 有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
浙江格靈通電梯工程有限公司...	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
浙江綠城保安服務有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
浙江綠城健康促進管理 有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限 公司
杭州深藍西醫內科診所 有限公司.....	2013年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限 公司
綠城頤樂教育投資管理 有限公司.....	2013年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所
舟山綠城東沙度假酒店管理 有限公司.....	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限 公司
杭州綠城誠品物業管理有限公司 (原名「杭州錢新綠城物業管理 有限公司」).....	2014年12月31日 2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限 公司 浙江嶽華會計師事務所有限 公司
浙江綠城綠發物業服務 有限公司.....	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通 合夥)浙江分所

公司名稱	財政期間	法定核數師
信陽綠城物業服務有限公司.....	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)河南分所
遷安綠城物業服務有限公司.....	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所
合肥綠城房屋置換有限公司.....	2015年12月31日	安徽大成會計師事務所
浙江雙城網絡科技有限公司.....	2015年12月31日	浙江嶽華會計師事務所有限公司
杭州綠城信息技術有限公司.....	2015年12月31日	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)浙江分所

## C 報告期後非調整事項

### 1. 首次公開發售前股份獎勵計劃

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

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

根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出的股份將於上市日期歸屬。於 貴公司股份成功上市後，激勵對象須向Lilac支付代價。倘上市並無於2016年12月31日或之前發生，Mass Wisdom則將該等 貴公司股份無償轉回予Lilac。有關該交易的詳情於招股章程附錄四「法定及一般資料—D.其他資料—1.首次公開發售前股份獎勵計劃」中概述。

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

### 2. 終止架構合約

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

### 3. 收購聯營公司－浙江雙城文化創意有限公司(「雙城文化」)

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

雙城文化的財務資料概述如下：

#### a) 損益及其他全面收益表

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

\* 款項少於人民幣1,000元

## b) 財務狀況表

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

## 4. 資本化發行

於2016年6月13日，貴公司股東的書面決議案獲通過，以批准載列於招股章程附錄四「法定及一般資料」一節的事宜。茲議決(其中包括)，待貴公司的股份溢價賬具備足夠結餘，或因根據全球發售發行發售股份而有所進賬後，董事獲授權通過將貴公司股份溢價賬的進賬額10,000港元資本化，藉以向緊接上市日期前的營業日營業時間結束時(或按彼等所指定的日期)名列貴公司股東名冊的股份持有人按彼等各自的股權比例，按面值配發及發行合共1,000,000,000股入賬列作繳足股款的股份(惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份)，而根據本決議案將予配發及發行之股份在各方面將與現有已發行股份享有同等權利。

## D 期後財務報表

貴公司及其附屬公司概無編製2015年12月31日之後任何期間的經審核財務報表。

此 致

綠城服務集團有限公司列位董事  
美林遠東有限公司  
中銀國際亞洲有限公司

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2016年6月28日

本附錄所載資料並不構成本上市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分，載列於此僅作說明之用。

未經審核備考財務資料須與本上市文件「財務資料」一節以及本上市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

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

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

	於2015年12月31日		本公司權益股東 應佔未經審核 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	
	本公司權益股東 應佔綜合 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>		人民幣元 <sup>(3)</sup>	港元 <sup>(4)</sup>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 <sup>(3)</sup>	港元 <sup>(4)</sup>
	附註1	附註2		附註3	附註4
按發售價每股股份1.74港元 (人民幣1.47元)計算.....	132,070	1,080,043	1,212,113	0.44	0.51
按發售價每股股份2.20港元 (人民幣1.86元)計算.....	132,070	1,369,649	1,501,719	0.54	0.64

附註：

- (1) 於2015年12月31日本公司權益股東應佔本集團的綜合有形資產淨值是根據本集團截至該日的綜合資產淨值，其列示於會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別按指示性發售價範圍每股股份1.74港元(相當於人民幣1.47元)及2.20港元(相當於人民幣1.86元)計算，經扣除本集團應付的包銷費及應付的其他相關開支分別約人民幣67,134,000元及人民幣80,805,000元(不包括於2015年12月31日前已入賬的上市開支約人民幣30,443,000元)，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額按中國人民銀行所釐定於2016年6月13日的當前匯率1.00港元兌人民幣0.85元的匯率，由港元兌換為人民幣，僅供說明之用。概不表示已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率將港元款項兌換為人民幣或將人民幣款項兌換為港元。
- (3) 計算本公司權益股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值所用的股份數目，乃以已發行2,777,776,000股股份為基準(假設全球發售及資本化發行已於2015年12月31日完成)，但不計及因超額配股權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2016年6月13日的當前匯率人民幣0.85元兌1.00港元的匯率，由人民幣兌換為港元。概不表示已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率將港元款項兌換為人民幣或將人民幣款項兌換為港元。
- (5) 概無對本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2015年12月31日後訂立的任何貿易業績或其他交易，包括但不限於2016年4月5日簽訂終止架構合約及於2016年2月26日收購雙城文化45%股權。倘終止架構合約及收購雙城文化45%股權分別於2015年12月31日簽訂及完成，本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將減少約人民幣7,195,000元，而本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值將減少人民幣0.003元或0.004港元。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

## 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告

### 致綠城服務集團有限公司董事

吾等已完成核證工作以對綠城服務集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2015年12月31日未經審核備考經調整有形資產淨值報表及相關附註(載於 貴公司所刊發日期為2016年6月28日的招股章程(「招股章程」)附錄二A部分)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二A部分。

