

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概況。由於僅屬概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資於我們的[編纂]之前，應閱覽整份文件，包括本文件的附錄。任何投資均涉及風險。投資於我們[編纂]的若干特定風險概列於本文件「風險因素」一節，閣下在決定投資於我們的[編纂]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，按截至2012年12月31日管理住宅單位數目，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)提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務，及(ii)為物業發展商提供預售服務(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)提供設備安裝服務，(ii)維修及保養服務及(iii)透過我們的設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務；及
- 增值服務，主要包括：(i)公共空間租賃協助、(ii)購物協助以及(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各業務分部項下主要生產線劃分的收益明細：

	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
按酬金制計算的						
物業管理服務.....	28,534	19.5	34,970	17.8	64,494	27.7
按包幹制計算的						
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.....	—	—	—	—	528	0.2
物業管理費用總額.....	74,823	51.1	104,870	53.4	136,803	58.7
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
工程服務費用總額.....	46,840	32.0	59,494	30.3	51,623	22.1

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
住戶增值服務						
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	20,862	14.2	29,436	14.9	44,643	19.2
物業代理服務	3,978	2.7	2,707	1.4	—	—
增值服務費用總額	24,840	16.9	32,143	16.3	44,643	19.2
總收益	146,503	100.0	196,507	100.0	233,069	100.0

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 (%)
按酬金制計算的						
物業管理服務	28,534	100.0	34,970	100.0	63,305	98.2
按包幹制計算的						
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
物業管理服務總額	30,575	40.9	44,850	42.8	79,697	58.3
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
工程服務總額	18,164	38.8	19,071	32.1	20,012	38.8
住戶增值服務	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	—	—
增值服務總額	20,445	82.3	30,244	94.1	43,938	98.4
總計	69,184	47.2	94,165	47.9	143,647	61.6

進一步資料，請參閱文件第271頁「財務資料－選定損益表項目的說明－毛利及毛利率」一節。

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、建立集中管理及提高成本效益。我們的主要客戶乃物業發展商（根據初步物業管理合約（於被業主委員會的物業管理合約替換前））及業主（根據其後與業主委員會訂立的合約）。於2013年12月31日，我們的覆蓋範圍已延伸至60個城市，訂約管理或提供顧問服務予中國615個住宅社區。下表載列我們於所示日期在中國不同地區管理或向其提供顧問服務的物業的總合約管理建築面積及數目：

	於12月31日					
	2011年		2012年		2013年	
	合約管理的 總建築面積 (千平方米)	數目	合約管理的 總建築面積 (千平方米)	數目	合約管理的 總建築面積 (千平方米)	數目
住宅社區						
深圳.....	4,819	102	4,971	104	5,464	118
華南(不包括深圳) ⁽¹⁾	7,307	69	14,464	102	24,103	152
華東 ⁽²⁾	1,286	20	4,671	31	31,055	192
中國西南 ⁽³⁾	4,143	27	5,067	34	11,746	72
中國東北 ⁽⁴⁾	—	—	655	6	4,195	16
中國西北 ⁽⁵⁾	83	2	1,980	7	5,456	17
華北 ⁽⁶⁾	994	6	2,220	17	7,691	30
華中 ⁽⁷⁾	—	—	—	—	1,823	18
小計.....	18,632	226	34,028	301	91,533	615
純商業物業⁽⁸⁾.....	420	9	691	12	739	15
總計.....	19,052	235	34,719	313	92,272	630

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—15個本集團管理的純商業物業」一節。

概 要

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

我們按酬金制或包幹制計算物業管理費用。倘我們按酬金制獲委聘，我們有權首先保留住戶須付的物業管理費用的預定百分比(一般為10%，由相關地方機關訂定)，餘下的管理費則存放作為營運資本，以支付與物業管理工作有關的開支。與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彌補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「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用作收益。我們自該等費用中支付與物業管理服務相關的開支，而我們將該等款項確認為成本。倘我們收取的物業管理費用不足以支付所有產生的開支，我們無權要求業主湊整不足額。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(包括預售示範單位的清潔、保安及維修等)及向獨立第三方物業管理公司提供顧問服務而產生收益。

