

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



Greentown Service Group Co. Ltd.

綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**截至2016年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

摘要

截至2016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1,648.9百萬元，較2015年同期人民幣1,263.7百萬元，同比增長30.5%。
- 毛利為人民幣309.0百萬元，較2015年同期人民幣222.7百萬元同比增長38.8%。毛利率為18.7%，較2015年同期17.6%高出1.1個百分點。
- 銷售成本為人民幣1,339.9百萬元，較2015年上半年人民幣1,041.0百萬元同比增加了28.7%，此增幅低於期內收入增長，主要由於成本控制得宜。
- 行政開支為人民幣118.3百萬元(其中包括入賬的一次性上市費用人民幣14.5百萬元，同比增加14.5%，2015年上半年為人民幣8.7百萬元)。如同時於2015年及2016年上半年扣除此一次性費用，同比僅增加9.7%，增幅遠低於本集團收入增速。
- 本公司股權持有人應佔淨利潤為人民幣125.2百萬元，較2015年同期人民幣84.1百萬元同比增加48.9%。淨利潤率達7.6%，較2015年同期6.7%提升了0.9個百分點。

- 每股基本盈利為人民幣0.063元。此計算是以集團重組後但未上市前已發行的總股數2,000,000,000股為準。本集團於2016年7月12日於香港聯合交易所有限公司主板上市，總發行股數為2,777,776,000股。
- 集團三個業務分部收入如下：(i)物業管理服務收入達人民幣1,177.8百萬元，(ii)顧問諮詢服務收入為人民幣313.1百萬元，及(iii)園區增值服務收入為人民幣158.0百萬元。對比2015年，三個業務同期收入分別為人民幣910.0百萬元、人民幣259.9百萬元和人民幣93.8萬元，同比增長了29.4%、20.5%和68.4%。
- 物業管理服務的在管項目由2015年上半年的570個，增加到期內686個，同比增長20.4%。在管面積增加到91.4百萬平方米，而平均物業服務費(每月每平方米)則提升到人民幣3.06元。相對於2015年上半年的69.0百萬平方米和人民幣2.94元，同比分別增長了32.5%和4.1%。
- 物業服務費的收繳率為92.3%，比2015同期的90.8%高出1.5個百分點，維持了本集團的一貫的高收繳率水平。
- 顧問諮詢服務收入包括：(i)在建物業服務收入人民幣270.7百萬元，同比增長19.9%。於期末的項目數量為300個，每項目平均收入人民幣902,240元，同比增長2.7%；及(ii)管理諮詢服務收入人民幣42.4百萬元，同比增長24.4%；於期末的項目數量為172個，比去年同期輕微減少16個；每項目平均收入人民幣246,767元，同比增長36.0%。
- 園區增值服務的收入來自三個細分部：(i)園區產品及服務收入為人民幣85.5百萬元；(ii)家居生活服務收入人民幣59.7百萬元；(iii)園區空間服務收入人民幣12.8百萬元，同比增長分別為136.4%、18.7%和74.2%。
- 於2016年6月30日，手頭現金為人民幣749.0百萬元，計及計息債項人民幣230.0百萬元，本集團於期內的淨現金為人民幣519百萬元(不包括上市所得款項)。
- 董事會一致決議不宣派期內的中期股息。

綠城服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2016年6月30日止六個月(「期內」)之未經審核綜合業績。

未經審核中期財務報告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佈的《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2016年6月30日止六個月之中期財務資料進行獨立審閱，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。

簡明合併損益及其他全面收入表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,648,915	1,263,663
銷售成本		(1,339,876)	(1,040,966)
毛利		309,039	222,697
其他收入	5	8,810	8,621
其他淨收益	5	319	10
銷售及營銷開支		(2,998)	(2,123)
行政開支		(118,275)	(103,263)
其他經營開支		(13,402)	(10,328)
經營利潤		183,493	115,614
融資成本淨額		(3,327)	(3,920)
分佔聯營公司利潤減虧損		(1,517)	324
分佔合營公司利潤減虧損		(245)	231
稅前利潤	6	178,404	112,249
所得稅	7	(53,079)	(28,626)
期內利潤		125,325	83,623
以下人士應佔期內利潤			
本公司股權持有人		125,231	84,058
少數股東權益		94	(435)
		125,325	83,623
其他綜合收益			
換算中國境外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額		288	—
綜合總收益		125,613	83,623
每股盈利	8		
—基本及攤薄後(人民幣)		0.063	0.042