董事編製備考財務資料以說明建議發售 貴公司普通股(「全球發售」)對 貴集團於2015年12月31日財務狀況的影響，猶如全球發售已於2015年12月31日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團於2015年12月31日的財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團的過往財務報表(載於招股章程附錄一的會計師報告內)。

### 董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

### 吾等的獨立性和質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師操守準則內有關獨立性和其他操守方面的規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力和應有審慎態度、保密和專業行為的基本原則而制定。

吾等應用香港質量控制準則第1號，因此設有一個全面的品質控制制度，包括涉及遵守道德規範、專業標準和適用法律和監管規定的成文政策和程序。

## 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等在過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則(「香港核證工作準則」)第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段的規定以及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就此項工作而言，吾等並無責任就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於此項工作過程不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料的目的為僅供說明重大事項或交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或有關交易已於選定說明該影響的日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於2015年12月31日的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用準則適當地編製作出報告的合理核證工作涉及履程序，以評估董事於編製備考財務資料時使用的適用準則有否提供合理基準，以呈列相關事件或交易直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 有關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質的理解、編製備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他有關工作情況。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足和恰當，為吾等的意見提供基礎。

吾等就備考財務資料進行的程序並非按照美國公認審核準則或其他準則及慣例、美國公眾公司會計監察委員會的審核準則或任何海外準則進行，故不應視為已根據該等準則及慣例進行而予以倚賴。

吾等不會對 貴公司股份發行所得款項淨額的金額的合理性、有關所得款項淨額的應用，或有關用途是否按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述實際應用發表意見。

## 意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露備考財務資料而言屬適當。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2016年6月28日

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開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2014年11月24日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號法例，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有限公司。組織章程大綱(「章程大綱」)及組織章程細則(「章程細則」)構成本公司的組織章程。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以彼等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具有充分行為能力的自然人所應有的全部職能，而不論是否符合公司利益，鑒於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司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、商號或法團進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案更改章程大綱的任何宗旨、權力或其他事項。

## 2. 組織章程細則

章程細則乃於2016年6月13日有條件採納，於上市日期生效。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

在公司法及章程大綱和章程細則的條文，以及任何股份或類別股份持有人獲賦予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)發行連同或附有有關股息、投票、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(定義見章程細則)的規則及章程大綱與章程細則的規限下，本公司可在任何股份的發行條款中訂明，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

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。

在公司法、章程細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見章程細則)規則條文的規限下，且在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，

本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權酌情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、配發、授出購股權或以其他方式出售該等未發行股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈發售、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、提呈發售、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

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、進行或批准而並非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、行動及事宜。

(iii) 離職補償或付款

根據章程細則，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

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

董事可於任期內兼任本公司任何其他職位或有酬職務(惟不可擔任本公司核數師)，其任期及條款由董事會根據章程細則決定，並可在任何其他章程細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享利潤或其他方式)。董事可於本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級人員或股東，且毋須就其作為該其他公司的董事、高級人員或股東或在該其他公司擁有權益而收取的任何酬金、利潤或其他利益而向本公司或股東交代。除章程細則另有規定外，董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任董事或任何該等董事出任該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其他公司的董事或高級人員支付酬金。

在公司法及章程細則的規限下，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職位或有酬職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷，任何董事亦毋須因其擔任該職位或因該職位而負有的誠信責任而導致訂有上述合約或擁有上述權益而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。董事若知悉其以任何形式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會議上申報其利益性質。若董事其後方知其於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會議上申報其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人(定義見章程細則)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)，惟此項禁制不適用於下列任何事項：

- (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董事或其任何緊密聯繫人借出的款項或招致或承擔的債務，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聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而就本公司或其任何附屬公司的債項或責任承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)，而向第三方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提呈發售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、修訂或執行與本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員有關的購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何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。

## (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在各董事之間分配，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，則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、酒店費及附帶開支。

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其任何附屬公司任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事)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，設立或與其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)共同或聯同設立提供退休金、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，任何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。

## (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董事會臨時空缺或增加現有董事會人數。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，而任何獲委任以增加現有董事會人數的董事，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損害賠償申索的權利），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。

董事在下列情況下須被撤職：

- (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（除非其委任的替任董事出席）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) 法律禁止其出任董事；
- (F) 因任何法律規定不再出任董事或根據章程細則被免除董事職務。

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、權限及酌情權轉授予由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目的全部或部分撤銷有關授權或撤銷委任及解散任何該等委員會，惟每個如此成立的委員會在行使獲授予的權力、權限及酌情權時，須遵守董事會不時對其施行的任何法規。

**(viii) 借貸權力**

董事會可行使本公司全部權力籌集或借入資金，及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(不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品方式)。

附註：

此等條文大致上與章程細則相同，可經本公司的特別決議案批准而作出修訂。

**(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。在任何會議上提出的事項須由大多數票決定。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**

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改章程大綱條文、修訂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，增加的數額及所分拆的股份面值概由決議案規定；
- (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) 在公司法條文的規限下將其股份或任何部分股份拆細為面額低於組織章程大綱所指定的股份，以致有關拆細任何股份的決議案可決定，在因拆細股份而形成的股份持有人之間，其中一股或多股股份相比於其他股份而言可享有任何優先或其他特權，或附有本公司有權附加於未發行股份或新股份的遞延權利或受任何該等限制所規限；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數額。

