



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至2013年12月31日止三個年度各年(「往績記錄期」)財務資料(「財務資料」)所發表的報告，以供收錄於貴公司在[●]就股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而刊發的文件(「文件」)內。

貴公司於2011年3月16日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免公司。貴公司為投資控股公司，自註冊成立以來，除股權交易及籌備貴公司股份首次上市外，未有從事任何事務。透過集團重組(「重組」)(詳情載列於文件「歷史、重組及集團架構」一節)，貴公司於2011年7月25日成為貴集團控股公司。

於各報告期末及本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接及間接權益：

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股份/註冊資本	貴集團應佔股本權益			於本報告 日期	主要業務	法律形式
				於12月31日					
				2011年	2012年	2013年			
				%	%	%	%		
<i>直接持有：</i>									
Ace Link Pacific Limited (「Ace Link」).....	英屬處女群島(「英屬 處女群島」)	2007年9月3日	100美元	100.0	100.0	-	-	投資控股	私人有限公司
						(附註1)			
通源控股有限公司 (「通源」).....	英屬處女群島	2012年12月3日	100美元	-	-	100.0	100.0	投資控股	私人有限公司
						(附註9)			
彩之雲控股集團有限公司 (「彩之雲控股」).....	開曼群島(「開曼 群島」)	2012年6月8日	50,000美元	-	100.0	100.0	100.0	投資控股	私人有限公司
彩付寶控股集團有限公司 (「彩付寶」).....	開曼群島	2012年6月8日	50,000美元	-	100.0	100.0	100.0	投資控股	私人有限公司

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股份/註冊資本	貴集團應佔股本權益			於本報告 日期	主要業務	法律形式
				於12月31日					
				2011年	2012年	2013年			
%	%	%	%						
<i>間接持有：</i>									
深圳市彩生活服務集團 有限公司(「深圳市 彩生活」).....	中華人民共和國 (「中國」)	2006年8月25日	人民幣 15,000,000元	100.0	100.0	100.0	100.0	投資控股	有限責任公司
深圳市彩生活網路服務 有限公司(「深圳市彩生活 網路服務」).....	中國	2007年6月12日	人民幣 10,000,000元	100.0	100.0	100.0	100.0	提供住戶增值服務	有限責任公司
彩生活服務集團(香港) 有限公司(「彩生活服務 集團(香港)」).....	香港	2007年11月8日	10,000港元	100.0	100.0	- (附註1)	-	投資控股	私人有限公司
雅浩科技發展(深圳) 有限公司 (「雅浩科技」).....	中國	2007年4月23日	1,000,000港元	100.0	100.0	- (附註1)	-	投資控股	有限責任公司
深圳市星彥置業 有限公司(「深圳市 星彥置業」).....	中國	2007年4月23日	人民幣 4,000,000元	92.7	92.7	92.7	92.7	提供住戶增值服務	有限責任公司
深圳市匯港物業管理 有限公司(「深圳市 匯港物業管理」).....	中國	2002年4月12日	人民幣 3,000,000元	75.0	75.0	75.0	75.0	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技 有限公司(「深圳市 開元同濟」).....	中國	2001年11月15日	人民幣 5,000,000元	100.0	100.0	100.0	100.0	提供工程服務	有限責任公司
深圳市彩悅酒店有限公司 (「深圳市彩悅酒店」)....	中國	2009年1月15日	人民幣 100,000元	100.0	100.0	- (附註2)	-	提供酒店服務	有限責任公司
深圳市彩悅酒店管理 有限公司(「深圳市 彩悅酒店管理」).....	中國	2008年8月20日	人民幣 100,000元	100.0	100.0	- (附註3)	-	投資控股	有限責任公司
深圳宏威裝飾設計工程 有限公司(「深圳 宏威裝飾」).....	中國	1994年5月25日	人民幣 10,000,000元	- (附註4)	-	-	-	提供室內設計服務	有限責任公司
深圳市康年科技有限公司 (「深圳市康年科技」)....	中國	2007年2月9日	人民幣 100,000,000元	- (附註4)	-	-	-	物業發展及投資	有限責任公司
香港康年貿易 有限公司(「香港 康年貿易」).....	香港	2009年9月24日	500,000美元	- (附註4)	-	-	-	貿易及投資控股	私人有限公司