簡明合併財務狀況表
於2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (已審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		218,101	63,610
聯營公司的權益		12,704	11,946
合營公司的權益		7,959	3,104
遞延稅項資產		54,249	55,826
購買物業、廠房及設備預付款項		—	130,525
		<u>293,013</u>	<u>265,011</u>
流動資產			
其他金融資產		—	28,200
存貨		1,961	2,045
貿易及其他應收款項	10	766,343	419,952
受限制現金		185,379	90,780
現金及現金等價物		749,019	835,897
		<u>1,702,702</u>	<u>1,376,874</u>
流動負債			
帶息借款		180,000	180,000
預收款項		523,570	338,246
貿易及其他應付款項	11	869,573	847,430
即期稅項		63,055	88,495
撥備		23,423	18,094
		<u>1,659,621</u>	<u>1,472,265</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>43,081</u>	<u>(95,391)</u>
總資產減流動負債		<u>336,094</u>	<u>169,620</u>

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (已審核)
非流動負債		
帶息借款	50,000	—
遞延稅項負債	5,713	2,502
撥備	12,427	18,241
	<u>68,140</u>	<u>20,743</u>
資產淨額	<u>267,954</u>	<u>148,877</u>
資本及儲備		
股本	8	8
儲備	251,045	132,062
本公司權益股東應佔總權益	251,053	132,070
少數股東權益	16,901	16,807
總權益	<u>267,954</u>	<u>148,877</u>

附註

中期簡明合併現金流量表
截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動		
經營所得現金	(63,171)	(26,175)
已付所得稅	(73,731)	(54,872)
經營活動所用現金淨額	(136,902)	(81,047)
投資活動		
購買物業、廠房及設備付款	(34,205)	(35,730)
出售附屬公司和聯營公司所得款項	38,805	–
購買其他金融資產付款	(5,000)	(8,500)
贖回其他金融資產之所得款項	33,200	138,000
增持聯營公司權益	(4,675)	–
增持合營公司權益	(5,100)	(1,655)
其他投資活動所得現金流	3,635	1,316
投資活動所得現金淨額	26,660	93,431
融資活動		
已付股息	(21,897)	(85,821)
新增銀行貸款及其他借款之所得款項	130,000	80,000
償還銀行貸款	(80,000)	–
其他融資活動所用現金流	(5,027)	(4,871)
融資活動所得／(所用)現金淨額	23,076	(10,692)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(87,166)	1,692
於1月1日之現金及現金等價物	835,897	437,419
匯率變動影響	288	–
於6月30日之現金及現金等價物	749,019	439,111

未經審核中期財務報告附註 (除另有所指外，金額以人民幣列示)

1. 編製基準

綠城服務集團有限公司(「本公司」)於2016年6月30日及截至2016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」)。

為理順本集團的當前架構以籌備上市，本公司進行本集團旗下業務重組(「重組」)，重組於2015年10月10日完成。根據重組，本公司於2015年8月7日成為本集團旗下公司的控股公司。重組前，本集團業務乃通過綠城物業服務集團有限公司(「綠城物業服務」)及其附屬公司進行。綠城物業服務由綠城控股集團有限公司(「綠城控股」，由宋衛平先生、壽柏年先生及夏一波女士控制的公司)擁有51%及由李海榮女士擁有49%。重組後，綠城物業服務由股東按照與先前分佔擁有權的相同比例擁有。重組僅涉及插入若干非運營公司為綠城物業服務的控股公司，綠城物業服務並無業務及經營的變動。因此，並無進行業務合併。重組以近似香港財務報告準則第3號「業務合併」載列的反收購的原則列賬，而就會計而言，綠城物業服務被視為收購方。

中期財務報告乃根據本公司日期為2016年6月28日的招股章程(「招股章程」)附錄一所披露會計師報告的相同會計政策編製，惟預期於2016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年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截至2015年12月31日止年度綜合財務資料(載於招股章程附錄一所披露會計師報告)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」)編製整份財務報表之全部所需資料。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈以下於本集團當前會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂：

- 香港財務報告準則年度改善2012年至2014年週期
- 香港會計準則第1號修訂，呈列財務報表：披露計劃

本集團並無應用任何於當前會計年度尚未生效的新準則或詮釋。

香港財務報告準則年度改善2012年至2014年週期

年度改善週期包括四項準則之修訂。其中，修訂香港會計準則第34號「中期財務報告」以說明倘一間實體以參照引用中期財務報告中另一報表資料之方式於中期財務報表以外披露該準則規定之資料，則中期財務報表之讀者應有途徑可按相同條款及於同一時間查閱參照引用所收錄之資料。由於本集團並無於中期財務報表以外呈列相關規定披露，故該等修訂對本集團之中期財務報告並無影響。