於2011年、2012年及2013年12月31日，按酬金制收取物業管理費用的住宅社區分別佔我們總合約管理建築面積的99.2%、99.5%及99.6%。於2011年、2012年及2013年12月31日，按包幹制收取物業管理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%。

於往績記錄期內，我們主要透過取得新服務委聘達致內涵式增長。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在經濟發達地區中人口稠密城市的發展機會。舉例而言，我們計劃於2015年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)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，為彼等的新物業發展項目提供自動化及其他硬件設備安裝服務。我們相信此舉有助拓展收益來源，並使我們與物業發展商建立業務關係，而彼等可能委聘我們為其物業發展項目提供物業管理服務。於往績記錄期內，我們已完成217個物業發展商的自動化及其他硬件設備安裝服務項目，例如保安監察系統、內部通訊裝置、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在管住宅社區的業主協會及的物業發展商。

概 要

我們亦為所管理或向其提供顧問服務的住宅社區提供維修及保養服務。我們於2012年下半年開始透過設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務，於2013年12月31日，我們已分別為約79個所管理或向其提供顧問服務的住宅社區完成有關升級。我們目標是要為所有在管或向其提供顧問服務的物業升級設備，如停車場保安系統、車輛遙控進入系統及人員自動進入系統，旨在降低物業管理服務的成本及提高該等服務的持續性。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個管理或向其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[編纂]所得款項撥支。我們根據物業管理或顧問合約獲授權進行有關升級。

我們的增值服務

我們向在管住宅社區的住戶提供的增值服務包括：

- 公共空間租賃協助。我們協助出租在管或向其提供顧問服務住宅社區的公共空間，並收取佣金作為回報；
- 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。

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。

我們主要透過網下平台提供增值服務，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在管或向其提供顧問服務的住宅社區，以開拓我們的網上平台，使更多住戶能登錄我們的網上平台使用增值服務。

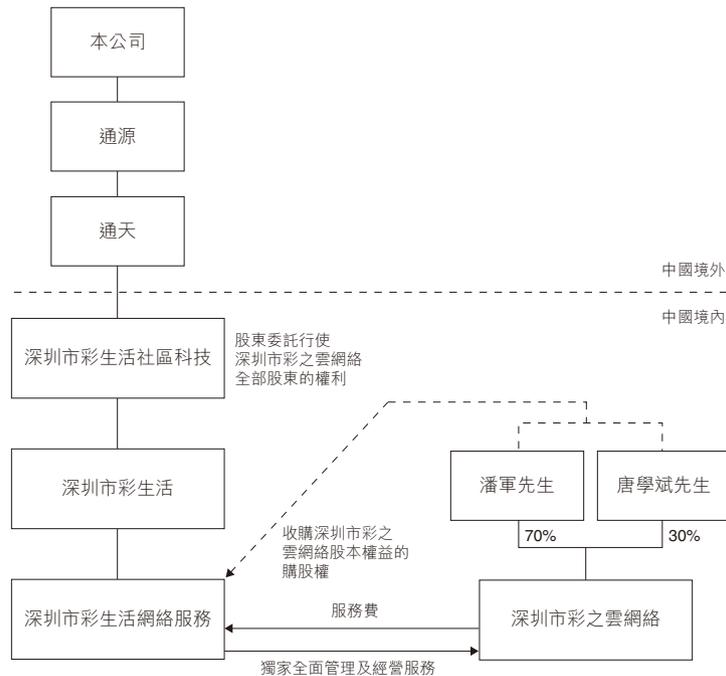
鑑於勞工成本上升，我們計劃進一步拓展我們的增值服務業務，該業務於往績記錄期內，毛利率較現有的物業管理服務業務及工程服務業務為高。我們旨在向增值服務業務投放更多資源，深信此舉將能使我們業務更多元化，並增強盈利能力，從而提升我們作為中國物業管理行業領先者之一的優勢。