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股份/註冊資本	貴集團應佔股本權益				主要業務	法律形式
				於12月31日			於本報告 日期		
				2011年	2012年	2013年			
%	%	%	%						
深圳市匯恒置業有限公司 (「深圳市匯恒置業」).....	中國	2006年4月26日	人民幣 150,000,000元	— (附註4)	—	—	—	物業發展	有限責任公司
寧夏回族自治區新聖基建築 工程有限公司(「寧夏 回建築」).....	中國	2009年7月22日	人民幣 50,000,000元	— (附註5)	—	—	—	提供建築服務	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理 有限公司(「深圳市彩生活 物業管理」).....	中國	2000年12月11日	人民幣 35,000,000元	100.0	100.0	100.0	100.0	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市蓮塘物業管理 有限公司(「深圳市蓮塘 物業管理」).....	中國	1999年11月16日	人民幣 3,000,000元	— (附註6)	—	—	—	提供物業管理服務	有限責任公司
惠州市友鄰物業管理 有限公司(「惠州市友鄰 物業管理」).....	中國	2008年6月13日	人民幣 500,000元	100.0 (附註7)	100.0	100.0	100.0	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市羅伯特管家物業管理 有限公司(「深圳市 羅伯特管家」).....	中國	2002年4月9日	人民幣 1,000,000元	51.0 (附註7)	— (附註10)	— (附註10)	—	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市安彩華能源投資 有限公司(「深圳市安彩華 能源投資」).....	中國	2011年11月29日	人民幣 100,000元	51.0	51.0	51.0	51.0	提供工程服務	有限責任公司
鐵嶺正南物業管理 有限公司(「鐵嶺正南 物業管理」).....	中國	2008年3月18日	人民幣 500,000元	—	51.0 (附註8)	51.0	51.0	提供物業管理服務	有限責任公司
陝西蓮塘物業服務 有限公司(「陝西蓮塘 物業服務」).....	中國	2003年9月8日	人民幣 3,000,000元	—	100.0 (附註8)	100.0	100.0	提供物業管理服務	有限責任公司
河源市彩生活物業管理 有限公司(「河源市彩生活 物業管理」)(前稱河源市 華達物業管理 有限公司).....	中國	2002年6月12日	人民幣 3,000,000元	—	100.0 (附註8)	100.0	100.0	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市彩生活彩虹清潔服務 有限公司(「深圳市彩生活 清潔服務」).....	中國	2011年6月17日	人民幣 100,000元	100.0	100.0	— (附註11)	—	提供住戶增值服務	有限責任公司
彩之雲集團有限公司 (「彩之雲集團」).....	英屬處女群島	2012年6月8日	1美元	—	100.0	100.0	100.0	投資控股	私人有限公司

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股份/註冊資本	貴集團應佔股本權益			於本報告 日期	主要業務	法律形式
				於12月31日					
				2011年	2012年	2013年			
				%	%	%	%		
彩之雲集團(香港)有限公司 (「彩之雲集團香港」).....	香港	2012年6月25日	10,000港元	-	100.0	100.0	100.0	投資控股	私人有限公司
彩付寶集團有限公司(「彩付 寶集團」).....	英屬處女群島	2012年6月14日	1美元	-	100.0	100.0	100.0	投資控股	私人有限公司
彩付寶集團(香港)有限公司 (「彩付寶香港」).....	香港	2012年6月25日	10,000港元	-	100.0	100.0	100.0	投資控股	私人有限公司
通天控股有限公司 (「通天」).....	香港	2012年11月16日	10,000港元	-	-	100.0	100.0	投資控股	私人有限公司
						(附註9)			
深圳市彩生活社區科技服務 有限公司(「深圳市彩生活 社區科技」).....	中國	2013年3月11日	1,000,000港元	-	-	100.0	100.0	投資控股	有限責任公司
深圳市前海彩之雲網絡科技 有限公司(「深圳市 前海彩之雲」).....	中國	2013年4月22日	人民幣 5,000,000元	-	-	100.0	100.0	提供住戶 增值服務	有限責任公司
深圳市前海彩付寶網絡科技 有限公司(「深圳市 前海彩付寶」).....	中國	2013年5月7日	人民幣 5,000,000元	-	-	100.0	100.0	提供住戶 增值服務	有限責任公司
秦皇島市宏添源物業服務 有限公司(「秦皇島市 宏添源物業服務」).....	中國	2005年10月26日	人民幣 5,000,000元	-	-	51.0	51.0	提供物業管理服務	有限責任公司
						(附註9)			
南京名城物業管理 有限公司(「南京名城 物業管理」).....	中國	2002年5月30日	人民幣 5,000,000元	-	-	90.0	90.0	提供物業管理服務	有限責任公司
						(附註9)			
陝西彩生活社區服務有限公司 (「陝西彩生活社區」)....	中國	2009年3月25日	人民幣 3,000,000元	-	-	51.0	51.0	提供物業管理服務	有限責任公司
						(附註9)			
南京慧韜物業服務有限公司 (「南京慧韜物業管理」)...	中國	2006年9月29日	人民幣 5,000,000元	-	-	90.0	90.0	提供物業管理服務	有限責任公司
						(附註9)			
無錫市太湖花園物業管理有限 責任公司(「無錫市太湖 花園物業管理」).....	中國	2001年11月30日	人民幣 3,000,000元	-	-	80.0	80.0	提供物業管理服務	有限責任公司
						(附註9)			
南京錦江物業管理有限公司 (「南京錦江物業管理」)...	中國	2001年6月26日	人民幣 5,000,000元	-	-	90.0	90.0	提供物業管理服務	有限責任公司
						(附註9)			