在符合公司法條文的情況下，本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

**(d) 更改現有股份或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。章程細則中關於股東大會的條文經作出必要變通後，將適用於每一次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(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須根據章程細則正式發出通知(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。

根據章程細則的定義，普通決議案指在按照章程細則舉行的股東大會上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(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足或入賬列為繳足的股款，就上述目的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決議案，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(或其代名人)，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，則該授權應列明各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(或其代名人)行使該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權力，猶如該人士為該認可結算所(或其代名人)所持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本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則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。

**(g) 股東週年大會的規定**

除採納章程細則當年外，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，但舉行日期須在上屆股東週年大會後不超過十五(15)個月內或採納章程細則日期後不超過十八(18)個月內，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見章程細則)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，並供任何董事隨時查閱。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文件，除非該權利乃法律賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。然而，獲豁免公司須在稅務資訊機關根據開曼群島之《稅務資訊機關法》送達命令或通知後，按該命令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其中部分。

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每份文件)的副本，連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照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，惟任何該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要以外，寄發本公司的年度財務報表及其董事會報告的完整印刷本。

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。本招股章程所指的公認核數準則，可為開曼群島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**

股東週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。所有其他股東大會(包括股東特別大會)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(根據章程細則的條文或股東持有股份的發行條款無權獲本公司發出該等通知的股東除外)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允許下本公司會議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) 股東週年大會上所有有權出席大會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會議及在會上投票的大多數股東(即合共代表會議上全體股東總投票權不少於百分之九十五(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，除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的所有事務亦一概視為特別事務：

- (A) 宣派及批准分派股息；
- (B) 審議並採納賬目、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提呈發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現有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。

**(j) 股份轉讓**

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(定義見章程細則)訂明的其他格式或董事會批准的其他格式的轉讓文書進行，並可親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，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。任何轉讓文書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書。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，董事會可全權酌情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置的其他地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕就轉讓任何股份(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，亦可拒絕登記向超過四名聯名持有人轉讓任何股份或本公司擁有留置權的任何股份(未繳足股份)的轉讓。

除非已就轉讓文書的登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見章程細則)不時釐定須支付的最高款額或董事不時規定的較低款額，並且轉讓文書(如適用者)已妥為繳付印花稅，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(以及如轉讓文書由若干其他人士代其簽署，則該人士的授權證明)送交有關登記處或註冊辦事處或存置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書。

在相關報章及(如適用)根據任何指定證券交易所(定義見章程細則)的規定在任何其他報章以廣告方式發出通知後，可暫停及停止辦理整體股份或任何類別股份的過戶登記，其時間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(定義見章程細則)不時施加的任何適用規定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**

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，本公司可為任何人士購買或將購買本公司任何股份或就此提供財務資助。

**(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。

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宣派及派付。經普通決議案批准，股息亦可自根據公司法可批准作此用途的股份溢價賬或任何其他基金或賬目宣派及派付。

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繳足股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳足的股款將不會視為股份的繳足股款及(ii)所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出。董事可從應付任何股東的任何股息或其他款項或就任何股份應付的其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款或其他原因而應付本公司的所有款項(如有)。

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，董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東有權選擇以現金收取該股息(或其中部分)以代替配發股份，或(b)有權獲派該股息的股東有權選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事會認為適當的全部或部分股息。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以支付全部股息，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在股東名冊所示的地址，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，則為就該等股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

凡董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步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，以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類別會議並於會上代其投票。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。

**(o) 催繳股款及沒收股份**

董事會在遵守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同意接納的利率（不超過年息二十厘（20%））支付由指定付款日期至實際付款日期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所持任何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（以金錢或金錢等值繳付）。本公司可就如此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可於其後在支付通知所要求的款項前，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，利率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十厘（20%）。

**(p) 查閱股東名冊**

除非根據章程細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據章程細則，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。

**(q) 會議及另行召開的類別股東大會的法定人數**

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類別股東大會(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。

就章程細則而言，作為股東的公司如由其董事或其他管治團體通過決議案委任的人士作為其正式授權代表，在本公司相關股東大會或本公司任何相關類別股東大會上作為其代表行事，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**

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，開曼群島法律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。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超出足夠償還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股份的繳足款額按比例分配予該等股東；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分配方式應盡可能使各股東按各自所持股份於清盤開始時已繳足或應已繳足的股款比例分擔虧損。

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，就此目的而言，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發方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，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，本公司於該期間內並無獲得該股東存在的任何消息；及(iii)本公司安排根據指定證券交易所(定義見章程細則)的規則刊發廣告，表示打算出售該等股份，且自刊登該廣告之日起計三(3)個月期間(或指定證券交易所(定義見章程細則)准許的較短期間)已過，並已就上述意向知會指定證券交易所(定義見章程細則)，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，而本公司收到該等所得款項淨額後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

#### (u) 認購權儲備

章程細則規定，在公司法未予禁止及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行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價格降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證獲行使時的認購價格與股份面值的差額。

### 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律約束。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週年報表備案，並須按其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司根據有關以收購或註銷任何其他公司股份作為代價之安排而按溢價配發及發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)其組織章程大綱及組織章程細則的條文用於：**(a)**向股東支付分配或股息；**(b)**繳足將發行予股東以作為繳足紅股的公司未發行股份；**(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)**撤銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議支付分派或股息日期後，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支付任何分派或股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲其組織章程細則批准，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。

章程細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，要求在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括須獲得該類別已發行股份特定比例的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**