概 要

架構合約

截至2011年12月31日止年度以及直至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網站持有電信與信息服務業務經營許可證並經營若干網上增值服務。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[●]，為繼續經營我們的網上業務，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：



有關詳情，請參閱「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合併，猶如其為我們的附屬公司，並允許深圳市彩生活網絡服務有效監督、管理及經營深圳市彩之雲網絡經營我們增值服務業務的網上平台、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少於1.4%及1.9%。有關詳情，請參閱分別於第50頁及第125頁起載列的「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。

概 要

分包

為更有效地善用我們的員工團隊，我們將若干物業管理及工程服務，例如保安、清潔、園藝、維修及保養，以及設備安裝服務外判予合資格第三方分包商。

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、內部通訊裝置、保安攝錄機電線、管道及其他)、公用設施成本以及折舊及報廢及其他。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18.9%、18.3%及13.1%。有關資料請參閱本文件180頁「業務－供應商」。

近期發展

於2014年2月28日，我們已進駐76個城市，當中我們訂約管理或提供顧問服務予760個住宅社區，總合約管理建築面積111,200,000平方米，其中計算收益的建築面積76,200,000平方米。在截至2014年2月28日止兩個月，我們已完成220自動化及其他硬件設備安裝服務項目予物業發展商，並透過設備租賃服務向116個住宅物業提供自動化及其他設備提升服務。截至2014年2月28日，我們向448個住宅社區提供增值服務。

董事確認，(i)在往績記錄期內及截至本文件日期，財務或貿易狀況及前景概任何重大不利變動，(ii)中國物業管理業或相關的監管環境概無任何重大變動以致我們的業務或財務或損益狀況出現重大不利變動；及(iii)截至2014年2月28日止兩個月綜合損益表內概無任何重大的非經常性項目。

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，總體實力排名二十二。有關競爭優勢的資料，請參閱本文件第83頁「行業概覽－中國物業管理業－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
- 憑著實行標準化、集約化及自動化，我們得以提供貫徹一致且具成本效益的住宅物業管理服務
- 我們的業務模式具規模性，使我們得以高效地擴充業務
- 我們專注於繼續發展一個網下及網上服務平台，連繫住戶與當地供應商，提供增值服務

概 要

- 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

我們計劃鞏固於物業管理行業的地位，並進一步開發住宅社區綜合服務平台。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面及提升收益
- 進一步提升標準化、集約化及自動化水平，提高服務質量及一致性，並達致成本效益最大化
- 進一步加強與工程服務業務客戶的現有及新關係
- 繼續發展網下及網上服務平台，並提升客戶服務質量及彩生活網站的使用量
- 培訓並吸引合適人才支持業務增長

自花樣年控股分拆及獨立

我們上市將對控股股東花樣年控股構成分拆。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的機會、(ii)允許我們建立作為獨立上市集團及集資平台的身份、(iii)使我們進一步發展專長及提升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。另一方面，我們則主要從事住宅社區的物業管理服務、工程服務及增值服務。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的潛在競爭即使發生，將由不競爭契據的條款予以充分解決，且將不會對本集團造成不利影響。

概 要

鑑於住宅社區及純商業物業的差別，物業管理服務須作度身訂做及個人化以應付不同物業的差異，因此，住宅社區及純商業物業的管理服務須不同的專業技能。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投標競逐同類型物業管理合約，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投標競逐同類型物業管理合約。根據各住宅物業市場及商業物業市場的規模，董事認為各市場可調節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) 其將不會參與下列任何業務：