香港會計準則第1號修訂，呈列財務報表：披露計劃

香港會計準則第1號修訂對各種呈列要求引入幅修訂。該等修訂對本集團之中期財務報告之呈列及披露並無重大影響。

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，本集團現有下列可呈報分部。

現時，本集團所有業務於中國進行。

(i) 利潤或虧損，資產及負債資料

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

	截至2016年6月30日止六個月							
	大杭州地區		長三角地區		珠三角地區	環渤海 經濟圈地區	其他地區	總計
	杭州 (不包括余杭)	余杭	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
外部收入	477,570	103,878	482,196	113,862	88,266	223,955	159,188	1,648,915
分部間收入	3,134	4	789	8	21	149	-	4,105
可呈分部收入	<u>480,704</u>	<u>103,882</u>	<u>482,985</u>	<u>113,870</u>	<u>88,287</u>	<u>224,104</u>	<u>159,188</u>	<u>1,653,020</u>
可呈分部利潤	<u>32,528</u>	<u>14,448</u>	<u>71,541</u>	<u>8,031</u>	<u>13,421</u>	<u>31,404</u>	<u>21,576</u>	<u>192,949</u>
於2016年6月30日 可呈報分部資產	<u>819,822</u>	<u>155,692</u>	<u>829,012</u>	<u>184,218</u>	<u>100,289</u>	<u>233,558</u>	<u>151,580</u>	<u>2,474,171</u>
可呈報分部負債	<u>1,143,312</u>	<u>105,732</u>	<u>564,999</u>	<u>147,650</u>	<u>56,991</u>	<u>97,932</u>	<u>75,082</u>	<u>2,191,698</u>

	截至2015年6月30日止六個月							
	大杭州地區		長三角地區		珠三角地區	環渤海 經濟圈地區	其他地區	總計
	杭州 (不包括余杭)	余杭	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
外部收入	365,210	67,507	403,065	100,271	50,252	162,035	115,323	1,263,663
分部間收入	4,203	-	853	122	-	-	-	5,178
可呈報分部收入	<u>369,413</u>	<u>67,507</u>	<u>403,918</u>	<u>100,393</u>	<u>50,252</u>	<u>162,035</u>	<u>115,323</u>	<u>1,268,841</u>
可呈報分部利潤	<u>15,872</u>	<u>8,403</u>	<u>49,834</u>	<u>5,242</u>	<u>7,594</u>	<u>19,268</u>	<u>14,737</u>	<u>120,950</u>
於2015年12月31日 可呈報分部資產	<u>694,790</u>	<u>94,137</u>	<u>741,951</u>	<u>160,621</u>	<u>80,504</u>	<u>179,314</u>	<u>148,382</u>	<u>2,099,699</u>
可呈報分部負債	<u>954,345</u>	<u>60,738</u>	<u>575,522</u>	<u>129,882</u>	<u>50,412</u>	<u>70,432</u>	<u>74,320</u>	<u>1,915,651</u>

(ii) 可呈報分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部利潤	192,949	120,950
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	192,949	120,950
上市開支	<u>(14,545)</u>	<u>(8,701)</u>
稅前綜合利潤	<u>178,404</u>	<u>112,249</u>

4. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	<u>1,177,847</u>	<u>909,995</u>
物業管理服務	<u>1,177,847</u>	<u>909,995</u>
顧問諮詢服務		
在建物業服務	270,672	225,777
管理諮詢服務	<u>42,444</u>	<u>34,110</u>
	<u>313,116</u>	<u>259,887</u>
園區增值服務		
園區產品和服務	85,498	36,169
家居生活服務	59,677	50,277
園區空間服務	<u>12,777</u>	<u>7,335</u>
	<u>157,952</u>	<u>93,781</u>
	<u>1,648,915</u>	<u>1,263,663</u>

5. 其他收入和其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他收入		
政府補貼	6,713	6,410
其他	2,097	2,211
	<u>8,810</u>	<u>8,621</u>
其他收益淨額		
出售物業、廠房和設備虧損淨額	(15)	(222)
出售其他金融資產已變現收益淨額	334	232
	<u>319</u>	<u>10</u>

6. 稅前利潤

稅前利潤已扣除下列各項後達至：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及其他福利	564,215	693,599
分包成本	638,267	225,351
折舊及攤銷	7,207	6,813
經營租賃開支	23,349	15,321
上市開支	14,545	8,701
減值虧損		
一貿易及其他應收款項	12,116	9,022

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	46,113	29,221
過往年度撥備不足	2,178	—
	<u>48,291</u>	<u>29,221</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	1,577	(595)
本集團中國附屬公司利潤預扣稅	3,211	—
	<u>4,788</u>	<u>(595)</u>
	<u>53,079</u>	<u>28,626</u>

