

財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本文件附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及其隨附附註一併閱讀。經審核財務資料乃按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管轄區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本文件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，當中涉及風險及不明朗因素。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文件「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概述。

概覽

我們是中國領先物業管理公司之一，於2013年，按截至2012年12月31日止的在管住宅單位數目計算，我們獲中國指數研究院名為中國最大社區服務營運商。我們擁有三大業務分部：

- **物業管理服務**，主要包括：(i)向住宅社區(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)向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)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務及(iii)透過我們的設備出租計劃所提供的自動及其他設備升級服務；及
- **增值服務**，主要包括：(i)公共區域租賃協助、(ii)購物協助及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。

我們致力實現不同分部之間的協同效益。於物業管理服務分部項下，我們集中於執行標準化、集約化及自動化策略，建立集約化管理及改善整體業務的成本效益。於工程服務分部項下，我們集中與並無提供物業管理服務的物業發展商發展業務關係，從而可能使其委聘我們為其新物業發展項目提供物業管理服務。我們相信，該策略將有利於物業管理服務分部的發展，繼而拓展工程服務及增值服務的客戶基礎，並增加我們提供維修及保養服務的住宅社區數目。

我們計劃進一步增加於現有及新市場管理的總建築面積及住宅單位數目，並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。我們將繼續就增值服務發展網下及網上平台，連接住戶與當地供應商。為回應不斷上升的勞工成本，我們計劃進一步發展增值服務，其毛利率較現

財務資料

有的管理服務業務及工程服務業務有為高，我們相信，此將有助我們使收益基礎更多元化，並可加強盈利能力。

於往績記錄期間，就收益及淨溢利計算，我們錄得顯著升幅。持續經營業務收益自2011年人民幣146,500,000元增至2012年人民幣196,500,000元，並進一步增至2013年的人民幣233,100,000元，2011年至2013年的複合年增長率為26.1%。來自持續經營業務的淨溢利總額自2011年人民幣23,500,000元增加至2012年人民幣44,900,000元，並進一步增至2013年人民幣45,500,000元，2011年至2013年的複合年增長率為39.1%。於2013年，我們來自持續經營業務的淨溢利總額受人民幣22,900,000元的上市開支負面影響。於2013年，我們來自持續經營業務(不包括上市開支)的淨溢利總額為人民幣68,300,000元，自2011年起複合年增長率為70.5%。

下表載列於往績記錄期間三個業務分部所產生的收益明細：

| | 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 |
| 物業管理服務 | 74,823 | 51.1 | 104,870 | 53.4 | 136,803 | 58.7 |
| 工程服務 | 46,840 | 32.0 | 59,494 | 30.3 | 51,623 | 22.1 |
| 增值服務 | 24,840 | 16.9 | 32,143 | 16.3 | 44,643 | 19.2 |
| 總收益 | <u>146,503</u> | <u>100.0</u> | <u>196,507</u> | <u>100.0</u> | <u>233,069</u> | <u>100.0</u> |

編製基準

本公司於2011年3月16日於開曼群島註冊成立為有限責任公司。為籌備[編纂]，我們已進行重組，詳情載列於「歷史、重組及集團架構」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有公司的控股公司。我們的財務資料已採用合併會計原則基準編製，猶如本公司一直為本集團的控股公司。

有關本文件所載的財務資料的編製基準詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告。

已終止業務及其於綜合財務報表的呈列

於往績記錄期間，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。請參閱本文件附錄一會計師報告附註37。

財務資料

已終止其他物業業務

我們已透過於2010年及2011年出售雅浩科技的若干附屬公司終止我們的已終止其他物業業務。於往績記錄期間，雅浩科技為本集團實體，直至我們於2013年4月30日出售其母公司Ace Link為止。於往績記錄期間，雅浩科技及其附屬公司的財務資料已綜合至我們的綜合財務報表內。

於2010年展開重組前，雅浩科技持有深圳市彩生活(我們從事物業管理服務業務的主要附屬公司)70%股本權益。此外，雅浩科技曾(i)透過深圳市星彥地產顧問經營物業諮詢業務；(ii)透過香港康年貿易(深圳宏威裝飾的全資附屬公司)經營物業投資業務；(iii)透過深圳市匯恒置業(由深圳宏威裝飾擁有60%的權益)及香港康年貿易(由深圳宏威裝飾全資擁有)經營物業發展業務及(iv)透過寧夏回建築經營物業建築業務。

於2010年8月，雅浩科技出售其於深圳市星彥地產顧問持有的所有股本權益。於2011年3月，雅浩科技出售其於深圳宏威裝飾及寧夏回建築持有的所有股本權益。有關出售已終止其他物業業務的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。

因此，透過該等已出售附屬公司進行的該等其他物業業務成為已終止其他物業業務，為我們已終止業務的一部分。

已終止酒店業務

於往績記錄期間，我們透過間接全資附屬公司深圳市彩悅酒店經營酒店業務。隨著我們於2013年3月出售深圳市彩悅酒店，我們已終止酒店管理業務，隨後成為我們已終止業務的一部分。有關出售已終止酒店業務的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。

已終止業務於綜合財務報表的呈列

已終止業務的業績計入為綜合損益及其他全面收益表內「年內來自已終止業務的溢利(虧損)」一項獨立項目。

除非已終止業務符合根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」的出售集團標準，於此情況下，出售集團持作出售的資產及負債則於綜合財務狀況表內獨立於其他資產及負債呈列，否則持續及已終止業務的資產及負債以綜合基準於綜合財務狀況表內呈列。

持續及已終止業務的現金流量按綜合基準於綜合現金流量報表內呈列。

下表載列按持續物業業務及已終止酒店業務於所示日期的主要資產及負債項目。

財務資料

於2011年12月31日

| | 持續經營業務 | 已終止 酒店業務 | 綜合 總計 |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 6,292 | — | 6,292 |
| 投資物業 | 11,114 | — | 11,114 |
| 於一間聯營公司的權益 | 953 | — | 953 |
| 於一間合營企業的權益 | 285 | — | 285 |
| 商譽 | 4,558 | — | 4,558 |
| 收購附屬公司所付的按金 | 4,484 | — | 4,484 |
| 貿易應收款項 | 7,092 | — | 7,092 |
| 其他應收款項及預付款項 | 8,832 | — | 8,832 |
| 遞延稅務資產 | 1,875 | — | 1,875 |
| 非流動資產總額 | 45,485 | — | 45,485 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易應收款項 | 10,033 | 394 | 10,427 |
| 其他應收款項及預付款項 | 19,604 | 332 | 19,936 |
| 代表住戶付款 | 19,702 | — | 19,702 |
| 應收客戶的合約工程款項 | 38,510 | — | 38,510 |
| 應收同系附屬公司款項 | 302,146 | — | 302,146 |
| 應收一間聯營公司款項 | 26 | — | 26 |
| 銀行結餘及現金 | 29,238 | 1,419 | 30,657 |
| 流動資產總額 | 419,259 | 2,145 | 421,404 |
| 總資產 | 464,744 | 2,145 | 466,889 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 15,530 | 506 | 16,036 |
| 其他應付款項及應計款項 | 33,010 | 1,402 | 34,412 |
| 代表住戶收款 | 30,607 | — | 30,607 |
| 應付客戶的合約工程款項 | 2,002 | — | 2,002 |
| 應付同系附屬公司款項 | 249,641 | — | 249,641 |
| 應付直接控股公司款項 | 3,091 | — | 3,091 |
| 應付非控股股東款項 | 828 | — | 828 |
| 應付一間合營公司款項 | 169 | — | 169 |
| 一年內到期的借款 | 40,000 | — | 40,000 |
| 稅務負債 | 23,617 | 2,217 | 25,834 |
| 流動負債總額 | 398,495 | 4,125 | 402,620 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 556 | — | 556 |
| 非流動負債總額 | 556 | — | 556 |
| 總負債 | 399,051 | 4,125 | 403,176 |

財務資料

於2012年12月31日

| | 持續 經營業務 | 已終止 酒店業務 | 綜合 總計 |
|--------------------|----------------|--------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 10,357 | — | 10,357 |
| 投資物業 | 12,620 | — | 12,620 |
| 於一間聯營公司的權益 | 932 | — | 932 |
| 於一間合營企業的權益 | 303 | — | 303 |
| 商譽 | 14,114 | — | 14,114 |
| 收購附屬公司所付的按金 | 8,678 | — | 8,678 |
| 貿易應收款項 | 9,416 | — | 9,416 |
| 其他應收款項及預付款項 | 8,110 | — | 8,110 |
| 遞延稅務資產 | 2,001 | — | 2,001 |
| 非流動資產總額 | 66,531 | — | 66,531 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 1,274 | — | 1,274 |
| 貿易應收款項 | 21,575 | — | 21,575 |
| 其他應收款項及預付款項 | 28,772 | — | 28,772 |
| 代表住戶付款 | 46,089 | — | 46,089 |
| 應收客戶的合約工程款項 | 45,749 | — | 45,749 |
| 應收同系附屬公司款項 | 330,850 | — | 330,850 |
| 應收非控股股東款項 | 675 | — | 675 |
| 應收一名關連方款項 | 46,250 | — | 46,250 |
| 分類為按公平值計入損益的金融資產 | 42,200 | — | 42,200 |
| 受限制銀行存款 | 997 | — | 997 |
| 銀行結餘及現金 | 24,980 | — | 24,980 |
| 流動資產總額 | 589,411 | — | 589,411 |
| 總資產 | 655,942 | — | 655,942 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 21,444 | — | 21,444 |
| 其他應付款項及應計款項 | 49,290 | — | 49,290 |
| 代表住戶收款 | 77,700 | — | 77,700 |
| 應付客戶的合約工程款項 | 616 | — | 616 |
| 應付同系附屬公司款項 | 356,778 | — | 356,778 |
| 應付直接控股公司款項 | 3,283 | — | 3,283 |
| 應付非控股股東款項 | 624 | — | 624 |
| 應付一間聯營公司款項 | 2,126 | — | 2,126 |
| 應付一間合營企業款項 | 94 | — | 94 |
| 稅項負債 | 31,607 | — | 31,607 |
| | 543,562 | — | 543,562 |
| 與分類為持作出售的出售集團有關的負債 | — | 2,509 | 2,509 |
| 流動負債總額 | 543,562 | 2,509 | 546,071 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 338 | — | 338 |
| 應付一名非控股股東款項 | 1,348 | — | 1,348 |
| 非流動負債總額 | 1,686 | — | 1,686 |
| 負債總額 | 545,248 | 2,509 | 547,757 |

財務資料

於2013年12月31日

| | 持續 經營業務 | 已終止 酒店業務 | 綜合 總計 |
|----------------------------------|----------------|-------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 23,513 | — | 23,513 |
| 無形資產 | 624 | — | 624 |
| 投資物業 | 26,758 | — | 26,758 |
| 於一間聯營公司的權益 | 1,107 | — | 1,107 |
| 於一間合營企業的權益 | 568 | — | 568 |
| 商譽 | 50,537 | — | 50,537 |
| 貿易應收款項 | 7,585 | — | 7,585 |
| 其他應收款項及預付款項 | 5,334 | — | 5,334 |
| 遞延稅項資產 | 3,848 | — | 3,848 |
| 非流動資產總額 | 119,874 | — | 119,874 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 200 | — | 200 |
| 貿易應收款項 | 49,566 | — | 49,566 |
| 其他應收款項及預付款項 | 43,339 | — | 43,339 |
| 代表住戶付款 | 43,966 | — | 43,966 |
| 應收客戶的合約工程款項 | 43,892 | — | 43,892 |
| 應收直接控股公司款項 | 1 | — | 1 |
| 應收同系附屬公司款項 | 32,153 | — | 32,153 |
| 應收非控股股東款項 | 13,063 | — | 13,063 |
| 應收一間合營企業款項 | 1,303 | — | 1,303 |
| 分類為按公平值計入損益 （「按公平值計入損益」）的金融資產 | — | — | — |
| 受限制銀行存款 | 997 | — | 997 |
| 銀行結餘及現金 | 146,113 | — | 146,113 |
| 流動資產總額 | 374,593 | — | 374,593 |
| 總資產 | 494,467 | — | 494,467 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 20,851 | — | 20,851 |
| 其他應付款項及應計款項 | 93,387 | — | 93,387 |
| 代表住戶收款 | 96,804 | — | 96,804 |
| 應付客戶的合約工程款項 | 2,784 | — | 2,784 |
| 應付同系附屬公司款項 | 36,719 | — | 36,719 |
| 應付直接控股公司款項 | 1,428 | — | 1,428 |
| 應付非控股股東款項 | 1,809 | — | 1,809 |
| 應付附屬公司款項 | — | — | — |
| 應付一間聯營公司款項 | 2,387 | — | 2,387 |
| 應付一名關連方款項 | 94 | — | 94 |
| 一年內到期的借款 | 162 | — | 162 |
| 稅項負債 | 45,910 | — | 45,910 |
| 流動負債總額 | 302,335 | — | 302,335 |

財務資料

| | 持續 經營業務 | 已終止 酒店業務 | 綜合 總計 |
|----------------------|----------------|-------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 509 | — | 509 |
| 應付一名非控股股東款項 | 1,091 | — | 1,091 |
| 一年後到期的借款 | 215 | — | 215 |
| 可贖回股份 | 6,614 | — | 6,614 |
| 非流動負債總額 | 8,429 | — | 8,429 |
| 總負債 | 310,765 | — | 310,765 |

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，包括載列於本文件「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我們的業務組合影響。我們的溢利率可能因不同業務分部及各業務分部內的不同產品及服務而有所差別。

於往績記錄期間，下表載列按業務分部劃分的收益貢獻：

| | 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 |
| 物業管理服務 | 74,823 | 51.1 | 104,870 | 53.4 | 136,803 | 58.7 |
| 工程服務 | 46,840 | 32.0 | 59,494 | 30.3 | 51,623 | 22.1 |
| 增值服務 | 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 |

倘業務分部收益貢獻的結構或任何分部的溢利率有任何變動，均可能令我們的整體溢利率產生相應影響。

於各業務分部中，不同生產線有不同的溢利率。舉例而言，於2011年、2012年及2013年的物業管理服務分部中，按酬金制物業管理服務產生的收益分別佔38.1%、33.3%及47.1%，按包幹制物業管理服務產生的收益分別佔44.5%、37.2%及25.4%，預售服務費用產生的收益則分別佔17.4%、29.5%及27.1%。於2013年的物業管理服務分部總收益中，顧問服務產生的收益佔0.4%。請參閱「—選定損益表項目的說明—收益」。於2011年、2012年及2013年，按酬金制

財務資料

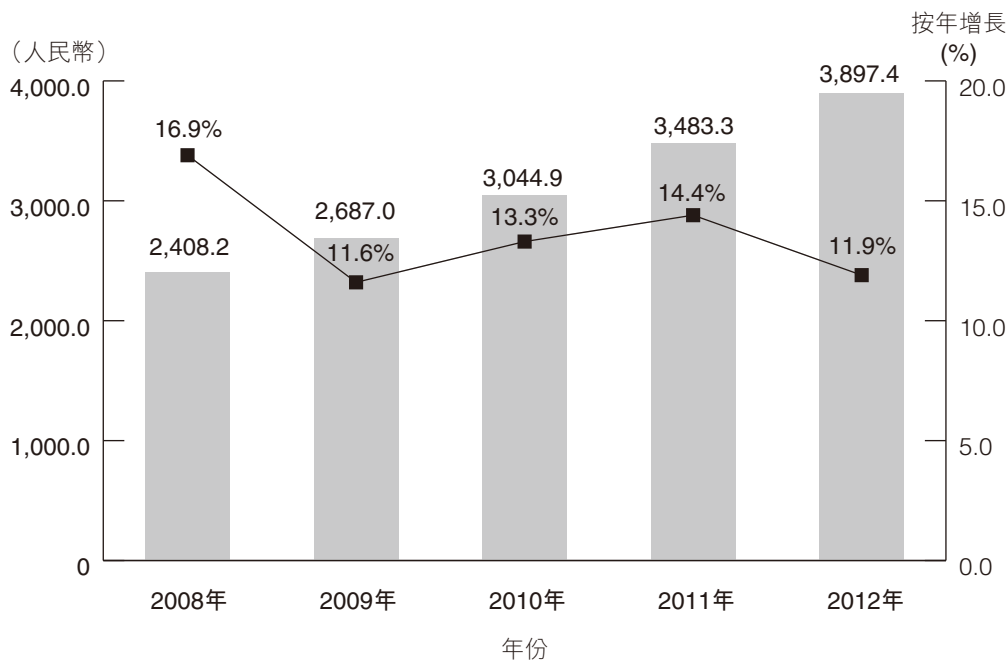
業管理服務的毛利率分別為100%、100%及98.2%，按包幹制物業管理服務的毛利率則分別為4.1%、20.7%及35.2%，而預售服務的毛利率則分別為5.2%、5.9%及9.8%，而於2013年顧問服務的毛利率為100%。請參閱「一選定損益表項目的說明－毛利及毛利率」一節。倘各分部下的產品組合有任何變動，均可能令我們的整體溢利率產生相應影響。

舒緩日益上升勞工成本的影響的能力

勞工成本(包括僱員的員工成本及分包成本)佔我們的銷售及服務成本的大部分。於往績記錄期間，由於業務拓展，加上最低工資及勞工市價上升，勞工成本大幅增加。於2011年、2012年及2013年，僱員的員工成本分別為人民幣44,400,000元、人民幣62,500,000元及人民幣71,500,000元。於2011年、2012年及2013年，分包成本分別為人民幣26,800,000元、人民幣37,800,000元及人民幣29,500,000元，勞工成本顯著上升，可能對我們的溢利率造成負面影響，並削弱我們的盈利能力。因此，我們集中於實施標準化、集約化及自動化的策略以減少依賴體力勞工及舒緩不斷上升的勞工成本的影響。為回應日益上升的勞工成本，我們亦計劃進一步發展增值服務業務，其較物業管理服務業務及工程服務業務有更高的毛利率。

下表載列所示期間的中國平均月薪及按年增長。

中國平均月薪(2008年至2012年)



資料來源：2008年至2012年數據摘自2013年中國統計年鑑；2013年數據於最後實際可行日期尚未公佈

財務資料

我們的合約管理建築面積及計算收益的建築面積

於往績記錄期間，我們自物業管理服務產生大部分收益。我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加合約管理建築面積的能力，而此受到我們透過自然增長或收購現有物業管理公司而取得新服務合約的能力所影響。下表載列於所示日期我們的總合約管理建築面積：

| | 於12月31日 | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2011年 (千平方米) | 2012年 (千平方米) | 2013年 (千平方米) |
| 總合約管理建築面積 | 19,052 | 34,719 | 92,272 |

總合約管理建築面積部分並無產生管理服務費用，此乃由於相關物業尚未交付。因此，我們財政狀況及經營業績亦可能受到計算收益的建築面積的數目所影響。下表載列於所示日期我們的計算收益的建築面積：

| | 於12月31日 | | |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2011年 (千平方米) | 2012年 (千平方米) | 2013年 (千平方米) |
| 總計算收益的建築面積 | 17,057 | 24,849 | 60,573 |

新物業發展項目的供應量

我們的業務及經營業績受到我們自物業發展商取得其新物業發展項目的新服務委聘的能力所影響。新物業發展項目的數量很大程度視乎中國房地產市場的表現，而市場表現則取決於中國整體經濟、城市化速度及其導致的中國物業需求，以及中國的政府政策及措施。

經濟發展及城市化速度過往曾提高住宅物業的供應及需求，我們相信，此等因素將繼續對中國房地產業及物業管理業造成重大影響。倘中國經濟衰退，尤其我們經營所在的地區，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務很大程度上受到影響行業及整體經濟狀況的各種因素而影響」一節。

中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦影響房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。近年，中國政府實施一系列措施，控制經濟增長。具體而言，中國政府繼續推出多項限制性措施，壓抑房地產市場炒賣活動。中國政府亦不時調整或推出宏觀經濟調控政策，透過規管(其中包括)批地、物業預售、銀行融資及稅務，鼓勵或限制私人物業部門的物業發展。中國政府就控制貨幣供應、信貸額度及固定資產所採取的措施亦直接影響中國房地產市場的表現。請參閱「風險因素－與在中國進行業務有關的風險」一節。

財務資料

我們收購現有合適物業管理公司的能力

於往績記錄期間，我們的業務達致增長，部分原因是我們向第三方收購多家物業管理公司，使我們得以擴展業務規模及改善財務業績。於2011年、2012年以及2013年，我們的總合約管理建築面積分別約為100,000平方米、1,500,000平方米及12,000,000平方米。我們訂約管理建築面積增加，使來自物業管理服務、工程服務及增值服務的收益增加。我們預期，未來業務擴展將繼續依賴我們物色及收購合適物業管理公司的能力，該能力受多項因素影響，當中包括但不限於：

- 市場上有充足的合資格收購目標。我們根據多項因素評估收購目標，例如(i)整體經營狀況；(ii)目標公司能否整合至我們的現有業務營運；(iii)收購交易架構及投資金額及(iv)財務狀況(溢利預測、經營成本預測及內部回報率)；及
- 融資能力及足夠的現金流量。於2011年、2012年及2013年，我們主要以內部資源為收購提供融資。我們日後探求收購的能力取決於我們自經營產生充足的現金流量或以合理成本取得足夠融資的能力。

我們的經營業績亦受到將新物業管理業務整合至現有業務的能力所影響，此有助我們達致規模經濟。

競爭

我們的行業競爭激烈且高度分散，我們主要就多項因素與其他物業管理服務供應商競爭，主要包括規模、品牌認知、財務資源、價格及服務質素。根據中國指數研究院的資料，約有20間物業管理公司，在管的建築面積超過20,000,000平方米，該等公司一般向住宅及商業物業提供物業管理服務。我們的工程服務與其他物業管理公司及提供類似服務的工程公司競爭。就增值服務而言，我們與透過我們的平台直接向住戶提供相同產品或服務的多種供應商競爭。亦請參閱「業務－競爭」及「行業概覽－中國物業管理行業－競爭」兩節。我們有效與競爭對手競爭及維持或改善市場地位的能力取決於我們維持競爭優勢的能力。倘我們未能維持競爭優勢，我們可能喪失於主要業務分部的市場地位，收益亦可能減少。

重大會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析乃基於按香港財務報告準則編製的經審核綜合財務報表。我們的經營業績及財務狀況容易受到會計方法、假設及估計影響。該等估計及假設乃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而作出。實際業績可能與該等估計及假設有所差異。

