

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概況。由於僅屬概要，故並無包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下決定投資於我們的發售股份之前，應閱覽整份招股章程，包括本招股章程的附錄。任何投資均涉及風險。有關投資於我們的發售股份的若干特定風險概列於本招股章程「風險因素」一節，閣下決定投資於我們的發售股份之前應細閱該節。

### 業務概覽

我們是中國領先的物業管理公司之一。按於2012年12月31日所管理的住宅單位數目計，我們於2013年獲中國指數研究院評定為中國最大社區服務運營商。我們擁有三個主要業務分部：

- 物業管理服務，主要包括：(i)為住宅社區(即附有住宅單位及商業或辦公室單位等非住宅性質配套設施的綜合用途物業)提供的保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；及(ii)為物業發展商提供的預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；
- 工程服務，主要包括：(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；及(iii)透過我們的設備租賃計劃提供的自動化及其他設備升級服務；及
- 社區租賃、銷售及其他服務，主要包括：(i)公共空間租賃協助；(ii)購物協助；及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。

下表載列於所示期間按持續經營業務各業務分部主要產品線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣 千元	佔收益 百分比	人民幣 千元	佔收益 百分比	人民幣 千元	佔收益 百分比
酬金制物業管理服務 . . . . .	28,534	19.5	34,970	17.8	64,494	27.7
包幹制物業管理服務 . . . . .	33,311	22.7	39,044	19.9	34,744	14.9
預售服務 . . . . .	12,978	8.9	30,856	15.7	37,037	15.9
顧問服務 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	—	—	—	528	0.2
<b>物業管理服務費總額 . . . . .</b>	<b>74,823</b>	<b>51.1</b>	<b>104,870</b>	<b>53.4</b>	<b>136,803</b>	<b>58.7</b>
設備安裝服務 . . . . .	34,098	23.3	47,716	24.3	34,206	14.7
維修及保養服務 . . . . .	12,742	8.7	11,592	5.9	14,788	6.3
設備租賃 . . . . .	—	—	186	0.1	2,629	1.1
<b>工程服務費總額 . . . . .</b>	<b>46,840</b>	<b>32.0</b>	<b>59,494</b>	<b>30.3</b>	<b>51,623</b>	<b>22.1</b>

## 概 要

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣 千元	佔收益 百分比	人民幣 千元	佔收益 百分比	人民幣 千元	佔收益 百分比
社區租賃、銷售及 其他服務						
公共空間租賃協助 . . . . .	6,897	4.7	9,677	4.9	14,578	6.3
購物協助 . . . . .	5,362	3.6	8,359	4.2	13,928	6.0
住宅及零售單位租賃及 銷售協助 . . . . .	6,306	4.3	3,960	2.0	9,166	3.9
其他 . . . . .	2,297	1.6	7,440	3.8	6,971	3.0
小計 . . . . .	<b>20,862</b>	<b>14.2</b>	<b>29,436</b>	<b>14.9</b>	<b>44,643</b>	<b>19.2</b>
物業代理服務 . . . . .	3,978	2.7	2,707	1.4	—	—
社區租賃、銷售及其他服務費 總額 . . . . .	<b>24,840</b>	<b>16.9</b>	<b>32,143</b>	<b>16.3</b>	<b>44,643</b>	<b>19.2</b>
總收益 . . . . .	<b>146,503</b>	<b>100.0</b>	<b>196,507</b>	<b>100.0</b>	<b>233,069</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 於2011年及2012年，我們顧問服務產生的收益並不重大，且性質主要為非經常性，因此，被視為於2011年及2012年產生自酬金制物業管理服務的收益。

## 概 要

### 毛利及毛利率

下表載列於2011年、2012年及2013年各業務分部的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013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 (%)
酬金制物業管理服務 . . . . .	28,534	100.0	34,970	100.0	63,305	98.2
包幹制物業管理服務 . . . . .	1,361	4.1	8,074	20.7	12,242	35.2
預售服務 . . . . .	680	5.2	1,806	5.9	3,622	9.8
顧問服務 . . . . .	—	—	—	—	528	100.0
<b>物業管理服務總額 . . . . .</b>	<b>30,575</b>	<b>40.9</b>	<b>44,850</b>	<b>42.8</b>	<b>79,697</b>	<b>58.3</b>
設備安裝服務 . . . . .	9,596	28.1	11,637	24.4	9,594	28.0
維修及保養服務 . . . . .	8,568	67.2	7,283	62.8	8,370	56.6
設備租賃 . . . . .	—	—	151	81.2	2,048	77.9
<b>工程服務總額 . . . . .</b>	<b>18,164</b>	<b>38.8</b>	<b>19,071</b>	<b>32.1</b>	<b>20,012</b>	<b>38.8</b>
社區租賃、銷售及 其他服務 . . . . .	16,515	79.2	27,549	93.6	43,938	98.4
物業代理服務 . . . . .	3,930	98.8	2,695	99.6	—	—
<b>社區租賃、銷售及其他服務 總額 . . . . .</b>	<b>20,445</b>	<b>82.3</b>	<b>30,244</b>	<b>94.1</b>	<b>43,938</b>	<b>98.4</b>
<b>總計 . . . . .</b>	<b>69,184</b>	<b>47.2</b>	<b>94,165</b>	<b>47.9</b>	<b>143,647</b>	<b>61.6</b>