8. 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
公司股權持有人應佔利(人民幣千元)	<u>125,231</u>	<u>84,058</u>
已發行股份平均數(股)	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>
每股基本和攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.063</u>	<u>0.042</u>

每股基本盈利乃根據2,000,000,000股已發行股份計算，猶如重組及資本化發行1,000,000,000股股份於2016年7月12日已完成，並於整個截至2016年及2015年6月30日止六個月內生效。

9. 股息

董事會一致決議截至2016年6月30日止六個月不宣派中期股息(截至2015年6月30日止六個月：人民幣110,000,000元)。

10. 貿易及其他應收款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
一年內	556,667	206,812
一年至兩年	32,349	26,236
兩年以上	2,568	1,604
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項及應收票據總計，減貿易應收款項及 應收票據減值撥備	591,584	234,652
其他應收款項	74,100	60,473
押金及預付款項	70,502	51,038
應收關連方款項	26,692	71,485
應收員工款項	3,465	2,304
	<hr/>	<hr/>
	766,343	419,952
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 貿易及其他應付款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
一個月內或按要求	11,926	7,040
一個月後但三個月內	1,655	2,454
三個月後但六個月內	7,801	117
六個月後但一年內	1,885	1,705
一年後	2,493	1,338
	<hr/>	<hr/>
已結算貿易應付款項總計	25,760	12,654
應計貿易應付款項	92,133	106,948
押金	104,748	80,384
其他應付稅項及費用	51,456	38,154
應計工資及其他福利	85,887	160,059
代表客戶持有的託管資金	132,451	43,155
代表業委會收取的現金	43,370	43,290
其他應付款項及應計款項	50,505	39,313
應付股息	-	21,897
代表住戶收取的款項	273,727	247,302
應付關連方款項	9,536	4,274
應付第三方款項	-	50,000
	<hr/>	<hr/>
	869,573	847,430
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

主席報告

各位尊敬的股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2016年6月30日止六個月(「期內」)的中期業績。

緒言

2016年上半年，對綠城服務來說是充滿機遇的發展光景、更是值得美好紀念的歷程。集團作為中國具領先地位、提供多元化服務的高端物業服務供應商，一直以來秉承著「服務改善生活」這一理念，為中國的物業管理和服務市場樹立高標準，成為行業標桿。我們的主營業務包括物業管理服務、顧問諮詢服務和園區增值服務。三項業務相互驅動，成為三駕協同發力的「馬車」，共同推動我們的業務高速增長。

經過17年的深耕細作，我們的物業管理服務已打下了深厚的根基，具備強大競爭優勢。今年5月份，中國指數研究院發布中國物業服務百強企業的客戶滿意度研究報告，綠城服務再次榮膺桂冠。這已是我們連續第五年榮獲此殊榮。同時，綠城服務在百強物業服務企業綜合實力評選中亦穩居第二。業界的嘉獎和我們持續高於全國物業百強企業平均水平的物業費和收繳率，便是市場和客戶對我們優質服務和強勁實力的肯定。

2016年7月12日(「上市日期」)，綠城服務成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。儘管當時全球資本市場受英國脫歐事件影響異常波動，但本集團的價值還是得到了市場認可，股價走勢穩固向好。未來，我們希望借助香港資本市場提供的國際性融資平台，為本集團發展帶來充裕動力。上市後，我們將進一步提升本集團的管治水平，進一步強化我們於行業內的領先優勢和在高端物業服務領域首屈一指的競爭力。

展望

據不久前出爐的中國經濟半年報，中國國內生產總值溫和增長6.7%。其中，服務業在整體國內生產總值中佔比達54.1%，支撐起了經濟發展的半壁江山。中國宏觀經濟正在以新常態穩定前行。在整體經濟升級轉型的大勢中，城市化進程不斷加快，住宅園區和商業園區的在建面積持續增加。而居民追求更優質的生活品質以及發展速度日新月異的互聯網應用均為物業服務行業強勁的發展帶來正能量。

近期，以杭州、上海、蘇州、南京為主的長三角城市群土地市場回暖，房地產開發商競相在核心區域拿地，高端商用和住宅物業建築面積及項目數目不斷增長，為本集團拓展高端物業服務組合、擴大管理面積、提高市場份額帶來良好機遇。2016年下半年，隨著更多的儲備項目完成交付，本集團可計費在管面積進一步增加。集團覆蓋的服務面積及中高端客群進一步擴充，園區增值服務的客戶基礎得以進一步強化，幸福綠城APP的綫上、綫下活躍範圍亦進一步加大。