財務資料

於審閱綜合財務報表時，重大會計政策的選擇、影響應用其他政策的估計、判斷及其他不確定因素，以及已呈報業績對狀況及假設變動的敏感程度為須考慮的因素。我們的重大會計政策概列於本文件附錄一會計師報告附註4內。我們相信，下列重大會計政策涉及於編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷。

重大會計政策

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計算，並指於正常業務過程中已售貨品及提供服務的應收金額，減去銷售相關稅項。

銷售貨品產生的收益於貨品交付及所有權轉讓時確認，其時已符合下列情況：

- 我們已向買家轉讓擁有貨品的重大風險及回報；
- 我們既沒有保留通常與擁有權相聯繫的繼續管理權，亦沒有對已售出貨品的實際控制權；
- 收益的金額能夠可靠地計量；
- 有關交易的經濟利益很可能流向我們；
- 交易產生或將予產生的成本能夠可靠地計量。

物業管理費用、維修及保養服務費用、住戶增值服務費用及物業代理費用

物業管理費用(包括按酬金制及包幹制提供的物業管理服務及預售服務產生的費用)、維修及保養服務費用、住戶增值服務費用及物業代理費用於提供服務時獲確認。

安裝合約收益

確認安裝合約收益的政策如下文所述。見「—安裝合約」一節。

物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的物業、廠房及設備(除下文所述的在建物業外)乃以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損(如有)後，於綜合財務狀況報表列賬。

財務資料

折舊乃以撇銷物業、廠房及設備項目(在建工程除外)的成本減去估計可使用年期的剩餘價值後，於下列期間以直線法確認：

| | |
|-----------------|------|
| 租賃物業裝修..... | 三至十年 |
| 傢俱、固定設施及設備..... | 五年 |
| 汽車..... | 五至十年 |

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響於日後入賬。

生產、供應或行政用途的在建物業，按成本減去任何已確認減值虧損列賬。根據我們的會計政策，就合資格資產而言，成本包括專業費用及資本化借貸成本。當落成及可作擬定用途時，該等物業將分類至合適的物業、廠房及設備類別。該等資產的折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產的基準相同。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因持續使用該資產於日後產生經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何損益將按資產銷售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

安裝合約

當能可靠估計安裝合約結果時，收益及成本將參照報告期末的合約活動完成階段獲確認，並參照工程進行至該日所產生的合約成本佔相關估計總合約成本的比例計算(此方法並不能代表完成階段則除外)。合約工程、索償及獎金的變動僅於金額能可靠計量，並被認為有可能收回時入賬。

倘不能可靠估計合約結果，合約收益將按已產生而將有可能收回的合約成本確認。合約成本會於產生的期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超出合約收益總額，預期的虧損將即時確認為開支。

倘至今所產生的合約成本加已確認溢利減去已確認虧損後，超出按進度開發賬單的數額，則盈餘會以應收客戶合約工程款項列示。就按進度開發賬單的數額超逾至今所產生的合約成本加已確認溢利減去已確認虧損的合約，盈餘會以應付客戶合約工程的款項列示。

有關工程進行前已收取的款項於綜合財務狀況表列作負債，入賬列為已收墊款並計入其他

財務資料

應付款項。客戶尚未支付的已進行工程開出的賬單款項於綜合財務狀況表列為貿易及其他應收款項。

持作出售的非流動資產

倘非流動資產及出售組合的賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，該等非流動資產及出售組合將被分類為持作出售。此條件僅於很有可能達成出售及非流動資產（及出售組合）可於現況下即時出售時方告符合。管理層必須對此出售作出承擔，預期應可於分類日期起計一年內合符資格確認為已完成出售。

當我們承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權的出售計劃時，不論我們是否將於出售後保留前附屬公司的非控股權益，於符合上述條件時，該附屬公司的所有資產及負債將分類為持作出售。

被分類為持作出售的非流動資產（及出售組合）乃以其前賬面值或公平值（以較低者為準）減銷售成本計算。

商譽

因收購業務產生的商譽按成本減去任何累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表中獨立呈列。

就減值測試而言，商譽會分配至預期可受惠於合併協同效益的各個相關現金產生單位（或現金產生單位組別）。獲分配商譽的現金產生單位會每年進行減值測試，或倘有跡象顯示該單位可能已出現減值，測試將更頻繁。就於一個報告期間內因收購而產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先予以分配，以減少單位獲分配的任何商譽賬面值，其後則根據單位各項資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。

商譽的任何減值虧損將直接於綜合損益及其他全面收入表中確認為損益。已確認的商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

就其後出售相關現金產生單位而言，商譽應佔的金額乃包括於出售時釐定的損益金額內。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括須於其他年度應課稅或可扣減的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減的項目，故應課稅溢利與綜合全面收

財務資料

益表內申報的除稅前溢利不同。我們的即期稅項負債乃採用於各報告期末已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項按財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。於有可能取得能利用的可扣減暫時差額以抵扣應課稅溢利時，遞延稅項資產一般按全部可扣減暫時差額確認。若因首次確認(業務合併除外)一項交易的其他資產及負債而產生並無影響應課稅溢利或會計溢利的暫時差額，該等資產與負債將不會獲確認。

遞延稅項負債乃確認與附屬公司、一家聯營公司及一家合營企業投資有關的應課稅暫時差額，惟於我們可控制暫時差額的撥回，並於可見將來可能不會撥回有關暫時差額則除外。該等投資相關的可扣減暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以動用暫時差額益處，並預期於可見將來將撥回暫時差額時確認。

於各報告期末均會審閱遞延稅項資產的賬面值，並扣減至不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，按償還負債或變現資產期間的預期適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映我們預期於報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務結果。

就使用公平值模式計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業的賬面值乃假設為全面透過銷售收回，除非有關假設被推翻。當投資物業可予折舊及持有投資物業的業務模式以隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益作為其業務目標時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產乃根據香港會計準則第12號所載之上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業之預期方式)。

即期及遞延稅項於損益確認。倘自業務合併的初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響列入業務合併的會計處理。

業務合併所收購的無形資產

業務合併所收購的無形資產與商譽獨立確認，並以彼等於收購日期的公平值(被視為彼等的成本)初步確認。我們所收購的無形資產包含我們已收購附屬公司為訂約方的物業管理合約，由

財務資料

國際認可物業估值行以收益法估值。此方法估計物業管理合約日後應佔的直接經濟利益及成本。經濟利益及相關成本從而按可使用年期預測，乃物業管理合約到期日前的剩餘合約條款，而倘物業管理合約並無指定到期日或於估值日前已屆滿，惟我們選擇繼續為該等社區提供物業管理服務，則被視為零。

於初步確認後，具有限可使用年期的無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有限可使用年期的無形資產攤銷以直線法除以估計可使用年期確認。見「商譽以外的有形及無形資產的減值」及「一重大會計判斷及估計－無形資產的可使用年期」兩節。

商譽以外的有形及無形資產的減值

我們於各報告期末審閱具有限可使用年期的有形及無形資產的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘出現任何該等跡象，則須估計該資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之幅度。不可能估計個別資產的可收回金額時，我們則估計隸屬資產的現金產生單位的可收回金額。存在合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配予個別現金產生單位，或分配予存在合理及貫徹的分配基準的現金產生單位的最小組別。

可收回金額為公平值減銷售成本及使用價值的較高者。於評估使用價值時，預測未來現金流量採用除稅前折現率折現至現有價值，該折現率反映現時市場對金錢的時間價值的評估及預測未來現金流量未經調整時資產的風險。

倘某項資產(或某現金產生單位)的可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或某現金產生單位)的賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則該項資產的賬面值會回升至經修訂後的估計可收回金額，惟所增加的賬面值數額不得超過於過往年度未有確認該資產減值虧損的賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

財務資料

重大會計判斷及估計

管理層於應用本文件附錄一會計師報告的附註4所述的會計政策時，須就無法直接通過其他來源獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於歷史經驗及其他被視為相關的因素作出。實際結果可能與該等估計存在差異。

我們持續檢討估計及相關假設。如會計估計的修訂僅對修訂期間產生影響，則其影響僅於估計修訂期間確認；如會計估計的修訂對當期及未來期間均產生影響，則相關影響將在估計修訂期間和未來期間進行確認。

以下為涉及未來的主要假設及於各報告期末造成估計不明朗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)。

物業管理費用的預計徵收率

有關按包幹制管理的社區的物業管理服務收益按我們管理的各個有關社區的物業管理費用預計徵收率確認。各個有關社區可徵收的物業管理費用的徵收率須根據估計佔用率及我們管理各個有關社區物業管理費用的徵收率，作出重大管理估計後釐定。

代表住戶付款的估計減值

我們的應收款項來自以酬金制管理的物業管理服務業務的代表社區住戶的付款。由於該等社區的辦事處無獨立銀行戶口，所有與此等管理處有關的交易均透過財務職能結算。代表社區就我們提供的物業管理服務支付的金額(於總部重收開支等相關調整後)超出自該等社區住戶徵收的管理費(於扣除我們的佣金及於作出記錄社區出租其公共空間產生的租金收入等相關調整後)的淨額被視為應收款項。管理層須作出重大管理估計，釐定管理辦事處是否有能力結算此等應付我們的應收款項。

為釐定是否存在減值虧損的任何客觀證據，我們於估計社區的未來現金流量時參考大量指標，包括(其中包括)期後收款情況，過往撇銷經驗、社區的財務表現及社區管理費的收取率。

減值虧損的金額以資產賬面值及按金融資產原實際利率(即於首次確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們按包幹制計算的代表住戶付款賬面值分別為人民幣19,700,000元、人民幣46,100,000元及人民幣44,000,000元。

財務資料

貿易應收款項的估計減值

倘存在減值虧損的客觀證據，我們會考慮估計未來現金流。減值虧損的金額以資產賬面值及按金融資產原實際利率（即於首次確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的貿易應收款項賬面值分別為人民幣17,500,000元、人民幣31,000,000元及人民幣57,200,000元，分別扣除零元、零元及人民幣1,000,000元的壞賬及呆賬撥備。

竣工投資物業的公平值

竣工投資物業乃按獨立專業測量師所進行的估值以公平值列賬。於釐定公平值時，測量師已按包含若干估計的方法進行估值，當中參考相同地點及狀況的類似物業的成交價市場證據。於依賴估值報告時，我們的管理層已作出判斷並認同該估值方法反映市場現況。倘市場狀況導致假設改變，投資物業的公平值將會出現變動。於2011年、2012年及2013年12月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣11,100,000元、人民幣12,600,000元及人民幣26,800,000元。

安裝合約的收益確認

安裝合約的收益及成本乃參照合約活動於各報告期末的估計完工百分比確認，並參照工程進行至該日所產生的合約成本相關總合約成本的比例計算，惟此方法並不能代表完成階段。合約工程、索償及獎金的變動，會按與客戶協議的金額入賬。建築成本主要包括安裝成本，而原材料成本由管理層按涉及的主要分包商、供應商或賣方不時提供的報價及管理層的經驗而估計。基於建造業的性質，管理層定期檢討合約的進度以及預測建築收益及建築成本。此估計的變動對經營業績可能造成重大影響。於2011年、2012年及2013年，我們已分別確認安裝合約收益人民幣34,100,000元、人民幣47,700,000元及人民幣34,200,000元。於2011年、2012年及2013年12月31日，應收客戶的合約工程款項分別為人民幣38,500,000元、人民幣45,700,000元及人民幣43,900,000元。

應收客戶的合約工程款項的估計可收回性

倘工程分部下安裝服務所產生的應收客戶的合約工程款項出現減值虧損的客觀證據，本集團將考慮未來現金流量。減值虧損金額乃根據資產賬面值及預計未來現金流量的現值（不包括尚未產生的未來信貸虧損）差額計算，按金融資產的原有實際利率（即首次確認時計算的實際利率）貼現。倘實際未來現金流量少於預期，將產生重大減值虧損。於2011年、2012年及2013年12月31日，應收客戶的合約工程款項分別為人民幣38,500,000元、人民幣45,700,000元及人民幣43,900,000元。

財務資料

商譽的估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額(為使用價值及公平值減銷售成本的較高者)。計算使用價值時須按管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位產生的未來現金流量及適當折現率，以計算現值。編製審批預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要假設包括增長率、折現率及現金流入／流出，包括收益、毛利、根據過往表現估計的營運開支及市場發展預測。倘實際未來現金流較預期為少，或因事實及環境的不利變動而下調預期未來現金流量，則可能出現重大減值虧損。我們於2011年確認深圳市羅伯特管家應佔減值虧損約人民幣870,000元。有關進一步資料，請參閱「一選定損益表項目－於商譽確認的減值虧損」一節。於2011年、2012年及2013年12月31日，商譽減累計減值虧損的賬面值分別為人民幣4,600,000元、人民幣14,100,000元及人民幣50,500,000元。

物業、廠房及設備的可使用年限

我們估計物業、廠房及設備的可使用年限及其項目的相關折舊費用。此估計乃根據物業、廠房及設備類似性質及功能項目的實際可使用年限的過往經驗及參考相關行業標準釐定。倘無形資產的實際可使用年限因商業及科技環境轉變而短於原估計可使用年限，有關差異將影響餘下期間的折舊費用。物業、廠房及設備於2011年、2012年及2013年12月31日分別為人民幣6,300,000元、人民幣10,400,000元及人民幣23,500,000元。

所得稅估計

有關於工程服務分部產生的分包成本而無稅務發票的最終稅務釐定並不確定，而釐定所得稅撥備時須作出估計。如有關事項的最終稅務結果及實際稅款與初步記錄的金額有所差異，有關差異將影響作出有關釐定年度之所得稅。

財務資料概要

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 |
| 銷售及服務成本 | (77,319) | (102,342) | (89,422) |
| 毛利 | 69,184 | 94,165 | 143,647 |
| 其他收益及虧損 | (4,152) | (2,312) | (10,122) |
| 其他收入 | 475 | 1,586 | 4,289 |
| 銷售及分銷開支 | (6,922) | (5,809) | (1,915) |

財務資料

| | 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 |
| 行政開支 | (29,854) | (45,037) | (60,276) |
| 重收按酬金制計算的住宅社區開支 | 9,947 | 18,460 | 17,348 |
| 融資成本 | (1,092) | (582) | (630) |
| 上市開支 | — | — | (22,854) |
| 投資物業的公平值變動 | 1,087 | (86) | 230 |
| 已確認商譽減值虧損 | (870) | — | — |
| 分佔一間聯營公司業績 | 360 | 303 | 175 |
| 分佔一間合營企業業績 | 218 | 173 | 265 |
| 出售附屬公司收益 | — | — | 778 |
| 除稅前溢利 | 38,381 | 60,861 | 70,935 |
| 所得稅開支 | (14,929) | (15,996) | (25,467) |
| 年內溢利 | 23,452 | 44,865 | 45,468 |
| 已終止業務 | | | |
| 年內來自己終止業務的溢利(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 |
| — 來自已終止業務 | (13,060) | (529) | — |
| | 6,652 | 43,432 | 44,368 |
| 非控股權益 | | | |
| — 來自持續經營業務 | 3,740 | 904 | 1,100 |
| — 來自已終止業務 | (23,396) | — | — |
| | (19,656) | 904 | 1,100 |
| | (13,004) | 44,336 | 45,468 |
| 每股盈利－基本 | | | |
| 來自持續及已終止業務(人民幣分) | [0.92] | [6.03] | [6.04] |
| 來自持續經營業務(人民幣分) | [2.74] | [6.11] | [6.04] |
| 每股盈利－攤薄⁽¹⁾ | | | |
| 來自持續及已終止業務(人民幣分) | [0.92] | [6.03] | [6.04] |
| 來自持續經營業務(人民幣分) | [2.74] | [6.11] | [6.04] |

附註：

- (1) 計算每股攤薄盈利時並不假設轉換本公司未行使可贖回股份，乃由於其行使將導致持續經營業務所得每股盈利增加。

財務資料

綜合財務狀況表

| | 於12月31日 | | | 於2月28日 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 | 2014年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 6,292 | 10,357 | 23,513 | 31,342 |
| 無形資產 | — | — | 624 | 624 |
| 投資物業 | 11,114 | 12,620 | 26,758 | 26,758 |
| 於一間聯營公司的權益 | 953 | 932 | 1,107 | 929 |
| 於一間合營企業的權益 | 285 | 303 | 568 | 618 |
| 商譽 | 4,558 | 14,114 | 50,537 | 50,537 |
| 收購附屬公司所付的按金 | 4,484 | 8,678 | — | — |
| 貿易應收款項 | 7,092 | 9,416 | 7,585 | 6,541 |
| 其他應收款項及預付款項 | 8,832 | 8,110 | 5,334 | 2,547 |
| 遞延稅項資產 | 1,875 | 2,001 | 3,848 | 3,098 |
| | 45,485 | 66,531 | 119,874 | 122,994 |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | — | 1,274 | 200 | 974 |
| 應收貿易款項 | 10,427 | 21,575 | 49,566 | 50,376 |
| 其他應收款項及預付款項 | 19,936 | 28,772 | 43,339 | 77,389 |
| 代表住戶付款 | 19,702 | 46,089 | 43,966 | 55,530 |
| 應收客戶的合約工程款項 | 38,510 | 45,749 | 43,892 | 46,632 |
| 應收直接控股公司款項 | — | — | 1 | 1 |
| 應收同系附屬公司款項 | 302,146 | 330,850 | 32,153 | 75,594 |
| 應收非控股股東款項 | — | 675 | 13,063 | 13,063 |
| 應收一間聯營公司款項 | 26 | — | — | — |
| 應收一名關連方款項 | — | 46,250 | 1,303 | 1,303 |
| 分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的 金融資產 | — | 42,200 | — | — |
| 受限制銀行存款 | — | 997 | 997 | 997 |
| 銀行結餘及現金 | 30,657 | 24,980 | 146,113 | 75,919 |
| | 421,404 | 589,411 | 374,593 | 397,778 |

財務資料

| | 於12月31日 | | | 於2月28日 |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 | 2014年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易應付款項 | 16,036 | 21,444 | 20,851 | 11,669 |
| 其他應付款項及應計款項 | 34,412 | 49,290 | 93,387 | 81,782 |
| 代表住戶收款 | 30,607 | 77,700 | 96,804 | 81,934 |
| 應付客戶的合約工程款項 | 2,002 | 616 | 2,784 | 2,102 |
| 應付同系附屬公司款項 | 249,641 | 356,778 | 36,719 | 65,031 |
| 應付直接控股公司款項 | 3,091 | 3,283 | 1,428 | 8,532 |
| 應付非控股股東款項 | 828 | 624 | 1,809 | 4,903 |
| 應付一間聯營公司款項 | — | 2,126 | 2,387 | 2,382 |
| 應付一間合營企業款項 | 169 | 94 | 94 | 94 |
| 一年內到期的借款 | 40,000 | — | 162 | 162 |
| 稅項負債 | 25,834 | 31,607 | 45,910 | 48,928 |
| | 402,620 | 543,562 | 302,335 | 307,519 |
| 與分類為持作出售的出售集團 有關的負債 | — | 2,509 | — | — |
| | 402,620 | 546,071 | 302,335 | 307,519 |
| 流動資產淨額 | 18,784 | 43,340 | 72,258 | 90,259 |
| 總資產減流動負債 | 64,269 | 109,871 | 192,132 | 213,253 |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延稅項負債 | 556 | 338 | 509 | 649 |
| 應付一名非控股股東款項 | — | 1,348 | 1,091 | 1,070 |
| 一年後到期的借款 | — | — | 215 | 190 |
| 可贖回股份 | — | — | 6,614 | 6,733 |
| | 556 | 1,686 | 8,429 | 8,642 |
| 資產淨額 | 63,713 | 108,185 | 183,703 | 204,611 |
| 資本及儲備 | | | | |
| 股本 | 2 | 2 | 164 | 164 |
| 儲備 | 62,647 | 106,246 | 178,761 | 199,338 |
| 以下人士應佔權益： | | | | |
| 本公司擁有人 | 62,649 | 106,248 | 178,925 | 199,502 |
| 非控股權益 | 1,064 | 1,937 | 4,778 | 5,109 |
| 總權益 | 63,713 | 108,185 | 183,703 | 204,611 |

有關我們財務資料編製基準、已終止業務及其於綜合財務報表呈列的詳情，請參閱「編製基準」及「已終止業務及其於綜合財務報表的呈列」兩節。

財務資料

選定損益表項目的說明

收益

於往績記錄期內，我們的收益來自以下三個業務分部：

- 物業管理服務，主要為(i)向在管住宅社區提供包括保安、清潔、園藝及維修及保養等服務及(ii)向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)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務及(iii)透過我們的設備出租計劃提供的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 |
| 物業管理服務費用總額..... | 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 |
| 住戶增值服務 | | | | | | |
| 公用地區租賃協助..... | 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 ⁽¹⁾ | 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 |

財務資料

附註：

1. 包括資訊系統軟件使用費用及清潔服務費用。我們授予在管社區使用我們擁有的資訊系統軟件的權利，並按月收取使用費用。我們向在管社區住戶提供的清潔服務所產生的清潔服務費用，其乃向按酬金制收取物業管理服務費用的社區收取。

於往績記錄期間，來自物業管理服務的收益持續增加，主要由於透過內部增長及收購現有物業管理公司的業務拓展，令總計算收益的建築面積增加所推動。

於往績記錄期間，來自工程服務的收益浮動不定，自2011年人民幣46,800,000元增至2012年人民幣59,500,000元，並由2012年的人民幣59,500,000元減至2013年人民幣51,600,000元。2011年至2012年的增加主要由於向物業發展商提供的設備安裝服務所產生的收益增加。2012年至2013年的減少主要由於我們減少了向非由我們管理的社區提供工程服務。

於往績記錄期間，來自增值服務的收益持續增加，主要由於我們更致力於發展增值服務業務，其毛利率較物業管理服務業務及工程服務業務為高。

銷售及服務成本

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(主要包括慳電膽、對講器材、安全攝錄機電線、水管及其他)、公用設施成本、折舊及攤銷以及其他。