進一步資料，請參閱本招股章程第289頁「財務資料－選定損益表項目的說明－毛利及毛利率」一節。

### 分部溢利及溢利率

下表載列於2011年、2012年及2013年按各個業務分部劃分的分部溢利及分部溢利率：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	分部溢利 (人民幣千元)	分部溢利率 (%)	分部溢利 (人民幣千元)	分部溢利率 (%)	分部溢利 (人民幣千元)	分部溢利率 (%)
物業管理服務 . . . . .	22,515	30.1	27,988	26.7	39,498	28.9
工程服務 . . . . .	7,735	16.5	10,250	17.2	11,533	22.3
社區租賃、銷售及其他服務 . . . . .	7,530	30.3	22,183	69.0	39,871	89.3
<b>總計 . . . . .</b>	<b>37,780</b>	<b>25.8</b>	<b>60,421</b>	<b>30.7</b>	<b>90,902</b>	<b>39.0</b>

## 概 要

### 我們的物業管理服務

就我們的物業管理服務而言，我們專注實施標準化、集約化及自動化策略，旨在提升服務質素、建立集約化管理及提高成本效益。我們的主要客戶大部分是我們所管理的住宅社區的物業發展商(根據初步物業管理合約(於被業主協會的物業管理合約替換前))及業主協會(根據其後與業主協會訂立的合約)。於2013年12月31日，我們已進駐中國60個城市，當中我們訂約管理436個住宅社區或提供顧問服務予179個住宅社區。下表載列我們於所示日期在中國不同地區所管理或提供顧問服務的住宅社區及純商業物業的總合約管理建築面積及數目：

	2011年				2012年				2013年			
	由我們管理		根據我們的顧問服務安排		由我們管理		根據我們的顧問服務安排		由我們管理		根據我們的顧問服務安排	
	總合約管理建築面積 (千平方米)	數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	數目
深圳.....	4,285	90	534	12	4,361	91	610	13	4,715	99	749	19
華南(不包括深圳) <sup>(1)</sup> .....	7,210	68	97	1	14,367	101	97	1	18,087	111	6,017	41
華東 <sup>(2)</sup> .....	1,246	19	40	1	4,631	30	40	1	17,147	128	13,908	64
中國西南 <sup>(3)</sup> .....	4,143	27	—	—	5,067	34	—	—	8,492	45	3,253	27
中國東北 <sup>(4)</sup> .....	—	—	—	—	655	6	—	—	1,995	12	2,200	4
中國西北 <sup>(5)</sup> .....	83	2	—	—	1,980	7	—	—	5,456	17	—	—
華北 <sup>(6)</sup> .....	994	6	—	—	1,276	9	944	8	6,745	20	946	10
華中 <sup>(7)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—	—	648	4	1,175	14
小計.....	<b>17,961</b>	<b>212</b>	<b>671</b>	<b>14</b>	<b>32,337</b>	<b>278</b>	<b>1,691</b>	<b>23</b>	<b>63,285</b>	<b>436</b>	<b>28,248</b>	<b>179</b>
純商業物業 <sup>(8)</sup> .....	378	8	42	1	649	11	42	1	697	14	42	1
總計.....	<b>18,339</b>	<b>220</b>	<b>713</b>	<b>15</b>	<b>32,986</b>	<b>289</b>	<b>1,733</b>	<b>24</b>	<b>63,982</b>	<b>450</b>	<b>28,290</b>	<b>180</b>

附註：

- (1) 於2013年12月31日包括東莞、佛山、福州、贛州、廣州、河源、惠州、景德鎮、南昌、南康、莆田、清遠、上饒、陽江、宜春、鷹潭、中山及珠海。
- (2) 於2013年12月31日包括常州、東台、高郵、淮安、江陰、句容、連雲港、南京、南通、上海、紹興、蘇州、無錫、蕪湖、興化、鹽城、揚州及宜興。
- (3) 於2013年12月31日包括成都、重慶、大理、桂林、南寧及自貢。
- (4) 於2013年12月31日包括蓋州、哈爾濱、葫蘆島、瀋陽、雙鴨山、鐵嶺及營口。
- (5) 於2013年12月31日包括渭南及西安。
- (6) 於2013年12月31日包括北京、承德、秦皇島及天津。
- (7) 於2013年12月31日包括長沙、新鄉、益陽及鄭州。
- (8) 進一步詳情請參閱「與控股股東的關係—關係與策略—策略—本集團管理(或提供顧問服務)的15個純商業物業」一節。