在所有適用法律的規限下，本公司可向本身、其附屬公司、其控股公司或該等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，在所有適用法律的規限下，本公司可向受託人提供財務資助以購買本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份，以為本公司、其附屬公司、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)的利益持有。

開曼群島法律並無法定限制公司禁止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，如公司董事在審慎履行職責及忠實地行事期間，認為授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

在公司法條文的規限下，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，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，如該公司的組織章程細則許可，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任何股份。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該公司再無任何已發行股份(持有作庫存股份的股份除外)，則不可贖回或購回本身任何股份。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的債項，否則公司自其股本中撥款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已註銷，除非在公司組織章程大綱及組織章程細則的規限下，公司董事於購回前議決以公司名義持有該等股份作為庫存股份。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，儘管上文另有規定，公司無論如何不應被視為股東，且不得行使庫存股份的任何權利，任何本意是行使有關權利的行動均為無效，不得就庫存股份在公司任何大會上直接或間接投票，在任何特定時間釐定已發行股份總數時，庫存股份亦不得計算在內(不論就公司組織章程細則或公司法而言)。此外，不可就庫存股份宣派或派付股息，亦不可就庫存股份向公司以現金或其他方式分派公司的資產(包括清盤時向股東分派任何資產)。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，並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。開曼群島法律並無規定公司的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，公司董事可依據其組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法律，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，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法(於開曼群島被視為具有說服力)，股息只可以從利潤中派付。此外，公司法第34條准許，在償付能力測試及公司組織章程大綱及組織章程細則條文(如有)的規限下，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)。

**(f) 保障少數股東**

預期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集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：**(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)**在須以認可(或特別)多數票通過的決議案中的違規行為。

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。

公司任何股東可入稟法院，而倘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)**規管公司未來業務經營的命令；**(b)**要求公司停止進行或停止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的命令；**(c)**授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及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本身購買公司任何股東的股份的命令，倘由公司本身購買，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侵權法，或根據公司組織章程大綱及組織章程細則訂明的股東個別權利為基礎。

**(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，公司的每名高級人員(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。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不視為妥為保存賬冊。

**(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) 於開曼群島制定就利潤、收入、收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (B) 毋須就本公司股份、債券或其他責任繳交上述稅項或任何具遺產稅或繼承稅性質的稅項。

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，且無具繼承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簽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，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。開曼群島於2010年與英國訂立雙重徵稅公約，除此之外，並無訂立任何雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，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，惟彼等享有本公司的章程細則可能載有的權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置其股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊分冊須與公司法所規定或准許存置股東名冊總冊的方式一致。公司須安排在其股東名冊總冊存放的地點存置不時經正式登錄的任何股東名冊分冊的副本。公司法概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》送達命令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

#### (n) 清盤

公司可根據法院命令強制清盤；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，包括在法院認為清盤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議決自動清盤，或倘公司為有限期公司，則在其章程大綱或章程細則規定的公司期限屆滿時，或倘發生章程大綱或章程細則規定公司須解散的事件，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之時或於上述期間屆滿或由上述事件發生起停止營業。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可委任其認為適當的有關合資格人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。倘一名人士在《破產清盤人條例》方面符合適當資格擔任正式清盤人，則符合資格接納正式清盤人的委任。外國人員或會獲委任與合資格破產清盤人共同行事。

倘屬股東提出的公司自願清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以結束公司的事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤展開後二十八(28)日內由自願清盤公司的全體董事簽署，否則其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。清盤人負責收集公司資產(包括出資人所欠的款項(如有))、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權利的規限下，償還本公司欠負彼等的債務(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向彼等分派剩餘資產(如有)。

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公司財產的程序，並在其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目及就此加以闡釋。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任何方式，向各名出資人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

#### (o) 重組

法定條文訂明，倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或類別股東或債權人(視情況而定)所持價值百分之七十五(75%)的股東或類別股東或債權人大多數贊成並其後經法院批准，則有關安排可獲批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易。

#### (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，可隨時按規定方式發出通知，要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使其酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或收購人與接納收購建議的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

**(q) 彌償保證**

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟法院認為違反公眾政策的任何有關條文除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問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。按附錄五「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，或欲瞭解該開曼群島公司法與其較熟悉的任何司法權區法律之間的差異，應尋求獨立法律意見。

## 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，其組織章程包括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招股章程附錄三。

### 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38,000,000,000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股已按面值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，Lilac International Investment分別向Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment轉讓5,882股及2,941股股份。於2015年8月19日，Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment及ShenaLan International Investment分別向Orchid Garden Investment轉讓54,000股、39,000股及7,000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2016年4月18日，Begonia International Investment及Blue-Bay International Investment分別向Lilac International Investment轉讓30,000,000股及15,000,000股股份。

於緊隨資本化發行及全球發售完成後，本公司的已發行股本將為27,777.76港元，分為2,777,776,000股股份，全部均為繳足或入賬列為繳足，且仍有35,222,224,000股股份暫不發行。