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股份/註冊資本	貴集團應佔股本權益			於本報告 日期	主要業務	法律形式
				於12月31日					
				2011年	2012年	2013年			
				%	%	%	%		
上海欣周物業管理有限公司 (「上海欣周物業管理」)...	中國	1999年9月21日	人民幣 3,000,000元	-	-	70.0	70.0	提供物業管理服務	有限責任公司
無錫市明珠園藝有限責任公司 (「無錫市明珠園藝」)....	中國	1999年9月24日	人民幣 500,000元	-	-	90.0	90.0	提供物業管理服務	有限責任公司
上海欣周逸浦物業管理有限 公司(「上海欣周逸浦」)...	中國	2011年9月26日	人民幣 500,000元	-	-	100.0	100.0	提供物業管理服務	有限責任公司

附註：

- 於2013年4月30日，貴公司向其同系附屬公司兆興控股有限公司(「兆興控股」)出售於Ace Link的100%權益。於出售完成後，Ace Link及其附屬公司彩生活服務集團(香港)及雅浩科技成為兆興控股全資附屬公司，並不再為貴公司附屬公司。詳情載於附註36(b)。
- 於2013年1月11日，根據貴集團與劉鄆海及黃文輝於2012年12月31日簽訂的股份轉讓協議，貴集團於深圳市彩悅酒店的權益出售予獨立第三方劉鄆海及黃文輝。於出售完成後，劉鄆海及黃文輝各自持有深圳市彩悅酒店50%的股本權益，而深圳市彩悅酒店不再為貴公司的附屬公司。詳情載於附註36(b)。
- 於2013年3月13日，根據貴集團與劉鄆海及黃文輝於2012年3月4日簽訂的股份轉讓協議，貴集團於深圳市彩悅酒店管理的權益出售予獨立第三方劉鄆海及黃文輝。於出售完成後，劉鄆海及黃文輝各自持有深圳市彩悅酒店管理50%的股本權益，而深圳市彩悅酒店管理不再為貴公司的附屬公司。詳情載於附註36(b)。
- 於2011年3月14日，貴集團向貴公司同系附屬公司深圳置富物業開發有限公司出售於深圳宏威裝飾及其附屬公司(包括深圳市康年科技、香港康年貿易及深圳市匯恒置業)註冊資本的全部60%股本權益。詳情載於附註36(b)。
- 於2011年3月8日，貴集團向貴公司同系附屬公司深圳置富物業開發出售於寧夏新聖基建築註冊資本的100%權益。詳情載於附註36(b)。
- 於2011年2月27日，貴集團向貴公司同系附屬公司深圳市花樣年物業服務有限公司(「深圳市花樣年物業服務」)出售於深圳市蓮塘物業管理的100%權益。詳情載於附註36(b)。
- 貴集團已於2011年收購該等實體。詳情載於附註36(a)。
- 貴集團已於2012年收購該等實體。詳情載於附註36(a)。
- 貴集團已於2013年收購該等實體。詳情載於附註36(a)。
- 截至2012年12月31日止年度，貴集團失去對深圳市羅伯特管家的控制權，對貴集團概無重大財務影響。根據貴集團及深圳市景樂物業管理有限公司(「深圳市景樂」)訂立的股份轉讓協議，於2013年7月14日，貴集團向獨立第三方深圳市景樂出售於深圳市羅伯特管家的51%權益，代價為人民幣380,000元。於出售完成後，深圳市羅伯特管家在法律上不再為貴公司附屬公司。詳情載於附註36(b)。
- 根據貴集團及益陽朝陽彩虹清潔服務有限公司(「益陽朝陽彩虹」)訂立的股份轉讓協議，於2013年7月16日，貴集團向獨立第三方益陽朝陽彩虹出售於深圳市彩生活清潔服務的100%權益，代價為人民幣1,250,000元。於出售完成後，深圳市彩生活清潔服務將不再為貴公司的附屬公司。詳情載於附註36(b)。