## 概 要

下表載列於2013年相關物業管理合約根據其合約條款的屆滿時間表及其對收益的貢獻：

	住宅社區或 純商業物業數目及 相應合約管理建築面積				佔2013年的收益		佔2013年物業管理 總收益的百分比	
	我們所管理的住宅社區或 純商業物業		我們顧問 服務協議下的 住宅社區或純商業物業		我們所管理 的住宅社區 或純商業 物業	我們顧問 服務協議 下的住宅 社區或純 商業物業	我們所管理 的住宅社區 或純商業 物業	我們顧問 服務協議 下的住宅 社區或純 商業物業
	數目	(千平方米)	數目	(千平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(%)	(%)
於下列期間屆滿的住宅 社區物業管理合約								
截至2014年12月31日止年度								
我們訂約管理的社區 ...	35	4,963	1	1	12,529	—	9.1	—
我們於合約屆滿後 提供服務的社區 <sup>(1)</sup> ...	133	10,599	1	52	35,460	—	25.9	—
截至2015年12月31日								
止年度 .....	41	7,667	10	413	15,873	—	11.6	—
截至2016年12月31日								
止年度及其後 .....	68	12,335	154	26,153	10,912	528	8.0	0.4
並無指定日期 <sup>(2)</sup> .....	159	27,721	13	1,629	33,760	—	24.7	—
小計 .....	<b>436</b>	<b>63,285</b>	<b>179</b>	<b>28,248</b>	<b>108,534</b>	<b>528</b>	<b>79.3</b>	<b>0.4</b>
於下列期間屆滿的 純商業物業管理合約								
截至2014年12月31日								
止年度								
我們訂約管理的物業 ...	2	63	—	—	216	—	0.2	—
我們於合約屆滿後 提供服務的物業 <sup>(1)</sup> ...	3	39	—	—	42	—	0.0	—
截至2015年12月31日								
止年度 .....	—	—	1	42	—	—	—	—
截至2016年12月31日								
止年度及其後 .....	4	225	—	—	25,540	—	18.6	—
並無指定日期 <sup>(2)</sup> .....	5	370	—	—	502	—	0.4	—
小計 .....	<b>14</b>	<b>697</b>	<b>1</b>	<b>42</b>	<b>26,300</b>	<b>—</b>	<b>19.2</b>	<b>—</b>
總計 .....	<b>450</b>	<b>63,982</b>	<b>180</b>	<b>28,290</b>	<b>134,834<sup>(3)</sup></b>	<b>528<sup>(3)</sup></b>	<b>98.5<sup>(3)</sup></b>	<b>0.4<sup>(3)</sup></b>

附註：

- (1) 儘管相關物業管理合約經已屆滿，我們於2013年12月31日繼續為該等住宅社區或純商業物業提供服務。
- (2) 大部分該等物業管理合約均與物業發展商訂立，並將於各自的業主協會組成及訂立新物業管理合約時屆滿，而餘下的合約則並無指定屆滿日期。
- (3) 不包括於2013年屆滿的物業管理合約所產生的收益。

於2013年12月31日，我們所管理或提供顧問服務的物業中有94.9%乃由保留集團以外的發展商興建。

## 概 要

我們按酬金制或包幹制計算物業管理費。倘我們按酬金制獲委聘，我們主要擔當業主代理的角色。我們有權首先保留業主按相關地方機關規定須支付的物業管理費的預定百分比(一般為10%)作為收益，餘下的管理費則預留作為營運資金，以補足與物業管理工作有關的開支。與履行服務相關的成本一般由業主透過社區管理處承擔，因此我們一般不產生任何直接成本。我們可能須動用我們的財務資源補足社區層面的任何營運資金的不足額，而在該情況下，我們於資產負債表中確認代表住戶付款。請參閱下文「財務資料概要—代表住戶付款」一節。當我們按包幹制獲委聘時，我們有權全額保留已收取的物業管理費作為收益。我們自該等費用中支付與物業管理服務相關的開支，而我們將該等開支確認為成本。倘我們收取的物業管理費不足以補足所有產生的開支，我們無權要求業主支付不足額。此外，我們於物業發展商的預售活動中向彼等提供預售服務(如預售示範單位的清潔、保安及維修等)及向物業管理公司提供顧問服務而產生收益。

當我們競投一項新委聘，當地政府有關物業管理費的價格指引為我們一般考慮因素之一。國務院相關價格行政部門及建設行政部門共同負責監管及管理有關物業管理服務的收費。請參閱本招股章程第94頁「與行業有關的法律及法規—中國物業管理板塊的法律監管—物業管理企業的收費」一節。董事相信，政府對收費施加的限制對我們於往績記錄期內的經營業績造成影響，此乃由於我們不能因應經營成本上升而靈活上調收費。請參閱本招股章程第45頁「風險因素——關於我們的業務及行業的風險——我們受影響中國物業管理行業的規管環境及措施所規限」一節。