- 針對住宅社區的物業管理服務；
- 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
- 針對住宅社區住戶的增值服務，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) 有關保留集團發展的住宅社區，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選擇物業管理公司；及

(iii) 倘保留集團已確認或獲得任何項目或新業務機會，參與或收購公司參與住宅社區的物業管理，其應向我們提供(受制於有關保密規定(如適用))其持有與住宅社區物業管理有關的有關項目或新商機的所有資料及文件，以使我們能評估其價值。

商機應由執行董事審核，而彼等應向獨立非執行董事作出推薦建議，於保留集團以書面形式通知本公司有關商機後，決定是否接納根據不競爭契據條款轉介予我們的住宅社區物業管理的商機。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釐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尋求有關商機乃屬合理：一方面，其提供充裕時間，讓執行董事向獨立非執行董事作出推薦建議，亦讓獨立非執行董事審核

概 要

有關商機的資料及(如必須)委聘由本公司出資的獨立財務顧問，乃由於彼等認為必須向獨立非執行董事告知商機。因此，有關一個月期限屬合理期限，此可減低保留集團向任何其他獨立第三方提供商機的時間。

根據上述建議安排，本公司的管理團隊將就本公司將應否接納商機擔保被動角色，獨立非執行董事將全權決定。我們認為上述實行計劃將確保不競爭契據項下的條款或據其所作的決定具高度效力。

有關本集團與保留集團的競爭及業務劃分的進一步資料，請參閱本文件第204頁起載列的「與控股股東的關係」一節。

財務資料概要

於往績記錄期內，我們透過重組而出售相關附屬公司，終止經營若干業務。該等附屬公司於我們的綜合損益及其他全面收益表中列賬為已終止業務。該等已終止業務包括其他已終止物業業務及已終止酒店業務。請參閱本文件附錄一會計師報告第I-92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 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持續經營業務			
收益.....	146,503	196,507	233,069
毛利.....	69,184	94,165	143,647
年內溢利	23,452	44,865	45,468
終止經營業務			
年內來自己終止業務			
溢利(虧損).....	(36,456)	(529)	—
年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	(13,004)	44,336	45,468
以下人士應佔年內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人			
— 來自持續經營業務.....	19,712	43,961	44,368
— 來自終止經營業務.....	(13,060)	(529)	—
	6,652	43,432	44,368

概 要

選定綜合財務狀況表

	於12月31日			於2014年
	2011年	2012年	2013年	2月28日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
非流動資產.....	45,485	66,531	119,874	122,994
流動資產.....	421,404	589,411	374,593	397,778
流動負債.....	402,620	543,562	302,335	307,519
流動資產淨值.....	18,784	43,340	72,258	90,259
資產總值減流動負債.....	64,269	109,871	192,132	213,253
非流動負債.....	556	1,686	8,429	8,642
資產淨值.....	63,713	108,185	183,703	204,611

選定綜合現金流量表

	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
經營活動產生現金淨額.....	59,494	58,296	44,595
投資活動(所用)/產生現金淨額.....	(487,546)	(133,871)	363,410
融資活動產生/(所用)現金淨額.....	270,313	69,898	(286,872)
現金及現金等價物淨(減少)/增加.....	(157,739)	(5,677)	121,133
年末現金及現金等價物.....	30,657	24,980	146,113

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
權益回報率.....	31.5%	41.4%	24.8%
總資產回報率.....	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.....	62.9%	1.2%	1.8%
淨債務對股權比率 ⁽¹⁾	14.8%	淨現金	淨現金

附註：

(1) 淨負債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。由於該等社區的辦事處並無獨立銀行戶口，所有與該等管理處有關的交易均透過我們的財務職能結算。同樣地，我們向其提供顧問服務的住宅社區管理處並無獨立銀行賬戶，而我們向彼等提供財務職能服務，以助其結