附錄一

會計師報告

貴公司及其附屬企業的年結日為12月31日。

由於貴公司、**Ace Link**、鐵嶺正南物業管理、深圳市羅伯特管家、通源、彩之雲控股、彩之雲集團、彩付寶及彩付寶集團註冊成立或成立所在的司法管轄區概無審核的法定規定，因此，概無編製自其各自成立／註冊成立日期起的經審核法定財務報表。

通天、深圳市彩生活社區科技、深圳市前海彩之雲及深圳市前海彩付寶分別於2012年11月16日、2013年3月11日、2013年4月22日及2013年5月7日註冊成立或成立，由於其自註冊成立或成立日期以來，並未達致發佈首份經審核財務報表的法定時限，因此概無編製經審核法定財務報表。

由於下列附屬公司並未達致發佈相關年份的經審核年度財務報表的法定時限，因此概無編製截至2013年12月31日止年度的經審核財務報表。

附屬公司名稱

河源市彩生活物業管理	.....
惠州市友鄰物業管理	.....
南京慧韜物業管理	.....
南京錦江物業管理	.....
南京名城物業管理	.....
秦皇島市宏添源物業服務	.....
陝西彩生活社區	.....
深圳市安彩華能源投資	.....
深圳市彩生活	.....
深圳市彩生活網絡服務	.....
深圳市彩生活物業管理	.....
深圳市匯港物業管理	.....
深圳市開元同濟	.....
陝西蓮塘物業服務	.....
Shenzhen Xinyanhang Real Estate	.....
上海欣周物業管理	.....
上海欣周逸浦	.....
鐵嶺正南	.....
無錫市明珠園藝	.....
無錫市太湖花園物業管理	.....

附錄一

會計師報告

截至2012年12月31日止兩個年度各年，吾等一直擔任彩生活服務集團(香港)的法定核數師。自其各自註冊成立日期至2012年12月31日期間，吾等亦擔任彩之雲集團香港及彩付寶香港的法定核數師。有關公司的法定財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。由於彩之雲集團香港及彩付寶香港於相關年度並未達到經審核年度財務報表的法定規定，因此概無編製其截至2013年12月31日止年度的經審核財務報表。

於中國成立實體於往績記錄期或自各自成立日期(以較短期間者為準)的法定財務報表乃按照適用於中國成立企業的相關會計政策及財務法規編製，由下列於中國註冊的執業會計師事務所審核。

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
深圳市彩生活	截至2012年12月31日 止兩個年度各年	深圳中瑞華正會計師事務所
深圳市彩生活網絡服務	截至2012年12月31日 止兩個年度各年	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)
雅浩科技	截至2012年12月31日 止兩個年度各年	深圳平海會計師事務所 (普通合夥)
河源市彩生活物業管理	截至2012年12月31日止年度	河源市順源會計師事務所 有限公司
深圳市星彥行置業	截至2012年12月31日 止兩個年度各年	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)
深圳市開元同濟	截至2012年12月31日 止兩個年度各年	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)
深圳市彩悅酒店	截至2012年12月31日 止兩個年度各年	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)
深圳市彩悅酒店管理	截至2012年12月31日 止兩個年度各年	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)
深圳市彩生活物業管理	截至2012年12月31日 止兩個年度各年	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)
深圳市匯港物業管理	截至2012年12月31日 止兩個年度各年	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)

