

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Greentown Service Group Co. Ltd.

### 綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

### 截至2018年6月30日止六個月 未經審核中期業績公告

綠城服務集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年6月30日止六個月(「期內」)的未經審計合併業績，連同截至2017年6月30日止六個月的比較數字如下。

#### 摘要

截至2018年6月30日止六個月，本集團取得以下業績：

- 本集團收入達人民幣2,927.5百萬元，較2017年同期人民幣2,203.2百萬元，同比增長32.9%。
- 本集團三個業務分部收入如下：(i)物業服務收入為人民幣2,015.3百萬元，(ii)園區服務收入為人民幣511.8百萬元，及(iii)諮詢服務收入為人民幣400.4百萬元。對比2017年同期，三個業務分部收入分別為人民幣1,528.6百萬元、人民幣353.0百萬元及人民幣321.7百萬元，同比增長了31.8%、45.0%和24.5%。
- 毛利為人民幣550.8百萬元，較2017年同期人民幣410.1百萬元同比增長34.3%。毛利率為18.8%，較2017年同期的18.6%高出0.2個百分點。
- 本公司股權持有人應佔淨利潤為人民幣229.3百萬元，較2017年同期人民幣177.6百萬元同比增加29.1%。淨利潤率為7.8%，較2017年同期的8.1%降低0.3個百分點，較2017年全年的7.6%提升了0.2個百分點。
- 每股基本盈利為人民幣0.08元。此計算是以截至2018年6月30日止已發行的股份總數2,777,776,000股為準。
- 於2018年6月30日，手上現金等同人民幣1,565.7百萬元。
- 董事會一致決議不宣派期內的中期股息。

未經審核中期財務報表已經由本公司審核委員會審閱。本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所已按照香港會計師公會頒布的《香港審閱委聘準則》第2410號《實體的獨立審計師對中期財務資料的審閱》對本公司截至2018年6月30日止六個月之中期財務數據進行獨立審閱，其不附修訂結論的審閱報告載列於將發給股東的中期報告內。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2018年6月30日止六個月

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	4	<b>2,927,481</b>	2,203,220
銷售成本		<b>(2,376,644)</b>	(1,793,128)
<b>毛利</b>		<b>550,837</b>	410,092
其他收益	5	<b>6,132</b>	7,249
其他淨收入／(虧損)	5	<b>3,391</b>	(118)
銷售及營銷開支		<b>(14,747)</b>	(2,806)
行政開支		<b>(233,993)</b>	(161,308)
其他經營開支		<b>(33,583)</b>	(20,402)
<b>經營利潤</b>		<b>278,037</b>	232,707
融資收入		<b>11,663</b>	9,410
分佔聯營公司利潤減虧損		<b>(3,152)</b>	3,645
分佔合營公司利潤減虧損		<b>(1,097)</b>	(1,434)
收購附屬公司收益		-	409
出售一間附屬公司的虧損		-	(25)
出售一間合營公司的收益		-	1,208
出售一間聯營公司的收益		<b>12,000</b>	-
<b>稅前利潤</b>	6	<b>297,451</b>	245,920
所得稅	7	<b>(80,671)</b>	(65,333)
<b>期內利潤</b>		<b>216,780</b>	180,587

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔：			
本公司權益股東		229,315	177,614
非控股權益		(12,535)	2,973
期內利潤		<u>216,780</u>	<u>180,587</u>
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣)	8	<u>0.08</u>	<u>0.06</u>
期內其他全面收入(除稅及重新分類調整)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
應佔其他投資對象之綜合收益		(1,390)	—
換算中華人民共和國(「中國」)境外附屬公司 財務報表所產生之匯兌差額		<u>1,480</u>	<u>(31,718)</u>
		<u>90</u>	<u>(31,718)</u>
期內其他全面收入		<u>90</u>	<u>(31,718)</u>
期內全面總收入		<u>216,870</u>	<u>148,869</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		229,405	145,896
非控股權益		(12,535)	2,973
期內全面總收入		<u>216,870</u>	<u>148,869</u>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

## 綜合財務狀況表

於2018年6月30日

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	附註	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		351,675	303,931
無形資產		54,722	57,034
商譽		79,422	79,422
聯營公司的權益		492,090	490,159
合營公司的權益		67,918	68,344
其他金融資產		140,997	112,755
遞延稅項資產		92,676	72,810
預付款項		26,282	18,970
		<u>1,305,782</u>	<u>1,203,425</u>
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		17,615	29,232
存貨		166,477	127,693
貿易及其他應收款	10	1,385,106	789,719
受限制銀行結餘		250,417	153,248
現金及現金等價物		1,565,746	1,836,467
		<u>3,385,361</u>	<u>2,936,359</u>
<b>流動負債</b>			
預收款項		–	649,787
合約負債		983,193	–
貿易及其他應付款	11	1,424,623	1,303,589
即期稅項		176,178	167,471
撥備		15,745	17,453
		<u>2,599,739</u>	<u>2,138,300</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>785,622</u>	<u>798,059</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,091,404</u>	<u>2,001,484</u>

	附註	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日 (附註)
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		4,417	3,816
撥備		<u>10,384</u>	<u>5,950</u>
		<u>14,801</u>	<u>9,766</u>
資產淨額		<u>2,076,603</u>	<u>1,991,718</u>
資本及儲備			
股本		24	24
儲備		<u>2,010,100</u>	<u>1,918,190</u>
本公司權益股東應佔總權益		<u>2,010,124</u>	<u>1,918,214</u>
非控股權益		<u>66,479</u>	<u>73,504</u>
總權益		<u>2,076,603</u>	<u>1,991,718</u>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

## 簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	截至6月30日止六個月	
	附註 2018年	2017年 (附註)
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營所得現金	51,677	130,249
已付所得稅	(90,186)	(87,810)
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(38,509)</b>	<b>42,439</b>
<b>投資活動</b>		
購買物業、廠房及設備及無形資產付款	(95,198)	(27,036)
出售一間附屬公司，扣除所出售現金	–	(2,416)
收購附屬公司，扣除所收購現金	(9,994)	(69,544)
購買其他金融資產的付款	(14,289)	–
贖回其他金融資產的所得款項	33,762	–
就於聯營公司之投資付款	(4,250)	–
就於合營公司之投資付款	–	(2,534)
超過三個月後到期的新銀行存款	–	(100,000)
已收利息	13,664	9,354
向一間聯營公司的貸款	(20,000)	–
投資活動所得其他現金流	781	1,560
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(95,524)</b>	<b>(190,616)</b>

	截至6月30日止六個月	
	附註 2018年	2017年 (附註)
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動</b>		
非控股股東注資	2,370	14,360
出售附屬公司部分股權	-	6,000
已付非全資附屬公司非控股權益的股息	(1,800)	-
已付本公司權益股東的股息	(134,368)	(99,939)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(133,798)</b>	<b>(79,579)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(267,831)</b>	<b>(227,756)</b>
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>	<b>1,836,467</b>	<b>2,181,692</b>
<b>匯率變動影響</b>	<b>(2,890)</b>	<b>(29,283)</b>
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>1,565,746</b>	<b>1,924,653</b>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

# 綜合財務報表附註

## 1 主要會計政策

### a. 財務報表編製基準

綠城服務集團有限公司(「本公司」)於2018年6月30日及截至2018年6月30日止六個月的中期財務報告涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。