下表載列於所示期間以主要組成部分劃分按實際成本以及佔銷售及服務總成本的百分比計算的銷售及服務成本的明細。

| | 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 | % |
| 按組成部分劃分的成本： | | | | | | |
| 勞工成本..... | 24,755 | 32.0 | 34,037 | 33.3 | 37,401 | 41.8 |
| 分包成本..... | 26,827 | 34.7 | 37,844 | 37.0 | 29,455 | 32.9 |
| 原材料成本..... | 14,590 | 18.9 | 18,759 | 18.3 | 11,679 | 13.1 |
| 公用設施成本..... | 4,559 | 5.9 | 5,094 | 5.0 | 5,601 | 6.3 |
| 折舊及攤銷..... | 984 | 1.3 | 1,071 | 1.0 | 2,872 | 3.2 |
| 其他..... | 5,604 | 7.2 | 5,537 | 5.4 | 2,414 | 2.7 |
| 銷售及服務總成本..... | 77,319 | 100.0 | 102,342 | 100.0 | 89,422 | 100.0 |

財務資料

於往績記錄期間，影響銷售及服務總成本的主要因素為勞工成本、分包成本及原材料成本。勞工成本及分包成本的金額主要受員工人數及已付酬金平均金額所影響。

於2011年、2012年及2013年，我們的銷售及服務成本總額的勞工成本分別為32.0%、33.3%及41.8%。勞工成本的大部分包括物業管理服務的勞工成本，從而受預售服務的勞工成本所影響。儘管預售服務產生的毛利率一般較其他物業管理服務低，我們向物業發展商提供預售服務，作為加強彼此業務往來的策略，以確保其委聘我們作物業管理。於2011年、2012年及2013年，我們的銷售及服務成本總額的勞工成本(不包括預售服務的勞工成本)分別為17.2%、16.6%及20.5%。

下表載列於往績記錄期間總勞工成本(包括我們的行政及銷售及營銷員工的勞工成本)及分包成本假設變動對除稅前溢利及除稅後溢利的影響的敏感度分析：

| | 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 |
| <u>來自持續經營業務的</u> | | | |
| 淨溢利總額 | 23,452 | 44,865 | 46,737 |
| 假設總勞工成本及分包成本 | | | |
| 上升10% | | | |
| 對除稅前溢利的影響 | (7,120) | (10,039) | (10,094) |
| 對除稅後溢利的影響 | (5,340) | (7,529) | (7,571) |
| 假設總勞工成本及分包成本 | | | |
| 上升20% | | | |
| 對除稅前溢利的影響 | (14,240) | (20,078) | (20,189) |
| 對除稅後溢利的影響 | (10,680) | (15,058) | (15,142) |

我們的原材料主要包括慳電膽、對講器材、監控攝錄機，以及工程服務的電線及水管。於往績記錄期間，對講器材、監控攝錄機及慳電膽的價格維持相對穩定。電線的價格可能受到銅價波動而影響。我們一般與主要電線供應商訂立年期介乎一至三年的框架協議以鎖定電線購買價。於往績記錄期間，我們的原材料成本並無錄得任何重大波動。

財務資料

毛利及毛利率

於2011年、2012年及2013年，我們的毛利分別為人民幣69,200,000元、人民幣94,200,000元及人民幣143,600,000元，同期錄得的毛利率分別為47.2%、47.9%及61.6%。下表載列於所示期間按各業務分部主要生產線劃分的毛利率：

| | 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 |

於2011年、2012年及2013年，按酬金制計算的物業管理服務的毛利率分別為100.0%、100.0%及98.2%。根據酬金制，我們有權保留預訂百分比（一般為10.0%）的住戶應付管理費用。餘下的物業管理費用儲備為物業管理營運資金，彌補就提供物業管理服務所產生的開支。一般而言，就按酬金制計算的物業管理服務產生的收益，我們並未產生任何直接銷售及服務成本。於2013年，由於透過收購附屬公司收購的物業管理合約產生的無形資產攤銷，我們的毛利率減少至98.2%。按包幹制計算的物業管理服務的毛利率由2011年的4.1%大幅增至2012年的20.7%，並進一步上升至2013年的35.2%，此乃主要由於(i)我們開始提供物業管理服務予毛利率較高的若干住宅社區、(ii)我們基於其盈利能力不合預期，不再為若干住宅社區提供物業管理服務；及(iii)我們已提高成本控制，例如透過定期為相關社區的設備提供防護檢修，以減少維修開支。

預售服務的毛利率一般較低。我們一般向物業發展商提供預售服務，該等發展商同意委聘我們為其新發展項目提供物業管理服務。我們相信，實施此策略將使我們得以加強與物業發展商的業務關係。於2013年，由於我們並未就顧問服務的收入產生任何直接銷售及服務成本，我們顧問服務的毛利率為100%。

財務資料

工程服務的毛利率由2011年38.8%減少至2012年的32.1%，主要由於勞工成本增加。工程服務的毛利率由2012年的32.1%增加至2013年的38.8%，主要由於(i)我們承接具有較高毛利率的維修及保養服務項目，及(ii)我們的設備租賃佔工程服務的收益的大部分。

由於我們拓展增值服務時所產生的增加成本相對較低，增值服務的毛利率一般較高。憑藉我們對居於在管或提供顧問服務的住宅社區的住戶需求的了解，我們策略性地集中於發展服務平台，透過其擔當資訊供應商，聯繫當地供應商與住戶。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括(i)撇銷有關其他應收款項的壞賬、(ii)按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損，及(iii)出售物業、廠房及設備的虧損。下表載列於所示期間其他收益及虧損明細：

| | 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 | | | |
| 其他收益及虧損 | | | |
| 撇銷有關收購附屬公司所付的 | | | |
| 按金的壞賬 | — | — | (350) |
| 撇銷有關其他應收款項的壞賬 | (2,430) | — | (590) |
| 有關其他應收款項的壞賬撥回 | — | — | 576 |
| 非流動免息存款的公平值調整 | — | — | (666) |
| 以下項目的已確認減值虧損 | | | |
| 一貿易應收款項 | — | — | (415) |
| 一貿易應收款項一將予發出的發票 | — | — | (785) |
| 按酬金制計算的代表住戶付款的 | | | |
| 已確認減值虧損 | (1,733) | (2,394) | (5,846) |
| 出售物業、廠房及設備的虧損 | (20) | — | (1,846) |
| 其他 | 31 | 82 | (200) |
| | (4,152) | (2,312) | (10,122) |

於2011年，我們就多個收購機會向獨立第三方支付按金。我們隨後決定不繼續進行若干收購。我們預期一筆人民幣400,000元的按金不可收回，因此我們於2013年將按金悉數撇銷。

於2011年，我們錄得的撇銷有關其他應收款項的壞賬為人民幣2,400,000元。其他應收款項由我們向若干增值服務供應商支付的按金而產生，旨在確保向其採購將售予我們管理或提供顧問服務的住宅社區住戶的若干產品。然而，該等供應商無法於交易終止後退還按金。於2011年，我們已終止該等業務，並終止與該等供應商訂立的所有尚未履行的合約。因此，壞賬已撇銷。

財務資料

於2013年，我們收到以往所作壞賬撥備中人民幣600,000元的按金退款，而我們確認有關款項為有關其他應收款項的壞賬撥回。

於2013年，我們就貿易應收款項及貿易應收款項－將予發出的發票確認減值虧損。於2013年，我們確認貿易應收款項的減值虧損人民幣400,000元，乃基於管理層過往對增值服務客戶的應收款項回收情況估計該等貿易應收款項將不能收回。於2013年，我們確認貿易應收款項的減值虧損－將予發出的發票約為人民幣800,000元，乃由於我們的管理層根據我們的物業管理合約的過往中止率，評估我們可能不可收回有關我們為在管或提供顧問服務的社區所提供的節能設備安裝服務的若干貿易應收款項－將予發出的發票。

於2011年、2012年及2013年，我們錄得的按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損分別為人民幣1,700,000元、人民幣2,400,000元及人民幣5,800,000元。於往績記錄期，按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損持續上升，此一般與因物業管理服務擴展所推動的總計算收益的建築面積增加的步伐一致。根據酬金制，我們代表按酬金制計算的代表一個社區付款（於扣除我們的佣金及進行相關調整後）超出自住戶收取的管理費用金額被視為應收款項。減值虧損金額乃以資產賬面值及按金融資產原實際利率（即於首次確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值兩者之差異。

其他收入

其他收入包括(i)銀行利息收入；(ii)向一名客戶墊款的利息收入；(iii)無條件政府補助；(iv)非流動免息貿易應收款項的估算利息收入；(v)來自投資物業的租賃收入及(vi)分類為按公平值計入損益的金融資產的投資收入。

| | 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 | | | |
| 其他收入 | | | |
| 銀行利息收入 | 64 | 749 | 554 |
| 向一名客戶墊款的利息收入 | — | — | 222 |
| 無條件政府補助 | 200 | — | 1,657 |
| 非流動免息貿易應收款項的估算利息收入 .. | 169 | 171 | 408 |
| 來自投資物業的租賃收入 | 42 | 62 | 28 |
| 分類為按公平值計入損益的金融資產的 投資收入 | — | 604 | 1,420 |
| | 475 | 1,586 | 4,289 |

財務資料

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支包括宣傳及廣告開支、員工成本、租金成本、辦事處開支、折舊及攤銷，以及其他。下表載列於所示期間銷售及分銷開支的明細：

| | 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 |
| 銷售及分銷開支 | | | | | | | | | |
| 宣傳及廣告開支..... | 3,148 | 45.5 | 2.2 | 4,269 | 73.5 | 2.2 | 1,891 | 98.8 | 0.8 |
| 員工成本..... | 2,896 | 41.8 | 2.0 | 1,229 | 21.1 | 0.6 | — | — | — |
| 租金成本..... | 498 | 7.2 | 0.3 | 79 | 1.4 | 0.0 | — | — | — |
| 辦事處開支..... | 239 | 3.5 | 0.1 | 85 | 1.5 | 0.1 | — | — | — |
| 折舊及攤銷..... | 50 | 0.7 | 0.0 | 66 | 1.1 | 0.0 | 2 | 0.1 | 0.0 |
| 其他..... | 91 | 1.3 | 0.1 | 81 | 1.4 | 0.1 | 22 | 1.1 | 0.0 |
| 總計..... | 6,922 | 100.0 | 4.7 | 5,809 | 100.0 | 3.0 | 1,915 | 100.0 | 0.8 |

行政開支

行政開支包括行政員工補償、辦事處開支、差旅費、折舊及攤銷、租金成本、專業費用以及其他。下表載列於所示期間行政開支的明細：

| | 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 |
| 行政開支 | | | | | | | | | |
| 員工成本..... | 16,726 | 56.0 | 11.4 | 27,276 | 60.6 | 13.9 | 34,088 | 56.6 | 14.6 |
| 辦事處開支..... | 5,731 | 19.2 | 3.9 | 7,809 | 17.4 | 4.0 | 10,373 | 17.2 | 4.5 |
| 差旅費..... | 4,477 | 15.0 | 3.1 | 7,714 | 17.1 | 3.9 | 9,106 | 15.1 | 3.9 |
| 折舊及攤銷..... | 822 | 2.8 | 0.6 | 1,008 | 2.2 | 0.5 | 2,244 | 3.7 | 1.0 |
| 租金成本..... | 1,083 | 3.6 | 0.7 | 1,164 | 2.6 | 0.6 | 1,343 | 2.2 | 0.6 |
| 專業費用..... | 544 | 1.8 | 0.4 | 49 | 0.1 | 0.0 | 2,827 | 4.7 | 1.2 |
| 其他..... | 471 | 1.6 | 0.3 | 17 | 0.0 | 0.0 | 295 | 0.5 | 0.1 |
| 總計..... | 29,854 | 100.0 | 20.4 | 45,037 | 100.0 | 22.9 | 60,276 | 100.0 | 25.9 |

於最後實際可行日期，花樣年控股向我們四名董事(即唐學斌先生、董東先生、潘軍先生及林錦堂先生)及四名本集團員工授予共17,190,000份購股權。對本集團的相關財務影響的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註44。

財務資料

重收按酬金制計算的住宅社區開支

重收按酬金制計算的住宅社區開支產生自總部向有關住宅社區提供物業管理服務時產生的重收開支。開支因應所提供物業管理服務的社區的規模及總部所配發的資源而重收。

融資成本

我們的融資成本主要包括(i)於五年內悉數償還的銀行借款利息(包括一項實際年利率為6.6%，並於2012年悉數償還的銀行貸款)，(ii)來自本集團附屬公司一名非控股股東作為經營資本的非貿易相關貸款利息，年利率為8.9%，並於2020年底到期，及(iii)實際年利率為12%的五年內可贖回股份利息。

上市開支

上市開支主要包括我們就籌備[編纂]向獲委聘專業人士支付的服務費用。

投資物業公平值變動

投資物業的公平值變動產生自投資物業的市價變動及出售投資物業產生的任何收益及虧損。我們的投資物業主要包括自物業發展商收取的物業，作為我們為物業發展商提供物業管理及工程服務的部分代價。根據(i)我們管理層的經驗及理解該物業發展商可能以投資物業支付其物業管理及工程服務的服務費；(ii)保留集團理解物業發展商偶爾利用物業支付其應付款項；及(iii)中國指數研究院確認，根據其向中國物業發展商查詢，我們相信物業發展商可透過以物業實物付款支付其物業管理及工程服務應付款項乃中國常見慣例。於2011年、2012年及2013年，我們分別收取人民幣人民幣2,400,000元、零元及人民幣10,600,000元的投資物業，分別佔我們同期自物業管理及工程服務產生的總收益的2.0%、零及4.5%。

我們透過評估相關物業與市面上相若物業的價值，謹慎考慮物業發展商就透過向我們轉讓投資物業清償其代價的建議，倘我們相信相關物業的價值均等或超出應收物業發展商的相關應收款項金額及價值日後可能上升，方接納有關建議。由於我們僅同意收取物業以取代現金，倘我們相信相關物業符合我們上文所述的預期條件，有關付款條款並不影響我們如何評估應收物業發展商應收款項。我們預期可能繼續接納更多投資物業作為日後服務的部分代價。於往績記錄期間，我們亦購入三個物業，以保留相關資金的價值。於初步盡職審查後，我們的營運員工負責物識合適的物業，包括但不限於實地探訪及分析定價走勢。其建議將於行政總裁及財務總監的最終審閱及批准後實行。往後，我們打算終止有關投資，以更專注於核心業務。我們持有該等投資物業，以賺取租金收入或作資金增值之用。於2012年，我們以賬面值人民幣2,900,000元出售投資物業。除上述各項外，我們並無、亦不打算主動尋求物業投資機會。

已確認的商譽減值虧損

商譽乃我們向收購實體支付的代價分別減或加所收購可識別資產或負債淨額的價值，並反映我們收購實體非控股權益的調整(如有)。當我們估值及評估合適收購代價時，我們假設相關社區的管理可延長至超過物業管理合約的屆滿日期，我們根據營運經驗及對行業慣例的理解作出此評估。

財務資料

就減值測試而言，商譽會分配至物業管理現金產生單位。於2011年、2012年及2013年12月31日，商譽賬面值減累計減值虧損分別為人民幣4,600,000元、人民幣14,100,000元及人民幣50,500,000元。於2011年，董事認為於2011年7月收購的深圳市羅伯特管家表現並不符合收購時預期表現，因此我們於2011年確認減值虧損人民幣870,000元。我們隨後於2013年7月出售我們於深圳市羅伯特管家的全部股權予獨立第三方。我們相信深圳市羅伯特管家無法符合預期表現，乃主要由於少數股東於推行標準化、集約化及自動化策略等若干營運議題上與我們意見不合。於最近的收購，我們設法推行大量措施，以減少少數股東對所收購公司營運的影響，包括(i)於收購協議詳細說明少數股東無權影響營運，而主要管理層由我們提名的人選擔任，及(ii)收購目標超過70%的股權。有關收購後評估的資料，請參閱「業務－我們的物業管理服務－目標社區的甄選過程－收購後的評估」一節。

分佔一間聯營公司業績

分佔一間聯營公司業績包括於深圳市越眾物業管理有限公司的股份收益，於往績記錄期內，我們持有其50%股權。於同期，餘下股權的分別由深圳市越眾(集團)股份有限公司及深圳市鵬竹汽車修配廠持有40%及10%。

分佔一間合營企業業績

分佔一間合營企業業績為我們於合營企業桂林同濟樓宇科技工程安裝有限公司的權益，於往績記錄期內，我們持有其50%股權。於同期，餘下的50%股權由桂林市同安建築有限公司持有。

出售附屬公司的收益

於2013年，我們出售於深圳市彩悅酒店、深圳市彩悅酒店管理、深圳市羅伯特管家及深圳市彩生活清潔服務全部股權予獨立第三方，因而產生出售附屬公司的收益。

所得稅開支

由於我們於往績記錄期間並無於香港或自香港產生收入，因此並無就香港利得稅作出撥備。

所得稅開支主要包括按稅率25%徵收我們於中國註冊成立的附屬公司的收入的企業所得稅。截至2011年12月31日止年度，深圳市彩生活物業管理、深圳市開元同濟及深圳市羅伯特管家的適用稅率分別為24%，此乃由於該等公司獲得稅務優惠。截至2012年及2013年12月31日止年度，深圳市彩生活物業管理及深圳市開元同濟的適用稅率各為25%。

由於我們可控制暫時差異撥回的時間，且暫時差異很可能將不會於可預見的將來撥回，因此，於2011年、2012年及2013年12月31日，並無就分別為人民幣21,000,000元、人民幣75,000,000元及人民幣143,000,000元的本集團累計中國未分派盈利應佔差異的稅務影響作出撥備。

財務資料

各期間可對賬至除稅前溢利的所得稅開支如下：

| | 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 |
| 除稅前溢利..... | 38,381 | 60,861 | 70,935 |
| 按25%中國企業所得稅率計算的稅項..... | 9,595 | 15,215 | 17,734 |
| 在稅務方面不可扣減的開支的稅務影響 ⁽¹⁾ | 5,445 | 509 | 6,073 |
| 並無確認的稅項虧損的稅務影響..... | 155 | 327 | 1,045 |
| 動用過往未確認的稅務虧損..... | (380) | — | (592) |
| 並無確認可扣減暫時差異的稅務影響..... | 608 | 205 | 1,305 |
| 分佔一間聯營公司業績的稅務影響..... | (90) | (76) | (44) |
| 分佔一間合營企業業績的稅務影響..... | (55) | (43) | (66) |
| 分公司不同稅率的稅務影響..... | (276) | (251) | (252) |
| 稅務優惠及優惠稅率的影響..... | (509) | — | — |
| 其他..... | 436 | 110 | 264 |
| 所得稅開支..... | 14,929 | 15,996 | 25,467 |

附註：

- (1) 2011年在稅務方面不可扣減的開支主要指並無作扣稅之用的稅務發票的工程服務分部所產生的分包成本。於2011年及2012年，不可扣減的開支亦包括超出企業所得稅項下的稅務寬減限制的福利及娛樂開支，及未經稅務機關批准的應收款項撇銷。於2013年，在稅務方面不可扣減的開支主要指在稅務方面不可扣減的上市開支以及超出企業所得稅法項下稅務寬減限額的福利及娛樂開支。
- (2) 根據中國有關地方稅務規定，我們已選擇就若干從事物業管理服務的附屬公司提交合併報稅，合併應課稅溢利及有關附屬公司以及由其按酬金制管理的若干社區的應佔虧損。由於有關安排，我們可暫時動用錄得虧損社區的稅務虧損，以延遲支付若干撥備。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的實際稅率分別為38.9%、26.3%及35.9%。2012年的實際稅率低於2011年，此乃主要由於未能於及2011年及時就稅項扣減收取稅務發票。該等稅項發票與我們向於工程服務分部委聘的分包商（其並未獲稅務機關批准發行稅務發票）支付的開支有關。根據相關法律及法規，有關分包商應向稅務機關申請稅務發票。於2011年，我們並無及時令該等分包商申請有關稅務發票。因此，我們於2011年記錄的在稅務方面不可扣減的開支的稅務影響為人民幣5,400,000元。隨後並無收取相關稅項發票，將不會在稅務方面扣減相關開支。自2012年起，我們就稅務扣減採納更嚴格的稅務發票收取政策，因此我們在稅務方面不可扣減的開支的稅務影響下降至2012年的人民幣500,000元。有關進一步資料，請參閱「業務—法律訴訟及守規—內部監控」一節。於2013年，在稅務方面不可扣減的開支主要指在稅務方面不可扣減的上市開支，有關開支為導致期內實際稅率增加的主要因素。

董事確認，根據中國國家及地方稅局發出有關我們中國附屬公司的確認函，中國附屬公司已各自根據中國相關稅法及稅規的所有所需稅務存檔規定，且並未自地方稅局收到任何可能對我們的中國附屬公司造成重大不利影響的罰款通知。

財務資料

已終止業務

於2010年8月，雅浩科技出售其持有的深圳市星彥地產顧問全部股本權益。於2011年3月，雅浩科技出售其持有的深圳宏威及寧夏回建築全部股本權益。請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。

於往績記錄期間，我們透過間接全資附屬公司深圳市彩悅酒店經營酒店業務。我們於2013年3月出售深圳市彩悅酒店，酒店管理業務亦隨之終止，因此成為我們已終止業務的一部分。請參閱「已終止業務及其於綜合財務報表的呈列」及「歷史、重組及集團架構」兩節。

下列為其他物業業務於2011年的業績，並已列入綜合損益及其他全面收益表：

| | 截至2011年 12月31日止年度 人民幣千元 |
|---------------------------|-------------------------------|
| 收益..... | 110 |
| 銷售及服務成本..... | (4) |
| 毛利..... | 106 |
| 其他收入、收益及虧損..... | 7,185 |
| 銷售及分銷成本..... | (16,136) |
| 行政開支..... | (17,211) |
| 投資物業的公平值變動..... | (248) |
| 自持作出售物業轉移後投資物業的公平值變動..... | 2,577 |
| 融資成本..... | (13,835) |
| 除稅前虧損..... | (37,562) |
| 所得稅抵免..... | 1,223 |
| 本年虧損..... | (36,339) |

下表載列已終止酒店業務(計入綜合損益及其他全面收益表)於往績記錄期間的業績：

| | 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 |
| 收益..... | 8,311 | 3,632 | — |
| 銷售及服務成本..... | (6,222) | (2,975) | — |
| 其他收入及其他收益及虧損..... | 260 | 201 | — |
| 銷售及分銷成本..... | (178) | (34) | — |
| 行政開支..... | (2,041) | (1,061) | — |
| 除稅前(虧損)溢利..... | 130 | (237) | — |
| 所得稅開支..... | (247) | (292) | — |
| 年內(虧損)..... | (117) | (529) | — |