附錄一

會計師報告

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
惠州市友鄰物業管理	截至2011年12月31日止年度	惠州市民和會計師事務所
	截至2012年12月31日止年度	惠州市金玉稅務師事務所 有限公司
深圳市安彩華能源投資	自成立日期起至2012年 12月31日	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)
深圳市彩生活清潔服務	自成立日期起至2012年 12月31日	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)
陝西蓮塘物業服務	截至2012年12月31日止年度	西安康勝會計師事務所 有限責任公司
鐵嶺正南物業管理	截至2012年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)

就本報告而言，貴公司董事按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製貴集團(包括貴公司及其附屬公司)於往績記錄期的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核，並按照香港會計師公會建議的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」審閱於往績記錄期的相關財務報表。

本報告所載的財務資料乃摘錄自相關財務報表，並根據下文A節附註2所載基準編製。吾等於編製報告以載入文件時，認為相關財務報表毋需作出調整。

批准刊發相關財務報表的貴公司董事須對相關財務報表負責。貴公司董事亦須對載有本報告的文件的內容負責。吾等的責任乃從相關財務報表編製本報告所載的財務資料，就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，根據下文A節附註2所載的編製基準，就本報告而言，財務資料真實並公平地反映了貴集團及貴公司於2011年12月31日、2012年12月31日及2013年12月31日的財務狀況，以及貴集團於往績記錄期內的綜合溢利及綜合現金流量。

附錄一

會計師報告

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	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>持續經營業務</u>				
收益.....	8	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.....	9	(4,152)	(2,312)	(10,122)
其他收入.....	9	475	1,586	4,289
銷售及分銷開支.....		(6,922)	(5,809)	(1,915)
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.....	10	(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.....	22	(870)	—	—
分佔一間聯營公司業績.....	20	360	303	175
分佔一間合營企業業績.....	21	218	173	265
出售附屬公司收益.....	36	—	—	778
除稅前溢利.....		38,381	60,861	70,935
所得稅開支.....	11	(14,929)	(15,996)	(25,467)
年內溢利.....	13	23,452	44,865	45,468

附錄一

會計師報告

	附註	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
已終止業務				
年內來自已終止業務的溢利(虧損).....	37	(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：				
貴公司擁有人				
—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				
來自持續經營及已終止業務(人民幣分) .	15	[0.92]	[6.03]	[6.04]
來自持續經營業務(人民幣分)	15	[2.74]	[6.11]	[6.04]
每股盈利—攤薄				
來自持續經營及已終止業務(人民幣分) .	15	[0.92]	[6.03]	[6.04]
來自持續經營業務(人民幣分)	15	[2.74]	[6.11]	[6.04]

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	貴集團			貴公司		
		於12月31日			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	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產							
物業、廠房及設備	16	6,292	10,357	23,513	—	—	—
無形資產	17	—	—	624	—	—	—
投資物業	18	11,114	12,620	26,758	—	—	—
於附屬公司的權益	19	—	—	—	1	623	623
於一間聯營公司的權益	20	953	932	1,107	—	—	—
於一間合營企業的權益	21	285	303	568	—	—	—
商譽	22	4,558	14,114	50,537	—	—	—
收購附屬公司所付的按金	23	4,484	8,678	—	—	—	—
貿易應收款項	26	7,092	9,416	7,585	—	—	—
其他應收款項及預付款項	26	8,832	8,110	5,334	—	—	—
遞延稅項資產	24	1,875	2,001	3,848	—	—	—
		<u>45,485</u>	<u>66,531</u>	<u>119,874</u>	<u>1</u>	<u>623</u>	<u>623</u>
流動資產							
存貨	25	—	1,274	200	—	—	—
貿易應收款項	26	10,427	21,575	49,566	—	—	—
其他應收款項及預付款項	26	19,936	28,772	43,339	—	—	7,426
代表住戶付款	27	19,702	46,089	43,966	—	—	—
應收合約工程客戶款項	28	38,510	45,749	43,892	—	—	—
應收一間附屬公司款項	42(b)	—	—	—	—	—	35,231
應收直接控股公司款項	42(b)	—	—	1	—	—	1
應收同系附屬公司款項	42(b)	302,146	330,850	32,153	—	—	—
應收非控股股東款項	42(b)	—	675	13,063	—	—	—
應收一間聯營公司款項	42(b)	26	—	—	—	—	1
應收一名關連方款項	42(b)	—	46,250	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	29	—	42,200	—	—	—	—
受限制銀行存款	30	—	997	997	—	—	—
銀行結餘及現金	30	30,657	24,980	146,113	—	—	—
		<u>421,404</u>	<u>589,411</u>	<u>374,593</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>42,659</u>