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

中期財務報告乃根據2017年年度財務報表所採納相同會計政策編製，惟預期於2018年年度財務報表反映的會計政策變動除外。任何會計政策變動詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號規定之中期財務報告要求管理層作出會影響政策應用及按迄今年度呈報之資產和負債及收入與開支金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表與經篩選的說明附註。該等附註載有多項事件與交易之說明，此等說明對了解本集團自2017年年度財務報表以來的財務狀況變動與表現非常重要。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製完整財務報表之全部所需資料。

中期財務報告未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱，並於2018年8月24日經董事會授權刊發。本中期財務報告亦由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱工作。

中期財務報告所載作為比較資料的截至2017年12月31日止財政年度的財務資料並不構成本公司於該財政年度的年度綜合財務報表，惟均來自該等財務報表。截至2017年12月31日止年度的本公司年度綜合財務報表可於本公司註冊辦事處取閱。獨立核數師已於彼等日期為2018年3月23日的報告內就該等財務報表發表無保留意見。



## 2 會計政策變動

### (a) 概覽

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當期會計期間首次生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。其中以下變更與本集團財務報表相關：

- 香港財務報告準則第9號，金融工具
- 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號，外幣交易及預付代價

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

本集團在金融資產的分類及信貸虧損的計量方面受香港財務報告準則第9號影響，並在合約資產及合約負債呈列方面受香港財務報告準則第15號影響。會計政策的變動詳情於附註2(b)(就香港財務報告準則第9號)及附註2(c)(就香港財務報告準則第15號)。

根據所選擇的過渡方法，本集團將首次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於2018年1月1日的期初權益結餘調整。並無重列比較資料。下表概列就綜合財務狀況表中受香港財務報告準則第9號及/或香港財務報告準則第15號影響的各項目確認的期初結餘調整：

	於2017年 12月31日	首次應用 香港財務 報告準則 第9號的影響 (附註2(b))	首次應用 香港財務 報告準則 第15號的影響 (附註2(c))	於2018年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	72,810	1,043	–	73,853
非流動資產總額	1,203,425	1,043	–	1,204,468
貿易及其他應收款項	789,719	(4,170)	–	785,549
流動資產總額	2,936,359	(4,170)	–	2,932,189
合約負債	–	–	649,787	649,787
預收賬款	649,787	–	(649,787)	–
流動負債總額	2,138,300	–	–	2,138,300
資產淨額	1,991,718	(3,127)	–	1,988,591
儲備	1,918,190	(3,127)	–	1,915,063
本公司權益股東				
應佔總權益	1,918,214	(3,127)	–	1,915,087
總權益	1,991,718	(3,127)	–	1,988,591

該等變動的進一步詳情載於本附註(b)及(c)分節。

**(b) 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號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。其就有關確認及計量金融資產、金融負債及買賣非金融項目的部分合約作出規定。

本集團已根據過渡規定對於2018年1月1日存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團已將首次應用的累計影響確認為於2018年1月1日的期初權益調整。因此，繼續根據香港會計準則第39號呈報比較資料。

下表概列於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第9號對保留盈利及儲備的影響以及相關稅務影響。

人民幣千元

**保留盈利**

以下各項確認額外的預期信貸虧損：

一按攤銷成本計量的金融資產	(4,170)
相關稅項	<u>1,043</u>

於2018年1月1日保留盈利減少淨額	<u><u>(3,127)</u></u>
--------------------	-----------------------

**分佔被投資方其他全面收入—公平值儲備(可劃轉)**

轉撥至與目前按公平值計入其他全面收入的由一間合營公司持有的股本金融工具有關的公平值儲備(不可劃轉)及於2018年1月1日公平值儲備(可劃轉)減少	<u><u>18,818</u></u>
--	----------------------

**分佔被投資方其他全面收入—公平值儲備(不可劃轉)**

轉撥自與目前按公平值計入其他全面收入的由一間合營公司持有的股本金融工具有關的公平值儲備(可劃轉)及於2018年1月1日公平值儲備(不可劃轉)增加	<u><u>(18,818)</u></u>
--	------------------------

有關過往會計政策變動的性質及影響以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

**(i) 金融資產及金融負債的分類**

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三大類別：按攤銷成本，按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益計量。該等分類取代香港會計準則第39號的類別，分別為持作到期之投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產。香港財務報告準則第9號項下的金融資產分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。

本集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算；
- 按公平值計入其他全面收益—可劃轉，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公平值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益；或
- 按公平值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入(可劃轉)的標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益確認。

於股本金融工具的投資分類為按公平值計入損益，除非股本投資並非持作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為按公平值計入其他全面收入(不可劃轉)，以致公平值的後續變動於其他全面收入確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收入累計的金額繼續保留於公平值儲備(不可劃轉)，直至投資被出售為止。出售時，於公平值儲備(不可劃轉)累計的金額轉撥至保留盈利，而非透過損益賬劃轉。來自股本證券(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收入(不可劃轉))投資的股息，均於損益確認為其他收入。

根據香港財務報告準則第9號，合約內嵌衍生工具(倘主體為該準則範圍內的金融資產)不與主體分開處理。相反，混合工具將按整體作分類評估。

下表列示根據香港會計準則第39號本集團各類金融資產的最初計量類別，及對根據香港會計準則第39號釐定的金融資產賬面值與根據香港財務報告準則第9號釐定者進行對賬。

	於2017年 12月31日 香港會計 準則第39號 項下賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日 香港財務報告 準則第9號 項下賬面值 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的 金融資產</b>				
貿易及其他應收款項	<u>789,719</u>	<u>-</u>	<u>(4,170)</u>	<u>785,549</u>
<b>按公平值計入損益 列賬的金融資產</b>				
非上市股本金融工具 (附註(i))	<u>-</u>	<u>50,153</u>	<u>-</u>	<u>50,153</u>
根據香港會計準則 第39號分類為可 供出售的金融資產 (附註(i))	<u>50,153</u>	<u>(50,153)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 根據香港會計準則第39號，並非持作交易的股本金融工具分類為可供出售的金融資產。該等股本金融工具根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值計入損益，除非彼等合資格並由本集團指定為按公平值計入其他全面收入。

所有金融負債的衡量標準與以往保持一致。所有金融負債於2018年1月1日的賬面值並無受到首次應用香港財務報告準則第9號的影響。

於2018年1月1日，本集團並無指定或取消指定任何按公平值計入損益的金融資產或金融負債。

## (ii) 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

本集團將新預期信貸虧損模式應用於按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及向聯營公司的貸款)。

按公平值計量的金融資產(包括按公平值計入損益計量的股本金融工具單位、指定按公平值計入其他全面收入的股本證券(不可劃轉)及衍生金融資產)毋須進行預期信貸虧損評估。

### 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

對於未提取的貸款承諾，預期短缺現金以(i)如貸款承諾持有人提取貸款應支付本集團的合約現金流量與(ii)本集團預期因提取貸款將收取的現金流量之間的差額計量。

如貼現的影響重大，則使用以下貼現率貼現預期短缺現金：

- 固定利率金融資產、貿易及其他應收款項以及合約資產：初始確認時確定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；
- 應收租賃款項：計量應收租賃款項時使用的貼現率；
- 貸款承諾：針對現金流量特定風險調整的當前無風險利率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期限是本集團面臨信貸風險的最長合約期。