財務資料

非控股權益

於2011年7月25日前，深圳市彩生活高級管理層應佔組成本集團的公司的業績計入為少數股東權益。於2011年7月25日，完成一系列股份轉讓交易後，深圳市彩生活高級管理層透過Splendid Fortune持有本公司30%的股權，而花樣年控股則持有本公司70%的股權。請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。因此，概無與深圳市彩生活高級管理層有關的進一步非控股權益。

持續業務的業績

2013年與2012年的比較

收益

收益自截至2012年12月31日止年度的人民幣196,500,000元增加18.6%增至截至2013年12月31日止年度的人民幣233,100,000元。收益的增加主要由於(i)合計計算收益的建築面積增加及(ii)我們提供的增值服務的數量增加。

- **物業管理服務。**截至2012年及2013年12月31日止年度，物業管理服務收益分別佔我們總收益的53.4%及58.7%。物業管理服務收益自截至2012年12月31日止年度的人民幣104,900,000元增加30.5%至截至2013年12月31日止年度的人民幣136,800,000元，增幅主要是由於我們合計計算收益的建築面積隨業務拓展而增加。截至2013年12月31日止年度，我們的合計訂約管理建築面積透過收購現有物業管理公司及自然增長(包括取得新物業發展項目的服務委聘及取代社區過往的物業管理公司)分別增加約12,000,000平方米及約47,900,000平方米。
- **工程服務。**截至2012年及2013年12月31日止年度，工程服務收益分別佔我們總收益的30.3%及22.1%。工程服務收益自截至2012年12月31日止年度的人民幣59,500,000元減少13.2%至截至2013年12月31日止年度的人民幣51,600,000元，主要由於我們減少向並非我們管理的社區提供工程服務的業務政策。
- **增值服務。**截至2012年及2013年12月31日止年度，增值服務收益分別佔我們總收益約16.3%及19.2%。增值服務收益自截至2012年12月31日止年度的人民幣32,100,000元增加38.9%至截至2013年12月31日止年度的人民幣44,600,000元，增幅主要是由於(i)公用地區租賃協助費用由人民幣9,700,000元增加至人民幣14,600,000元；(ii)購物協助費用由人民幣8,400,000元增加至人民幣13,900,000元及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售轉介費用由人民幣4,000,000元增加至人民幣9,200,000元，部分被深圳市星彥行置業產生的物業代理費用由人民幣2,700,000元跌至零所抵銷。隨著我們實施集中於發展服務平台業務政策，透過其擔當資訊供應商，聯繫當地供應商與住戶，我們逐步終止物業代理服務。

財務資料

銷售及服務成本

銷售及服務成本自截至2012年12月31日止年度的人民幣102,300,000元減少至截至2013年12月31日止年度的人民幣89,400,000元。銷售及服務成本減少主要由於(i)我們的分包成本由人民幣37,800,000元減少至人民幣29,500,000元，及(ii)原材料成本由人民幣18,800,000元減少至人民幣11,700,000元，其乃由於主要向物業發展商提供的設備安裝服務減少，部分被由於員工人數及平均薪資增加令勞工成本由人民幣34,000,000元增加至人民幣37,400,000元。

毛利及毛利率

毛利自截至2012年12月31日止年度的人民幣94,200,000元增加52.5%增至截至2013年12月31日止年度的人民幣143,600,000元。我們的毛利率自截至2012年12月31日止年度的47.9%上升至截至2013年12月31日止年度的61.6%，主要由於毛利率更高的物業管理服務及增值服務分部有所增長。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率自截至2012年12月31日止年度的42.8%增加至截至2013年12月31日止年度的58.3%，主要是由於按酬金制計算的物業管理服務收益於物業管理服務總收益中佔更高的百分比。
- **工程服務。**工程服務的毛利率自截至2012年12月31日止年度的32.1%升至截至2013年12月31日止年度的38.8%，主要由於(i)我們承接的維修及保養服務項目的利潤率較高；及(ii)設備租賃為我們帶來較大部分來自工程服務的收益。
- **增值服務。**增值服務的毛利率自截至2012年12月31日止年度的94.1%增加至截至2013年12月31日止年度的98.4%，主要是由於我們提供的服務量上升，減低每單位的成本，導致成本效益改善。

其他收益及虧損

其他虧損自截至2012年12月31日止年度虧損人民幣2,300,000元增加337.8%至截至2013年12月31日止年度虧損人民幣10,100,000元。增幅主要乃由於(i)按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損由人民幣2,400,000元上升至人民幣5,800,000元，是由於按酬金制管理的建築面積上升；(ii)於2013年出售若干車輛的出售物業、廠房及設備虧損人民幣1,800,000元；及(iii)貿易應收款項已確認減值虧損一將予發出的發票人民幣1,200,000元，我們因過往物業管理合約的流失率而估計我們可能無法收回，部分被有關其他應收款項的壞賬回收收益人民幣600,000元所抵銷，其乃由於以往撇銷為壞賬的若干已付增值服務供應商的按金收回。

其他收入

其他收入自截至2012年12月31日止年度的人民幣1,600,000元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣4,300,000元。增幅主要由於(i)分類為按公平價值計入損益的金融資產的投資收入由人民幣600,000元增加至人民幣1,400,000元，乃主要由於結構性存款投資增加及(ii)無條件政府補助由零增加至人民幣1,700,000元，其乃由於稅收貢獻而獲政府授予。

財務資料

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支自截至2012年12月31日止年度的人民幣5,800,000元減少67.0%至截至2013年12月31日止年度的人民幣1,900,000元。跌幅主要由於(i)押後推出總部集約化營銷活動，致使宣傳及營銷成本由人民幣4,300,000元減少至人民幣1,900,000元及(ii)外判營銷工作，使員工成本由人民幣1,200,000元減少至零。

行政開支

行政開支自截至2012年12月31日止年度的人民幣45,000,000元增加33.8%至截至2013年12月31日止年度的人民幣60,300,000元。增幅主要由於(i)辦事處開支由人民幣7,800,000元增加至人民幣10,400,000元；(ii)員工成本由人民幣27,300,000元增加至人民幣34,100,000元及(iii)專業費用由約人民幣49,000元增加至人民幣2,800,000元，此乃主要由於我們就收購活動盡職調查工作當中所產生的成本所致。

財務資料

重收按酬金制計算的住宅社區開支

重收按酬金制計算的住宅社區開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣18,500,000元減少6.0%至截至2013年12月31日止年度的人民幣17,300,000元。跌幅主要由於我們提高自動化及標準化，藉此減低總部向按酬金制管理的社區提供物業管理服務產生的開支。

融資成本

融資成本於截至2012年12月31日止年度及截至2013年12月31日止年度維持穩定於人民幣600,000元。

上市開支

截至2013年12月31日止年度，我們的上市開支為人民幣22,900,000元，主要包括我們向就籌備[編纂]委聘的專業方所支付的服務費。

投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值變動由2012年的虧損人民幣100,000元增加至2013年的收益人民幣200,000元，主要是由於各期末重估的投資物業市值增加所致。

分佔一間聯營公司的業績

分佔一間聯營公司的溢利自截至2012年12月31日止年度人民幣300,000元減少至截至2013年12月31日止年度人民幣200,000元。

分佔一間合營企業的業績

分佔一間合營企業的業績自截至2012年12月31日止年度的約人民幣200,000元增加至截至2013年12月31日止年度的分佔溢利約人民幣300,000元。

出售附屬公司的收益

截至2013年12月31日止年度，出售附屬公司的收益由零元增加至人民幣800,000元。此增幅是由於2013年內向獨立第三方出售深圳市彩悅酒店、深圳市彩悅酒店管理、深圳市羅伯特管家及深圳市彩生活清潔服務的所有股權。

所得稅開支

所得稅開支自截至2012年12月31日止年度的人民幣16,000,000元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣25,500,000元，主要由於應課稅溢利增加。我們的實際稅率自截至2012年12月31日止年度的26.3%增長至截至2013年12月31日止年度的35.9%，主要由於非稅項可扣減業務開支增加，主要包括我們產生的上市開支。

期內持續經營業務溢利

由於上述各項所致，期內持續經營業務的溢利自截至2012年12月31日止年度的人民幣44,900,000元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣45,500,000元。

財務資料

本公司擁有人應佔期內持續經營業務的溢利及全面收入總額

本公司擁有人應佔持續經營業務的溢利及全面收入總額自截至2012年12月31日止年度的人民幣44,000,000元增加0.9%至截至2013年12月31日止年度的人民幣44,400,000元。

本公司非控股權益擁有人應佔期內持續經營業務的溢利及全面收入總額

本公司非控股權益擁有人應佔持續經營業務的溢利及全面收入總額自截至2012年12月31日止年度的人民幣900,000元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣1,100,000元。

2012年與2011年的比較

收益

收益自截至2011年12月31日止年度的人民幣146,500,000元增加34.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣196,500,000元。收益的增加主要由於(i)我們合計計算收益的建築面積增加、(ii)提供工程服務的費用增加及(iii)我們交付的增值服務增加。

- **物業管理服務。**截至2011年及2012年12月31日止年度，物業管理服務收益分別佔我們總收益約51.1%及53.4%。物業管理服務收益自截至2011年12月31日止年度的人民幣74,800,000元增加40.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣104,900,000元，增幅主要是由於業務拓展，我們合計計算收益的建築面積增加。於2012年，我們的合計訂約管理總建築面積透過收購現有物業管理公司及自然增長(包括取得新物業發展項目的服務委聘及取代社區過往的物業管理公司)分別增加約1,500,000平方米及約14,400,000平方米。
- **工程服務。**截至2011年及2012年12月31日止年度，工程服務收益分別佔我們總收益的32.0%及30.3%。工程服務收益自截至2011年12月31日止年度的人民幣46,800,000元增加27.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣59,500,000元，增幅主要是由於我們向物業發展商提供的設備安裝服務所產生的收益增加。
- **增值服務。**截至2011年及2012年12月31日止年度，增值服務的收益分別佔我們總收益16.9%及16.3%。增值服務收益自截至2011年12月31日止年度的人民幣24,800,000元增加29.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣32,100,000元，增幅主要是由於(i)購物協助費用由2011年人民幣5,400,000元增加至2012年人民幣8,400,000元；(ii)其他(包括辦公室資訊服務費用及清潔服務費用)由2011年人民幣2,300,000元增加至2012年人民幣7,400,000元及(iii)公共地區租賃協助費用由2011年人民幣6,900,000元增加至2012年人民幣9,700,000元，部分被(i)我們於2012年終止分租業務，導致住宅及零

財務資料

售單位租賃及銷售援助收益自2011年的人民幣6,300,000元下降至2012年的人民幣4,000,000元，及(ii)深圳市星彥行置業產生的物業代理費用由2011年人民幣4,000,000元跌至2012年人民幣2,700,000元所抵銷。隨著我們實施集中於發展服務平台業務政策，透過其擔當資訊供應商，聯繫當地供應商與住戶，我們逐步終止分租業務及物業代理服務。由於我們服務的社區數目增加，我們日益著重發展此業務分部增值服務，致使增值服務增加。

銷售及服務成本

銷售及服務成本自截至2011年12月31日止年度的人民幣77,300,000元增加32.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣102,300,000元。銷售及服務成本的增加主要由於(i)員工人數及平均薪金上升，導致勞工成本自2011年人民幣24,800,000元增加至2012年人民幣34,000,000元、(ii)向按包幹制管理的社區提供的物業管理服務及工程服務增加，導致分包成本自2011年的人民幣26,800,000元增加至2012年的人民幣37,800,000元及(iii)我們提供的工程服務增加，原材料成本由2011年人民幣14,600,000元增加至2012年人民幣18,800,000元。

毛利及毛利率

毛利自截至2011年12月31日止年度的人民幣69,200,000元增加36.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣94,200,000元。我們的毛利率自截至2011年12月31日止年度的47.2%增加至截至2012年12月31日止年度的47.9%，增幅乃由於物業管理業務及增值服務的毛利率上升。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率自2011年的40.9%增加至2012年的42.8%，主要由於按包幹制計算的物業管理服務的毛利率改善。
- **工程服務。**工程服務的毛利率自截至2011年12月31日止年度的38.8%減少至截至2012年12月31日止年度的32.1%，跌幅主要是由於勞工成本上升。
- **增值服務。**增值服務的毛利率自截至2011年12月31日止年度的82.3%增加至截至2012年12月31日止年度的94.1%，增幅主要是由於2012年就公共地區租賃協助業務作出的初步投資攤銷完成及毛利率較高的購物協助的收益貢獻比例增加。

其他收益及虧損

其他虧損淨值自截至2011年12月31日止年度的虧損人民幣4,200,000元減少45.2%至截至2012年12月31日止年度的虧損人民幣2,300,000元。跌幅主要由於撇銷有關其他應收款項的壞賬自2011年的人民幣2,400,000元減少至2012年的零元，此跌幅部分被按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損自2011年的人民幣1,700,000元增加至2012年的人民幣2,400,000元所抵銷。

財務資料

其他收入

其他收入自截至2011年12月31日止年度的人民幣500,000元增加220%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1,600,000元。增幅主要由於(i)銀行利息收入自2011年人民幣100,000元增加至2012年的人民幣700,000元；及(ii)分類為按公平值計入損益的金融資產的投資收入由2011年的零元增加至2012年的人民幣600,000元，部分被無條件政府補助由2011年的人民幣200,000元減少至2012年的零元所抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支自截至2011年12月31日止年度的人民幣6,900,000元減少16.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣5,800,000元。跌幅主要由於(i)我們外判若干營銷工作，使員工成本由2011年的人民幣2,900,000元減少至2012年的人民幣1,200,000元及(ii)租金成本由2011年的人民幣500,000元減少至2012年的人民幣100,000元，部分被宣傳及營銷開支自2011年的人民幣3,100,000元增加至2012年的人民幣4,300,000元所抵銷。

行政開支

行政開支自截至2011年12月31日止年度的人民幣29,900,000元增加50.9%至截至2012年12月31日止年度的人民幣45,000,000元。增幅主要由於(i)行政員工的人數及平均薪金增加，導致員工成本由2011年的人民幣16,700,000元增加至2012年的人民幣27,300,000元；(ii)辦事處開支由2011年的人民幣5,700,000元增加至2012年的人民幣7,800,000元及(iii)差旅費因業務拓展而由2011年的人民幣4,500,000元增加至2012年的人民幣7,700,000元。

重收按酬金制計算的住宅社區開支

重收按酬金制計算的住宅社區開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣9,900,000元增加85.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣18,500,000元。升幅主要由於我們按酬金制管理的合約管理建築面積增加。

融資成本

融資成本自截至2011年12月31日止年度的人民幣1,100,000元減少45.5%至截至2012年12月31日止年度的人民幣600,000元。此跌幅主要由於我們於2012年2月償還附帶實際利率6.6%的人民幣40,000,000元的銀行貸款，部分被向一名非控股股東借取的計息貸款所抵銷。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動自2011年的收益人民幣1,100,000元減少至2012年的虧損人民幣100,000元。此跌幅主要由於投資物業的市價變動。

已確認的商譽減值虧損

已確認的商譽減值虧損自截至2011年12月31日止年度的人民幣900,000元減少至截至2012年12月31日止年度的零元，此乃由於我們包含商譽的已收購附屬公司概無出現減值。

財務資料

分佔一間聯營公司的溢利

分佔一間聯營公司的溢利自截至2011年12月31日止年度的人民幣400,000元減少至截至2012年12月31日止年度的人民幣300,000元。

分佔一間合營企業的溢利

分佔一間合營企業的溢利於截至2011年12月31日止年度及截至2012年12月31日止年度維持穩定，達人民幣200,000元。

所得稅開支

所得稅開支自截至2011年12月31日止年度的人民幣14,900,000元增加7.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣16,000,000元，主要由於應課稅溢利增加。我們的實際稅率自截至2011年12月31日止年度的38.8%減少至截至2012年12月31日止年度的26.3%，主要由於我們就稅務扣減實施更嚴格的付款發票收集政策，使我們的稅除扣減成本增加。

年內持續經營業務的溢利

由於上述因素，年內持續經營業務的溢利自截至2011年12月31日止年度的人民幣23,500,000元增加91.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣44,900,000元。

本公司擁有人應佔年內持續經營業務的溢利及全面收入總額

本公司擁有人應佔持續經營業務的溢利及全面收入總額自2011年的人民幣19,700,000元增加123.0%至2012年的人民幣44,000,000元。

非控股權益擁有人應佔年內持續經營業務的溢利及全面收入總額

非控股權益應佔持續經營業務的溢利及全面收入總額自2011年的人民幣3,700,000元減少75.7%至2012年的人民幣900,000元。

流動資產及流動負債

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) |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨..... | — | 1,274 | 200 | 974 |
| 貿易應收款項..... | 10,427 | 21,575 | 49,566 | 50,376 |
| 其他應收款項及預付款項..... | 19,936 | 28,772 | 43,339 | 77,389 |
| 代表住戶付款..... | 19,702 | 46,089 | 43,966 | 55,530 |
| 應收客戶的工程服務款項..... | 38,510 | 45,749 | 43,892 | 46,632 |
| 應收直接控股公司款項 | — | — | 1 | 1 |

財務資料

| | 於12月31日 | | | 於2014年 2月28日 |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 | (未經審核) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應收同系附屬公司款項 | 302,146 | 330,850 | 32,153 | 75,594 |
| 應收非控股股東款項 | — | 675 | 13,063 | 13,063 |
| 應收一間聯營公司款項 | 26 | — | — | — |
| 應收一名關連方款項 | — | 46,250 | 1,303 | 1,303 |
| 分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的 金融資產 | — | 42,200 | — | — |
| 受限制銀行存款 | — | 997 | 997 | 997 |
| 銀行結餘及現金 | 30,657 | 24,980 | 146,113 | 75,919 |
| | 421,404 | 589,411 | 374,593 | 397,778 |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易應付款項 | 16,036 | 21,444 | 20,851 | 11,669 |
| 其他應付款項及應計款項 | 34,412 | 49,290 | 93,387 | 81,782 |
| 代表住戶收款 | 30,607 | 77,700 | 96,804 | 81,934 |
| 應付客戶的合約工程款項 | 2,002 | 616 | 2,784 | 2,102 |
| 應付同系附屬公司款項 | 249,641 | 356,778 | 36,719 | 65,031 |
| 應付直接控股公司款項 | 3,091 | 3,283 | 1,428 | 8,532 |
| 應付非控股股東款項 | 828 | 624 | 1,809 | 4,903 |
| 應付一間聯營公司款項 | — | 2,126 | 2,387 | 2,382 |
| 應付一間合營企業款項 | 169 | 94 | 94 | 94 |
| 一年內到期的借款 | 40,000 | — | 162 | 162 |
| 稅項負債 | 25,834 | 31,607 | 45,910 | 48,928 |
| | 402,620 | 543,562 | 302,335 | 307,519 |
| 與分類為持作出售的出售 集團有關的負債 | — | 2,509 | — | — |
| | 402,620 | 546,071 | 302,335 | 307,519 |
| 流動資產淨額 | 18,784 | 43,340 | 72,258 | 90,259 |

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們有人民幣18,800,000元、人民幣43,300,000元及人民幣72,300,000元的資產淨額。於2014年2月28日(即就流動性披露而言的最後實際可行日期)，我們有約人民幣90,300,000元的資產淨額。於2014年2月28日，我們的流動資產的主要組成部分包括人民幣77,400,000元的其他應收款項及預付款項、人民幣55,500,000元的代表住戶付款及人民幣75,600,000元的應收同系附屬公司款項。於同日，我們的流動負債的主要組成部分包括人民幣81,800,000元的其他應付款項及應計項目、人民幣81,900,000元的代表住戶收款及人民幣65,000,000元的應付附屬公司款項。

財務資料

財務狀況表若干項目的說明

存貨

存貨主要包括慳電膽。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的存貨價值分別為零元、人民幣1,300,000元及人民幣200,000元，分別佔總流動資產約零、0.2%及0.1%。

貿易及其他應收款項以及預付款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項以及預付款項的明細：

| | 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 |
| 貿易應收款項 | 9,421 | 20,486 | 41,868 |
| 保留應收款項 | 2,167 | 1,729 | 1,656 |
| 將予發出的發票 (1)(2) | 5,931 | 8,776 | 14,668 |
| | 17,519 | 30,991 | 58,192 |
| 減：呆賬撥備 | — | — | (1,041) |
| 貿易應收款項總額 | 17,519 | 30,991 | 57,151 |
| 其他應收款項及預付款項： | | | |
| 就顧問服務安排支付的按金 (3) | — | — | 5,334 |
| 其他按金 | 6,186 | 6,190 | 6,993 |
| 貸款應收款項 (4) | — | 1,500 | — |
| 向一名客戶墊款 (5) | 5,752 | 5,252 | 1,752 |
| 向員工墊款 | 3,211 | 4,179 | 3,298 |
| 向供應商預付款項 | 2,550 | 2,594 | 7,227 |
| 收購投資物業的預付款項 | 3,580 | 3,358 | — |
| 代表彩之家收取就住宅及零售單位租賃協助 服務應收的客戶款項 | — | 53 | 2,077 |
| 其他預付款項 | 1,908 | 3,150 | 3,664 |
| 按包幹制計算的代表住戶付款 (6) | 5,460 | 8,765 | 5,366 |
| 根據顧問服務安排就住宅社區代表住戶 付款 (7) | — | — | 2,920 |
| 遞延上市開支 | — | — | 7,426 |
| 其他 | 121 | 1,841 | 2,616 |
| | 28,768 | 36,882 | 48,673 |
| | 46,287 | 67,873 | 105,824 |

財務資料

| | 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 |
| 分類為： | | | |
| — 非流動 | | | |
| 貿易應收款項 ⁽⁸⁾ | 7,092 | 9,416 | 7,585 |
| 其他應收款項及預付款項 ⁽⁹⁾ | 8,832 | 8,110 | 5,334 |
| | 15,924 | 17,526 | 12,919 |
| — 流動 | | | |
| 貿易應收款項 | 10,427 | 21,575 | 49,566 |
| 其他應收款項及預付款項 | 19,936 | 28,772 | 43,339 |
| | 30,363 | 50,347 | 92,905 |
| | 46,287 | 67,873 | 105,824 |