於2011年、2012年及2013年12月31日，按酬金制收取費用的住宅社區分別佔我們總合約管理建築面積的95.6%、94.5%及68.7%。於2011年、2012年及2013年12月31日，按包幹制收取費用的住宅社區分別佔我們總合約管理建築面積的0.8%、0.5%及0.4%。於同日，我們提供顧問服務的社區分別佔我們住宅社區總合約管理建築面積的3.6%、5.0%及30.9%。

於往績記錄期內，我們的擴展主要依賴透過取得新服務委聘達致的內涵式增長。為加快擴展進程，我們打算更著重於選擇性尋求收購地區物業管理公司的機會。我們計劃選擇性評估經濟發達地區中人口稠密城市的機會。例如，我們計劃於2015年底前進一步擴展華東(如上海、南京及蘇州)、華南(如深圳、惠州及東莞)、中國西北(如西安)及中國西南(如成都)等城市的業務。

## 我們的工程服務

我們主要按物業發展商的要求，就彼等的新物業發展項目向彼等提供自動化及其他硬件設備安裝服務。我們相信此舉有助使收益來源多元化，並使我們得以與物業發展商建立業務關係，而彼等可能會委聘我們為其物業發展項目提供物業管理服務。於**2013年12月31日**，我們已完成物業發展商的**217**個自動化及其他硬件設備安裝服務項目，例如保安監察系統、對講器材、警報器、匙卡保安系統及電力供應系統。於往績記錄期內，我們工程服務分部的主要供應商為分包商及設備供應商，而我們工程服務的主要客戶為我們所管理的住宅社區的業主協會及物業發展商。

我們亦為我們所管理或提供顧問服務的住宅社區提供維修及保養服務。我們於**2012**年下半年透過設備租賃計劃開始自動化及其他設備升級服務，而於**2013年12月31日**，我們已分別在約**79**個我們所管理或提供顧問服務的住宅社區完成有關升級。我們目標是要為我們所管理或提供顧問服務的所有物業升級設備，如停車場保安系統、車輛遙控進入系統及個人自動進出系統，藉以降低物業管理服務的成本及提高該等服務的可持續性。我們計劃於**2014**年及**2015**年將自動化及其他設備升級推廣至額外約**320**個我們所管理或提供顧問服務的住宅社區，兩年間的資本開支約為人民幣**120,000,000**元，將由全球發售所得款項淨額撥支。我們根據物業管理或顧問合約獲授權進行有關升級。

## 我們的社區租賃、銷售及其他服務

我們向我們所管理或提供顧問服務住宅社區的住戶及業主提供的主要社區租賃、銷售及其他服務包括：

- 公共空間租賃協助。我們透過協助出租我們所管理住宅社區的公共空間收取佣金；
- 購物協助。住戶可透過我們的平台享用當地供應商提供的產品及服務，我們保留向供應商收取的轉介費作為回報；及
- 住宅及零售單位租賃及銷售協助。我們主要(i)將有意出租物業的業主轉介至獨立第三方物業代理，代理以第一手租客身份租用單位，再將單位轉租予分租租客；或(ii)向第三方物業代理轉介個案，協助業主完成出售。我們就每宗來自物業代理的成功轉介收取費用，亦自授予物業代理使用我們的線上租賃資料平台產生收益。

我們的主要社區租賃、銷售及其他服務產生一次過收益，此乃由於相關收益乃產生自每宗與客戶的交易，惟作為住宅及零售單位租賃及銷售協助一部分的線上租賃資料平台使用費除外，其產生經常收益。於**2011**年、**2012**年及**2013**年，所產生的該等收益佔總社區租賃、銷售及其他服務收益的約**11%**、**4%**及**12%**。於往績記錄期內，我們亦提供物業代理服務，我們透過第三方物業代理提供的住宅及零售單位租賃及銷售協助服務逐漸取代該項服務，以更集中發展服務平台。