除上述及誠如本附錄「A.有關本公司及附屬公司的進一步資料—3.全體股東於2016年6月13日通過的書面決議案」分節所述者，本公司自其註冊成立以來股本並無變動。

**3. 全體股東於2016年6月13日通過的書面決議案**

- (i) 根據我們的股東於2016年6月13日通過的書面決議案：
- (a) 本公司批准及採納章程細則，其將於股份於聯交所上市時生效；
  - (b) 批准委任田在璋先生、黃嘉宜先生及潘昭國先生由上市日期起出任獨立非執行董事；
  - (c) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份及將予發行的股份(根據全球發售及資本化發行)上市及買賣；及(ii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括(倘有關)由於聯席全球協調人及聯席保薦人(代表包銷商)豁免任何條件)且包銷協議並無根據其條款或以其他方式終止：
    - (i) 批准全球發售，以及授權董事使之生效，根據全球發售配發及發行發售股份；及
    - (ii) 批准由Lilac International Investment向國際包銷商授出超額配股權，據此，Lilac International Investment可能被要求出售最多合共116,666,000股額外股份，以補足(其中包括)國際發售的超額分配；及
    - (iii) 批准建議上市及授權董事進行上市；
  - (d) 待本公司的股份溢價賬具備足夠結餘，或因根據全球發售發行發售股份而有所進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬額10,000港元資本化，藉以向緊接於上市日期之前的營業日營業時間結束時(或按彼等所指示)名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等各自的股權比例，按面值配發及發行1,000,000,000股入賬列作繳足股款的股份(惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份)，而根據本決議案將予配發及發行之股份在各方面將與現有已發行股份享有同等權利；
  - (e) 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或此等可換股證券的類似權利(「購股權及認股權證」)，及作出或授予要約、協議或購買權，而需配發、發行或處理此等股份、可換股證券或購股權及認股權證，而所配發及發行或有條件或無條

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) 緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值的**20%**；及
- (ii) 本公司根據購回授權(見下文)所購回股本(如有)之面值。

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、發行或處理的股份。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；
- (f) 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資本化發行及全球發售完成後已發行股本總面值**10%**的股份。

此項授權僅涉及在聯交所或股份可能上市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；及
- (g) 擴大上文(e)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(f)段所述購回股份授權所購回的股份總面值(最高為緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總面值的**10%**)。

#### 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上市。進一步詳情請參閱本招股章程「歷史及重組」一節。

#### 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招股章程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。於2016年4月8日，透過以代價30,000,000港元向綠城物業服務配發及發行30,000,000股已繳足普通股，綠城物業服務集團(香港)有限公司已發行股本總額增至40,000,000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。

**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。

**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。

**陵水綠城天堂鳥度假屋管理有限公司**

陵水綠城天堂鳥度假屋管理有限公司於2016年3月15日成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

**三亞綠城天堂鳥度假屋管理有限公司**

三亞綠城天堂鳥度假屋管理有限公司於2016年3月19日成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

**6. 附屬公司詳情**

我們的附屬公司詳情載於會計師報告B節附註1，該報告全文載於本招股章程附錄一。

## 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：根據全體股東於2016年6月13日通過的書面決議案，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上市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資本化發行及全球發售完成後本公司已發行及將予發行股本面值總額10%，此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時，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於授出購回授權日期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。

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代表上市公司進行購回的資料。

**(iv) 購回證券的地位**

在知悉內幕消息後，上市公司不得購回證券，直至內幕消息已予以公布為止。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，直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其證券，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回顧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，而核心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符合本公司及股東利益時方會進行。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。

**(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(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。

倘董事認為行使購回授權會對本公司的運營資金需求或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，相比本招股章程所披露之狀況，其可能對本公司之運營資金或資本負債狀況產生重大不利影響。

#### **(d) 股本**

基於緊隨股份上市後已發行2,777,776,000股股份，於直至下列為止(以最早者為準)期間全面行使購回授權可導致本公司購回最多277,777,600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**

董事及(經董事作出一切合理查詢後所知)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。

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條提出強制性要約。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。

倘購回授權於緊隨全球發售完成後全面行使，則根據購回授權將予購回的股份總數為277,777,600股(即根據上述假設，本公司已發行股本的10%)。控股股東的持股比例合共將增至本公司緊隨全面行使購回授權後已發行股本約40.8%。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條有關公眾持股量的規定後方可進行。然而，董事現時無意行使購回授權至產生根據上市規則規定的公眾持股量不足的情況的程度。

## B. 有關我們業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

以下為本招股章程日期前兩年內，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；
- (2) 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；
- (3) 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杭州綠城家友投資管理有限公司的40%股本權益轉讓予杭州丹桂投資，代價為人民幣1.00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；
- (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；
- (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(「上海藍熙」)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，股權轉讓的代價由人民幣30,000,000元修訂為人民幣15,000,000元，與此同時杭州丹桂投資有義務確保餘下人民幣15,000,000元的出資按照上海藍熙的組織章程細則向上海藍熙作出；

- (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，瀋陽綠城物業服務同意將其於瀋陽銀基園林工程有限公司(「瀋陽銀基」)的人民幣300,000元股本權益轉讓予杭州丹桂投資(「瀋陽銀基轉讓協議」)；
- (23) 瀋陽綠城物業服務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，據此瀋陽綠城物業服務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) 杭州桂花園投資管理及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，(其中包括)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(「獨家業務合作協議」)；
- (25) 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日的獨家購買期權協議，據此，(其中包括)楊掌法先生及李海榮女士(統稱「授予人」)向杭州桂花園投資管理授予不可撤回及獨家期權，可由杭州桂花園投資管理或其指定之有關方在相關中國法律容許的情況下，收購授予人所持綠城信息的全部或部分股權及／或資產(「獨家購買期權協議」)；
- (26) 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日的股權質押協議，據此，(其中包括)授予人質押彼等於綠城信息的全部股權(即合共達100%股權)連同彼等一切相關權利予杭州桂花園投資管理，作為綠城信息依時全數支付一切金額的抵押品(「股權質押協議」)；
- (27) 浙江雙城文化創意有限公司(「雙城文化」)與綠城物業服務訂立日期為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；