附註：

1. 安裝節能燈光系統的客戶主要為我們的管理或提供顧問服務的住宅社區，我們容許該等客戶於48個月免息期內分期繳付安裝費用。根據我們與客戶的協議，我們於該等住宅社區安裝節能系統，並於免息期內的每月底向住宅社區徵收費用。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，未開發票的安裝收益按每年8.3%、8.3%及8.3%的實際利率折讓。於達到收益確認的條件後，發出發票前確認的安裝收益於綜合財務狀況表內確認為「將予發出的發票」。
2. 我們訂立代理服務協議，向彩之家提供租賃資料。根據協議，我們各年向彩之家提供的代理服務將由訂約方於同年年底釐定及決定，而彩之家將於我們提供租賃資料後一年的七月至十二月期間，以六期等額的分期付款清償應付代理費用。於達到收益確認的條件後，發出發票前確認的代理費用於綜合財務狀況表內確認為將予發出的發票。
3. 結餘為就與一家物業管理公司訂立的顧問服務安排所支付的按金。該筆按金將於2016年退還給我們，該結餘於2013年12月31日入賬為非流動按金。
4. 於2012年1月，我們與彩之家訂立貸款協議，內容有關於2012年1月31日至2013年7月31日18個月期間向彩之家提供融資。根據我們與彩之家訂立的協議，墊付予彩之家的金額為無抵押，於融資期內按每年10%計息。彩之家已於2013年7月償還墊付予彩之家的貸款。
5. 於2011年，我們根據工程服務合約向第三方客戶墊付合共人民幣5,700,000元。董事預期，墊付將於2014年5月償還。於2013年5月，我們與客戶訂立補充協議，據此，應收客戶總墊款當中的人民幣3,500,000元為無抵押，並自2013年5月起計12個月期間附帶月息0.52%。餘額人民幣2,200,000元為無抵押、免息，並預期客戶將於2014年5月償還。於2012年及2013年，客戶已分別償還人民幣500,000元及人民幣3,500,000元。
6. 結餘為代表按包幹制計算的住戶支付供水公司及電力公司的水電費賬單。代表住戶付款其後按我們與住戶於早前釐定的價格再向住戶收取。
7. 結餘為根據顧問服務安排代表住宅社區支付的款項。在顧問服務安排下的住宅社區管理處並非獨立法律實體，因此並無獨立銀行賬戶。根據顧問服務安排，我們會管理該等管理處的庫務職能，而該等管理處的所有交易均透過我們旗下實體的庫務職能結算。

財務資料

8. 分類為非流動的貿易應收款項指下列各項：
- (a) 誠如上文附註1所述，各報告日期末起十二個月後就安裝節能燈光系統產生的貿易應收款項將予入賬的安裝收益。
 - (b) 誠如上文附註2所述，各報告日期末起十二個月後就向彩之家提供租賃資料產生的貿易應收款項將予入賬的代理費用。
 - (c) 根據保留期的屆滿日期，本集團預期客戶將於各報告期末起十二個月後清償工程服務產生的保留應收款項。
9. 分類為非流動的其他應收款項及預付款項指下列各項：
- (a) 收購投資物業的預付款項，於2013年12月31日該物業的物業擁有權尚未轉移予我們。
 - (b) 我們預期客戶將於各報告期間末起計十二個月後繳付上文附註5所述向客戶作出的部分墊款。
 - (c) 就與一間物業管理公司訂立的顧問服務安排所支付的按金，將於2016年退還給我們。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要來自按包幹制提供物業管理服務的物業管理費用、工程服務的安裝合約收入及設備租賃收入，以及住戶增值服務的服務收入。下表載列於所示日期按業務分部劃分的貿易應收款項明細：

| | 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 |
| 持續經營業務 | | | |
| 物業管理服務 | 3,012 | 8,424 | 8,328 |
| 工程服務 | 3,328 | 5,134 | 15,207 |
| 增值服務 | 2,687 | 6,928 | 18,333 |
| 終止經營業務 | 394 | — | — |
| | <u>9,421</u> | <u>20,486</u> | <u>41,868</u> |

於2011年、2012年及2013年12月31日，貿易應收款項分別佔總流動資產的2.2%、3.5%及11.2%。

我們的物業管理服務所得貿易應收款項由2011年12月31日的人民幣3,000,000元增至2012年12月31日的人民幣8,400,000元，主要由於我們擴充業務，以致我們按包幹制管理的計算收益的總建築面積增加。我們的物業管理服務所得貿易應收款項保持相對穩定，於2013年12月31日為人民幣8,300,000元，主要由於我們按包幹制管理的計算收益的建築面積維持穩定。

根據相關物業管理合約的條款，按包幹制提供物業管理服務的物業管理費用一般於提供服務日期起計30日內到期。然而，我們可能選擇性地向若干信貸記錄良好的包幹制物業管理服務

財務資料

及預售服務客戶延長信貸期至最長一年。有關提高貿易應收款項的收回率的措施的進一步資料，見「代表住戶付款／收款－提高代表住戶付款的收回率的措施」一節。我們授予預售服務客戶的信貸期約為30至90日。

我們的工程服務所得貿易應收款項由2011年12月31日的人民幣3,300,000元增至2012年12月31日的人民幣5,100,000元，主要由於向物業發展商提供的設備安裝服務增加。我們的工程服務所得貿易應收款項由2012年12月31日的人民幣5,100,000元增至2013年12月31日的人民幣15,200,000元，主要是2013年底完成的若干工程項目的相關貿易應收款項所致。設備安裝工程服務的主要客戶為物業發展商。設備安裝工程服務的收益於提供服務期間確認，這符合相關會計政策，即當一項涉及提供服務的交易的結果能可靠估計時，交易有關的收益應於提供服務的會計期間確認。一般而言，我們要求物業發展商於階段性完成及項目完成付款。我們通常於各完成階段收取70%已賺取惟尚未付款的服務費用。該等費用的信貸期一般為發出付款要求起計30至90日內。在一般的情況下，根據服務合約應向我們支付的餘下25%的總付款須於項目完成後六個月內支付。一般而言，客戶會保留相等於根據服務合約應向我們支付的總付款的5%作為品質保證金，並將於保證期屆滿後發放，而保證期一般為相關項目完成兩年後。有關結餘記錄為保留應收款項。請參閱「保留應收款項」一節。

我們的增值服務所得貿易應收款項由2011年12月31日的人民幣2,700,000元增至2012年12月31日的人民幣6,900,000元，主要由於我們增加提供增值服務。我們的增值服務所得貿易應收款項由2012年12月31日的人民幣6,900,000元增至2013年12月31日的人民幣18,300,000元，主要原因是：(i)整體增加提供增值服務；及(ii)我們的住宅及零售單位租賃及銷售協助服務的信貸期較長。住戶增值服務的服務收入於發出要求通知時到期支付。我們就住宅及零售單位租賃協助授予的信貸期的更多詳情，請參閱「業務－我們的增值服務－有關我們增值服務的主要合約－有關住宅及零售單位租賃協助的合約」一節。

以下為於各報告期末(與各相關收益確認日期相若)按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析(來自工程服務的貿易應收款項及來自彩之家的貿易應收款項(其發票日期代表付款到期日期)除外)：

| | 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 |
| 0至30日 | 5,366 | 9,043 | 8,553 |
| 31至90日 | 2,458 | 6,259 | 10,997 |
| 91至180日 | 814 | 2,345 | 9,296 |
| 181至365日 | 409 | 2,716 | 9,442 |
| 1年以上 | 374 | 123 | 3,165 |
| 總計 | <u>9,421</u> | <u>20,486</u> | <u>41,453</u> |

財務資料

我們於往績記錄期內的貿易應收款項整體延長，主要歸因於住宅及零售單位租賃及銷售協助以及節能設備安裝服務的信貸期較長，以致貿易應收款項部分有所增加。有關該等服務的信貸期的進一步詳情，請參閱「業務—我們的增值服務—有關增值服務的主要合約—有關住宅及零售單位租賃協助的合約」及「業務—我們的工程服務—設備安裝服務—節能設備安裝服務」兩節。

我們就工程服務及住戶增值服務接納任何新客戶前，會評估潛在客戶的信用質量並為各客戶界定信用評級限制。該等限制按年檢討。

在釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自初步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有否任何變動。我們不會就該等未逾期結餘提計減值撥備。在釐定物業管理服務分部所得貿易應收款項的可收回性時，我們估計於各在管住宅社區的物業管理費用的可收回金額。考慮該等社區的入住率、彼等的代收記錄及其後的清償後，董事認為物業管理服務所得貿易應收賬款項的信貸質量良好，不必提計減值備抵，而我們並未於往績記錄期內就物業管理服務產生的貿易應收款項作出任何減值備抵。

於2013年12月31日，我們的貿易應收款項為人民幣41,900,000元，於2014年2月28日，當中42.7%已於其後清償。

保留應收款項

我們的設備安裝工程服務客戶一般保留相等於總付款金額的5%作為質量保證金，有關金額於一般為期兩年的保修期屆滿後向我們發放。我們於2011年、2012年及2013年12月31日的保留應收款項分別為人民幣2,200,000元、人民幣1,700,000元及人民幣1,700,000元。

於2011年、2012年及2013年12月31日，保留應收款項佔我們的總流動資產的0.5%、0.3%及0.4%。於2014年2月28日，在我們於2013年12月31日的保留應收款項人民幣1,700,000元中，56.5%已於其後清償。

將予發出的發票

我們的將予發出發票即(i)租賃及銷售協助服務費用及(ii)於發出發票前達到收益確認標準後確認的節能設備安裝收益。

我們訂立代理服務協議，向第三方物業代理彩之家提供租賃資料。根據代理服務協議，我們各年向彩之家提供的代理服務將由訂約方於同年年底釐定及決定，而彩之家將於我們提供租賃資料後一年的七月至十二月期間，以六期等額的分期付款清償應付代理費用。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的代理費用於綜合財務狀況表確認。就董事所深知，彩之家的業務模式獨

財務資料

特。我們已向彩之家提供相對較長的信貸期，以助推廣及支持其業務發展，促進互惠互利及長期業務往來。一俟彩之家的業務穩定下來，我們將重新評估授予彩之家的信貸期的長短。有關我們與彩之家合作的進一步資料，請參閱「業務－有關我們增值服務的主要合約－有關住宅及零售單位租賃協助的合約」一節。

節能設備安裝服務的客戶主要為我們的在管或提供顧問服務的住宅社區，我們容許客戶於48個月免息期內結算繳付安裝費用。根據我們與客戶的協議，我們於該等住宅社區安裝節能系統，並於免息期內的每月底向住宅社區徵收費用。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的安裝收益於綜合財務狀況表中確認。

我們將予發出的發票自2011年12月31日的人民幣5,900,000元增加至2012年12月31日的人民幣8,800,000元，主要由於我們增加提供節能設備安裝服務，而其收益乃於發出發票前確認。我們將予發出的發票自2012年12月31日的人民幣8,800,000元增加至2013年12月31日的人民幣14,700,000元，此乃由於我們增加提供住宅及零售單位租賃及銷售協助服務以及節能設備安裝服務，而其收益乃於發出發票前確認。截至2013年12月31日止年度，我們亦為貿易應收款項－將予發出的發票作出人民幣1,000,000元的呆賬備抵，詳情載列如下。於2011年、2012年及2013年12月31日，將予發出的發票分別佔持續經營業務的總流動資產的1.4%、1.5%及3.9%。

於釐定節能設備安裝服務的貿易應收款項－將予發出的發票的收回率時，我們對收回率作出的估計乃參考在管社區的預期流失率。倘社區終止與我們訂立的物業管理合約，董事認為節能設備安裝工作的相關將予發出發票的貿易應收款項可能不能收回，因此計提減值備抵。下表載列於所示日期的呆賬備抵：

| | 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 |
| 報告期初的結餘 | — | — | — |
| 於應收款項確認的減值虧損 | — | — | 1,200 |
| 撇銷為不可收回的款項 | — | — | (159) |
| 報告期末的結餘 | — | — | 1,041 |

於2011年、2012年及2013年12月31日，個別已減值貿易應收款項總結餘分別零、零及人民幣1,000,000元已計入呆賬備抵。參照該等應收款項的過往經驗，該等應收款項可能無法收回。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。

財務資料

下表載列於所示期間貿易應收款項(包括貿易應收款項、保留應收款項及將予發出的發票)的周轉日數：

| | 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 |
| 貿易應收款項周轉日數 ⁽¹⁾ | 41.3 | 56.5 | 89.5 |
| 貿易應收款項周轉日數(來自持續 經營業務) ⁽²⁾ | 42.7 | 57.6 | 89.5 |

附註：

- (1) 乃按相關期間來自持續經營業務及終止經營業務的貿易應收款項(包括貿易應收款項、保留應收款項及將予發出的發票)除以該相關期間來自持續經營業務及終止經營業務的收益，再乘以相關期間的日數計算。
- (2) 乃按相關期內來自持續經營業務的貿易應收款項(包括貿易應收款項、保留應收款項及將予發出的發票)除以該相關期間來自持續經營業務的收益，再乘以相關期間的日數計算。

來自我們持續經營業務的貿易應收款項周轉日數由2011年的42.7日增加至2012年的57.6日，主要是由於我們增加提供預售服務所致。來自我們持續經營業務的貿易應收款項周轉日數由2012年的57.6日增加至2013年的89.5日，主要是由於來自住宅及零售單位租金以及銷售協助及節能裝置安裝服務(有較長信貸期)的貿易應收款項比例增加。

其他應收款項及預付款項

我們的其他應收款項及預付款項主要為(i)向增值服務供應商支付的按金；(ii)就結算工程服務供應商小額開支向員工的墊款，我們相信乃符合行規；(iii)向主要為工程業務及已終止業務供應商支付的預付款項；(iv)收購投資物業的預付款項；(v)按包幹制代表住戶付款；(vi)就顧問服務安排支付的按金；(vii)根據顧問服務安排就住宅社區代表住戶付款；(viii)應收貸款；(ix)遞延上市開支及(x)其他預付款項。

我們的其他應收款項及預付款項自2011年12月31日的人民幣28,800,000元增加至2012年12月31日的人民幣36,900,000元，主要由於(i)貸款應收款項自零元增加至人民幣1,500,000元；(ii)由於按包幹制計算的代表住戶支付的水電賬單(包括食水及電力)的付款增加，按包幹制計算的代表住戶付款自人民幣5,500,000元增加至人民幣8,800,000元；及(iii)向員工墊款由人民幣3,200,000元增加至人民幣4,200,000元。

我們的其他應收款項及預付款項自2012年12月31日的人民幣36,900,000元增加至2013年12月31日的人民幣48,700,000元，主要由於(i)遞延上市開支由零增加至人民幣7,400,000元；(ii)就設備租賃計劃所用設備向供應商預付款項由人民幣2,600,000元增加至人民幣7,200,000元；及(iii)於2013年就顧問服務安排已付按金人民幣5,300,000元。

由於我們在2013年提供顧問服務，因此我們根據顧問服務安排就住宅社區代表住戶付款人民幣2,900,000元，截至2014年2月28日，該等款項已於其後清償。

財務資料

按包幹制計算的代表住戶付款即我們按包幹制代表在管社區住戶向供水及電力公司支付的水電開支。該等社區管理處的會計記錄形成我們的財務業績的一部分，因此按包幹制計算的代表住戶付款形成其他應收賬及預付款。根據相關物業管理合約，我們毋須承擔住戶於具擁有或利用單位的耗水及耗電的水電費開支。我們先代表住戶清償該等賬單，隨後按我們與住戶預定的費用再向住戶收取代表住戶付款。就水費而言，按成本向住戶重收款項。就電費而言，按比例向住戶重收款項，費率當中考慮(i)住戶使用的電量及(ii)自公用變壓器發送至各物業單位時所流失的電量。於2011年、2012年及2013年12月31日，按包幹制的代表住戶付款分別為人民幣5,500,000元、人民幣8,800,000元及人民幣5,400,000元。下表載列根據向住戶重收的電費賬單日期，按包幹制計算的代表住戶付款於所示日期的賬齡分析：

| | 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 |
| 0至180日..... | 5,436 | 8,594 | 5,130 |
| 181至365日..... | 24 | 171 | 236 |
| 總計..... | <u>5,460</u> | <u>8,765</u> | <u>5,366</u> |

於往績記錄期內，我們並無因按包幹制提供的物業管理服務錄得任何虧損。根據香港會計準則第37號，相關物業管理合約並非「虧損合約」，該準則界定虧損合約為履行合約義務的不可避免成本超出預期根據合約將獲得的經濟利益的合約。由於我們於往績記錄期內能夠根據該等合約產生利潤，因此有關合約並非香港會計準則第37號所界定的虧損合約。

我們已採取多項措施提高住戶付款的準時度及住戶的收款率，以彌補付款。進一步資料見「代表住戶付款／收款－提高代表住戶付款收回率的措施」。

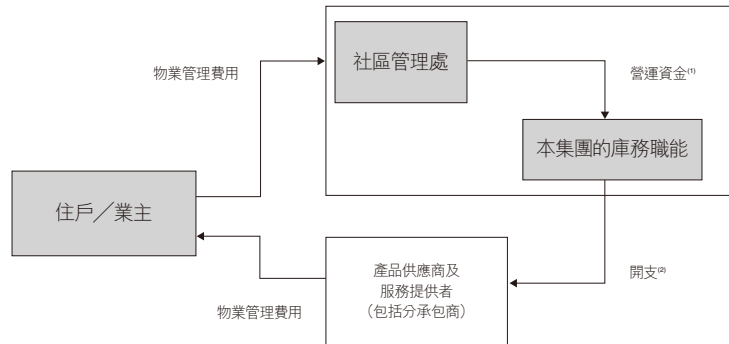
於2014年2月28日，於2011年及2012年12月31日按包幹制基準代表住戶付款已獲悉數清償，而於2013年12月31日，69.8%的按包幹制基準代表住戶付款已獲清償。基於收回該等應收款項的合約權利及過往的收回率，我們並不相信我們將遇上重大問題。

財務資料

代表住戶付款／收款

住戶、管理處及本集團之間的現金流

我們按酬金制管理社區時，我們主要擔當業主的代理。住戶支付予管理處的物業管理費由本集團的庫務職能所管理。我們就管理該等社區按酬金制收取佣金。扣除我們的佣金後，餘額用作營運資金，以支付管理相關社區的產品及服務。下圖載列按酬金制計算的典型物業管理合約下，有關住戶、社區管理處及本集團庫務職能之間的現金流及服務提供流程：



附註：

- (1) 營運資金即自住戶所收取的物業管理費用，加社區出租其公共空間所得的租金收入，減我們的佣金（一般為住戶應付的管理費用的10%）。
- (2) 開支即經計及總部重收的開支後，管理處透過我們的庫務職能安排物業管理服務而產生及支付的成本。

住戶與管理處之間的現金流

謹告知閣下，本分節所列有關按酬金制在管社區管理處的財務表現僅供參考。按酬金制在管社區管理處的財務表現並不構成本集團財務報表的一部分，且未經申報會計師德勤•關黃陳方會計師行審核或審閱。

按酬金制在管社區管理處於2011年、2012年及2013年12月31日的資產負債表連同代表住戶付款或收款，主要包括以下主要項目：

- 貿易應收款項－住戶－即住戶欠付管理處的物業管理費用，於2011年、2012年及2013年12月31日分別為人民幣17,900,000元、人民幣40,500,000元及人民幣94,700,000元；
- 應付賬款－主要指應付相關社區員工薪金及就公用區域內使用的食水及電力應付公共事業公司的款項，於2011年、2012年及2013年12月31日分別為人民幣33,400,000元、人民幣77,400,000元及人民幣104,500,000元；

財務資料

- 應付彩生活款項－相當於本集團代表住戶付款總結餘，於2011年、2012年及2013年12月31日分別為人民幣23,900,000元、人民幣52,700,000元及人民幣56,500,000元；及
- 應收彩生活款項－相當於本集團代表住戶收款，於2011年、2012年及2013年12月31日分別為人民幣30,600,000元、人民幣77,700,000元及人民幣96,800,000元。

管理處的財務表現

為評核該等管理處的財務表現，我們主要評估其(i)貿易應收款項－住戶、(ii)應付賬款及(iii)盈利能力。應付彩生活款項及應收彩生活款項分別為我們代表住戶付款及代表住戶收款的總結餘，分析見下文「董事對代表住戶付款的收回率的意見」及「代表住戶收款」兩段。

貿易應收款項－住戶

貿易應收款項－住戶的賬齡分析及後續清償

貿易應收款項－住戶即住戶欠付管理處的物業管理費用。下表載列於所示日期按酬金制在管社區管理處的貿易應收款項－住戶的賬齡分析：

| | 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 | % |
| 與有代表住戶付款的管理 | | | | | | |
| 處有關的貿易應收款項－住戶 | | | | | | |
| 0至180日 | 8,856 | 53.6 | 18,664 | 59.5 | 35,805 | 58.4 |
| 181至365日 | 3,492 | 21.1 | 7,992 | 25.4 | 16,079 | 26.2 |
| 一年以上 | 4,191 | 25.3 | 4,731 | 15.1 | 9,476 | 15.4 |
| 小計 | 16,539 | 100.0 | 31,387 | 100.0 | 61,361 | 100.0 |
| 與有代表住戶收款的管理 | | | | | | |
| 處有關的貿易應收款項－住戶 | | | | | | |
| 0至180日 | 864 | 64.6 | 6,070 | 66.6 | 22,701 | 68.1 |
| 181至365日 | 388 | 29.0 | 1,749 | 19.2 | 9,046 | 27.1 |
| 一年以上 | 85 | 6.4 | 1,291 | 14.2 | 1,604 | 4.8 |
| 小計 | 1,337 | 100.0 | 9,110 | 100.0 | 33,351 | 100.0 |
| 總計 | 17,876 | | 40,497 | | 94,712 | |

財務資料

於2014年2月28日已清償的2011年、2012年及2013年12月31日與有代表住戶付款或收款的社區有關的貿易應收款項－住戶總額分別為人民幣13,400,000元、人民幣30,400,000元及人民幣8,100,000元，分別佔同日與有代表住戶付款或收款的社區有關的貿易應收款項－住戶總額的74.7%、75.1%及8.6%。根據我們過往的營運經驗，我們認為2013年12月31日的貿易應收款項－住戶的後續清償情況合理。

導致貿易應收款項－住戶賬齡超過一年的理由

根據相關物業管理合約，物業管理費用應每月支付。儘管我們經常尋求收回所欠負的物業管理費用，我們將會考慮採用法律行動等特別收款措施以收回賬齡超過一年的貿易應收款項－住戶。