## 概 要

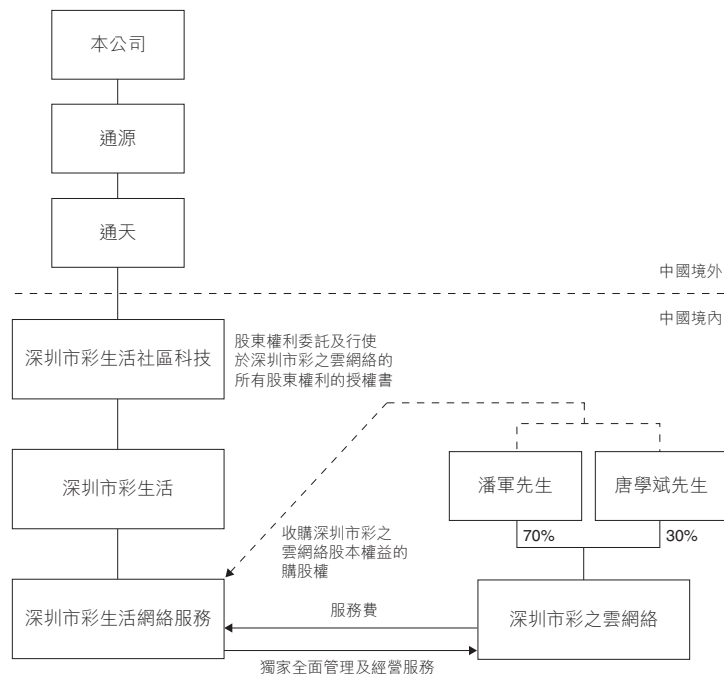
我們主要透過線下平台提供社區租賃、銷售及其他服務，包括駐場管理處及免費服務熱線。我們打算透過進一步擴大彩生活網站的覆蓋面至更多我們所管理或提供顧問服務的住宅社區，以開拓我們的線上平台，使更多住戶能登入至我們的線上平台以享用社區租賃、銷售及其他服務。

鑑於勞工成本上升，我們計劃進一步拓展我們的社區租賃、銷售及其他服務業務，該業務於往績記錄期內的毛利率高於我們現有的物業管理服務業務及工程服務業務。我們旨在向社區租賃、銷售及其他服務業務投放更多資源，並深信此舉將能使我們業務更多元化及增強我們的盈利能力，從而提升我們作為中國物業管理行業領導之一的競爭優勢。

### 架構合約

於整個2011年及直至2012年5月31日，我們的附屬公司深圳市彩生活網絡服務透過 [www.colourlife.com](http://www.colourlife.com) 網站持有電信與信息服務業務經營許可證，並經營若干線上社區租賃、銷售及其他服務。該電信與信息服務業務經營許可證於2012年5月31日屆滿，有關部門基於深圳市彩生活網絡服務為間接外商投資企業，而其外商公司並無相關法律及法規要求的往績記錄及經驗，故拒絕其重續該許可證。

於2014年6月16日，為繼續經營我們的線上業務，深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡與其股本權益持有人潘軍先生及唐學斌先生訂立架構合約，如下方簡化圖所示：





## 概 要

有關更多資料，請參閱本招股章程第131頁「歷史、重組及集團架構—架構合約—架構合約概要」一節。

我們相信，整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡的業績及財務運作與本集團綜合入賬，猶如其為我們的附屬公司，並允許深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡經營我們社區租賃、銷售及其他服務業務的線上平台、拓展計劃及財務政策。於2012年及2013年，我們自增值電信服務分別產生收益人民幣2,700,000元及人民幣4,500,000元，分別佔我們於該等年度收益約1.4%及1.9%。有關更多資料，請參閱分別於本招股章程第53頁及第127頁載列的「風險因素—與我們的公司架構相關的風險」及「歷史、重組及集團架構—架構合約」兩節。

### 分包

為更有效動用我們的員工團隊，我們委聘合資格第三方分包商提供若干物業管理及工程服務，例如保安、清潔、園藝、維修及保養以及設備安裝服務。

### 銷售及服務主要成本

我們的銷售及服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本(主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電線、管道及其他)、公用設施成本以及折舊及攤銷及其他。於往績記錄期內，2011年、2012年及2013年勞工成本及分包成本分別合共佔我們銷售及服務總成本的66.7%、70.3%及74.7%。原材料成本於2011年、2012年及2013年分別佔我們銷售及服務總成本的18.9%、18.3%及13.1%。有關主要供應商的資料，請參閱本招股章程194頁的「業務—我們的供應商」。

### 近期發展

於2014年4月30日，我們已進駐78個城市，而我們在有關城市訂約管理465個住宅社區，並為373個住宅社區提供顧問服務，合約管理建築面積合共分別為68,300,000平方米及57,500,000平方米，包括計算收益的建築面積分別為58,200,000平方米及56,900,000平方米。為延伸覆蓋範圍、向更多受眾展示我們的服務及能力、使我們的品牌更廣為人知及擴闊社區租賃、銷售及其他服務的客戶基礎，我們已選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。於2014年4月30日，我們已完成物業發展商的219個自動化及其他硬件設備安裝服務項目，並透過設備租賃計劃完成137個我們所管理或提供顧問服務的住宅社區的自動化及其他設備提升服務。於2014年4月30日，我們向507個住宅社區提供社區租賃、銷售及其他服務。

## 概 要

董事確認，(i)在往績記錄期及直至本招股章程日期，財務或貿易狀況或前景概任何重大不利變動；(ii)中國物業管理行業或相關的監管環境概無任何重大變動以致我們的業務營運或財務或損益狀況出現重大不利變動；及(iii)截至2014年4月30日止四個月綜合報表內概無任何重大的非經常性項目。