附錄一

會計師報告

	附註	貴集團			貴公司		
		於12月31日			於12月31日		
		2011年	2012年	2013年	2011年	2012年	2013年
		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
流動負債							
貿易應付款項.....	31	16,036	21,444	20,851	—	—	—
其他應付款項及應計款項.....	31	34,412	49,290	93,387	—	—	20,972
代表住戶收款.....	27	30,607	77,700	96,804	—	—	—
應付合約工程客戶款項.....	28	2,002	616	2,784	—	—	—
應付同系附屬公司款項.....	42(b)	249,641	356,778	36,719	106	729	1,631
應付直接控股公司款項.....	42(b)	3,091	3,283	1,428	—	—	—
應付非控股股東款項.....	42(b)	828	624	1,809	—	—	—
應付附屬公司款項.....	42(b)	—	—	—	—	—	631
應付一間聯營公司款項.....	42(b)	—	2,126	2,387	—	—	—
應付一間合營企業款項.....	42(b)	169	94	94	—	—	—
一年內到期的借款.....	32	40,000	—	162	—	—	—
稅項負債.....		25,834	31,607	45,910	—	—	—
		402,620	543,562	302,335	106	729	23,234
與分類為持作出售的出售集團有關的負債.....	37	—	2,509	—	—	—	—
		402,620	546,071	302,335	106	729	23,234
流動資產(負債)淨額.....		18,784	43,340	72,258	(105)	(729)	19,425
總資產減流動負債.....		64,269	109,871	192,132	(104)	(106)	20,048
非流動負債							
遞延稅項負債.....	24	556	338	509	—	—	—
應付一名非控股股東款項.....	42(b)	—	1,348	1,091	—	—	—
一年後到期的借款.....	32	—	—	215	—	—	—
可贖回股份.....	33	—	—	6,614	—	—	6,614
		556	1,686	8,429	—	—	6,614
資產(負債)淨額.....		63,713	108,185	183,703	(104)	(106)	13,434
資本及儲備							
股本.....	34	2	2	164	2	2	164
儲備.....	35	62,647	106,246	178,761	(106)	(108)	13,270
以下人士應佔權益：							
本公司擁有人.....		62,649	106,248	178,925	(104)	(106)	13,434
非控股權益.....		1,064	1,937	4,778	—	—	—
總權益.....		63,713	108,185	183,703	(104)	(106)	13,434

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	保留溢利	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元			
於2011年1月1日.....	1	—	7,982	(13,425)	102,962	97,520	274,360	371,880	
年內溢利及									
全面收入總額.....	—	—	—	—	6,652	6,652	(19,656)	(13,004)	
發行新股.....	1	—	—	—	—	1	—	1	
收購一間附屬公司									
額外權益(附註b(ii)).....	—	—	—	19,893	—	19,893	(19,893)	—	
收購附屬公司(附註36(a)).....	—	—	—	—	—	—	(260)	(260)	
出售附屬公司(附註36(b)).....	—	—	—	(59,825)	—	(59,825)	(229,582)	(289,407)	
集團重組(附註b(ii)).....	—	—	—	(1,666)	—	(1,666)	—	(1,666)	
轉讓.....	—	—	5,439	—	(5,439)	—	—	—	
非控股權益貢獻.....	—	—	—	—	—	—	50	50	
確認按股權結算以股份支付之									
款項(附註44).....	—	—	—	74	—	74	—	74	
支付股息.....	—	—	—	—	—	—	(3,955)	(3,955)	
於2011年12月31日.....	2	—	13,421	(54,949)	104,175	62,649	1,064	63,713	
年內溢利及全面收入總額.....	—	—	—	—	43,432	43,432	904	44,336	
收購附屬公司(附註36(a)).....	—	—	—	—	—	—	(31)	(31)	
確認按股權結算以股份支付之									
款項(附註44).....	—	—	—	167	—	167	—	167	
轉讓.....	—	—	3,140	—	(3,140)	—	—	—	
於2012年12月31日.....	2	—	16,561	(54,782)	144,467	106,248	1,937	108,185	