在計量預期信貸虧損時，本集團會考慮可用無需過多的成本或努力之合理且可支持的信息，包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測的信息。

預期信貸虧損是通過以下其一基礎計量：

- 12個月預期信貸虧損：這些是預計在報告日期後12個月內可能發生的違約事件造成的虧損；及
- 終身預期信貸虧損：這些是預期由預期信貸虧損模式適用的項目之預期壽命內的所有可能的默認事件導致的虧損。

貿易應收款項、應收租賃款項及合約資產的虧損撥備總是以等於終身預期信貸虧損的金額計量。這些金融資產的預期信貸虧損使用基於本集團之歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並根據債務人特有的因素以及對報告日期的當前和預測的一般經濟狀況評估進行調整。

對於所有其他金融工具(包括已發行的貸款承諾)，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備等於終身預期信貸虧損的金額。

#### 信貸風險顯著增加

在評估金融工具(包括貸款承諾)的信貸風險是否顯著增加，本集團比較報告日期與初始確認之日的違約風險。在進行此重新評估時，(i)個別業主的經濟地位或地產發展商或借款人的經營業績實際或預期大幅變動；(ii)個別業主的管理／服務費收款率大幅下跌；(iii)借款人的預期表現及行為大幅變動，包括借款人於本集團的付款狀況變動；或(iv)外部信貸評級及歷史撤銷經驗大幅變動，本集團認為違約事件出現。本集團考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括無需過多的成本或努力可取得之歷史經驗和前瞻性信息。

在評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時會特別考慮以下信息：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信貸評級(如有)有實際或預期的顯著惡化；
- 債務人經營業績有實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變化，對債務人履行其對本集團義務的能力產生重大不利影響。

對於貸款承諾，為評估預期信貸虧損而初始確認的日期被視為本集團成為不可撤銷承諾的一方的日期。在評估自初始確認貸款承諾以來是否有重大信貸風險增加，本集團考慮貸款承諾所涉及的貸款發生違約風險之變化。

根據不同金融工具的性质，對信貸風險顯著增加的評估是在單獨或集體基礎上進行的。當在集體基礎上評估時，金融工具根據共有之信貸風險特徵進行分組，例如過期狀態和信貸風險評級。

預期信貸虧損在每個報告日期被重新計量以反映自初始確認以來金融工具信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變動均確認為減值損益。本集團確認所有金融工具的減值損益，並通過虧損撥備賬對其賬面金額進行相應調整；但以按公平值計入其他全面收入(可劃轉)計量的債務證券投資除外，其虧損準備在其他全面收入及累計公平值儲備(可劃轉)中確認。

#### 信貸減值金融資產的利息收入之計算基礎

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，惟金融資產需要信貸減值的情況下，利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即賬面值總額減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否有信貸減值。當一項或多項事件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人的重大財務困難；
- 違約，例如違約或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；
- 對債務人產生不利影響的技術、市場、經濟或法律環境發生重大變化；或
- 由於發行人的財務困難造成活躍證券市場的消失。

#### 撇銷政策

金融資產、應收租賃款項或合約資產的賬面總額在沒有實際可收回展望的情況下予以撇銷(部分或全部)。一般情況是當本集團確定債務人沒有資產或收入來源可以產生足夠現金流量以償付撇銷之金額。

先前已撇銷的資產的後續回收於收回發生期間確認為損益減值撥回。

#### 期初結餘調整

受上述會計政策變動影響，本集團已確認額外預期信貸虧損人民幣4,170,000元，導致2018年1月1日保留盈利減少人民幣3,127,000元及總遞延稅項資產增加人民幣1,043,000元。



於2017年12月31日根據香港會計準則第39號釐定的期終虧損撥備與於2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號釐定的期初虧損撥備對賬如下。

人民幣千元

於2017年12月31日根據香港會計準則第39號釐定的虧損撥備	31,830
於2018年1月1日就以下各項確認的額外信貸虧損：	
— 貿易應收款項	<u>4,170</u>
於2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備	<u><u>36,000</u></u>

**(iii) 過渡**

採納香港財務報告準則第9號導致的會計政策變動已被追溯應用，惟下列所述者除外：

- 有關比較期間的資料尚未重列。採納香港財務報告準則第9號導致的金融資產賬面值差額於2018年1月1日於保留盈利及儲備中確認。因此，2017年呈列的資料乃繼續根據香港會計準則第39號呈報且因此可能不可與本期間進行比較。
- 以下評估乃根據於2018年1月1日(本集團首次應用香港財務報告準則第9號的日期)存在的事實及情況而作出：
  - 釐定持有金融資產之業務模式；及
  - 並非持作交易的股本工具的指定若干投資分類為按公平值計入其他全面收入(不可劃轉)。
- 倘於首次應用日期評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升將涉及不必要的成本或努力，則就該金融工具確認終身的預期信貸虧損。

**(c) 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號建立了確認來自客戶合約之收入及若干成本的全面框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益(包括銷售貨物及提供服務所產生的收益)及香港會計準則第11號建造合約(訂明建造合約的會計處理方法)。

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認首次應用的累積效應作為對2018年1月1日權益期初結餘的調整。因此，比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號予以呈報。在香港財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對在2018年1月1日之前未完成的合約採用新規定。

過渡至香港財務報告準則第15號並無對於2018年1月1日的保留盈利及相關稅項構成重大影響。



有關過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載列如下：

**(i) 呈列合約資產及負債**

根據香港財務報告準則第15號，應收款項僅當本集團擁有無條件收取代價的權利時確認。倘本集團於有權無條件收取合約中的已承諾貨物及服務代價前確認相關收益，則收取代價的權利被分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收益前，客戶已支付代價或者根據合約須支付代價且該代價已到期支付，則確認合約負債而非應付款項。就與客戶簽訂的單一合約而言，應按合約資產淨值或合約負債淨額呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產與合約負債不以淨額呈列。

為在呈列方面反映該等變動，本集團已確認合約負債人民幣649,787,000元，截至2018年1月1日為從業主收取的預付物業服務費並自預收款項重新分類。

**(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號，外幣交易及預付代價**

該詮釋就釐定「交易日期」提供指引，旨在釐定於初始確認因實體收取或支付的外幣預付代價交易而產生的有關資產、開支或收入(或其中部分)所使用的匯率。

該詮釋澄清「交易日期」為初始確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產或負債之日。倘確認有關項目前存在多筆付款或收款，實體應按該方式釐定每筆付款或收款的交易日期。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號對本集團財務狀況及財務業績並無產生任何重大影響。

### **3. 分部資料**

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列5個可呈報分部。

區域1：杭州(包括餘杭)

區域2：長三角地區(包括寧波)

區域3：珠三角地區

區域4：環渤海經濟區

區域5：其他區域(包括海外區域)