我們若干名董事及高級管理層成員於2011年及2012年自花樣年控股接獲購股權，因此，於2011年、2012年及2013年，我們於綜合損益及其他全面收益表中分別確認以股份支付之款項約人民幣74,000元、人民幣167,000元及人民幣370,000元。假設(i)彼等於本公司的購股權及職位於2014年維持不變；及(ii)我們的董事及高級管理層成員並無獲花樣年控股或本公司授予更多購股權，我們估計，2014年的以股份支付之款項將約為人民幣174,000元，乃由於彼等的花樣年控股購股權攤銷所致。

### 我們的競爭優勢

根據中國指數研究院2013年百強物業管理公司資料，我們在增長潛力方面排名第二，總體實力排名第二十二。有關競爭情勢的更多資料，請參閱本招股章程第85頁的「行業概覽－中國物業管理行業－競爭」一節。我們相信以下競爭優勢使我們得以在中國物業管理行業取得有利位置，並自競爭對手中脫穎而出：

- 我們乃領先的物業管理公司之一，擁有彪炳的往績記錄及強大的品牌認知度
- 憑著實施標準化、集約化及自動化，我們能提供貫徹一致且具成本效益的住宅物業管理服務
- 我們具有可擴展的業務模式，使我們得以有效率地擴充業務
- 我們專注於繼續開發連繫住戶與當地社區租賃、銷售及其他服務供應商的線下及線上服務平台
- 我們擁有大量增長機會
- 我們具備經驗豐富及穩定的管理層團隊，團隊擁有強大的執行能力及對行業的深入知識

### 我們的業務策略

我們計劃強化於物業管理行業的地位，並進一步開拓一個綜合住宅社區服務平台。我們擬實施以下策略達致目標：

- 進一步提高我們於現有市場及新市場我們所管理的總建築面積及住宅單位數目，以擴展服務平台的覆蓋範圍及提升收益
- 進一步提升標準化、集約化及自動化水平，以提高服務質量及一致性，並盡量提高成本效益
- 進一步加強與工程服務業務客戶的現有關係及發展新關係

## 概 要

- 繼續發展線下及線上服務平台，並提升彩生活網站的客戶服務質量及使用量
- 培訓並吸引合適人才支持增長

### 分拆及獨立於花樣年控股

我們上市將構成控股股東花樣年控股的分拆。我們的董事相信分拆將帶來多項益處，包括(i)兌現花樣年控股及我們的股東於本集團投資的公平值；(ii)允許我們建立作為獨立上市集團的身份及集資平台；(iii)使我們進一步發展專業知識及改善住宅物業管理服務的質素；(iv)使我們具備更有利的條件磋商，爭取更多業務；(v)提高我們的經營及財政透明度，並改善企業管治；(vi)提高我們的企業形象，吸引策略投資者；(vii)以我們的股份表現作為評估我們表現的獨立基準；及(viii)使保留集團及本集團更專注發展、策略規劃及優化資源分配。

保留集團主要從事(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業代理及相關服務；(iv)物業經營服務(包括提供純商業物業的物業管理)；及(v)酒店經營。保留集團亦從事提供信貸服務，而本集團則並無提供有關服務。另一方面，我們則主要從事住宅社區的物業管理服務、工程服務及社區租賃、銷售及其他服務。基於「與控股股東的關係」一節所述的原因，本集團被禁止提供純商業物業的物業管理服務，董事認為保留集團與本集團之間這種潛在競爭即使發生，將由不競爭契據的條款予以充分解決，將不會對本集團造成不利影響。

鑑於住宅社區及純商業物業的差別，物業管理服務乃度身訂造，以迎合不同的物業。因此，住宅社區及純商業物業的管理須要不同的專業知識。基於有關差異，日後本集團將繼續收購業務組合中大部分為住宅社區的物業管理公司或競投業務組合中大部分為住宅社區的物業管理合約，保留集團則僅收購業務組合純屬商業性質的物業管理公司或競投業務組合純屬商業性質的物業管理合約。根據各住宅社區市場及商業物業市場的規模，董事認為各市場可容納不同類型的物業管理業務，並減低潛在競爭。

根據不競爭契據，控股股東花樣年控股向我們承諾：

- (i) 其將不會從事涉及下列任何業務：
- 針對住宅社區的物業管理服務；

## 概 要

- 工程服務，主要包括(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；及(iii)透過設備租賃提供自動化及其他設備升級服務；或
  - 針對住宅社區住戶及社區業主的社區租賃、銷售及其他服務，主要包括(i)公共空間租賃協助；(ii)購物協助；及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。
- (ii) 就保留集團發展的住宅社區而言，保留集團將不會參與有關物業的物業管理，惟會透過本集團獲邀參與的招標程序甄選物業管理公司；及
- (iii) 倘保留集團已識別或獲得任何項目或新商機以參與或收購從事住宅社區物業管理的公司，其應向我們提供(視乎可能適用的有關保密規定而定)其就住宅社區物業管理的有關項目或新商機擁有的所有資料及文件，讓我們能評估有關項目或新商機的優點。