- (28) 杭州金桂投資管理合夥企業(有限合夥)(「**金桂投資**」)與綠城物業服務訂立日期為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；
- (29) 浙江朗道貿易有限公司(「**浙江朗道**」)與綠城物業服務訂立日期為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；
- (30) 杭州桂花園投資管理、綠城信息、李海榮女士及楊掌法先生訂立日期為2016年4月5日的終止協議，內容有關終止(其中包括)獨家業務合作協議、獨家購買期權協議及股權質押協議，自2016年3月31日起生效；
- (31) 彌償契據；
- (32) 不競爭契據；
- (33) 本公司、聯席全球協調人與浙江天堂矽谷資產管理集團有限公司(代天堂矽谷基石投資1號資產管理計劃)(「**天堂矽谷**」)訂立日期為2016年6月24日的基礎配售協議，據此，天堂矽谷同意認購股份，金額為人民幣200百萬元；
- (34) 本公司、聯席全球協調人與中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「**中國東方**」)訂立日期為2016年6月24日的基礎配售協議，據此，中國東方同意認購股份，金額為25百萬美元；
- (35) 本公司、聯席全球協調人與忠富控股有限公司(「**忠富**」)訂立日期為2016年6月27日的基礎配售協議，據此，忠富同意認購股份，金額為305,553,600港元(可按本招股章程「基礎投資者—基礎投資者—1.綠城中國」一節所述作出調整)；
- (36) Lilac International Investment及李海榮女士以(其中包括)本公司、聯席保薦人及聯席全球協調人為受益人而就禁售Lilac International Investment持有的股份訂立日期為2016年6月27日的禁售承諾契據；及
- (37) 香港包銷協議。

## 2. 本集團的知識產權

## 商標

## (a) 已獲註冊的商標

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 <sup>(1)</sup>	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

序號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別 <sup>(1)</sup>	有效期
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
11		中國	15487931	綠城園區服務	9	由2015年11月28日至 2025年11月27日
12		中國	15488001	綠城園區服務	38	由2015年11月28日至 2025年11月27日
13		中國	15488127	綠城園區服務	39	由2015年11月28日至 2025年11月27日
14		中國	15488179	綠城園區服務	41	由2015年11月28日至 2025年11月27日
15		中國	15488233	綠城園區服務	42	由2015年11月28日至 2025年11月27日
16		香港	303186162	綠城物業服務	36、37	由2014年11月3日至 2024年11月2日
17		香港	303186180	綠城物業服務	36、37	由2014年11月3日至 2024年11月2日
18		香港	303511322	綠城控股	36、37	由2015年8月19日至 2025年8月18日

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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	申請日期
1	<b>绿城生活</b>	中國	15127945	綠城物業服務	36	2014年8月11日

附註：

- (1) 有關商標商品分類的詳情，請參閱本附錄「B.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

下表載列香港及中國商標商品分類(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)：

## 香港

類別編號	商品
36	保險；金融事務；金錢事務；不動產事務；投資；投資控股
37	物業開發；不動產開發；住宅物業開發；商業、零售及工業物業開發；基建開發；樓宇建設

## 中國

類別編號	商品
9	計算機軟件(已錄製)；計算機程序(可下載軟件)；計算機遊戲軟件；可下載的音樂文件；可下載的影像文件；可下載的手機鈴音；連接器(數據處理設備)；電子出版物(可下載)；已錄製的計算機程序；可下載計算機應用軟件
29	肉、魚、家禽及野味肉汁；腌漬、冰鮮、乾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

類別編號	商品
37	建設；維修；安裝服務
39	停車場服務；快遞服務(信件或商品)；信件投遞；鮮花遞送；包裹投遞；旅行陪伴；旅行預訂；安排遊覽；輪椅出租；停車位出租
41	教育；提供培訓；娛樂；文體活動
42	計算機編程；計算機軟件設計；計算機軟件出租；計算機系統分析；計算機系統設計；把有形的數據或文件轉換成電子媒體；替他人創建和維護網站；托管計算機站(網站)；計算機程序和數據的數據轉換；提供互聯網搜索引擎
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
lvchengfuwu.com	綠城物業服務集團有限公司	2016年7月29日
4001113900.com	綠城園區服務	2017年6月28日
lc95059.com	綠城園區服務	2016年12月10日
gtc-corp.cn	綠城房地產諮詢	2017年6月5日
zjlcwg.com	綠城物業服務集團有限公司	2021年11月4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－董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及全球發售完成後(但不計及超額配股權獲行使)，本公司董事或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上市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 <sup>(1)(3)</sup> . . . . .	受控制法團權益／一致 行動人士權益	1,020,000,000	36.72%
夏一波女士 <sup>(2)(3)</sup> . . . . .	受控制法團權益／一致 行動人士權益	1,020,000,000	36.72%
李海榮女士 <sup>(4)</sup> . . . . .	受控制法團權益	680,000,000	24.48%
楊掌法先生 <sup>(5)</sup> . . . . .	信託受益人	60,000,000	2.16%
吳志華先生 <sup>(6)</sup> . . . . .	信託受益人	30,000,000	1.08%

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，故此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) 楊掌法先生為首次公開發售前股份獎勵計劃的其中一名承授人。