與有代表住戶付款或收款的社區有關的賬齡超過一年的貿易應收款項－住戶，佔2011年、2012年及2013年12月31日的總結餘分別23.9%、14.9%及11.7%。我們的管理層相信，有關結餘主要歸因於未能聯絡業主。在管社區的多個物業單位均由業主購買作自用或出租予租客。儘管我們尋求向住戶及業主收取物業管理費用，但由於業主為物業管理合約的訂約方，因此業主才是最終負責付款者。我們可能因不同原因而無法通過一般渠道聯絡業主，例如業主更改聯絡資料而並無知會我們。尤其當業主為外地物業投資者，無法聯絡的現象更為嚴重。該等情況使我們的一般物業管理費用徵收方法(例如家訪、文字訊息、電郵或電話)難以收效。

不論貿易應收款項－住戶乃由於上述理由或其他原因所致，我們作為相關社區管理處的經辦人，在法律及合約上均有權向業主收取所有欠負的物業管理費用，而我們已開始就若干個案採取法律收回行動。此外，我們的中國法律顧問告知我們，根據相關中國法律及法規，倘業主出售物業單位，業主須清償所有未付物業管理費用，這進一步提高了彼等最終將會付款的肯定性。因此，我們認為大部分尚欠的貿易應收款項－客戶最終均可收回。

提高收回物業管理費用的措施

我們作為相關社區管理處的經辦人，已採納下列措施以改善收取物業管理費用。就我們無法聯絡的業主而言，除用盡一般收回方法外，我們亦將聘請法律顧問向業主採取法律行動，以收回尚欠付款。有關我們採納的其他方法，請參閱下文「提高代表住戶付款收回率的措施」。

我們相信，上述措施有助改善收回物業管理費用，可從下列各項體現：

- 貿易應收款項－住戶的賬齡於往績記錄期內有所改善，與有代表住戶付款或收款的社區有關的賬齡為一年以上的貿易應收款項－住戶分別佔2011年、2012年及2013年12月31日總結餘的23.9%、14.9%及11.7%；及

財務資料

- 於往績記錄期內，我們已採取法律行動，索償合共人民幣2,400,000元的逾期物業管理費用。於2014年2月28日，有關金額約87%已獲支付，其餘13%則仍在進行法律程序。

應付賬款

與有代表住戶付款或收款的社區有關的管理處應付賬款主要指應付相關社區員工薪金及就公用區域內使用的食水及電力應付公共事業公司的款項，於2011年、2012年及2013年12月31日分別為人民幣33,400,000元、人民幣77,400,000元及人民幣104,500,000元。於2011年、2012年及2013年12月31日，同日與有代表住戶付款或收款的社區有關的應付賬款總額超過90%的賬齡為三個月內。

管理辦事處的盈利能力

為評估按酬金制在管社區管理處的財務表現，我們亦已追蹤所有按酬金制在管社區管理處的盈利能力。於整段往績記錄期內，我們的按酬金制在管社區尚餘231個，其中約180個社區(佔約78%)於2013年的盈利能力與2011年相比持平或有所提升。於往績記錄期內，在所有按酬金制在管管理處中，在我們的管理下轉虧為盈的百分比不斷上升。此外，於往績記錄期，上述所有按酬金制在管社區的溢利率整體均有所提升。

我們相信導致有關盈利能力提升的主要因素為實施標準化、集約化及自動化策略。透過該策略，我們可更有效利用自有勞工，例如透過將若干物業管理服務(包括清潔及園藝服務)外判予有能力服務多個住宅社區的專門附屬公司或合資格第三方分包商。我們相信，此策略有助舒緩物業管理服務成本不斷上漲的影響。於2011年、2012年及2013年12月31日，在管合約建築面積每百萬平方米的平均員工人數為203、135及84名僱員。

管理處與本集團之間的現金流

我們利用自管理處收取的營運資金支付管理相關社區的產品及服務。然而，各報告期的營運資金與安排物業管理服務開支的金額不一定相符，而有關不符導致代表住戶付款或收款，進一步詳情闡釋如下：

- 於報告期結束時，倘管理處透過庫務職能累積的營運資金不足以彌補管理處透過我們的庫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。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司代表住戶付款以於其後向住戶收回有關款項乃屬慣常做法。

財務資料

- 於報告期結束時，倘管理處透過庫務職能累積的營運資金超出管理處透過庫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，該餘額確認為代表住戶收款，將用作往後期間的營運資金。

下表載列於所示日期按酬金制在管社區的代表住戶付款及收款及相應社區的數目：

| | 於12月31日 | | |
|---|----------|----------|----------|
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 |
| 代表住戶付款(人民幣千元)..... | 19,702 | 46,089 | 43,966 |
| 有代表住戶付款結餘淨額的 按酬金制在管社區數目 ⁽¹⁾ | 177 | 149 | 187 |
| 代表住戶收款(人民幣千元)..... | (30,607) | (77,700) | (96,804) |
| 有代表住戶收款結餘的 按酬金制在管社區數目 ⁽¹⁾ | 50 | 70 | 200 |

附註：

(1) 只有擁有計算收益的建築面積的社區，才有代表客戶付款或收款。

該等社區管理處的會計記錄並不構成我們的財務業績的一部分。因此，按酬金制在管社區的代表住戶付款及收款於綜合財務狀況表內獨立入賬。

下表載列於往績記錄期內代表住戶付款及收款的期初及期終總結餘的對賬。借方主要指透過我們的庫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及總部重收的開支。貸方主要指扣除我們的佣金後自住戶收取的物業管理費用及社區出租其公共空間所得的租金收入。

| | 代表住戶付款 | 代表住戶收款 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2011年12月31日的總結餘..... | 23,948 | (30,607) |
| 自2012年1月1日至2012年12月31日： | | |
| 借方..... | 328,869 | 70,557 |
| 貸方..... | (300,089) | (117,650) |
| 於2012年12月31日的總結餘..... | 52,728 | (77,700) |
| 自2013年1月1日至2013年12月31日： | | |
| 借方..... | 284,488 | 178,780 |
| 貸方..... | (280,764) | (197,884) |
| 於2013年12月31日的總結餘..... | 56,542 | (96,804) |

財務資料

會計處理及現金處理程序

我們按酬金制管理的社區的管理處並無獨立法定地位，因此我們代表有關管理處開立或為有關管理處指派銀行賬戶，以助管理物業管理費用。我們將繼續為所有按酬金制管理的社區如此行事。成功開立銀行賬戶後，各社區銀行賬戶的開戶許可證、簽字樣卡、印鑑及圖章的副本將存置於本集團的庫務職能作記錄。彼等的交易(包括收取物業管理費用及支付經營成本及開支)經本集團的庫務職能進行及清償。

我們使用本集團的會計系統界定我們代表按酬金制管理的社區住戶持有的款項。下表載列上圖所示各現金流量步驟的會計分錄及我們的現金處理程序：

| 現金流量交易 | 現金處理政策及 內部監控措施 | 管理處會計記錄的 會計分錄 | 本集團會計記錄的 會計分錄 |
|--------------------|---|--|------------------|
| 住戶支付物業管理 費用予管理處 | <ul style="list-style-type: none">現金付款存入代表管理處開立的銀行賬戶所有現金付款以銀行轉賬、網上付款作出或透過我們的銷售點收集機支付 | 自住戶收取的現金記錄於： <ul style="list-style-type: none">「銀行／現金」的借方⁽¹⁾；及「貿易應收款項－住戶」的貸方 | 不適用 |

附註：

- (1) 我們代表若干管理處開立個別銀行賬戶。此外，我們指派若干銀行賬戶予其他管理處，而各有關指派銀行賬戶由多個管理處共用。就代表其開立指定銀行賬戶的管理處而言，自住戶收取的現金先記入其會計記錄中銀行賬戶的借方，以示將有付款記入指定銀行賬戶。就與其他管理處共用指派銀行賬戶的管理處而言，自住戶收取的現金先記入其會計記錄中銀行賬戶的借方，以示將有付款記入共用的指派銀行賬戶。

財務資料

| 現金流量交易 | 現金處理政策及 內部監控措施 | 管理處會計記錄的 會計分錄 | 本集團會計記錄的 會計分錄 |
|--------------------------------------|---|---|---|
| <p>自代表管理處開立的銀行賬戶轉移現金至本集團的中央銀行賬戶</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 倘銀行賬戶連結至本集團的中央銀行賬戶，則每天自動轉賬 • 倘有關銀行賬戶並非連結至本集團的中央銀行賬戶，則總部的庫務部門獲授權定期自有關銀行賬戶轉賬至本集團的中央銀行賬戶 • 已轉賬現金(減我們的佣金)記錄為住宅社區的營運資金 • 現金轉賬概述於經庫務部門經理審閱的報告中 | <p>轉賬至本集團中央銀行賬戶的現金記錄於：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「應收彩生活款項」的借方；及 • 「銀行／現金」的貸方 <p>住戶應付的物業管理佣金開支的預訂百分比(根據典型的合約，為10%)記錄於：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「開支－應付彩生活的佣金」的借方；及 • 「應付彩生活款項」的貸方 | <p>轉賬至本集團中央銀行賬戶的現金記錄於：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「銀行／現金」的借方；及 • 「應付社區款項」的貸方 <p>物業管理佣金收入的預訂百分比(根據典型的合約，為10%)記錄於：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「應收社區款項」的借方；及 • 「收益－物業管理費用－按酬金制計算」的貸方 |
| <p>支付予產品供應商及服務提供者(包括代表社區的分包商)的款項</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 直接從本集團的中央銀行賬戶付款 • 已付款項乃扣減自各自社區的營運資金 • 我們定期核對銀行結餘及現金存款，並要求社區經理提供對賬，以釐清我們的會計系統與管理處收銀機之間的任何差異 • 我們的庫務部門審視及處理各付款要求，並僅於相應的付款要求獲正式授權後方支付款項 | <p>本集團代表社區支付的營運成本及開支記錄於：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「成本／開支」的借方；及 • 「應付彩生活款項」的貸方 | <p>本集團代表社區支付的營運成本及開支記錄於：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「應收社區款項」的借方；及 • 「銀行／現金」的貸方 |

財務資料

應付及應收社區款項指管理處與本集團的中央銀行賬戶之間的現金流動。淨流動結果反映於代表住戶付款或代表住戶收款中。

代表住戶付款的分類

就代表住戶付款而言，我們已將按酬金制管理的社區分為下列四類：

| | 分類的主要標準 |
|---------------|--|
| 第一類 | 主要由於該社區的表現與我們實行自動化策略及提供增值服務予住戶的期望並不相符，我們已終止或計劃透過不續約而終止相關物業管理合約的社區。我們評估表現的主要指標包括(i)我們能否自增值服務產生收益，及(ii)社區的淨收入是否符合我們的預測收入。此外，我們考慮我們與物業發展商或業主協會的關係等其他因素。 |
| 第二類 | 於交付前階段的社區。儘管管理處於物業交付予業主前並無開始收取物業管理費用，但管理處於相關社區安排物業管理服務時仍產生開支，有關開支透過我們的庫務職能支付。 |
| 第三類 | 應收住戶的管理處物業管理費用超出相關社區的代表住戶付款的社區。 |
| 第四類 | 代表住戶付款超出應收住戶的管理處物業管理費用的社區。 |

董事對代表住戶付款的收回率的意見

於往績記錄期內，經分析貿易應收款項－住戶未付結餘佔按酬金制在管社區總收益百分比及考慮後續結算後，在管社區住戶概無未支付的重大物業管理費用。基於上文所述及經檢視按酬金制在管社區的財務表現(詳見上文「管理處的財務表現」一段)後，董事相信，於往績記錄期內，代表住戶付款的收回率並無對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

財務資料

代表住戶付款的撥備及備抵政策

為協助評估撥備，我們於編製財務報表時會評估於各報告期間末代表住戶付款是否有任何減值虧損的客觀證據，經計及各類任何重大後續發展的影響。下表載列代表住戶付款於所示日期的呆賬撥備：

| | 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 |
| 於年初 | 2,513 | 4,246 | 6,640 |
| 額外呆賬撥備 | 1,733 | 2,394 | 5,846 |
| 於年末 | 4,246 | 6,640 | 12,486 |

為釐定代表住戶付款是否有任何減值虧損的客觀證據，我們會考慮多項指標，其中包括其後還款情況、過往撇銷經驗、社區的財務表現及社區的管理費收繳率以估計來自社區的未來現金流量，並審閱各管理處於各報告期間來自住戶的現金收款，以評估代表住戶付款的可收回性。有關按酬金制在管社區的財務表現的詳細討論，請參閱上文「管理處的財務表現」一段。

倘我們釐定有減值的客觀證據，我們會按下文所載就代表住戶付款計提呆賬撥備：

- 就各報告期間，我們就第一類社區(已終止物業管理合約或計劃終止物業管理合約的社區)的代表住戶付款計提特定撥備。根據管理層就相關應收款項作出的可收回性評估，管理層就該等應收第一類社區管理辦事處款項計提全額撥備，此乃由於過往經驗顯示可能未能收回該等應收款項所致。有關終止第一類社區所考慮的因素的資料，請參閱上述「代表住戶付款的分類」一節。
- 就各報告期間，我們按收繳計準就第四類社區代表來自管理辦事處的住戶付款計提撥備，該撥備乃根據該等管理辦事處的應收款項可收回性評估。經考慮(i)相關社區未來兩年的預期EBITDA及(ii)預期成本節約(如我們預期社區透過設備租賃計劃獲得我們自動化及其他設備升級服務所實現的勞工成本減少)，倘我們相信代表住戶付款可於兩年內收回，我們將不會計提任何撥備。

經計及實現預期成本節約所需的預期時間及收回代表住戶付款所需時間的過往經驗後，我們相信，兩年期限及有關假設屬合理。就估計將於兩年後收回的代表住戶付

財務資料

款，根據參考過往經驗作出的最佳估計，我們相信應收款項可能無法悉數收回。因此，我們按合併基準就預期於兩年後收回的來自第四類社區代表住戶付款計提撥備。

於2013年12月31日共有60個第四類社區，當中29個於2013年在管理處層面產生溢利。就該60個第四類社區而言，我們預期將於兩年內及兩年後分別收回過往不足額的約49%及51%。於2013年12月31日，有31個第四類社區於2013年在管理處層面產生虧損。於2013年12月31日，歸屬於該31個第四類社區的代表住戶付款為數人民幣13,600,000元，可透過調高管理費或進一步削減成本補足。

一般而言，由於我們作出終止決定時會考慮其他因素，包括(i)我們自該等社區產生的增值服務收益；(ii)實施進一步成本節省措施的機會；及(iii)該等社區的地理戰略重要性，因此我們不會純粹因為其應佔代表住戶付款超出應收住戶的管理處物業管理費用款項而透過不重續物業管理合約終止第四類社區。

倘我們經考慮上述指標後釐定並無客觀減值證據，我們將不會就代表住戶付款計提呆賬撥備，包括：

- 第二類社區，原因為相關物業發展商準時向償還款項，付款紀錄良好，且根據我們的評估，其信譽良好；及
- 第三類社區，原因為貿易應收款項－住戶超出相關社區代表住戶付款，而我們經考慮以下各項後，相信可收回尚欠的貿易應收款項－住戶：(i)其後續清償狀況；(ii)我們收取有關尚欠款項的法定權利；及(iii)必須在出售物業單位前清償尚欠物業管理費用的法律規定。

下表載列於所示日期第一、二、三及四類社區應佔代表住戶付款的數目以及結餘總額及淨額：

| | 於12月31日 | | | | | | | | | |
|----------|-------------------|--------|---------------------|-------------------|--------|---------------------|-------------------|--------|---------------------|--|
| | 2011年 | | | 2012年 | | | 2013年 | | | |
| | 數目 ⁽¹⁾ | 結餘總額 | 結餘淨額 ⁽²⁾ | 數目 ⁽¹⁾ | 結餘總額 | 結餘淨額 ⁽²⁾ | 數目 ⁽¹⁾ | 結餘總額 | 結餘淨額 ⁽²⁾ | |
| | 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 | |
| 第一類..... | 19 | 2,701 | — | 24 | 3,850 | — | 24 | 2,996 | — | |
| 第二類..... | 9 | 611 | 611 | 12 | 4,261 | 4,261 | 33 | 9,340 | 9,340 | |
| 第三類..... | 86 | 12,079 | 12,079 | 58 | 22,059 | 22,059 | 70 | 16,698 | 16,698 | |
| 第四類..... | 63 | 8,557 | 7,012 | 55 | 22,558 | 19,769 | 60 | 24,418 | 17,928 | |
| 合計..... | 177 | 23,948 | 19,702 | 149 | 52,728 | 46,089 | 187 | 56,452 | 43,966 | |

附註：

(1) 只有擁有計算收益的建築面積的社區，才有代表客戶付款。

(2) 結餘淨額相等於結餘總額減撥備。

財務資料

下表闡釋於2011年12月31日的第一、二、三及四類社區於2012年12月31日的分類情況：

| | 於2012年12月31日分類 | | | | | | 合計 |
|------------------------|------------------|-----|-------|-------|-------|-------|--------------------------|
| | 代表住戶付款 或收款零結餘 | | | | | | |
| | 的社區 | 的社區 | 第一類社區 | 第二類社區 | 第三類社區 | 第四類社區 | |
| 於2011年12月31日 的第一類社區 | — | — | 19 | — | — | — | 19 ⁽¹⁾ |
| 於2011年12月31日 的第二類社區 | 5 | 1 | — | 3 | — | — | 9 ⁽²⁾ |
| 於2011年12月31日 的第三類社區 | 5 | 38 | — | — | 43 | — | 86 ⁽³⁾ |
| 於2011年12月31日 的第四類社區 | 13 | 5 | — | — | — | 45 | 63 ⁽⁴⁾ |
| | | | | | | | <u>177⁽⁵⁾</u> |

附註：

- (1) 於2012年12月31日有24個第一類社區，包括(i)於2011年12月31日的19個第一類社區；(ii)於2011年12月31日代表客戶付款或收款零結餘的一個社區；及(iii) 2012年由我們新管理的四個社區。
- (2) 於2012年12月31日有12個第二類社區，包括(i)於2011年12月31日的三個第二類社區；(ii)於2011年12月31日代表客戶收款的兩個社區；及(iii) 2012年由我們新管理的七個社區。
- (3) 於2012年12月31日有58個第三類社區，包括(i)於2011年12月31日的43個第三類社區；(ii)於2011年12月31日代表客戶收款的五個社區；及(iii) 2012年由我們新管理的10個社區。
- (4) 於2012年12月31日有55個第四類社區，包括(i)於2011年12月31日的45個第四類社區；(ii)於2011年12月31日代表客戶收款的四個社區；及(iii) 2012年由我們新管理的六個社區。
- (5) 只有擁有計算收益的建築面積的社區，才有代表客戶付款或收款。

誠如上表所闡釋，於2011年12月31日的19個第一類社區，於2012年12月31日仍全部為第一類社區。於2012年12月31日，在2011年12月31日的九個第二類社區中，(i)五個成為代表客戶付款或收款零結餘的社區；(ii)一個成為代表客戶收款的社區；及(iii)三個仍為第二類社區。於2012年12月31日，在2011年12月31日的86個第三類社區中，(i)五個改進為代表客戶付款或收款零結餘的社區；(ii) 38個改進為代表客戶收款的社區；及(iii) 43個仍為第三類社區。於2012年12月31日，在2011年12月31日的63個第四類社區中，(i) 13個改進為代表客戶付款或收款零結餘的社區；(ii)五個改進為代表客戶收款的社區；及(iii) 45個仍為第四類社區。

財務資料

下表闡釋於2012年12月31日的第一、二、三及四類社區於2013年12月31日的分類情況：

| | 於2013年12月31日分類 | | | | | | 合計 |
|------------------------|------------------|-----|-------|-------|-------|-------|--------------------------|
| | 代表住戶付款 或收款零結餘 | | | | | | |
| | 的社區 | 的社區 | 第一類社區 | 第二類社區 | 第三類社區 | 第四類社區 | |
| 於2012年12月31日 的第一類社區 | — | — | 24 | — | — | — | 24 ⁽¹⁾ |
| 於2012年12月31日 的第二類社區 | 3 | 2 | — | 6 | 1 | — | 12 ⁽²⁾ |
| 於2012年12月31日 的第三類社區 | 7 | 27 | — | — | 21 | 3 | 58 ⁽³⁾ |
| 於2012年12月31日 的第四類社區 | 3 | 10 | — | — | 14 | 28 | 55 ⁽⁴⁾ |
| | | | | | | | <u>149⁽⁵⁾</u> |

附註：

- (1) 於2013年12月31日有24個第一類社區，該等社區於2012年12月31日全部為第一類社區。
- (2) 於2013年12月31日有33個第二類社區，包括(i)於2012年12月31日的六個第二類社區；(ii)於2012年12月31日代表客戶收款的三個社區；(iii)於2012年12月31日代表住戶付款或收款零結餘的六個社區；及(iv) 2013年由我們新管理的18個社區。
- (3) 於2013年12月31日有70個第三類社區，包括(i)於2012年12月31日的21個第三類社區；(ii)於2012年12月31日的一個第二類社區；(iii)於2012年12月31日的14個第四類社區；(iv)於2012年12月31日代表客戶收款的五個社區；(v)於2012年12月31日代表住戶付款或收款零結餘的一個社區；及(vi) 2013年由我們新管理的28個社區。
- (4) 於2013年12月31日有60個第四類社區，包括(i)於2012年12月31日的28個第四類社區；(ii)於2012年12月31日的三個第三類社區；(iii)於2012年12月31日代表客戶收款的三個社區；(iv)於2012年12月31日代表住戶付款或收款零結餘的五個社區；及(v) 2013年由我們新管理的21個社區。
- (5) 只有擁有計算收益的建築面積的社區，才有代表客戶付款或收款。

誠如上表所闡釋，於2012年12月31日的24個第一類社區，於2013年12月31日仍全部為第一類社區。於2013年12月31日，在2012年12月31日的12個第二類社區中，(i)三個成為代表客戶付款或收款零結餘的社區；(ii)兩個成為代表客戶收款的社區；(iii)六個仍為第二類社區；及(iv)一個成為第三類社區。於2013年12月31日，在2012年12月31日的58個第三類社區中，(i)七個改進為代表客戶付款或收款零結餘的社區；(ii) 27個改進為代表客戶收款的社區；(iii) 21個仍為第三類社區；及(iv)三個降級至第四類社區。於2013年12月31日，在2012年12月31日的55個第四類社區中，(i)三個改進為代表客戶付款或收款零結餘的社區；(ii) 10個改進為代表客戶收款的社區；(iii) 14個升級為第三類社區；及(iv) 28仍為第四類社區。