作為主要面向中國長三角、環渤海這兩個最富庶城市群內中高端業主的服務商，本集團將密切緊盯該區域內項目發展形勢，活用本集團在這些地區的歷史積澱和競爭優勢，持續提升市場份額。

未來，本集團將一如既往，視客戶為第一驅動力，持續升級服務品質。管理層及員工將堅守「真誠、善意、精緻、完美」的企業訓言，雙向提升客戶的滿意度與忠誠度，取得服務溢價的主動權，為本集團的業績增長再接再厲。

管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的高端住宅物業服務供應商。根據一家專業獨立第三方中國房地產研究機構—中國指數研究院對中國物業服務百強企業的研究，我們的服務從2010年開始，連續六年位列中國物業服務百強企業綜合實力第二位。於2015年，中國指數研究院亦將我們評為增長潛力最高的中國物業管理公司第二位。我們行業領先地位主要體現在管理優質高端的物業規模，廣泛而發達的地域分布，和財務業績的持續增長。

物業管理服務—佔總收入71.4%

本集團一直以來都是採取包幹制的服務收費方式，向幾乎所有在管物業的業主按合同期內每年，每半年或每季收取服務費。基於我們過去17年積累的管理經驗和成本控制能力，帶來穩定的收入和不斷提升利潤。於2016年上半年：

- 包幹制收入佔到總物業管理服務收入的99.9%，而面積則佔98.1%。
- 在管面積為91.4百萬平方米，較2015年同期的69.0百萬平方米大幅增加了22.4百萬平方米，同比增長32.5%。
- 在管項目達到686個，覆蓋了全國23個省、直轄市和自治區，以及88個城市；對比2015年上半年同期的570個項目，分佈82個城市。
- 於報告期內，按金額算，綠城中國控股有限公司(即3900.HK)佔我們收入比重進一步下降，從2015年底的7.7%下降到期內的4.6%。
- 區域分佈：於2016年6月30日，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	截至2016年6月30日 止六個月		截至2015年6月30日 止六個月		截至2015年12月31日 止年度	
	佔在管面積	佔總收入	佔在管面積	佔總收入	佔在管面積	佔總收入
— 杭州	18.7%	29.1%	19.7%	29.1%	18.6%	28.4%
— 余杭	7.6%	6.3%	6.6%	5.3%	8.3%	5.7%
大杭州	26.3%	35.4%	26.3%	34.4%	26.9%	34.1%
— 寧波	8.3%	6.9%	9.1%	7.9%	8.6%	7.9%
— 長三角	35.6%	29.2%	36.8%	31.8%	35.4%	31.4%
— 環渤海	11.6%	13.6%	11.2%	12.8%	11.4%	13.1%
— 珠三角	4.7%	5.3%	3.9%	4.0%	4.8%	4.5%
— 其他地區	13.5%	9.6%	12.7%	9.1%	12.9%	9.0%
總和	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

杭州是本集團總部所在地，同時也是最早進入物業管理的市場，仍然是本集團主要市場。於報告期內，大杭州(距杭州一小時經濟圈)內的在管面積，穩佔集團在管總面積26.3%及收入35.4%。而按年度增長百分比算，我們在華東地區包括大杭州，寧波和長三角等的在管面積同比增長26.3%，保持過去的增長趨勢和絕對優勢。

儲備面積方面，我們定義為已經和開發商簽訂提供物業管理服務合同的，待該物業交付以後開始提供服務，成為在管面積並擴大我們的收入基礎。於2016年6月30日，儲備面積達到99.0百萬平方米，較去年同期的72.8百萬平方米增加了26.2百萬平方米，同比增長36.0%。杭州、大杭州和長三角地區同比增長率分別為7.5%，14.6%和36.3%。儘管本集團在這幾個比較富裕地區所佔的市場份額較高，市場開發程度也比較成熟，但上半年的增長趨勢卻印證了以上市場仍未達飽和狀態。同時，也體現出本集團在成熟市場出色的競爭優勢。這幾個區域仍然是我們重點發展的市場。

於報告期內，本集團的收繳率達到92.3%，較去年同期90.8%為高。本集團認為這應是行業內的最高水平之一。如此亮麗的收繳率是源於客戶對綠城服務的高度滿意。根據獨立研究機構中國指數研究院的調查，本集團於2015年再次於業主滿意度排名第一，並已經連續五年蟬聯業主滿意度第一。

顧問諮詢服務一佔總收入19.0%

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

於報告期內，顧問諮詢服務減少了承接工地保安等單價較低，以及利潤率較低的合同，導致其營收佔集團總收入同比略為降低(降低1.5個百分點)，但提升了合同平均收入。另外，與房產開發商在2016年上半年大舉拿地，還未進入開發周期等因素也有關。2016年下半年，集團一方面在洽談多個樓盤的顧問諮詢服務，另一方面計劃進入更多與建築體全生命周期相關的諮詢服務領域，以帶來更多機遇。