(6) 吳志華先生為首次公開發售前股份獎勵計劃的其中一名承授人。

(ii) 於相聯法團的權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	已發行 股本權益數目	概約持股百分比
楊掌法先生	實益權益	瀋陽綠城物業服務	不適用	20%

(b) 服務合約及委任書詳情

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6月13日與本公司訂立服務合約。各份服務合約自上市日期起計初步為期三年。該等服務合約可根據組織章程細則以及適用法律、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6月13日與本公司訂立委任書。各份委任書自上市日期起計初步為期三年。該等委任書可根據組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

### (c) 董事薪酬

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，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1,580,000元、人民幣2,075,000元及人民幣2,409,000元。

緊接本招股章程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2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，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。

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)服務合約及委任書詳情」一段。

## 2. 主要股東

- (a) 就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後(惟並無計及超額配股權獲行使)，以下人士(董事及本公司最高行政人員除外)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 <sup>(1)</sup>	1,020,000,000股	36.72%
Osmanthus Garden Investment. . . . .	受控制法團權益／一致行動人士權益 (1)(2)	1,020,000,000股	36.72%
宋卫平先生 . . . . .	受控制法團權益／一致行動人士權益／ 配偶權益 <sup>(1)(2)</sup>	1,020,000,000股	36.72%

名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
Lily International Investment . . . . .	受控制法團權益／一致行動人士權益 (1)(3)	1,020,000,000股	36.72%
姚浣菁女士 . . . . .	配偶權益(4)	1,020,000,000股	36.72%
ShenaLan International Investment . . . . .	受控制法團權益／一致行動人士權益 (1)(4)	1,020,000,000股	36.72%
Lilac International Investment . . . . .	實益權益(5)	680,000,000股	24.48%
鞠建華先生 . . . . .	配偶權益(6)	680,000,000股	24.48%
Mass Wisdom . . . . .	實益權益(7)	300,000,000股	10.80%
首次公開發售前受託人 . . . . .	受託人(7)	300,000,000股	10.80%

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 直接持有的全部股份權益（即合共 1,020,000,000 股股份）。

- (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) 姚浣菁女士乃壽柏年先生的配偶。因此，姚浣菁女士被視為擁有由壽柏年先生擁有權益的股份的權益。
- (5) 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 所持有的股份權益。夏一波女士是宋卫平先生的配偶。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 首次公開發售前受託人（乃高管信託的受託人）全資擁有 Mass Wisdom。就證券及期貨條例第 XV 部而言，首次公開發售前受託人被視為擁有由 Mass Wisdom 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一切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%

股東姓名／名稱	本集團成員公司名稱	概約持股百分比
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

除本招股章程所披露者外，董事並無就授予我們的銀行融通向貸款人提供任何個人擔保。

### 4. 已收代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程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。

### 5. 關連及關連方交易

於本招股章程日期前兩年內，我們曾參與本招股章程「關連交易」一節及本招股章程附錄一 所載會計師報告B節附註34「重大關連方交易」所述關連方交易。

### 6. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (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上市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—9.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招股章程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) 各董事概無於本招股章程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)於緊隨資本化發行及全球發售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一切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。

## D. 其他資料

### 1. 首次公開發售前股份獎勵計劃

我們於2016年1月1日採納首次公開發售前股份獎勵計劃(並其後於2016年4月18日作出修訂)，其主要條款概述如下。

#### (1) 目的

我們採納首次公開發售前股份獎勵計劃，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)達致人員及本公司的共同發展。

獲選參與首次公開發售前股份獎勵計劃的對象(「激勵對象」)根據首次公開發售前股份獎勵計劃可取得若干股份(「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上市之日(「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首次公開發售前股份獎勵計劃由首次公開發售前受託人代表激勵對象持有。

倘(i)相關激勵對象根據首次公開發售前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首次公開發售前受託人，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上市後全數支付予Lilac International Investment。

於採用此首次公開發售前股份獎勵計劃日期，Mass Wisdom持有合共105,000,000股股份，佔本公司當時已發行股本總數約10.5%。

於首次公開發售前股份獎勵計劃在2016年4月18日其後修訂的日期，Mass Wisdom持有合共150,000,000股股份，佔本公司當時已發行股本總數約15%。

於資本化發行完成後，首次公開發售前受託人應按照首次公開發售前股份獎勵計劃代表激勵對象繼續持有激勵股份(包括根據資本化發行將予配發及發行的股份)，因此維持其於緊接資本化發行之於本公司的股權百分比。

## **(3) 可參與人士**

首次公開發售前股份獎勵計劃的激勵對象包括由董事會酌情決定的56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。

## **(4) 首次公開發售前股份獎勵計劃的有效期、禁售期及等待期**

### **(a) 首次公開發售前股份獎勵計劃的有效期**

首次公開發售前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1月1日。此首次公開發售前股份獎勵計劃只在上市前作一次性獎勵，而且在歸屬激勵股份完成後不再有效。本公司不會根據首次公開發售前股份獎勵計劃進一步發行或獎勵任何股份。惟首次公開發售前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，首次公開發售前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首次公開發售前股份獎勵計劃條款繼續生效。