財務資料

基於下列原因，董事相信現時的信貸控制措施為有效及充足：

- 於往績記錄期，我們錄得來自經營活動的淨現金，且於往績記錄期並無遭遇流動資金短缺，而需本集團收緊或改善信貸控制措施；及
- 我們委聘內部控制顧問審閱內部控制，藉以加強有關措施(包括信貸控制措施)，而我們已執行所有建議措施。

根據我們釐定管理辦事處是否有能力償還應付本集團的款項的最佳評估，我們相信已就代表住戶付款計提充足的呆賬撥備。根據上文所述及經考慮上文「管理處的財務表現」一段所載對管理處進行的分析後，董事相信上述撥備政策屬合理，且於往績記錄期的撥備充足。

提高代表住戶付款收回率的措施

為提高住戶支付物業管理費用及拖欠管理處或我們的其他費用及開支的準時度，我們已自2013年初起開始採納下列措施，且採納的社區數量亦日益增加：

- 我們已為收取率訂立標準評估駐場經理的表現，而彼等的薪酬乃符合評估結果。
- 我們持續透過家訪、文字短訊、電郵或電話與拖欠物業管理費用的住戶聯絡。倘有關措施均不奏效，我們將委聘法律顧問向業主採取法律行動，以追討未償還付款。
- 我們已為若干社區提供手機應用程式及銀行轉賬等電子付款方式。住戶亦可於駐場管理處刷信用卡或提款卡支付物業管理費用。
- 我們已為居住於其他城市的業主提供遙距付款方式。
- 我們每月舉行會議檢討收取方式的成效及討論進一步提高收取率的任何進一步措施。

我們亦採取多項措施減省成本。我們於安排物業管理服務產生的減省開支連帶上述提升住戶支付物業管理及其他費用及開支的準時性的措施，有助減低代表住戶付款。我們的成本減省措施包括自2012年下半年起透過設備租賃計劃推行自動化及其他設備升級。進一步詳情請參閱「業務－我們的工程服務－設備租賃」一節。於往績記錄期，我們採取我們相信一般可提高經升級社

財務資料

區盈利能力的自動化及其他設備升級，從而有助我們減少該等社區應佔的代表住戶付款。儘管有關社區需要作出設備租賃付款，但我們相信實行設備租賃計劃後在勞工成本及物業管理成本等方面可能節省的成本，最終將會超逾所作出的租賃付款。我們計劃於**2014年**及**2015年**為額外約**320**個我們所管理的社區提供自動化及其他設備升級，以優化第四類社區。

我們透過自動化及其他設備升級削減成本措施並無降低我們的服務質素。於我們實行成本節省措施之前及之後，我們均依從同一套與服務質素有關係的內部標準及業界廣泛協議，包括，舉例而言，由行業協會中國物業管理協會刊發的《普通住宅社區物業管理服務等級標準》，其詳述物業管理服務多方面的服務標準。此外，我們定期透過電話向我們在管社區的住戶進行調查。有關調查乃根據我們內部方法進行，旨在評估住戶對我們的服務多個方面的滿意度，包括彼等的整體印象、我們僱員的表現、社區的清潔度、園藝、保安、車輛管理、公共區域及私人單位的保修、水電供應、升降機、社區活動、住宅及零售單位租賃及銷售協助，以及交付協助。於往績記錄期，根據我們的內部評分系統所得的結果，我們的滿意度比率維持平穩，介乎**67%**至**79%**，並無呈現惡化趨勢。

實行上述措施後，根據社區營運表現有所改善，董事相信，代表住戶付款的可收回性已有所改善。我們於年初為各在管社區編製截至上個年末的預算案。就實施額外措施的社區，該等社區可符合**2013年**預算目標的百分率較**2012年**為高。此外，大部分有關社區**2013年**的現金狀況較**2012年**有所改善。

我們相信，提升代表住戶付款可收回性的措施與減少成本措施的綜合效果有助我們於未來維持持續發展及盈利能力。

我們的業務模式的可持續性

儘管我們代表住戶付款，但我們經考慮下列因素後相信，我們的業務模式為可持續：

- 根據中國指數研究院，代表住戶付款以於其後向住戶收回乃屬中國物業管理公司的常見慣例；
- 往績記錄期間的貿易應收款項－住戶的賬齡有所改善。於**2011年**、**2012年**及**2013年12月31日**，與有代表住戶付款或收款的社區有關的賬齡為一年以下的貿易應收款項－住戶，分別佔同日尚欠貿易應收款項－住戶總額的**76.1%**、**85.1%**及**88.3%**；
- 截至**2014年2月28日**已清償於**2011年**、**2012年**及**2013年12月31日**的貿易應收款項－住戶總額，分別佔同日貿易應收款項－住戶總額的**74.7%**、**75.1%**及**8.6%**。根據我們過往的營運經驗，我們認為上述後續清償狀況乃屬合理；

財務資料

- 我們的撥備政策根據我們釐定管理辦事處是否有能力償還應付本集團的款項的最佳評估計提充足的減值；
- 我們已開始實行措施改善代表住戶付款的收回性，且減少成本的措施並無影響服務質素；及
- 我們可管理僱員人數以舒緩不斷上升的勞工成本的影響。根據中國指數研究院，於2012年12月31日，我們的合約建築面積每百萬平方米的平均人數為135人，較中國物業管理公司百強在管每百萬平方米的平均人數224人為低。

此外，我們相信可透過提供物業管理服務向住戶提供增值服務。於2011年、2012年及2013年，我們的增值服務的毛利率分別為82.3%、94.1%及98.4%，有助提升我們的整體毛利率。於2011年及2012年，我們的淨利率一直上升，分別為16.0%及22.8%，根據中國指數研究院，較物業管理公司百強於該等年度實現的平均淨利率分別7.4%及8.0%為高。於2013年，我們的淨溢利率為19.5%或29.3%（不包括於2013年上市開支的影響）。⁽¹⁾根據中國指數研究院的資料，增值服務的多元化與物業管理公司百強致力進一步發展增值服務以提升盈利能力及確保可持續增長一致。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－中國物業管理業－中國物業管理業的概覽－中國物業管理公司的盈利能力」一節。

非虧損合約

香港會計準則第37號將虧損合約定義為履行合約義務的不可避免成本超出預期自其獲得的經濟利益的合約。由於第一類社區的物業管理合約為我們已終止或計劃終止的合約，於往績記錄期內的相關期間已就代表第一類社區住戶付款計提全額撥備，因此該等物業管理合約並不屬於我們所評估的虧損合約。於往績記錄期內，就第一類社區以外的物業管理合約而言，概無重大物業管理合約根據香港會計準則第37號被視為屬於虧損合約，原因為(i)我們本質上為業主的代理，以管理社區，因此，安排物業管理服務所產生的開支最終並非我們的債務或責任；(ii)我們就代表住戶付款擁有充足撥備；(iii)我們已開始實行措施，以改善物業管理費的收回率並削減成本；(iv)根據我們過往的營運經驗，我們認為貿易應收款項－住戶的後續清償狀況乃屬合理；(v)我們收取貿易應收款項－住戶的尚欠款項的法定權利；及(vi)必須在出售物業單位前清償尚欠物業管理費用的法律規定。

代表住戶收款

由於累積於庫務職能的管理處營運資金超過於相關按酬金制在管社區安排物業管理服務已產生及透過庫務職能支付的管理處開支，因此於2011年、2012年及2013年12月31日代表住戶

附註：

(1) 於最後實際可行日期，中國指數研究院並未公佈有關物業管理百強企業於2013年的平均淨溢利率資料。

財務資料

收款分別為人民幣30,600,000元、人民幣77,700,000元及人民幣96,800,000元。我們使用有關結餘於隨後期間安排相關社區的物業管理服務。於往績記錄期內，代表住戶收款持續上升，此乃主要由於業務擴張，以致計算收益的建築面積增加。

應收／(應付)客戶的合約工程款項

下表載列於所示日期應收客戶的合約工程款項：

| | 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 |
| 已產生合約成本加已確認溢利減 | | | |
| 已確認虧損 | 98,131 | 123,275 | 133,956 |
| 減：進度款項 | (61,623) | (78,142) | (92,848) |
| | 36,508 | 45,133 | 41,108 |
| 呈列為： | | | |
| 一年內應收客戶的合約工程款項 | 38,510 | 45,749 | 43,892 |
| 一年內應付客戶的合約工程款項 | (2,002) | (616) | (2,784) |
| 應收客戶的合約工程款項淨額 | 36,508 | 45,133 | 41,108 |

應收客戶的合約工程款項淨額自2011年12月31日人民幣36,500,000元增加至2012年12月31日人民幣45,100,000元，主要由於我們於2012年下半年提供的工程服務增加。應收客戶的合約工程款項淨額自2012年12月31日人民幣45,100,000元減少至2013年12月31日人民幣41,100,000元，主要由於2013年來自工程服務的收益減少。

於2013年12月31日的應收客戶的合約工程款項淨額人民幣41,100,000元當中，約20.3%隨後於2014年2月28日向客戶開出發票。

應收／應付同系附屬公司款項

應收／應付同系附屬公司款項主要為就已終止物業發展業務應收／應付若干花樣年控股實體(由雅浩科技及其附屬公司經營)的應收款項及應付款項。於2011年透過多項出售交易出售若干雅浩科技附屬公司及於2013年3月出售雅浩科技後，於截至2011年、2012年及2013年12月31日止，應收／應付同系附屬公司款項減少。

財務資料

下表載列我們於所示日期應收同系附屬公司款項：

| | 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 |
| 流動資產 | | | |
| 非貿易性質..... | 297,415 | 324,144 | 29,377 |
| 貿易性質..... | 4,731 | 6,706 | 2,776 |
| | <u>302,146</u> | <u>330,850</u> | <u>32,153</u> |

應收同系附屬公司款項為非貿易性質，並將於上市前全數結算。

下表載列我們應收同系附屬公司貿易款項的賬齡分析：

| | 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 |
| 0至30日..... | 1,901 | 1,472 | 669 |
| 31至90日..... | 1,345 | 1,000 | 922 |
| 91至180日..... | 866 | 2,125 | — |
| 181至365日..... | 595 | 307 | 646 |
| 一年以上..... | 24 | 1,802 | 539 |
| 總計..... | <u>4,731</u> | <u>6,706</u> | <u>2,776</u> |

應付直接控股公司款項

於2011年、2012年及2013年12月31日，應付直接控股公司款項分別為人民幣3,100,000元、人民幣3,300,000元及人民幣1,400,000元，主要是重組產生的負債所致。

分類為按公平值計入損益的金融資產

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們分類為按公平值計入損益的金融資產分別為零、人民幣42,200,000元及零。於2012年12月31日人民幣42,200,000元的款項乃由我們與銀行訂立的數份架構存款合約產生。回報率乃參照若干中國政府債務工具及國庫債券的表現而釐訂。於2012年12月31日，相關合約的預期回報率介乎每年2.3%至4.4%，高於我們的銀行結餘利率（於往績記錄期內介乎0.5%至1.5%）。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，管理及監控本集團庫務及投資活動的事宜由行政總裁及財務總監處理，彼等每月審閱本集團的現金狀況及投資資產。有關行政總裁及財務總監的資歷及經驗，見「董事、高級管理層及員工—董事—執行董事」一節。

財務資料

根據我們的庫務及投資政策，我們打算繼續把若干盈餘基金（即超出預測現金流量要求的金額）投資於低風險及回報率較銀行存款高的投資工具。我們的庫務部門負責審閱不同的建議書，以物色具合適程度的預期回報及風險的投資產品，而該等建議書將於行政總裁及財務總監作最終檢討及審批後推行，以試圖減輕因在相關時間於金融環境中可能產生的不可預見風險而造成的任何潛在影響。各建議交易的價值不得超過人民幣10,000,000元。不同投資產品的風險程度乃庫務部門評估投資產品時所考慮的其中一項重要準則。我們一般先進行分析，然後將投資產品分為五項風險程度：程度一（保本）、程度二（低風險）、程度三（中低風險）、程度四（中風險）及程度五（高風險）。我們一般僅投資程度一或二的投資產品，而有關投資產品有令人滿意的回報率以及明確及良好的退出選擇權。於物色到合適的投資產品前，我們可能透過存入本公司現金資產於銀行存款中保持現金資產的資本值。行政總裁及財務總監將繼續每月審閱本集團的現金狀況及投資資產，而財務總監將繼續管理庫務及投資操作並監控日常現金管理活動。

貿易及其他應付款項及應計款項

下表載列於所示日期我們的應付貿易及其他應付款項以及應計款項的明細：

| | 於12月31日 | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | 2011年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 | 2013年 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | 16,036 | 21,444 | 20,851 |
| 其他應付款項： | | | |
| 按包幹制計算的代表住戶收款 ⁽¹⁾ | 6,302 | 11,919 | 6,478 |
| 根據顧問服務安排就住宅社區代表 住戶收款 ⁽²⁾ | — | — | 3,327 |
| 就收購所屬公司的應付代價 ⁽³⁾ | 600 | 2,456 | — |
| 應計上市開支 | — | — | 20,972 |
| 客戶墊款 | 2,457 | 3,686 | 11,416 |
| 已收按金 | 5,841 | 6,452 | 15,314 |
| 其他應繳稅項 | 7,021 | 10,828 | 13,104 |
| 應付租金 | 2,345 | 1,550 | 1,399 |
| 應計員工成本 | 4,955 | 5,227 | 8,804 |
| 退休福利供款撥備 | 3,792 | 5,445 | 7,947 |
| 其他應付款項及應計款項 | 1,099 | 1,727 | 4,626 |
| | <u>34,412</u> | <u>49,290</u> | <u>93,387</u> |
| 總計 | <u>50,448</u> | <u>70,734</u> | <u>114,238</u> |

財務資料

附註：

- (1) 該等結餘為自根據包幹制的在管社區住戶收取的墊款，其後支付予供水及電力公司，以助住戶清償彼等於其擁有或租用的單位所耗的水電費。根據相關物業管理合約，我們毋須承擔有關開支。該等社區的管理處的會計記錄形成我們的財務業績的一部分，因此按包幹制計算的代表住戶收款形成貿易及其他應付款項及應計款項的一部分。
- (2) 該等結餘為有關透過顧問安排按酬金制在管社區的代表住戶收款。
- (3) 該等金額為免息、無抵押及按需求償還，並已於2013年12月31日悉數結付。

貿易應付款項主要指已終止業務所產生的應付款項及應付工程服務分包商的款項。貿易應付款項由2011年12月31日的人民幣16,000,000元增加至2012年12月31日的人民幣21,400,000元，主要由於2012年下半年的工程服務交易金額增加及物業管理服務業務增長。貿易應付款項由2012年12月31日的人民幣21,400,000元減少至2013年12月31日的人民幣20,900,000元，主要由於截至2013年12月31日止年度工程服務交易金額減少。

下表載列於所示期間貿易應付款項的周轉日數：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---|-------------|-------|-------|
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 |
| 貿易應付款項周轉日數 ⁽¹⁾ | 70.1 | 74.3 | 85.1 |
| 貿易應付款項周轉日數(來自持續 經營業務) ⁽²⁾ | 73.3 | 76.5 | 85.1 |

附註：

- (1) 乃按相關期間來自持續經營業務及已終止經營業務的貿易應付款項除以該相關期間來自持續經營業務及已終止經營業務的銷售成本，再乘以相關期間的日數計算。
- (2) 乃按相關期間來自持續經營業務的貿易應付款項除以該相關期間來自持續經營業務的銷售成本，再乘以相關期間的日數計算。

來自持續經營業務的貿易應付款項周轉日數自2011年至2012年及進一步至2013年增加，主要由於集中採購的政策讓我們掌握更多商議能力向若干供應商爭取更長的信貸期。物業管理及工程服務分包商一般授予我們介乎30至60日的信貸期。

財務資料

下表載列根據發票日期於所示日期的貿易應付款項的賬齡分析：

| | 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 |
| 0至60日 | 11,732 | 13,626 | 13,923 |
| 61至180日 | 1,998 | 3,385 | 2,439 |
| 181至365日 | 1,561 | 2,352 | 2,806 |
| 一年以上 | 745 | 2,081 | 1,683 |
| | <u>16,036</u> | <u>21,444</u> | <u>20,851</u> |

其他應付款項主要包括按包幹制計算的代表客戶收款、已收按金及其他應付稅項。其他應付款項自2011年12月31日的人民幣34,400,000元增加至2012年12月31日的人民幣49,300,000元，主要由於：(i)向公用事業公司付款前已收取的住戶款項增加，以致按包幹制計算的代表住戶收款增加；(ii)2012年進行更多收購活動，有關收購附屬公司的應付代價增加；及(iii)擴大業務規模，以致其他應付稅項增加。其他應付款項由2012年12月31日的人民幣49,300,000元增加至2013年12月31日的人民幣93,400,000元，主要由於應計上市開支增加、在管社區數目持續增加令已收按金增加，以及主要來自將於2014年動工的新接納工程項目的客戶墊款。

流動資金及資本資源

概覽

於往績記錄期間，我們的流動資金需求主要為滿足營運資金要求所產生。於往績記錄期間，內部產生的現金流量及銀行貸款是我們營運資金、資本開支及其他資本需求的主要資金來源。

現金流量

下表概述所示期間的綜合現金流量報表：

| | 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 | (157,739) | (5,677) | 121,133 |
| 年初現金及現金等價物 | 188,396 | 30,657 | 24,980 |
| 年末現金及現金等價物 | <u>30,657</u> | <u>24,980</u> | <u>146,113</u> |

財務資料

經營活動所得現金淨額

於2013年，經營活動所得現金淨額為人民幣44,600,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣84,300,000元，主要由於年內的持續經營業務及終止經營業務除稅前溢利人民幣70,900,000元，經若干非現金開支項目調整，例如呆賬備抵／壞賬撇銷淨額人民幣7,400,000元及物業、廠房及設備折舊人民幣3,900,000元。營運資金變動導致現金流出人民幣26,300,000元，主要包括(i)貿易及其他應收賬款及預付款增加人民幣40,800,000元，乃主要由於整體業務增長；及(ii)應收同系附屬公司款項增加人民幣17,700,000元，主要是與同系附屬公司之間的累計交易總額(包括工程及預售服務收益)增加所致，部分被以下項目抵銷：(i)因按酬金制在管社區數目增加以致代表住戶收款淨額增加人民幣15,400,000元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣11,800,000元。期內已付所得稅為人民幣13,400,000元。

於2012年，經營活動產生現金淨額為人民幣58,300,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣64,600,000元，主要乃由於該年度的持續經營業務及已終止業務的除稅前溢利人民幣60,600,000元，經若干非現金開支行項目調整，例如呆賬備抵／壞賬撇銷淨額人民幣2,400,000元及物業、廠房及設備折舊人民幣2,100,000元，部分被銀行利息人民幣700,000元所抵銷。營運資金變動導致現金流入人民幣2,300,000元，當中主要包括(i)代表住戶收款淨額增加人民幣20,700,000元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣12,800,000元，部分被以下項目抵銷：(i)貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣19,300,000元；及(ii)就合約工程應收客戶的金額增加人民幣8,600,000元。年內已付所得稅為人民幣8,700,000元。

於2011年，經營活動產生現金淨額為人民幣59,500,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣18,900,000元，主要乃由於該年度的持續經營業務及已終止業務除稅前溢利人民幣900,000元，經若干非現金開支行項目調整，例如呆賬備抵／壞賬撇銷淨額人民幣4,200,000元、物業、廠房及設備折舊人民幣2,400,000元及融資成本人民幣14,900,000元。由於已終止業務所產生的融資成本，融資成本於2011年顯著上升。營運資金變動導致現金流入人民幣51,000,000元，當中主要包括貿易及其他應收款項及預付款項減少人民幣156,000,000元，部分被以下項目抵銷：(i)待售物業增加人民幣53,400,000元(來自已終止業務)；及(ii)貿易及其他應付款項(大部分貿易應付款項來自已終止業務)減少人民幣37,900,000元。年內已付所得稅為人民幣10,400,000元。

投資活動(所用)／所得現金淨額

於2013年，投資活動產生現金淨額為人民幣363,400,000元，主要反映(i)同系附屬公司償還由已終止業務產生的人民幣333,300,000元；(ii)贖回分類為按公平值計入損益的金融資產人民幣186,700,000元及(iii)關連方償還款項人民幣46,400,000元，部分被以下項目抵銷：(i)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣144,000,000元；(ii)就設備租賃計劃購置物業、廠房及設備人民幣17,200,000元；(iii)同系附屬公司墊資人民幣25,500,000元；及(iv)收購附屬公司人民幣20,400,000元。

於2012年，投資活動所用現金淨額為人民幣133,900,000元，主要反映(i)購買分類為按公平值計入損益的金融資產人民幣112,500,000元；(ii)向同系附屬公司墊資人民幣104,400,000元，

財務資料

由終止經營業務產生；及(iii)向一名關連方墊資人民幣46,300,000元，部分被同系附屬公司償還由終止經營業務產生的人民幣77,700,000元及贖回分類為按公平值計入損益的金融資產人民幣70,300,000元所抵銷。

於2011年，投資活動所用現金淨額為人民幣487,500,000元，主要反映(i)自己終止業務向同系附屬公司墊資人民幣351,900,000元，及(ii)出售附屬公司所得款項人民幣231,600,000元，部分被(i)一名關連方還款人民幣95,200,000元及(ii)同系附屬公司還款人民幣14,600,000元所抵銷。

融資活動所得／(所用)現金淨額

於2013年，融資活動所用現金淨額為人民幣286,900,000元，主要反映同系附屬公司償還由終止經營業務產生的人民幣357,700,000元，部分被(i)發行股份及可贖回股份人民幣43,200,000元及(ii)來自同系附屬公司墊資人民幣28,500,000元所抵銷。

於2012年，融資活動產生現金淨額為人民幣69,900,000元，主要反映來自同系附屬公司墊款人民幣209,600,000元，部分被(i)向同系附屬公司還款人民幣102,600,000元及(ii)償還銀行借款人民幣40,000,000元所抵銷。