現時，本集團主要業務於中國進行。

(i) 有關損益、資產及負債之資料

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

	截至2018年6月30日止六個月(未經審核)							
	杭州地區		長三角地區			環渤海 經濟區	其他地區	總計
	杭州地區 (不包括 餘杭)	餘杭地區	長三角地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角地區			
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	
來自外部客戶的收益	853,421	150,236	888,833	196,224	160,071	419,721	258,975	2,927,481
分部間收益	19,673	2	941	398	3	59	1	21,077
可呈報分部收益	<u>873,094</u>	<u>150,238</u>	<u>889,774</u>	<u>196,622</u>	<u>160,074</u>	<u>419,780</u>	<u>258,976</u>	<u>2,948,558</u>
可呈報分部利潤	<u>36,351</u>	<u>15,942</u>	<u>114,786</u>	<u>41,426</u>	<u>21,495</u>	<u>18,646</u>	<u>48,805</u>	<u>297,451</u>
於2018年6月30日可呈報 分部資產	<u>1,625,713</u>	<u>231,721</u>	<u>1,593,449</u>	<u>318,147</u>	<u>264,243</u>	<u>503,882</u>	<u>1,487,381</u>	<u>6,024,536</u>
於2018年6月30日可呈報 分部負債	<u>1,863,199</u>	<u>115,662</u>	<u>1,009,383</u>	<u>180,695</u>	<u>145,614</u>	<u>247,564</u>	<u>297,897</u>	<u>3,860,014</u>

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)(附註)

	杭州地區		長三角地區				環渤海 經濟區	其他地區	總計
	杭州地區 (不包括 餘杭) 人民幣千元	餘杭地區 人民幣千元	長三角地區 (不包括 寧波) 人民幣千元	寧波地區 人民幣千元	珠三角地區 人民幣千元	人民幣千元			
來自外部客戶的收益	610,576	136,227	668,032	142,620	125,910	301,940	217,915	2,203,220	
分部間收益	2,514	2,724	250	60	3	110	379	6,040	
可呈報分部收益	<u>613,090</u>	<u>138,951</u>	<u>668,282</u>	<u>142,680</u>	<u>125,913</u>	<u>302,050</u>	<u>218,294</u>	<u>2,209,260</u>	
可呈報分部利潤	<u>41,008</u>	<u>19,944</u>	<u>71,720</u>	<u>26,156</u>	<u>23,983</u>	<u>18,652</u>	<u>44,457</u>	<u>245,920</u>	
於2017年12月31日 可呈報分部資產	<u>1,241,848</u>	<u>232,416</u>	<u>1,293,482</u>	<u>235,737</u>	<u>208,349</u>	<u>428,453</u>	<u>1,496,661</u>	<u>5,136,946</u>	
於2017年12月31日 可呈報分部負債	<u>1,433,648</u>	<u>130,848</u>	<u>825,305</u>	<u>137,204</u>	<u>114,920</u>	<u>203,208</u>	<u>201,618</u>	<u>3,046,751</u>	

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

(ii) 可呈報分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
可呈報分部利潤	<b>297,451</b>	245,920
對銷分部間利潤	<u>—</u>	<u>—</u>
來自集團外部客戶可呈報分部利潤	<b>297,451</b>	245,920
稅前綜合利潤	<b>297,451</b>	245,920

#### 4. 收益

本集團的主要業務為提供物業服務、諮詢服務及園區服務。

各重要類別的收益劃分及收益確認時間如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業管理服務	<u>2,015,277</u>	<u>1,528,571</u>
	<u>2,015,277</u>	<u>1,528,571</u>
諮詢服務		
在建物業服務	<u>333,360</u>	<u>271,087</u>
管理諮詢服務	<u>67,049</u>	<u>50,600</u>
	<u>400,409</u>	<u>321,687</u>
園區服務		
園區產品和服務	<u>12,510</u>	<u>7,610</u>
家居生活服務	<u>30,323</u>	<u>29,335</u>
園區空間服務	<u>94,011</u>	<u>33,337</u>
物業資產管理服務	<u>59,102</u>	<u>54,331</u>
文化及教育服務	<u>15,574</u>	<u>8,999</u>
	<u>211,520</u>	<u>133,612</u>
	<u>2,627,206</u>	<u>1,983,870</u>
於某時點確認之收入：		
園區服務		
園區產品和服務	<u>108,638</u>	<u>78,304</u>
物業資產管理服務	<u>191,637</u>	<u>141,046</u>
	<u>300,275</u>	<u>219,350</u>
	<u>2,927,481</u>	<u>2,203,220</u>

附註：本集團使用累計影響法首次應用香港財務報告準則第15號。根據此方法，並無重列比較資料，並根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號編製（見附註2(c)）。

概無與單一外部客戶的交易佔本集團於各所呈列期間的收益10%或以上。

## 5. 其他收入和其他淨收益／(損失)

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
政府補助(附註(i))	5,176	6,664
其他	956	585
	<u>6,132</u>	<u>7,249</u>

(i) 政府補助主要指向地方政府收取以鼓勵本集團發展的無條件補助。

其他淨收益／(損失)		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(43)	(118)
贖回上市債務工具之淨收益	7	-
按公平值計入損益的已實現和未實現淨收益		
— 非上市股本投資	3,054	-
— 資金產品	151	-
— 交易證券	106	-
外匯收益淨額	116	-
	<u>3,391</u>	<u>(118)</u>

## 6. 稅前利潤

稅前利潤經扣除／(計入)下列後達致：

### (a) 融資收入

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
上市債務工具利息收入	2,236	-
銀行存款利息收入	9,427	9,410
	<u>11,663</u>	<u>9,410</u>

### (b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他	787,726	653,961
界定供款計劃供款	121,727	93,589
	<u>909,453</u>	<u>747,550</u>

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
減值虧損		
一貿易及其他應收款	29,098	19,464
存貨成本	192,811	119,240
折舊及攤銷	35,142	16,635
經營租賃費用	51,902	37,192

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

7. 所得稅

於綜合損益及其他全面收入表內的稅項代表：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	96,611	67,245
過往年度撥備不足	2,282	2,161
	<u>98,893</u>	<u>69,406</u>
遞延稅項		
撥回產生暫時差額	(18,222)	(4,073)
	<u>(18,222)</u>	<u>(4,073)</u>
	<u>80,671</u>	<u>65,333</u>

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至2018年6月30日止六個月的本公司普通權益股東應佔利潤人民幣229,315,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣177,614,000元)，及期內已發行普通股加權平均數2,777,776,000股(截至2017年6月30日止六個月：2,777,776,000股)計算。

截至2017年及2018年6月30日止六個月並無潛在攤薄普通股，因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 股息

截至2018年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息。

## 10. 貿易及其他應收賬款

於報告期間末，貿易賬款及應收票據(包括貿易及其他應收款項)基於收益確認日期及扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日 (附註)
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
一年內	949,915	415,212
一年至兩年	36,697	37,072
兩年以上	3,550	5,014
貿易應收款及應收票據總計，減虧損撥備	990,162	457,298
其他應收款項	213,001	146,557
押金及預付款項	172,609	166,083
應收關聯方款項	4,944	16,062
應收員工款項	4,390	3,719
	<u>1,385,106</u>	<u>789,719</u>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