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	保留溢利	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元			
年內溢利及全面收入總額.....	—	—	—	—	44,368	44,368	1,100	45,468	
資本化發行(附註35).....	156	(156)	—	—	—	—	—	—	
發行新股份(附註35).....	6	37,058	—	—	—	37,064	—	37,064	
收購附屬公司(附註36(a)).....	—	—	—	—	—	—	1,467	1,467	
出售附屬公司(附註36(b)).....	—	—	—	(9,125)	—	(9,125)	274	(8,851)	
確認按股權結算以股份支付之 款項(附註44).....	—	—	—	370	—	370	—	370	
轉讓.....	—	—	4,057	—	(4,057)	—	—	—	
於2013年12月31日.....	<u>164</u>	<u>36,902</u>	<u>20,618</u>	<u>(63,537)</u>	<u>184,778</u>	<u>178,925</u>	<u>4,778</u>	<u>183,703</u>	

附註：

- (a) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由中國成立附屬公司的董事會按照其組織章程，撥出其純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)而釐定。法定儲備可用於抵銷貴公司中國附屬公司於上一年的虧損或轉換成額外資本。
- (b) 其他儲備內錄得的金額乃產生自下列途徑以及附註36(b)及下文所披露的與花樣年控股集團有限公司(「花樣年控股」)及其附屬公司的該等交易：
- (i) 就截至2011年12月31日止年度直接控股公司向貴公司股東Splendid Fortune Limited轉讓貴公司3,000股每股1港元的股份以收購深圳市彩生活額外30.0%權益而調整非控股權益。
- (ii) 截至2011年12月31日止年度，貴集團向花樣年集團(中國)收購深圳市星彥行置業的41.65%股本權益，代價為人民幣1,666,000元。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動			
來自持續經營業務及已終止業務的除稅前溢利 . . .	949	60,624	70,935
就下列項目調整：			
撇銷呆賬／壞賬撥備—淨額	4,163	2,394	7,410
物業、廠房及設備折舊	2,361	2,145	3,929
無形資產攤銷	—	—	1,189
銀行利息收入	(333)	(749)	(554)
來自一名客戶墊資的利息收入	—	—	(222)
非流動不計息貿易應收款項的估算利息收入	(169)	(171)	(408)
非流動免息存款的公平值調整	—	—	666
融資成本	14,927	582	630
以股份支付之款項開支	74	167	370
分佔一間合營企業業績	(218)	(173)	(265)
分佔一間聯營公司業績	(360)	(303)	(175)
出售物業、廠房及設備的虧損	20	—	1,846
已確認商譽減值虧損	870	—	—
出售附屬公司的收益	—	—	(778)
投資物業的公平值變動	(839)	86	(230)
轉撥自持作出售物業後投資物業的公平值變動 . . .	(2,577)	—	—
營運資金變動前的經營現金流量	18,868	64,602	84,343
存貨(增加)減少	—	(1,274)	1,074
出售物業增加	(53,396)	—	—
貿易及其他應收款項及預付款項減少(增加)	156,015	(19,298)	(40,821)
代表住戶付款／收款減少(增加)	(15,024)	20,706	15,381
應收／應付合約工程客戶款項(增加)減少	(3,402)	(8,625)	4,025
貿易及其他應付款項增加(減少)	(37,875)	12,813	11,767
應收同系附屬公司款項(增加)減少	4,707	(1,975)	(17,737)
經營所得現金	69,893	66,949	58,032
已付所得稅	(10,399)	(8,653)	(13,437)
經營活動所得現金淨額	59,494	58,296	44,595