本集團今年其中一個發展重點是建立「綠城聯盟」服務，以滿足現有的物業管理諮詢服務客戶，包括房地產開發商和物業管理公司對優質物業服務的需求。其中，部分客戶希望我們直接提供全套物業管理服務於他們的物業服務公司，其他則希望享用我們通過智慧園區項目開發的幸福綠城APP。目前，我們的「幸福綠城」APP只開放給我們管園區的業主用戶。而通過加入綠城聯盟，聯盟物業公司在管項目的業戶，亦會接入「幸福綠城」APP及其它智能服務設備，我們則會提取服務費或再增加現有的物業服務費。我們計劃2016年下半年推出這個服務。

園區增值服務一佔總收入9.6%

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

園區增值服務由三個業務組成：(i)園區產品及服務：包括「購物協助」，購買我們出售或由預選商戶所供應的各項時尚生活產品和服務，如「綠城精選」，免稅商店，園區超市，和綫下增值服務；拎包入住服務；交通服務；文化教育服務；(ii)物業價值管理服務包括：房屋返租服務，房屋置換服務；(iii)家居生活服務包括：物業維修和保養；家政服務，保健和康樂；(iv)園區空間服務。

幸福綠城APP

我們於2014年9月在部分住宅園區推出了幸福綠城APP，成為我們的物業管理、園區服務和提供各類產品及服務等的線上接口。這一方面能延伸我們的服務範圍和質量，增加我們和業主的互動，同時降低人力成本，提升管理效率。另一方面擴大我們的增值服務種類，讓我們的業主用戶通過綫下或第三方線上支付系統，更為便捷地購買可靠產品和專屬服務。

另外，本集團於2014年9月在部分住宅園區推出「智慧物管」平台(Smart Property Management Platform)，通過「幸福綠城」移動應用程式連接在管物業的設施和設備，使部分基本物業管理服務實現智能自動應用，加上大數據分析，提升了服務效率及降低了對人力的依賴。例如於2016年6月底，智慧物管服務平台已經覆蓋了483個園區，安裝了「鷹眼」監控系統、智能訪客通行系統、智能快遞櫃等，在不影響服務質素下大量節省基礎員工的人力成本。這是一個非常有效率的管理平台，我們將繼續朝著這個方向發展。

財務回顧

本集團收入來自三個主要業務：(i)物業管理服務；(ii)顧問諮詢服務；(iii)園區增值服務。

物業管理服務

期內物業管理服務收入達到人民幣1,177.8百萬元，較2015年上半年人民幣910.0百萬元高出人民幣267.8百萬元，同比增長29.4%。而毛利為人民幣122.2百萬元，對比2015年上半年人民幣88.7百萬元增長37.8%。

截至6月30日止六個月	2016年		2015年	
	佔物業管理 收入	佔在管面積	佔物業管理 收入	佔在管面積
在管面積				
— 住宅	70.4%	82.0%	77.3%	84.4%
— 非住宅	29.6%	18.0%	22.7%	15.6%
總計	100%	100%	100%	100%
營運模式				
包幹制	99.9%	98.1%	99.9%	98.2%
酬金制	0.1%	1.9%	0.1%	1.8%
總計	100%	100%	100%	100%

— 在管面積：我們的在管面積達到91.4百萬平方米，較2015年同期69.0百萬平方米大幅增加了32.5%。而當中99.9%的物業管理收入都是來自包幹制，包幹制對我們的優勢是，可以運用更多的手法，實現服務質量、運營效率及利潤率的多向提升。

— 平均物業管理費：報告期內，隨著更多的新項目交付，而新項目的收費標準一般高於舊項目，因而令平均管理費較高，達每月每平米的收費人民幣3.06元，較2015年上半年高出4.1%。

顧問諮詢服務

顧問諮詢服務的收入為人民幣313.1百萬元，較2015年上半年人民幣259.9百萬元增長20.5%。毛利為人民幣115.2百萬元，毛利率為36.8%，對比2015年上半年的毛利人民幣92.7百萬元和毛利率35.7%，分別高出24.3%和1.1個百分點。

截至6月30日止六個月	2016年		2015年		同比
	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	270,672	86.4%	225,777	86.9%	19.9%
管理諮詢服務	42,444	13.6%	34,110	13.1%	24.4%
總計	<u>313,116</u>	<u>100%</u>	<u>259,887</u>	<u>100%</u>	<u>20.5%</u>