貿易應收款項於應收款項確認時到期支付，應收票據於發行日期起1年內到期。

除於收取資產時將對銷未來開支付款或轉移至相關資產類別的若干存款及預付款項，所有分類為流動資產的貿易及其他應收款項預期將在一年內收回。

## 11. 貿易及其他應付款項

截至報告期間末，有發票貿易應付款項(包括貿易及其他應付款項)按發票日期的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內或按要求	72,752	100,330
一個月後但三個月內	28,985	17,513
三個月後	37,200	34,684
已結算貿易應付款項總計	138,937	152,527
應計貿易應付款項	92,398	69,684
押金	204,939	175,847
其他應付稅項及費用	88,950	60,170
應計工資及其他福利	142,507	234,692
代表客戶持有的托管資金	152,533	69,969
代表業委會收取的現金	91,938	73,459
其他應付款項及應計款項	87,648	71,377
向住戶收取的臨時款項	420,887	392,616
應付關聯方款項	3,886	3,248
	<u>1,424,623</u>	<u>1,303,589</u>

所有貿易及其他應付款項預期於一年內償付或終止確認或按要求償還。



各位尊敬的股東：

2018年中期業績截至日曆甫一翻過，綠城服務便抵達聯交所上市2周年，且公司發展20周年的歷史節點。歷史是一面鏡子，鑒往知來，我們從資本與發展兩個市場中，看見面向美好生活的服務場景，猶如藍色之海，深博無涯，唯藉人本與科技兩個文明萃取而來的心智，方能擊水劈波，潮頭而立。而新近半載，我們秉持願力，執行不怠，取得些許成績，恰好作為歷史節點的註腳，承上啓下，以紮實穩固之態，為全年好局面而築基鋪墊。

回望半年歷程，自國及家，服務二字均為前行要義。中國上半年經濟表現中，服務業比工業增速再快1.5個百分點，從而佔據國內生產總值54.3%，佔總比重持續升高。更為搶眼的是，整個經濟拉動結構中，消費支出對經濟增長的貢獻率為78.5%。作為覆蓋中國24個省(直轄市)，130餘個城市的綜合服務商，我們服務項下的客戶消費軌跡或可成為中國消費升級情形中一道風景。本公司業務組合的三駕馬車之一，園區服務顯示：其總體營收與同期相比增長45.0%，其中與生活關聯密切的「綠橙」適時配套了網上配送的「閃電送」，便捷度極致體現在距家200米的路途上，為到家服務，面向每個人的生活需求供給，劃好路線，蓄積經驗。針對0-3歲孩子的「奇妙園」也獲得客戶教育消費的口碑。我們為業主定制的快遞櫃服務，快遞領取量呈現快速增長態勢。這些在激勵也在提示我們，深入人心的服務，必定從業主的剛性需求出發，這些需求越來越豐富，業主也越來越注重安全、便捷與質量。

截至2018年6月30日止，我們的在管面積已經達到150.8百萬平方米，包含了在戰略城市中承接的一批優質存量項目。無論新舊項目，均對優質服務給予溢價，體現了城市生活在消費升級過程中，業主對服務升級的認同。與此同時，我們面向B(商業主體)端客戶的諮詢服務，也表現出穩健的能力：開拓傳統服務市場，突破業務新模式，依據服務寫字樓及城市公建沉澱下的服務優勢與技術能力，設計產業園區的服務模式。如，產業服務已覆蓋杭州海創園，智慧園區建設，招商運營以及物業服務相互映射，提升了資產配置的效率與價值。

無論走了多遠，我們不會忘記從哪裏出發。對於建築、環境、安全等界面的物業服務，一直是維繫美好生活的根基。此根基牢固，依仗服務者的戮力盡心，外加科技助力。我們以物聯網為方向，在參與主編並已出版發行的《中國智慧社區建設標準體系研究》指導下，於具備條件的在管項目中，試點布局智能設

備觸點，將設施設備的巡防密度加大，效率提升，為基礎物業服務賦予效率與質量的雙提升。那些必須由人來服務的場景中，我們從「真誠、善意、精緻、完美」的企業理念出發，希望給予業主生活增添恰當的溫度。因此，今年6月，中國指數研究院發布的2018年中國物業服務百強榜單，綠城服務繼續蟬聯滿意度領先企業第一名，百強綜合實力第二名。

風物長宜放眼量。綠城服務心懷幸福生活服務商的願景，既注重底層構築，以長跑者的恒心與耐力，努力保持發展的穩健和平衡態勢，又時刻保持創新意識，深度挖掘需求，為未來布局成長型新業態。我們強化人才戰略，從世界知名企業引進多名專業人才，定制並使用「成長雲學堂」應用程式(一個用於本集團員工內部的培訓平台)，打造隨時在綫的學習型組織。

我們也清醒地意識到，隨著服務半徑逐步擴大，服務的不充分不平衡，也會在服務過程中發生，時刻提醒我們，服務體系完善優化及服務手段精進迭代的重要性。

當下，外部經濟態勢紛擾、多變，物業服務行業自成生態的穩固特性，給人以信心。綠城服務會戒驕戒躁，行穩致遠，匹配投資者對公司信任的價值。綠城服務將始終葆有服務者的信念，創新者的進取，奮鬥者的激情，為價值成長助力，為美好生活加油。

## 管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商。於中國指數研究院(一家專業獨立第三方中國房地產研究機構)舉辦的「2018年中國物業服務百強企業研究成果發布會」上，我們繼續蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是業主與社會對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，業績持續增長的堅實基礎。

## 財務回顧

截至2018年6月30日六個月止，本公司實現：

收入人民幣2,927.5百萬元，與2017年同期的人民幣2,203.2百萬元相比，增長32.9%。

本集團收入來自三個業務：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務是本集團最大收入和利潤來源，佔總收入68.8%。收入達到人民幣2,015.3百萬元，相對2017同期為人民幣1,528.6百萬元，同期增長為31.8%；(ii)園區服務是集團目前第二大收入來源，佔總收入17.5%。收入從2017年同期的人民幣353.0百萬元，增長45.0%到人民幣511.8百萬元；(iii)諮詢服務仍然是集團的第二大毛利來源，佔總收入13.7%，收入由2017年同期的人民幣321.7百萬元，增長24.5%到人民幣400.4百萬元。

截至6月30日止六個月

	2018		2017		同比增加
	人民幣千元	佔總收入	人民幣千元	佔總收入	
<b>物業服務</b>					
物業服務	<u>2,015,277</u>	<u>68.8%</u>	<u>1,528,571</u>	<u>69.4%</u>	<u>31.8%</u>
	<u>2,015,277</u>	<u>68.8%</u>	<u>1,528,571</u>	<u>69.4%</u>	<u>31.8%</u>
<b>諮詢服務</b>					
在建物業服務	<u>333,360</u>	<u>11.4%</u>	<u>271,087</u>	<u>12.3%</u>	<u>23.0%</u>
管理諮詢服務	<u>67,049</u>	<u>2.3%</u>	<u>50,600</u>	<u>2.3%</u>	<u>32.5%</u>
	<u>400,409</u>	<u>13.7%</u>	<u>321,687</u>	<u>14.6%</u>	<u>24.5%</u>
<b>園區服務</b>					
園區產品和服務	<u>121,148</u>	<u>4.1%</u>	<u>85,914</u>	<u>3.9%</u>	<u>41.0%</u>
家居生活服務	<u>30,323</u>	<u>1.0%</u>	<u>29,335</u>	<u>1.3%</u>	<u>3.4%</u>
園區空間服務	<u>94,011</u>	<u>3.2%</u>	<u>33,337</u>	<u>1.5%</u>	<u>182.0%</u>
物業資產管理服務	<u>250,739</u>	<u>8.6%</u>	<u>195,377</u>	<u>8.9%</u>	<u>28.3%</u>
文化及教育服務	<u>15,574</u>	<u>0.5%</u>	<u>8,999</u>	<u>0.4%</u>	<u>73.1%</u>
	<u>511,795</u>	<u>17.5%</u>	<u>352,962</u>	<u>16.0%</u>	<u>45.0%</u>
	<u>2,927,481</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,203,220</u>	<u>100.0%</u>	<u>32.9%</u>