概 要

算交易。於報告期結束時，倘管理處透過財務職能累積的營運資金不足以彌補管理處透過我們的財務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根據顧問服務安排代表住宅社區付款。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司作出代表住戶付款乃慣常做法，以於隨後從住戶收回有關款項。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元及人民幣44,000,000元。於2013年12月31日，我們有顧問服務安排項下住宅社區的代表住戶付款人民幣2,900,000元，已於2014年2月28日悉數結付。

有關代表住戶付款項減值的進一步資料，請參閱「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「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「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

投資我們的[編纂]涉及風險，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。載列於本文件「風險因素」一節的任何因素均可能影響我們成功實行業務策略的能力。例如(i)我們維持及提升現有盈利能力的的能力取決於我們控制營運開支的能力(尤其勞工成本)，(ii)我們未來增長可能未能如計劃實現，或收購可能不成功，(iii)我們或未能按計劃發展增值服務及(iv)我們可能未能符合資歷規定，而於相關規定變動時，我們可能不獲承認在中國經營網上增值服務的營運公司持有100%的股權。閣下於決定是否投資我們的[編纂]時，應仔細考慮本文件載列的全部資料，並(具體而言)評估本文件第35頁起載列的「風險因素」一節列明的因素。

有關該等及其他關於投資我們[編纂]的詳情，請參閱本文件第35頁起載列的「風險因素」一節。

概 要

所得款項用途

假設首次公開[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]的中位數)，於扣除包銷商佣金及我們就[編纂]應付的其他估計公開發售開支，並假設超額配股權未獲行使，我們預期[編纂]所得款項淨額約為[編纂]港元。現時我們計劃按下列方式使用[編纂]所得款項淨額：

- 我們所得款項約60%(約[編纂]港元)將用於收購地區物業管理公司。請參閱「業務—我們的物業管理服務—目標社區的甄選過程—物業管理公司的外部收購」一節。於最後實際可行日期，我們並未物色任何特定收購目標；
- 我們所得款項約20%(約[編纂]港元)將撥作購買硬件設備，用於工程服務業務分部的社區升級。請參閱「業務—我們的工程服務—設備租賃」一節；
- 我們所得款項約10%(約[編纂]港元)將撥作銷售及市場推廣活動，以及投資資訊科技軟件，以進一步發展我們的增值服務平台。請參閱「業務—研發」一節；及
- 我們所得款項約10%(約[編纂]港元)將作營運資金及一般企業用途。

詳情請參閱第329頁起載列的「未來計劃及所得款項」一節。

上市開支

估計就本[編纂]所產生的預計總上市開支(不包括包銷佣金)將為約人民幣[編纂]元。於2013年，我們已產生人民幣[編纂]元的上市開支，當中人民幣[編纂]元已於綜合損益表內確認。我們估計[編纂]前會產生額外上市開支(不包括包銷佣金)總額人民幣[編纂]元，當中(i)人民幣[編纂]元預期將於成功上市後與股權對銷，及(ii)人民幣[編纂]元將計入綜合損益表內。我們所產生的及估計上市開支為非經常性，而由於有關開支，我們於[編纂]止年度的財務業績可能面臨重大不利變動。見本文件第321頁「財務資料—上市開支」一節。

概 要

[編纂]統計⁽¹⁾

	按[編纂] 每股股份[編纂]港元	按[編纂] 每股股份[編纂]港元
[編纂]數目	[編纂]	[編纂]
股份的市值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值 ⁽³⁾	[●]港元	[●]港元

(1) 編製本表統計數字時並無計入下列因素：(i)1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費以及(ii)任何因超額配股權獲行使而發行的股份。

(2) 市值的計算乃按[編纂]後預期發行及流通的[編纂]計算。

(3) 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃根據附錄二載列的方式調整後，按[編纂]後預期發行及流通的[編纂]計算。

倘超額配股權獲悉數行使，未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值將約為每股股份[●]港元(按[編纂][●]港元計算)或約為[●]港元(按[編纂][●]港元計算)。