增長主要原因如下：

- 在建物業服務收入由2015年上半年的人民幣225.8百萬元，上升至2016年上半年的人民幣270.7百萬元；期末服務合同數為300個，每個合同平均收入為人民幣902,240元，相比2015年上半年257個同比上升16.7%。每個合同項目平均收入則同比增加2.7%。
- 管理諮詢服務收入為人民幣42.4百萬元，期末服務合同數為172個，較2015年上半年的人民幣34.1百萬元增加24.4%；合同數則對比同期下降了8.5%。合同平均收入達到人民幣246,767元，同比增長36.0%。

顧問諮詢服務—項目個數和平均值

截至6月30日 止六個月	2016年6月			同比	2015年6月	
	項目個數 期末	同比	平均收入 ／項目 人民幣元		項目個數 期末	平均收入 ／項目 人民幣元
在建物業服務	300	16.7%	902,240	2.7%	257	878,510
管理諮詢服務	172	-8.5%	246,767	36.0%	188	181,436

園區增值服務

截至2016年6月30日止六個月，園區增值服務收入為人民幣158.0百萬元，較2015年上半年人民幣93.8百萬元同比增加68.4%，增長原因如下：

- 園區產品服務收入人民幣85.5百萬元，較2015年上半年人民幣36.2百萬元同比增加136.4%
- 家居生活服務收入人民幣59.7百萬元，較2015年上半年人民幣50.3百萬元同比增長18.7%
- 園區空間服務收入人民幣12.8百萬元，較2015年上半年人民幣7.3百萬元同比增加74.2%

截至6月30日止六個月	2016年		2015年		同比
	收入 人民幣千元	佔總額 %	收入 人民幣千元	佔總額 %	
園區產品服務	85,498	54.1%	36,169	38.6%	136.4%
家居生活服務	59,677	37.8%	50,277	53.6%	18.7%
園區空間服務	12,777	8.1%	7,335	7.8%	74.2%
總計	<u>157,952</u>	<u>100%</u>	<u>93,781</u>	<u>100%</u>	<u>68.4%</u>

銷售成本

於期內，銷售成本為人民幣1,339.9百萬元，較2015年上半年人民幣1,041.0百萬元，同比增加28.7%。主要原因為在管面積同比增加32.5%，分包成本亦同步增加。然而，管理層對直接員工成本及行政開支實施有效控制成本，所以整體銷售成本同比只增加28.7%，仍然低於我們收入的增長速度。

毛利和毛利率

於期內，由於我們有效的成本控制措施，導致本集團的毛利得以繼續增長，由2015年上半年人民幣222.7百萬元，上升到2016上半年人民幣309.0百萬元；毛利率相應提升，達到18.7%，較去年同期17.6%高出1.1個百分點。

- 物業管理服務毛利為人民幣122.2百萬元，較2015年上半年人民幣88.7百萬元同比上升37.8%，其中主要是在管物業平均物業管理費同期上升4.1%，達到每月每平方米人民幣3.06元。另外，由於本集團過去兩年推行的成本控制措施生效，特別是已經完成保潔和大部分的保安員工外包。這直接為我們的毛利率上升作出貢獻。

- 顧問諮詢服務毛利為人民幣115.2百萬元，高於2015年上半年人民幣92.7百萬元，同比增長24.3%；期內毛利率為36.8%，相對2015年上半年35.7%高1.1個百分點。這主要是因為期內項目平均收入持續上漲。
- 園區增值服務毛利達到人民幣71.7百萬元，較2015年上半年的人民幣41.3百萬元高出73.6%。這主要是因為服務範圍和產品組合大增，同時我們在管的園區增加帶動活躍用戶數的提升。期內毛利率為45.4%，比去年同期的44%上升了1.4個百分點。

行政開支

集團行政開支為人民幣118.3百萬元，較2015年上半年人民幣103.3百萬元增加14.5%。主要原因為：(i)在管面積同比增長32.5%。服務規模的擴大導致我們的管理人員數目相應增加，但管理員工成本只同比增加7.5%；及(ii)在管物業數目增加同時導致辦公室開支增加，同比增加9.9%。

期內行政開支增加另一個原因為包括了上市開支人民幣14.5百萬元，2015年上半年只有人民幣8.7百萬元。如同時於2015年及2016年上半年期內撇除此一次性費用的話，本集團於期內行政開支則同比只增加9.7%，增幅遠低於我們的收入增長。由於期內平均利率下跌，本公司利息開支減少。