毛利

- 毛利達到人民幣550.8百萬元，較2017年同期的人民幣410.1百萬元，上升34.3%。毛利率則為18.8%，與2017年同期的18.6%相比略微上升0.2個百分點。
- 三個業務的毛利率分別為：物業服務11.9%、園區服務30.2%及諮詢服務39.1%。對比2017全年的毛利率為：11.2%、33.5%和36.1%，而2017年同期則為10.8%、35.8%和37.1%。

— 物業服務毛利率11.9%，比2017年同期的10.8%，及2017年全年的11.2%略高。

如本集團於2017年年報中披露所述，本集團一直不遺餘力地通過互聯網的應用、智能設備的投入、管理體系的提升，服務的標準化，在保證業主優質生活服務體驗的同時，嚴格實施成本管控，同時為本集團的持續快速擴張提供了保障。

— 園區服務的毛利率30.2%，比2017年同期的35.8%，及2017年全年的33.5%有所下降。主要是因為園區服務戰略布局所引起的銷售組合變化影響依然存在。

— 諮詢服務毛利率39.1%，比2017年同期的37.1%，及2017年全年的36.1%略有提升。該分部毛利率在近幾年的表現都比較穩定。

### 銷售成本

期內，此成本為人民幣2,376.6百萬元，較2017年同期的人民幣1,793.1百萬元增加32.5%。此增加百分比和總收入同期增長率差不多持平。主要是我們業務規模擴大所帶來成本的同步上升，我們將繼續改進並推行本集團有關成本管控措施，進一步擴大並提高自動化及智能化設備在服務提供過程中的覆蓋範圍及使用效率。

### 行政開支

行政開支為人民幣234.0百萬元，較2017年同期人民幣161.3百萬元增加45.1%。這增長率高於集團收入增長的趨勢，主要的原因是：(i)收入快速增長所帶來的人員服務需求增加，以及人均工資的上漲帶來的員工支出增長；(ii)對管理信息化系統的繼續投入。如主數據庫提升管理系統的提升，系統軟件和硬件的維護等；(iii)為推進成本管控，提高管理效率，投入並維護平台支持中心，包括財務共享、採購共享和人力資源共享平台。

我們相信信息系統和共享中心的建設能夠提升集團的運營效率，此效果已經在物業服務毛利率的穩步上升中得到體現。

## 融資收入

期內，集團融資收入為人民幣11.7百萬元，對比2017年同期的融資收入為人民幣9.4百萬元。收入增加是因為集團沒有銀行借貸，而從上市募集資金，和內部現金存款及債券利息產生的收入。

	截至6月30日止六個月		同比 %
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
上市債務工具利息收入	2,236	—	—
銀行存款利息收入	<u>9,427</u>	<u>9,410</u>	<u>0.0%</u>
融資收入	<u><u>11,663</u></u>	<u><u>9,410</u></u>	<u><u>23.9%</u></u>

## 分佔聯營、合營公司利潤減虧損

期內，兩個金額分別為虧損人民幣3.2百萬元，虧損人民幣1.1百萬元，對比2017年同期的人民幣3.6百萬元利潤，和人民幣1.4百萬元虧損。主要是因為有幾個聯營公司尚在前期投入發展或正在整合階段，期內仍在虧損；以及部分合營公司運營步入正軌，虧損逐步減少而導致。

## 所得稅

期內，所得稅為人民幣80.7百萬元，對比2017年同期的人民幣65.3百萬元，同期增長23.5%。有效稅率為27.1%，較2017年同期的26.6%為略高。原因是本期末個別子公司未計提遞延所得稅資產，因此稅負率相比2017年同期增加了0.5個百分點。

淨利率達到7.8%，對比2017年同期的8.1%，和2017全年的7.6%，基本維持。

	截至6月30日止六個月		同比 %
	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元	
<b>即期稅項</b>			
中國企業所得稅	96,611	67,245	43.7%
過往年度撥備不足	<u>2,282</u>	<u>2,161</u>	<u>5.6%</u>
	<u><u>98,893</u></u>	<u><u>69,406</u></u>	<u><u>42.5%</u></u>
<b>遞延稅項</b>			
暫時差額的產生及撥回	<u>(18,222)</u>	<u>(4,073)</u>	<u>347.4%</u>
	<u><u>80,671</u></u>	<u><u>65,333</u></u>	<u><u>23.5%</u></u>



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

於香港註冊成立的本集團實體須就期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2017年及2018年6月30日止六個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

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

截至2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，在本集團的附屬公司中，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。

### 稅前利潤

期內稅前利潤達到人民幣297.5百萬元，較2017年同期增加人民幣51.5百萬元；或同期增長21.0%。公司權益股東應佔利潤為人民幣229.3萬元，較2017年同期的人民幣177.6百萬元相比，增長29.1%。

### 期內利潤

期內利潤為人民幣216.8百萬元，同期增長20.0%。公司權益股東應佔利潤為人民幣229.3百萬元，跟2017年同期人民幣177.6百萬元比較，增長29.1%。

### 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項達到人民幣1,385.1百萬元，較2017年同期的人民幣968.7百萬元增加43.0%。貿易應收款項為人民幣990.2百萬元，相對2017年同期的人民幣704.4百萬元，增加40.6%。其中押金及預付款項與2017年同期相比增長62.5%，貿易應收款項中主要構成項為物業服務費，誠如本集團於招股書及過往中期報告及年報中披露所述，物業服務費多以年度收取，因此在半年度時該部分增長比例會較高，但到下半年會降低。且應收款項和貿易應收款項分別佔總收入的47.3%和33.8%，略高於2017年同期的43.9%和31.9%。

### 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款項為人民幣1,424.6百萬元，較2017年同期的人民幣1,077.0百萬元增加32.3%，較2017全年增加9.3%。此增長與總收入的增長基本持平。

淨現金：期內，集團無任何銀行貸款，處於淨現金狀態。於2018年6月30日，集團手上現金等同人民幣1,565.7百萬元，或等於每股人民幣0.56元(港幣0.67元)。與2017年同期相比下降18.6%。這主要是因為：(i)一方面貿易及其他應收款較2017年同期增長43%，高於期內總收入的增長速度，而貿易及其他應付款較2017年同期增長32.3%，與總收入的同期增長率持平；另一方面期內行政開支增長45.1%，高於期內總收入的增長速度；(ii)投資活動所用的現金淨額人民幣95.5百萬元；(iii)融資活動所用的人民幣133.8百萬元；及(iv)匯率變動導致減少了人民幣2.9百萬元。