於2011年，融資活動產生現金淨額為人民幣270,300,000元，主要反映(i)來自同系附屬公司墊資人民幣1,226,500,000元；及(ii)由已終止業務產生的新造銀行借款人民幣787,700,000元，部分被(i)向直接控股公司還款人民幣1,599,600,000元；及(ii)償還銀行借款人民幣100,000,000元所抵銷。

主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期間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 | | |
|--------------|---|---------------|-------|-------|
| | | 2011年 | 2012年 | 2013年 |
| 回報率： | | | | |
| 股權回報 | 年內本公司擁有人應佔來自持續經營業務純利除以於年末本公司擁有人應佔總股權x100% | 31.5% | 41.4% | 24.8% |
| 總資產回報 | 年內本公司擁有人應佔來自持續經營業務純利除以於年末總資產x100% | 4.2% | 6.7% | 9.0% |
| 流動資金： | | | | |
| 流動比率 | 流動資產除以流動負債 | 1.05倍 | 1.08倍 | 1.24倍 |
| 速動比率 | (流動資產減存貨)除以流動負債 | 1.05倍 | 1.08倍 | 1.24倍 |

財務資料

| 財務指標 | 公式 | 於及截至12月31日止年度 | | |
|----------------|-------------------------------|---------------|-------|-------|
| | | 2011年 | 2012年 | 2013年 |
| 回報率： | | | | |
| 資本充足水平： | | | | |
| 資產負債比率 | 於相關年末總負債 ⁽¹⁾ 除以總股權 | 62.9% | 1.2% | 1.8% |
| 淨債務對股權比率 | 於相關年末淨負債 ⁽²⁾ 除以總股權 | 14.8% | 淨現金 | 淨現金 |

附註：

- (1) 總負債的定義為所有計息借款。
- (2) 淨負債的定義為扣除銀行結餘及現金後的總負債。

股權回報

股權回報由截至2011年12月31日止年度的31.5%增至截至2012年12月31日止年度的41.4%，並減至截至2013年12月31日止年度的24.8%。2011年至2012年期間的股權回報增幅主要由於純利的增長率較儲備的增長率高。截至2013年12月31日止年度，我們的股權回報減少，主要乃由於確認上市開支人民幣22,900,000元及發行新股份人民幣43,200,000元。倘不計及上市開支及發行新股份，截至2013年12月31日止年度的股權回報將為41.3%。

總資產回報

總資產回報於整個往績記錄期間增加。總資產回報增加主要由於收益整體增加及開支佔收益百分比減少導致盈利增加所致。

流動比率

流動比率由2011年12月31日的1.05倍增加至2012年12月31日的1.08倍，並進一步增加2013年12月31日的1.24倍。2011年至2012年流動比率維持相若水平。於2013年12月31日的流動比率較2012年12月31日增加主要由於於2013年12月31日銀行結餘及現金增加、貿易應收款項增加及應付同系附屬公司款項減少所致。

速動比率

速動比率由2011年12月31日的1.05倍增至2012年12月31日的1.08倍，並進一步增至2013年12月31日的1.24倍。速動比率與流動比率增加走向一致，此乃由於我們的存貨量較少所致。

資產負債比率

於2011年我們的資產負債比率為62.9%，而於2012年及2013年跌至低水平。資產負債比率減少主要由於2012年償還大部分銀行借貸。

財務資料

淨債務對股權比率

淨債務對股權比率於2011年12月31日為14.8%，乃由於雅浩科技於2011年出售其持有的多間附屬公司的全部股權導致股權大幅減少所致。由於我們於2012年償還當時的現有借款，我們於2012年12月31日及2013年12月31日錄得淨現金。

債項

下表載列我們於2011年、2012年及2013年12月31日的未償還債務：

| | 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 |
| 有抵押銀行貸款 | 40,000 | — | — |
| 無抵押銀行貸款 | — | — | 377 |
| 應付同系附屬公司款項 | 249,641 | 356,778 | 36,719 |
| 應付直接控股公司款項 | 3,091 | 3,283 | 1,428 |
| 應付一間合營企業款項 | 169 | 94 | 94 |
| 應付非控股股東款項 | 828 | 624 | 2,900 |
| 應付一名聯繫人士款項 | — | 2,126 | 2,387 |
| 可贖回股份 | — | — | 6,614 |
| | <u>293,729</u> | <u>364,253</u> | <u>50,519</u> |
| 應償還賬面值： | | | |
| 一年內 | 293,729 | 362,905 | 42,599 |
| 超過兩年，但不超過五年 | — | — | 7,920 |
| 超過五年 | — | 1,348 | — |
| | <u>293,729</u> | <u>364,253</u> | <u>50,519</u> |
| 減：流動負債項下所示於 | | | |
| 一年內到期的金額 | <u>(293,729)</u> | <u>(362,905)</u> | <u>(42,599)</u> |
| 非流動負債項下所示的金額 | <u>—</u> | <u>1,348</u> | <u>7,920</u> |

下表載列銀行借款的實際利率幅度（為訂約利率）：

| | 於12月31日 | | |
|--------|----------------|-------|-------|
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 |
| 浮息借貸 | | | |
| 基準借貸利率 | 5.31%至 6.6% | 不適用 | 不適用 |
| 實際利率 | 6.6% | 不適用 | 不適用 |
| 定息借貸 | | | |
| 實際利率 | 不適用 | 不適用 | 11.0% |

所有銀行借款均以人民幣計值。

於2011年12月31日，同系附屬公司持有的若干投資物業就人民幣40,000,000元的銀行借款作質押予銀行。資產抵押及擔保於2012年解除。

財務資料

於2012年及2013年12月31日，我們欠付本公司一名非控制股東慕曉明先生分別為人民幣1,300,000元及人民幣800,000元。該款項為無抵押、按年利率8.9%計息及於截至2020年12月31日止年度到期。

我們並無就任何未償還債項訂立任何重大契約，於往績記錄期內亦無重大違反該等契約。

最新債項

於2014年2月28日營業時間結束時，即為釐定債款而言的最後實際可行日期，我們擁有以下仍未清償的(i)可贖回股份人民幣6,700,000元；(ii)應付同系附屬公司款項人民幣65,000,000元；(iii)應付非控股股東款項人民幣6,000,000元；(iv)應付聯繫人士款項人民幣2,400,000元；(v)銀行借款人民幣400,000元；(vi)應付花樣年控股款項人民幣8,500,000元及(vii)應付一間合營企業款項人民幣100,000元。該等結餘為無抵押及無擔保。

我們的董事確認，有關應收及應付關連人士金額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，且該等應收及應付關連人士未償還結餘將於上市前結清。我們的董事亦確認，所有貿易性質的關連人士結餘將於上市前全數結清。我們的董事認為，即使非貿易關連人士結餘未能於上市前結清，本公司亦財政上獨立於控股股東及彼等的聯繫人士。有關關連人士結餘及交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註42。

除上文及「一或然負債」一節或本文件其他部分所披露者外，於2014年2月28日營業時間結束時，我們在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2014年2月28日起，我們的債項並無重大變動。

營運資金

經計及我們可用的財務資源(包括[編纂]估計所得款項淨額及內部產生資金)後，董事認為，我們有充足的營運資金以滿足自本文件日期後計最少12個月的需要。

資本承擔及合約責任

於往績記錄期間，我們的資本承擔主要與收購附屬公司及物業、廠房及設備所產生的資本開支有關。下表載列我們於所示日期的資本承擔：

| | 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 |
| 就收購附屬公司已訂約但未於財務資料計提的已承擔代價 | 4,521 | 3,627 | — |
| 就收購物業、廠房及設備已訂約但未於財務資料計提的資本開支 | 642 | 1,795 | 11,620 |

財務資料

自2012年下半年起，我們開始向在管或提供顧問服務的住宅社區提供自動化設備升級服務。根據相關租賃協議，我們於合約期內及過後保留所安裝儀器的擁有權。見「業務－我們的工程服務－設備租賃」一節。於2011年，我們透過設備租賃計劃就設計及預備自動化及其他設備升級服務產生人民幣400,000元的資本開支。於2012年及2013年，我們就透過設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務購入原材料產生的資本開支分別為人民幣4,900,000元及人民幣13,000,000元。有關設備入賬為租賃物業裝修、傢俱、固定設施及設備或在建物業，作為綜合財務狀況表上物業、廠房及設備的一部分，而我們估計其可使用年期為五年。我們於2012年及2013年內有關購入物業、廠房及設備的開支的資本承擔主要由於購入透過設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務所用的設備。

上市開支

估計就[編纂]所產生的預計總上市開支(不包括包銷佣金)將約為人民幣51,500,000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21,200,000元，當中(i)人民幣7,200,000元預期將於成功上市後與股權對銷；及(ii)人民幣14,000,000元將計入綜合損益表。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[編纂]所提供的服務的專業費用，以及聯席保薦人就上市及[編纂]所提供的服務的保薦人費用(金額不多於人民幣15,500,000元)。

經營租賃

作為承租人

我們根據經營租賃租用多個辦公室空間。此等租約的初步年期一般為二至十年，可選擇續租，惟續租時所有條款須經重新磋商。下表為我們截至所示日期止年度或於所示日期的經營租賃承擔概要：

| | 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 | | | |
| 根據經營租賃於年內租用物業所付的 最低租賃款項 | 4,257 | 1,682 | 4,407 |

財務資料

於各報告期末，我們就物業根據不可註銷經營租賃的未來最低租賃付款承擔的到期日如下：

| | 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 |
| 一年內 | 3,791 | 2,979 | 3,649 |
| 兩至五年 | 15,039 | 5,665 | 9,540 |
| 五年以上 | 8,118 | 281 | 720 |
| 合計 | <u>26,948</u> | <u>8,925</u> | <u>13,909</u> |

作為出租人

深圳市開元同濟就自動化及其他設備升級服務與代表我們管理或提供顧問服務的住宅社區的相關物業管理附屬公司訂立一般為期五年的租賃協議。相關收入確認為工程服務分部項下的設備租賃收益。有關自動化及其他設備升級服務的進一步資料，見「業務－工程服務－設備租賃」一節。

於往績記錄期間，我們亦有分租業務，當中我們與業主訂立租賃協議，隨後分租物業予不同的承租人。我們確認租賃及分租租金的淨差額為增值服務分部下收益。我們逐步終止本業務並以「業務－我們的增值服務－增值服務組合－(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助」一節所述的安排作取代。

此外，我們出租投資物業予獨立第三方。於2011年、2012年及2013年，我們賺取的物業租金收入分別為人民幣42,000元、人民幣62,000元及人民幣28,000元。就已出租的投資物業，該等投資物業有三年租戶承諾。

於各報告期間末，我們已就下列未來最低租賃付款與租戶或住宅社區訂約：

| | 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 |
| 一年內 | 2,844 | 3,950 | 14,111 |
| 兩年至五年 | 10,239 | 11,241 | 31,652 |
| 五年以上 | 2,475 | 2,250 | 1,921 |
| | <u>15,558</u> | <u>17,441</u> | <u>47,684</u> |

財務資料

或然負債

於正常業務過程中，我們會牽涉法律訴訟及其他法律程序。請參閱本文件「風險因素－關於我們的業務及行業的風險－我們或會不時牽涉因業務營運而產生的法律及其他爭議及申索」一節。舉例而言，於2012年9月，深圳市布吉就總額為人民幣10,900,000元的供水合約糾紛於深圳市向法院對我們提出法律訴訟。於最後實際可行日期，一審程序已完成，惟尚未有最終結果。然而，此法律程序的賠償金額尚待審決。參照近期情況及根據我們獲得的法律意見，董事已評估事件，並認為現階段無法可靠計量賠償金額。因此，董事認為無需計提撥備。儘管該等或然事項、法律訴訟或其他法律程序的後果現時尚無法確定，惟我們相信該等法律程序將不會產生任何對我們的業務、財務狀況、營運業績及前景構成重大不利影響的法律責任。

資產負債表外安排

於往績記錄期後及截至本文件日期止，我們並無訂立任何資產負債表外交易或安排，而我們相信該等交易或安排將會或於合理情況下會於近期或未來對我們的財務狀況、收益或開支、經營業績、流動資金、資本開支或財務資源造成重大影響。

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。

利率風險

我們因受限制銀行存款、銀行結餘及浮息借款之現行市場利率波動而面臨現金流量利率風險。我們的政策是將借款維持按浮動利率計息以盡量減少公平值利率風險。我們的現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行就銀行借款的基準借款利率。

我們就定息借款、應付一名非控股股東款項及可贖回股份面臨利率風險。請參閱本文件附錄一會計師報告附註32及42(b)。我們現時並無利率對沖政策。然而，我們監控利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

管理層認為應付一名非控股股東款項的利率風險極小。

信貸風險

於各報告期間結束時，我們所面對之最高信貸風險(其將導致因對方未能履行產生自綜合財

財務資料

務狀況表所述之各自已確認金融資產之賬面值的責任而產生財務虧損)乃產生自綜合財務狀況表所述之已確認金融資產之賬面值。

為了盡量減低信貸風險，我們管理層一直監察有關程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債務。此外，我們會在各報告期末審閱各項個別的貿易債項的可收回金額，以確保就無法收回之金額作出足夠減值虧損。就此而言，董事相信我們的信貸風險已顯著減低。

我們並無與貿易應收款項有關的集中信貸風險，其風險分佈於多名客戶(包括本集團按包幹制管理社區的住戶、工程服務分部為其提供安裝服務及維修及保養服務的客戶以及增值服務為其提供多項住戶增值服務的客戶)身上。然而，我們有與應收若干同系附屬公司及非控股股東款項的信貸集中風險。請參閱本文件附錄一會計師報告附註42(b)。董事認為，考慮到該等同系附屬公司的過往清償記錄、信貸質素及財務狀況後，應收同系附屬公司款項的信貸風險極小。

就應收一名關連方款項，我們過往自關連方收取款項時並無遇上任何困難，且不知悉關連方遇上的任何財務困難。

我們並無與代表我們按酬金制管理的社區住戶付款有關的集中信貸風險，其風險分佈於多個遍佈中國的社區管理處。按酬金制計算的代表住戶付款的各社區於各報告期末為代表住戶付款的總結餘佔少於10%。此外，我們於報告期末評估有關收回代表按酬金制管理的社區住戶付款的估計未來現金流量，以確定作出足夠減值虧損。就此而言，董事相信與代表住戶付款有關的信貸風險已大幅降低。

由於對手方為在中國成立的具有高信貸評級及良好信譽的銀行，故流動資金之信貸風險不屬重大。由於對手方為在中國成立的具有良好信譽的企業，故收購附屬公司支付的按金之信貸風險不屬重大。

本公司

我們的信貸風險集中於應收一間附屬公司款項。應收一間附屬公司款項的信貸風險有限，乃由於我們過往自附屬公司收取款項時並無遇上任何困難，且不知悉附屬公司遇上的任何財務困難。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們管理層監察及維持管理層認為足以應付營運所需水平之現金及現金等價物，以及減低現金流量波動之影響。

財務資料

我們依賴銀行借款及應付同系附屬公司款項及可贖回股份作為流動資金的重重大來源。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的銀行借款分別約為人民幣40,000,000元、零及人民幣400,000元，應付同系附屬公司款項分別為人民幣249,600,000元、人民幣356,800,000元及人民幣36,700,000元，可贖回股份分別為零、零及人民幣6,600,000元。

流動資金及利率風險表

下表詳述我們財務負債根據協定還款期的餘下合約到期日。下表乃根據金融負債的未貼現現金流量編製，該等金融負債乃根據我們可能須付款的最早日期分類。該表包括利息及本金現金流量。未貼現金額乃來自各報告期末的利率曲線。

| | 加權平均 實際利率 | 按要求償還 | 少於三個月 | 三個月 至一年 | 一年至八年 | 未貼現現金 流量總額 | 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 |
| 於2011年12月31日 | | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | — | 9,247 | 16,036 | — | — | 25,283 | 25,283 |
| 代表住戶收款 | — | 30,607 | — | — | — | 30,607 | 30,607 |
| 應付同系附屬公司款項 | — | 249,641 | — | — | — | 249,641 | 249,641 |
| 應付直接控股公司款項 | — | 3,091 | — | — | — | 3,091 | 3,091 |
| 應付非控股股東款項 | — | 828 | — | — | — | 828 | 828 |
| 應付一間合營企業款項 | — | 169 | — | — | — | 169 | 169 |
| 銀行借款—浮息 | 6.6% | — | 40,430 | — | — | 40,430 | 40,000 |
| | | <u>293,583</u> | <u>56,466</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>350,049</u> | <u>349,619</u> |
| 於2012年12月31日 | | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | — | 15,925 | 21,444 | — | — | 37,369 | 37,369 |
| 代表住戶收款 | — | 77,700 | — | — | — | 77,700 | 77,700 |
| 應付同系附屬公司款項 | — | 356,778 | — | — | — | 356,778 | 356,778 |
| 應付直接控股公司款項 | — | 3,283 | — | — | — | 3,283 | 3,283 |
| 應付非控股股東款項 | 8.9% | 624 | 41 | 233 | 2,244 | 3,142 | 1,972 |
| 應付一間聯營公司款項 | — | 2,126 | — | — | — | 2,126 | 2,126 |
| 應付一間合營企業款項 | — | 94 | — | — | — | 94 | 94 |
| | | <u>456,530</u> | <u>21,485</u> | <u>233</u> | <u>2,244</u> | <u>480,492</u> | <u>479,322</u> |

財務資料

| | 加權平均 實際利率 | 按要求償還 | 少於三個月 | 三個月 至一年 | 一年至八年 | 未貼現現金 流量總額 | 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 |
| 於2013年12月31日 | | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | — | 7,877 | 20,851 | — | — | 28,728 | 28,728 |
| 代表住戶收款 | — | 96,804 | — | — | — | 96,804 | 96,804 |
| 應付同系附屬公司款項 | — | 36,719 | — | — | — | 36,719 | 36,719 |
| 應付直接控股公司款項 | — | 1,428 | — | — | — | 1,428 | 1,428 |
| 應付非控股股東款項 | 8.9% | 1,570 | 60 | 179 | 1,551 | 3,360 | 2,900 |
| 應付一名聯繫人士款項 | — | 2,387 | — | — | — | 2,387 | 2,387 |
| 應付一間合營企業款項 | — | 94 | — | — | — | 94 | 94 |
| 可贖回股份 | 12.0% | — | — | — | 7,404 | 7,404 | 6,614 |
| 銀行借款一定息 | 11.0% | — | 56 | 167 | 242 | 465 | 377 |
| | | 146,879 | 20,967 | 346 | 9,197 | 177,389 | 176,051 |

股息及可供派發儲備

股息

任何股息(倘派付)之派付及其金額將取決於本集團之經營業績、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、派發股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於上市後，宣派任何終期股息將由股東批准。

此外，派付任何股息亦受公司法及憲章文件限制，即可自己變現或未變現溢利或自溢利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。

未來派發之股息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，派發之股息僅可來自根據中國會計準則計算所得的除稅後溢利，而中國會計準則與其他司法權區的普遍公認會計準則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。我們的中國營運附屬公司可能僅於按其年度溢利淨額最少10%的比率預留相關法定儲備基金直至該基金達其註冊資本的50%後向我們派付除稅後溢利。該轉移至法定儲備及向基金股東分派乃透過董事會決議案或相關中國附屬公司股東會根據本集團附屬公司的組織章程細則而進行，該組織章程細則乃按中國法律編製。法定

財務資料

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簽訂的其他協議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。

我們現擬保留大部分(如非全部)可供運用資金及未來盈利以經營及擴展我們的業務。董事會將每年審視股息政策。股份的現金股息(如有)將會以港元派付。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司並無派付或議派任何股息。

於2011年，Ace Link並無派付或議派任何股息。

於重組完成前，深圳市彩生活於2011年向其非控股股東宣派人民幣4,000,000元的股息。

可供派發儲備

於2013年12月31日，我們的可供派發儲備為人民幣184,800,000元。

未經審核備考有形資產淨值

下列未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃按下文所載之上市規則第4.29條基準編製，以說明[編纂]對我們截至2013年12月31日之有形資產淨值之影響，猶如[編纂]已於該日發生及假設超額配股權不獲行使。未經審核備考經調整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[編纂]已於2013年12月31日或任何未來日期完成之情況下我們之有形資產淨值。未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據本文件附錄一所載本公司會計師報告所示於2013年12月31日本公司股權持有人應佔之本集團經審核綜合有形資產淨值計算，並作出下文所述調整。未經審核備考有形資產淨值報表並不構成本文件附錄一會計師報告的一部分。

| | 於2013年 12月31日 本公司 股權持有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產 淨值(1) | | [編纂] 估計所得 款項淨額(3) | | 本公司 擁有人應佔 未經審核備考 經調整有形 資產淨值(4) | | 每股未經審核 備考有形資產淨值 | |
|----------------------------|---|-------|-------------------------|-------|--|----------|--------------------|------|
| | 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(5) | 港元(6) | |
| 按[編纂]每股股份[編纂]港元 計算..... | | | | | | | | [編纂] |
| 按[編纂]每股股份[編纂]港元 計算..... | | | | | | | | [編纂] |

財務資料

附註：

- (1) 於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載之本公司會計師報告，其乃根據於2013年12月31日本公司股權持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約[編纂]，減去本集團於2013年12月31日的商譽約[編纂]及有形資產約[編纂]計算。
- (2) 該調整為按China Bowen認購協議規定完成[編纂]後，於強制沒收可贖回股份相關的認沽期權時，在本集團的綜合財務狀況表內將可贖回股份由負債重新分類至權益，猶如[編纂]及[編纂]已於2013年12月31日進行。於[編纂]及[編纂]完成後，可贖回股份的賬面值將有所不同。
- (3) [編纂]估計所得款項淨額乃分別按指示性[編纂]每股股份[編纂]港元及[編纂]港元計算，經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，並假設超額配股權不獲行使。[編纂]估計所得款項淨額按於2013年12月31日人民幣0.7807元兌1.00港元的匯率，由港元兌換為人民幣。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，甚或完全不能兌換。
- (4) 概無對本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2013年12月31日後訂立的任何貿易業績或其他交易。
- (5) 計算本公司擁有人應佔每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值所用的股份數目，乃以緊隨[編纂]後已發行[●]股股份為基準，並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (6) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值按於2013年12月31日人民幣0.7807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人民幣款項兌換為港元或將港元款項兌換為人民幣，甚或完全不能兌換。

無重大不利變動

本公司董事確認，自最後實際可行日期以來，本公司的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

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。