融資成本

期內，本集團的銀行貸款增加人民幣50百萬元至人民幣230百萬元。利息收入增加主要由於手頭現金增加所致。由於期內平均利率下跌，本公司的利開支亦下跌。

截至6月30日止六個月	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	同比
銀行存款利息收入	1,245	951	30.9%
帶息借款利息支出	(4,572)	(4,871)	-6.1%
融資成本淨額	<u>(3,327)</u>	<u>(3,920)</u>	<u>-15.1%</u>

分佔聯營公司利潤減虧損

虧損人民幣1.5百萬元原因是因為聯營公司「浙江綠城優客資產管理有限公司」剛於2015年9月成立，正處於建立初期和投資階段，因此預期於現階段不會錄得利潤。

分佔合營公司利潤

虧損為人民幣245,000元，主要是由於2015年4月新收購的一家公司的虧損導致。

稅前利潤

期內稅前利潤達到人民幣178.4百萬元，較2015年上半年增加人民幣66.1百萬元；或同比增長58.9%。這主要是因為期內的收入、毛利和毛利率等都繼續上升。

所得稅

我們的期內所得稅為人民幣53.1百萬元，同比增幅為85.7%。所得稅增加乃主要由於除稅利潤增加所致。

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	46,113	29,221
過往年度撥備不足	2,178	—
	<u>48,291</u>	<u>29,221</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	1,577	(595)
本集團中國附屬公司利潤預扣稅	3,211	—
	<u>4,788</u>	<u>(595)</u>
	<u>53,079</u>	<u>28,626</u>

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

於香港註冊成立的集團實體須就期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2016年及2015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。

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

截至2015年12月31日止年度及截至2016年6月30日止六個月，在本集團的附屬公司中，中國杭州及寧波的稅務機關各自向杭州市綠城職業培訓學校及寧波綠城廣告有限公司批出20%的所得稅稅率。

本公司權益持有人應佔利潤

我們的期內利潤為人民幣125.3百萬元，而權益持有人應佔利潤達人民幣125.2百萬元，較2015年上半年增加人民幣84.1百萬元，同比增幅為48.9%。淨利潤為7.6%，較2015年上半年提高0.9個百分點。

貿易及其他應收款項

期內貿易及其他應收款項為人民幣766.3百萬元，較2015年底的人民幣420.0百萬元上升82.5%。這個較高的百分比主要是因為中國的物業管理行業有著非常明顯的季節性。因為大部分的物業管理服務合同的收款期都定在每年的下半年，導致應收賬款上半年金額一般會比下半年的要高出很多。這體現於應收款項及應收票據尤為突出，因為其主要來源是物業管理服務費。隨著我們物業管理服務不斷擴展，在管和可收費面積同時增加，管理層認為這個應收賬款的額度是合理且可控的。

其他應收款項主要是：(i)我們代表業主支付的款項，如能耗賬單，同比增加22.5%；(ii)押金及預付款項主要是按當地法律要求就我們所提供物業管理服務交付的保證金和就公開投標相關的押標保證金。

此外，除貿易應收款項及應收票據外，上面的四項應收款的總和為人民幣174.8百萬元，對比於2015年12月31日的人民幣185.3百萬元下降了5.7%，反映了管理層的有效控制。

貿易及其他應付款項

儘管我們的在管面積快速增加，於期內，我們的貿易及其他應付帳款為人民幣869.6百萬元，比於2015年12月31日的人民幣847.4百萬元略為增加2.6%。其中最主要增加的項目為房產代理服務押金。這主要是因為我們的房產中介業務快速增長，而行業規定房屋買賣或租賃都需要買或買方交付押金直至交易完成。所以這個款項是跟隨著我們的中介業務增長。

預收款項

於期內，該款項同比急增至54.8%，至人民幣523.6百萬。這主要由由於業主任戶預付整年的物業管理費予我們，而此增幅可減輕我們的營運資金需求，亦反映我們收取預付物業管理費的進展。

上市所得款項用途

本公司於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15億元。於本中期業績公告日期，所得款項未被使用。該等款項將按照本公司於2016年6月28日之招股章程（「招股章程」）所載之用途分配使用：

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

中期股息

截至2016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2016年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

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

於2016年6月30日，集團有15,852名員工。

外匯風險

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

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」)。

自上市日期起直至本中期業績公告日期，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，並採納了大部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。經向董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於報告期內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

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間及直至本中期業績公告日期，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」)。審核委員會目前成員包括三名獨立非執行董事潘昭國先生(主席)，田在瑋先生及黃嘉宜先生彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序及內部監控。

審核委員會已審閱本集團未經審核的中期財務報表。

有關董事的資料變動

董事確認概無資料須根據上市規則第13.51(B)(1)條作出批露。

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)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)，而載有上市規則規定的所有資料的截至2016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

杭州，2016年8月29日

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