於保留集團根據不競爭契據條款以書面形式通知本公司轉介予我們的住宅社區物業管理的商機後，由執行董事審閱，而彼等應就是否接納有關商機向獨立非執行董事作出推薦意見。根據不競爭契據的條款，獨立非執行董事將負責於一個月內決定是否接納轉介予我們的商機。

本公司認為給予獨立非執行董事一個月的期限考慮本公司應否追求有關商機乃屬合理，其提供充裕時間供執行董事向獨立非執行董事作出推薦意見，亦讓獨立非執行董事審閱有關商機的資料及(如必要)於彼等認為必要的情況下委聘獨立財務顧問，費用由本公司承擔，以就商機向獨立非執行董事提供意見。有關一個月期限為合理的期限，此可減少保留集團向任何獨立第三方提供商機的時間。

根據上述建議安排，本公司之管理團隊將擔任被動角色，而本公司是否接納商機之決定將由獨立非執行董事全權作出。我們認為，上述實施計劃將可確保不競爭契據項下的決策保持高效率。

有關本集團與保留集團的競爭及業務劃分的進一步資料，請參閱本招股章程第218頁起的「與控股股東的關係」一節。

# 概 要

## 財務資料概要

於往績記錄期內，我們已就重組透過出售相關附屬公司終止若干業務，該等業務計入我們的綜合損益及其他全面收益表項下的已終止業務。該等已終止業務由已終止其他物業業務及已終止酒店業務組成。請參閱本招股章程附錄一會計師報告第I-91頁附註37。

### 選定綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收益.....	146,503	196,507	233,069
毛利.....	69,184	94,165	143,647
年內溢利.....	<b>23,452</b>	<b>44,865</b>	<b>45,468</b>
<b>已終止業務</b>			
年內來自已終止業務			
溢利(虧損).....	(36,456)	(529)	—
年內溢利(虧損)及全面收益(開支)總額.....	<b>(13,004)</b>	<b>44,336</b>	<b>45,468</b>
以下人士應佔年內溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人			
— 來自持續經營業務.....	19,712	43,961	44,368
— 來自已終止業務.....	(13,060)	(529)	—
	<b>6,652</b>	<b>43,432</b>	<b>44,368</b>

### 選定綜合財務狀況表

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	45,485	66,531	119,874
流動資產.....	421,404	589,411	374,593
流動負債.....	402,620	546,071	302,335
流動資產淨值.....	<b>18,784</b>	<b>43,340</b>	<b>72,258</b>
總資產減流動負債.....	<b>64,269</b>	<b>109,871</b>	<b>192,132</b>
非流動負債.....	556	1,686	8,429
資產淨值.....	<b>63,713</b>	<b>108,185</b>	<b>183,703</b>

## 概 要

### 選定綜合現金流量報表

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013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 .....	59,494	58,296	44,595
投資活動(所用)/所得現金淨額 .....	(487,546)	(133,871)	363,410
融資活動所得/(所用)現金淨額 .....	270,313	69,898	(286,872)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額 .....	<b>(157,739)</b>	<b>(5,677)</b>	<b>121,133</b>
年末現金及現金等價物 .....	<b>30,657</b>	<b>24,980</b>	<b>146,113</b>

### 主要財務指標

財務指標	於及截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
股權回報 .....	31.5%	41.4%	24.8%
總資產回報 .....	4.2%	6.7%	9.0%
流動比率 .....	1.05倍	1.08倍	1.24倍
速動比率 .....	1.05倍	1.08倍	1.24倍
資產負債比率 .....	62.8%	1.3%	4.5%
淨債務對股權比率 <sup>(1)</sup> .....	14.7%	現金淨額	現金淨額

附註：

(1) 淨債務的定義為扣除銀行結餘及現金後之所有付息借款。

### 代表住戶付款

我們按酬金制訂約管理社區時，我們主要擔當業主代理的角色。由於該等社區管理處並無獨立銀行賬戶，所有與該等管理處有關的交易均透過我們的司庫職能結算。於報告期末，倘管理處在司庫職能累計的營運資金不足以補足管理處透過我們的司庫職能於相關社區安排物業管理服務而產生及支付的開支，該不足額確認為代表住戶付款或顧問服務安排下就相關社區的代表住戶付款。根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格(2003)1864號)，我們的中國法律顧問確認我們有法律權利要求我們按酬金制提供物業管理服務的社區的業主於地方主管機關設定的範圍內補足營運資金不足額。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司作出該等代表住戶付款以於其後向住戶或業主收回有關款項乃屬慣常做法。我們一般不會行使該權利，以維持與業主的良好關係。取而代之，我們一般會嘗試運用在後續期間產生的營運資金盈餘補足有關不足額，而我們銳意透過加強物業管理費的收回及減低社區層面的成本達致營運資金盈餘。於2011年、2012年及2013年12月31日，代表住戶付款的淨結餘分別為人民幣19,700,000元、人民幣46,100,000元