淨資產回報率是以期內的公司權益股東應佔利潤除以淨資產。截至2018年6月30日的六個月內，此回報率達11.0%，對比2017同期的9.8%有所提升。

### **物業服務一佔總收入68.8%，佔總毛利43.6%**

物業服務是集團的最大收入和毛利來源。從設立到現在的20年間，集團一直都是採取包乾制的服務收費方式。基於我們過去20年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務為我們帶來穩定收入、利潤及上佳口碑。期內：

- 收入達到人民幣2,015.3百萬元，較2017年同期人民幣1,528.6百萬元增長31.8%。這增長率跟集團過往的增長趨勢基本一致。
- 毛利為人民幣240.0百萬元，較2017年同期人民幣164.8百萬元增長46.0%，毛利率也由2017年同期的10.8%上升到11.9%。
- 在管面積為150.8百萬平方米，較2017年同期的117.5百萬平方米增長28.3%，或淨增加33.3百萬平方米。新項目的增加為我們帶來內生性增長動力，也是物業服務收入及利潤持續增加的主要來源。同時，基於市場對高端物業服務的需求，我們也會繼續積極向存量市場拓展，促進期內在管面積的提升，從而帶來收入的增加。
- 儲備面積作為在管面積的重要來源之一，期內達到160.3百萬平方米，較2017年同期134.5百萬平方米增長19.2%，或淨增加25.8百萬平方米，繼續為集團的未來增長提供堅實基礎。
- 在管項目達到1,095個，覆蓋了全國24個省、直轄市和自治區、以及134個城市。



	截至6月30日止六個月			
	2018		2017	
	佔物業管理 收入%	佔在管面積 %	佔物業管理 收入%	佔在管面積 %
合約面積				
— 住宅	69.1	79.5	78.4	82.0
— 非住宅	30.9	20.5	21.6	18.0
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

— 期內，平均物業服務費由2017年同期的每月／平米人民幣3.09元，和2017年底的人民幣3.11元輕微提升到人民幣3.13元。

	截至6月30日止六個月			
	2018		2017	
	佔在管 面積%	佔總收入%	佔在管 面積%	佔總收入%
— 杭州	16.7%	29.2%	17.6%	27.7%
— 餘杭	7.2%	5.1%	6.4%	6.3%
大杭州	23.9%	34.3%	24.0%	34.0%
— 寧波	7.4%	6.7%	8.0%	6.5%
— 長江三角區	36.6%	30.4%	38.7%	30.2%
— 環渤海經濟區	14.6%	14.3%	13.1%	13.7%
— 珠江三角區	6.5%	5.5%	5.1%	5.7%
— 其他	11.0%	8.8%	11.1%	9.9%
	100%	100%	100%	100%

園區服務 — 佔總收入17.5%，佔總毛利28.0%

期內，園區服務在公司眾多業務之中繼續增長，並獲得：

— 收入為人民幣511.8百萬元，較2017年同期的人民幣353.0百萬元增長45.0%，增速較過往有所降低。主要是佔該分部收入72.7%的園區產品服務及物業資產管理服務收入的增速減緩所致。其中：

- (1) 園區產品與服務(佔園區總收入的23.7%)，與2017年同期人民幣85.9百萬元相比，增長41.0%，達人民幣121.1百萬元。
- (2) 居家生活服務(佔園區總收入的5.9%)，與2017年同期人民幣29.3百萬元相比，增長3.4%，達人民幣30.3百萬元。
- (3) 園區空間服務(佔園區總收入的18.4%)，與2017年同期人民幣33.3百萬元相比，增長182.0%，達人民幣94.0百萬元。
- (4) 物業資產管理服務(佔園區總收入的49.0%)，與2017年同期人民幣195.4百萬元相比，增長28.3%，達人民幣250.7百萬元。
- (5) 文化教育服務(佔園區總收入的3.0%)，與2017年同期人民幣9.0百萬元相比，增長73.1%，達人民幣15.6百萬元。

— 毛利為人民幣154.4百萬元，與2017年同期相比增長22.3%。較收入增長率低，主要是因為毛利率繼續調整，由2017年同期的35.8%下降到期內的30.2%。我們預計下半年該部分毛利率繼續維持在此等水平。

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

	截至6月30日止六個月				
	收入 人民幣千元	2018 佔總額 %	同比 %	2017 收入 人民幣千元	佔總額 %
園區產品服務	121,148	23.7%	41.0%	85,914	24.3%
居家生活服務	30,323	5.9%	3.4%	29,335	8.4%
園區空間服務	94,011	18.4%	182.0%	33,337	9.4%
物業資產管理服務	250,739	49.0%	28.3%	195,377	55.4%
文化教育服務	15,574	3.0%	73.1%	8,999	2.5%
總計	<u>511,795</u>	<u>100%</u>	<u>45.0%</u>	<u>352,962</u>	<u>100%</u>

- **園區產品和服務**：期內，園區產品和服務仍然保持了較為強勁的增長勢頭，但由於此前收入規模擴大迅速，因此有關增長比例較以往有所下降，但我們認為期內該分部收入增長幅度是符合預期的。我們也根據業主生活需求、品質要求以及市場實際有計劃的調整該分部業務的發展策略。如，繼2017年主推以大米為主的「幸福糧倉」計劃之後，我們再度推出「幸福果園」、「幸福菜園」系列，並引入第三方團隊及資源豐富我們的標準化產品序列，構建園區「綠閃電」配送體系，打造圍繞業主節日產品、網紅產品等需求的產品供應鏈，除滿足普通業主生活需求外，也能夠滿足企業端客戶需要，擴大我們園區產品覆蓋範圍的同時，有利於提高我們於標準化產品序列上的議價優勢。對於該分部產品及服務，我們始終堅持以業主的優質體驗為導向，並將其作為維持並提高業主黏性的重要方式之一，因此毛利率不會太高，並且將繼續維持。另外，我們也與第三方平台達成戰略合作，如千丁等，以提高我們園區產品和服務平台的輸出能力，擴大我們的客戶基礎，從而促進業績的持續提升。
  
- **園區空間服務**：我們通過收購優質的品牌策劃類公司，豐富我們空間服務的內涵及種類，擴大我們服務對象基礎；整合我們於園區空間資源上的業務優勢，大力拓展非本集團服務園區的空間服務業務等方式，促使期內該分部業績得到了快速的增長。同時，我們也在積極探索該分部業務發展的新方向。期內，我們在部分園區鋪設了可移動的互動屏(可以展示基礎物業服務過程中所需要發布的各類公示事項、活動通知，可以為本公司產品及服務提供宣傳，也滿足廣告商的發布需求)，尋找能夠突破傳統空間服務框架的新業態。基於園區業主消費行為模式分析，為業主提供契合生活需求的產品及服務信息之同時，提高廣告發布商的廣告發布轉化率，從而進一步帶動我們於園區空間服務業務的發展。