**(b) 激勵股份禁售規定**

激勵股份的激勵對象嚴禁在本公司於聯交所上市後六個月內轉讓任何相關激勵股份(包括根據資本化發行配發及發行予激勵對象的股份)。

**(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，授予激勵對象並由首次公開發售前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，首次公開發售前股份獎勵計劃項下激勵對象根據首次公開發售前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，而激勵股份將由首次公開發售前受託人代表彼等持有。就仍未歸屬的激勵股份而言，首次公開發售前受託人應以Lilac International Investment指示的方式行使激勵股份附帶的相關表決權。相關激勵對象無權就相關激勵股份獲得股息。於等待期內，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，向首次公開發售前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，而本公司將向首次公開發售前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。

**(5) 首次公開發售前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除牌的情況，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；及
  - 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) 任何激勵對象的職務變動*

倘激勵對象的職務已有變動但激勵對象仍於本公司工作，根據此首次公開發售前股份獎勵計劃所訂明的相關程序，有關激勵對象的獎勵股份應在董事會酌情決定下獎勵及歸屬予該激勵對象。

*(d) 激勵對象辭職或被解僱*

倘激勵對象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，首次公開發售前受託人可在本公司的指示下重新分配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分配給本公司指定的任何其他人士。

*(e) 激勵對象退休*

倘激勵對象於首次公開發售前股份獎勵計劃的有效期內退休，有關激勵對象應在本公司考慮是否重聘彼時優先獲聘用。

倘有任何相關激勵對象退休，根據首次公開發售前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首次公開發售前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) 激勵對象死亡或失去工作能力

倘激勵對象死亡或失去工作能力：

- i. 在首次公開發售前股份獎勵計劃項下的獎勵股份已獎勵及歸屬予激勵對象時，有關股份應保持不變或由激勵對象指定的財產繼承人或法律繼承人繼承；
- ii. 在首次公開發售前股份獎勵計劃項下的獎勵股份已獎勵但尚未歸屬予激勵對象時，其就尚未歸屬的獎勵股份的歸屬權應被註銷，而首次公開發售前受託人可在本公司的指示下重新分配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分配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. 於首次公開發售前股份獎勵計劃的有效期限到期前，董事會可透過通過決議案終止首次公開發售前股份獎勵計劃。在此情況下，本公司不可作出進一步獎勵，但此首次公開發售前股份獎勵計劃的條文在所有其他方面則仍然有效。具體而言，在終止首次公開發售前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，以及須根據首次公開發售前股份獎勵計劃條款歸屬。
- ii. 倘於2016年12月31日或以前尚未上市，所有上市前根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出的股份及附帶權利須被撤回及終止。首次公開發售前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，首次公開發售前股份獎勵計劃應被修改或終止，詳情應於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、洩漏公司機密或失職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首次公開發售前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. 激勵對象按首次公開發售前股份獎勵計劃要求須受激勵股份的禁售期約束。
- 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有關首次公開發售前股份獎勵計劃所得收入的個人所得稅及其他稅項。
- 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首次公開發售前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，首次公開發售前股份獎勵計劃應被修改或終止。首次公開發售前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，詳情應於本公司與律師商討後釐定。

**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)全球發售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而被處以的任何罰則、全部稅項負債及實際或威脅性的訴訟共同及個別提供彌償保證。

#### 4. 訴訟

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，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、本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

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。本公司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、董事或參與全球發售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

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
美林遠東有限公司.....	作為上市的聯席保薦人，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.....	作為上市的聯席保薦人，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

## 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及中國指數研究院已就本招股章程的刊發分別發出同意書，同意在本招股章程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. Lilac International Investment詳情**

倘行使超額配股權，Lilac International Investment將須出售最多116,666,000股股份。

名稱	描述	註冊地址	根據行使超額配股權而將予出售的最高股份數目
Lilac International Investment Company Limited . . . . .	投資控股公司	P.O. Box 3140, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	116,666,000股

Lilac International Investment的詳情陳述已附於本招股章程的副本提呈至香港公司註冊處處長以作註冊。

**12. 雙語招股章程**

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，本招股章程以英文及中文分開刊發。

**13. 約束力**

倘依據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，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。

**14. 其他事項**

(a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (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本或借貸資本，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本或借貸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) 除本招股章程所披露者外，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) 除本招股章程所披露者外，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權證；
- (d) 除本招股章程所披露者外，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12月31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) 於本招股章程日期前十二個月內，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Codan Trust Company (Cayman) Limited存置於開曼群島，而香港股東名冊則由香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司存置。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，以使股份獲准納入中央結算系統；
- (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本或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣；及
- (i) 概無訂立放棄或同意放棄未來股息的安排。

## 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招股章程副本的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格副本各一份；
- (b) 本招股章程附錄四「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；
- (c) 本招股章程附錄四「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；及
- (d) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－D. 其他資料－11. Lilac International Investment 詳情」分節所提述之Lilac International Investment詳情陳述。

## 備查文件

下列文件的副本將於本招股章程日期起計14天(包括當日)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2013年、2014年及2015年12月31日止年度會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (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，全文載於本招股章程附錄二；
- (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2016年6月28日的法律意見；
- (e) 本招股章程附錄三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) 本招股章程附錄四「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) 本招股章程附錄四「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) 本招股章程附錄四「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)服務合約及委任書詳情」分節所述的服務合約及委任書；
- (i) 開曼群島公司法；

- (j) 首次公開發售前股份獎勵計劃的規則；
- (k) 中國指數研究院發出的行業報告；及
- (l) 本招股章程附錄四「法定及一般資料—D.其他資料—11. Lilac International Investment 詳情」分節所提述之Lilac International Investment詳情陳述。

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