## 概 要

及人民幣44,000,000元。同樣地，我們向其提供顧問服務的住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，而我們向彼等提供司庫職能服務，以助彼等結算交易。於2013年12月31日，我們訂有顧問服務安排的住宅社區的代表住戶付款人民幣2,900,000元，有關款項已於2014年4月30日悉數結付。

有關代表住戶付款減值的進一步資料，請參閱本招股章程第280頁「財務資料－重大會計政策、估計及判斷－重大會計判斷及估計－代表住戶付款的估計減值」一節。概不保證我們將能收回代表住戶付款。有關進一步資料，請參閱本招股章程第37頁「風險因素－關於我們的業務及行業的風險－我們或未能收回全部代表住戶付款」一節。

我們自2013年初已開始採取多項措施改善代表住戶付款的收回率(如提供電子支付方法)。我們亦已採取減省成本的措施(如自2012年下半年起透過我們的設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務)。我們相信該等措施有助維持我們的可持續性及日後的盈利能力。有關我們代表住戶付款的進一步資料，請參閱本招股章程第318頁「財務資料－財務狀況表若干項目的說明－代表住戶付款／收款」一節。

### 風險因素

投資於我們的發售股份涉及重大風險，而我們成功經營業務的能力受多項風險影響，包括一般與於中國經營相關的風險。載列於「風險因素」一節的任何因素均可能限制我們成功實行業務策略的能力。例如(i)我們或未能收回全部代表住戶付款；(ii)我們維持及提高現時盈利能力水平的能力取決於我們控制經營成本(尤其勞工成本)的能力；(iii)我們的未來增長可能未能如計劃實現，或收購可能不成功；(iv)我們或未能按計劃發展社區租賃、銷售及其他服務；及(v)我們可能未能符合資歷規定，而於相關規定變動時，我們可能不獲准持有經營線上增值服務的中國營運公司的100%股本權益。閣下決定是否投資於我們的發售股份時，應仔細考慮本招股章程載列的所有資料，且尤其須評估本招股章程第37頁起的「風險因素」一節載列的特定因素。

有關該等及其他關於投資於我們的發售股份的進一步資料，請參閱本招股章程第37頁起的「風險因素」一節。

### 所得款項用途

假設發售價為每股股份3.95港元(即指示性發售價範圍的中位數)，於扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計發售開支，我們預期將自全球發售獲得所得款項淨額約889,300,000港元。我們現時計劃將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 我們的所得款項約60%(約533,600,000港元)將用作收購地區物業管理公司。請參閱

## 概 要

「業務—我們的物業管理服務—擴充物業管理服務的目標社區甄選過程—向外收購物業管理公司」一節。於最後實際可行日期，我們並無物色任何特定收購目標；

- 我們的所得款項淨額約20% (約177,900,000港元)將撥作購買硬件設備之用，用於提升工程服務業務下的社區。請參閱「業務—我們的工程服務—設備租賃」一節；
- 我們的所得款項淨額約10% (約88,900,000港元)將撥作銷售及市場推廣活動，以及投資於資訊科技軟件之用，以進一步發展我們的社區租賃、銷售及其他服務平台。請參閱「業務—研發」一節；及
- 我們的所得款項淨額約10% (約88,900,000港元)將作營運資金及一般企業用途。

詳情請參閱本招股章程第356頁起的「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 上市開支

估計就本全球發售所產生的預計總上市開支(不包括包銷佣金)將為約人民幣53,900,000元。於2013年，我們已產生上市開支人民幣30,300,000元，當中人民幣22,900,000元已於綜合損益表確認。我們估計2014年12月31日前會產生額外上市開支(不包括包銷佣金)合共人民幣23,600,000元，當中(i)人民幣6,200,000元預期將於成功上市後與股權對銷；及(ii)人民幣17,400,000元將計入綜合損益表。我們所產生及估計上市開支為非經常性，且由於有關開支，我們截至2014年12月31日止年度的經營業績可能面臨重大不利變動。請參閱本招股章程第347頁起的「財務資料—上市開支」一節。

### 全球發售統計數據<sup>(1)</sup>

	按發售價 每股股份3.30港元計算	按發售價 每股股份4.60港元計算
發售股份數目 . . . . .	250,000,000	250,000,000
股份市值 <sup>(2)</sup> . . . . .	3,300,000,000港元	4,600,000,000港元
未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值 <sup>(3)</sup> . . .	0.92港元	1.24港元

附註：

- (1) 編製本表的所有統計數字時並無計入1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。
- (2) 市值乃按全球發售後預期將予發行及發行在外的1,000,000,000股股份計算。
- (3) 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃作出附錄二所指的調整後，按全球發售後預期將予發行及發行在外的1,000,000,000股股份計算。