- **物業資產管理服務**：綠城置換依然是此分部的最大收入來源。受房地產業大環境影響，二手房交易活躍度與2017年同期相比明顯回落，所以本集團於此業務上的收入增長不可避免受到影響。基於此，上半年我們實施全國綠城租售中心的戰略布局，以區別於傳統「二手門店」的模式深耕我們所服務園區二手房交易的市場佔有率，通過業務覆蓋地區的擴張，擴大收入來源的同時降低業務拓展成本，以上措施使該部分業務毛利率降幅減小，但仍低於並攤薄了園區分部平均毛利率。我們的其他資產管理服務(如，車位業務)，在期內大幅增長，收入較2017年同期相比增長178.1%，但受業務發展區域影響，毛利率有所下降。另一方面，我們針對園區業主閒置資產而設立的「優屋美宿」品牌開展房屋返租業務，正處於快速發展階段，尚未實現盈利。我們認為，在未來一段時間內該分部的毛利率仍然會受到影響。但是，這是抓住市場機遇所必然的，也需要一定培育時間，最終將建立穩定的資產運營管理商業模式，提高我們服務的附加值，為我們帶來穩定的收入和來源。
  
- **文化教育服務**：我們重點聚焦早幼教高端服務市場，通過與國內外優秀早幼教服務機構的交流與合作，通過引入專業化人才及課程體系，通過深耕早教、親子課等核心產品，不斷提高產品核心競爭力並樹立自己的早幼教品牌。期內，伴隨教育政策收緊及合作辦學風險的增大，開園所需前期審批時間延長以及對教師儲備的需求等因素考慮，我們更加謹慎的對待新拓展業務點，梳理並規範化現有開展的業務點，截至2018年6月30日止，我們通過自營與合作的方式陸續投入並運營了30個教學點，不包括尚在裝修或進入簽約階段的12個教學點。該部分業務尚在投入期，尚未產生盈利。但我們認為這是打造高端早幼教服務品牌，快速拓展早幼教業務、以及早幼教業務的前期培育期所必然帶來的，我們將繼續關注並予以監控，使我們總體及園區分部的利潤盡量不受影響。

**諮詢服務一佔總收入13.7%，佔總毛利28.4%**

如2017年年報所討論，我們積極應對諮詢服務市場環境變化，不斷探索服務內容與形式升級模式。基於2017年諮詢服務戰略轉型，期內我們持續推動服務升級，不斷擴充我們的客戶群體，並通過集中採購、人員培訓、品質認證等服務深入挖掘我們現有企業客戶的價值，取得了初步的成效。

- 收入為人民幣400.4百萬元，對比2017年同期人民幣321.7百萬元，增長24.5%，對比2017全年的10.1%增長率大幅提高。增長主要原因是，通過諮詢服務戰略轉型策略的落地，在建物業諮詢服務及管理諮詢服務合同量均較去年同期取得了大幅增長。

	截至6月30日止六個月				
	2018		同比 %	2017	
	收入 人民幣千元	佔總額 %		收入 人民幣千元	佔總額 %
在建物業服務	333,360	83.3%	23.0%	271,087	84.3%
管理諮詢服務	67,049	16.7%	32.5%	50,600	15.7%
總計	<u>400,409</u>	<u>100%</u>	<u>24.5%</u>	<u>321,687</u>	<u>100%</u>

- 毛利率從2017年同期的37.1%，略微提升至39.1%，依然保持著較好的韌性。

	截至6月30日止六個月				
	2018		平均收入/ 項目 人民幣元	平均收入/ 項目 人民幣元	
	項目個數 期末	同比%		項目個數 期末	項目 人民幣元
在建物業服務	459	61%	726,275	285	951,182
管理諮詢服務	317	75%	211,511	181	279,558

- 面對市場的變化，我們持續從管理、產品與營銷三個層面落地並實施相應諮詢服務戰略轉型策略。我們進一步做強諮詢服務產品設計與品質管控的能力，並將傳統的案場服務升級為美好生活體驗服務，利用文化及科技等手段，提升客戶在銷售案場的服務體驗與感知，令更多的開發商願意委聘我們提供上述服務，從而帶來更多的服務合同數目，並帶動收入和利潤的增長。
- 管理諮詢方面，我們將持續推動綠聯盟服務。結合本集團在智慧園區建設領域的成果，為合作的開發商、物業服務企業輸出一體化的智慧園區解決方案。此外，我們精準定位全國二、三線城市具備服務品質提升需求的第三方物業服務企業，與地區物業服務協會聯動，以講座價值分享模式提升本集團品牌在區域業內的影響力，帶動綠聯盟業務的發展，並進而將其發展為本集團長期的合作夥伴。同時，我們與易居之附屬公司達成戰略合作，通過發揮雙方於物業服務及智慧社區服務平台上的優勢，面向中小物業服務企業，提供服務標準、管理體系導入，提升人員專業技能水平，輔導物業服務企業認證，並鏈接社區生活服務等，助力中小物業服務企業為業主營造溫馨、便捷的生活服務體驗，並為我們綠聯盟業務的持續、深入發展提供更為廣泛的客戶基礎。

## 上市所得款項

公司於2016年7月12日成功在聯交所主板上市，發行777,776,000股新股，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總額為港幣1,472百萬元(等同人民幣1,265.8百萬元)。該等款項將按照招股書及2017年9月15日發布的公告所載之用途分配使用：

- 49%用於收購物業服務公司及提供增值服務的公司(已動用29.9%)
- 7%用於開發及推廣「智慧園區」項目，及園區產品和服務(已動用6.5%)
- 19%用於償還貸款(已全部動用)
- 25%做運營資金及一般企業用途(已動用23.5%)

就上市所得款項尚未使用的部分，本集團將按照招股書及2017年9月15日發布的公告所載之用途，預期將於2021年12月31日前分配使用完畢。



## 外匯風險

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

## 僱員及薪酬政策

期內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇乃按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2018年6月30日，集團有22,742名員工，較2017年同期增長12.1%。相對在管面積的年增加28.3%，這個增加百分比是正常和可以接受的。總員工成本為人民幣909.5百萬元。

## 中期股息

截至2018年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息。

## 或然負債

於2018年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

## 現金，流動性和負債

期內，流動資產為人民幣3,385.4百萬元，較2017年同期的人民幣3,251.6百萬元增加4.2%。集團現金及現金等價物達到人民幣1,565.7百萬元，較2017年同期人民幣1,924.7百萬元下降18.6%，但公司資金仍然充裕，沒有銀行貸款。本集團之負債比率(總債務除以總資產)為55.8%，與2017年同期的52.5%基本持平。

## 企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)，作為其自身之企業管治守則。

於截至2018年6月30日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，並採納了大部分其中所載的建議最佳常規。

### **進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2018年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載之準則。

### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於截至2018年6月30日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### **審核委員會**

董事會已設立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會目前由三名成員(即潘昭國先生(主席)(擁有合適的會計及相關財務管理專業知識)、李風先生及黃嘉宜先生)組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序、風險管理及內部監控，及其他由董事會委派的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2018年6月30日止未經審核的中期財務報表及中期業績。

### **有關董事及高級管理層的資料變動**

潘昭國先生於2018年6月6日辭任創建集團(控股)有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：1609)之非執行董事職務。

除本集團於2018年3月25日及2018年8月3日發布的公告所載有關高級管理層——行政總裁及首席財務官變更之外，董事確認概無資料需要根據上市規則第13.51(B)(1)條作出披露。



## 刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))，而載有上市規則規定的所有資料的截至2018年6月30日止六個月的中期報告將適時寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命  
綠城服務集團有限公司  
主席  
李海榮

中國，杭州  
2018年8月24日

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