附錄一

會計師報告

	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
投資活動			
已收利息	333	749	554
自一間合營企業收取股息	79	155	—
自一間聯營公司收取股息	313	324	—
就附屬公司支付按金增加	(4,484)	(6,574)	—
收購附屬公司(附註36(a))	77	(2,940)	(20,436)
出售附屬公司所得款項(附註36(b))	(231,633)	—	(1,138)
購買物業、廠房及設備	(2,485)	(6,168)	(17,180)
出售物業、廠房及設備所得款項	68	—	380
購買投資物業	(1,982)	(4,512)	—
購買分類為按公平值計入損益的金融資產	—	(112,530)	(143,975)
贖回分類為按公平值計入損益的金融資產	—	70,330	186,675
出售投資物業所得款項	—	2,920	—
受限制銀行存款增加	—	(997)	—
預付應收貸款	—	(1,500)	(3,000)
應收貸款還款	—	—	4,500
向一名客戶墊款	(5,752)	—	—
一名客戶墊款還款	—	500	3,500
向直接控股公司墊款	—	—	(1)
同系附屬公司還款	14,640	77,700	333,317
向同系附屬公司墊款	(351,920)	(104,429)	(25,540)
向一間聯營公司墊款	(26)	(690)	—
一間聯營公司還款	—	716	—
一名關連方還款	95,226	—	46,389
向一名關連方墊款	—	(46,250)	(1,442)
一名非控股股東還款	—	—	1,725
向非控股股東墊款	—	(675)	(918)
向董事墊款	—	—	(2,000)
董事還款	—	—	2,000
投資活動(所用)所得現金淨額	(487,546)	(133,871)	363,410

附錄一

會計師報告

	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
融資活動			
已付股息	(3,955)	—	—
已付利息	(14,927)	(582)	(193)
收購一間附屬公司額外權益付款	(1,666)	—	—
發行股份／可贖回股份	1	—	43,241
償還銀行借款	(100,000)	(40,000)	(70)
新造銀行借款籌措	787,656	—	—
非控股權益注資	50	—	—
同系附屬公司墊款	1,226,549	209,635	28,540
向同系附屬公司還款	(27,527)	(102,633)	(357,724)
直接控股公司墊款	3,000	283	—
向直接控股公司還款	(1,599,616)	—	(1,855)
向一間合營企業還款	(80)	(75)	—
一間聯營公司墊款	—	2,126	303
向一間聯營公司還款	—	—	(42)
非控股股東墊款	828	1,449	2,520
向非控股股東還款	—	(305)	(1,592)
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>270,313</u>	<u>69,898</u>	<u>(286,872)</u>
現金及現金等價物淨(減少)增加	(157,739)	(5,677)	121,133
年初現金及現金等價物	<u>188,396</u>	<u>30,657</u>	<u>24,980</u>
年末現金及現金等價物	<u>30,657</u>	<u>24,980</u>	<u>146,113</u>
呈列為：			
銀行結餘及現金	<u>30,657</u>	<u>24,980</u>	<u>146,113</u>

財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於2011年3月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點地址載於文件「公司資料」一節。

貴公司的直接控股公司為花樣年控股集團有限公司(「花樣年控股」)，其為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，股份於聯交所主板上市。其最終控股公司為Ice Apex Limited，其為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，最終控股方為曾寶寶女士。

貴公司主要業務為投資控股，其於中國成立的附屬公司主要提供物業管理服務、工程服務及住戶增值服務。此外，酒店服務供應及物業發展及建設在2011年出售附屬公司後終止。詳情載列於附註37。

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，與貴公司及附屬公司的功能貨幣相同。

2. 集團重組及財務資料編製基準

於集團重組開始前，Ace Link為貴集團控股公司。於整段往績記錄期內(或其各自註冊成立/成立日期起(以較短者為準))，集團實體由花樣年控股控制。集團重組包括下列步驟：

- (a) 於2011年3月，貴集團向貴公司同系附屬公司深圳置富房地產開發出售深圳宏威裝飾60%權益連同其附屬公司(包括深圳市康年科技、深圳市匯恒置業及香港康年貿易)，以及寧夏回建築100%權益，代價分別為人民幣5,000,000元及人民幣20,000,000元。
- (b) 於2011年3月16日，貴公司由花樣年控股於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。貴公司法定股本為1,000港元，分為10,000股每股面值0.1港元的股份。於註冊成立後，10,000股股份入賬列作繳足股款，向花樣年配發及發行。
- (c) 於2011年7月25日，貴公司(作為買方)及花樣年控股(作為賣方)訂立銷售協議，據此，貴公司收購而花樣年出售Ace Link全部已發行股本，代價為100美元。收購完成後，貴公司成為現時組成貴集團所有公司的控股公司。
- (d) 於2011年7月25日，唐學斌先生、董東先生及深圳市彩生活高級管理層的其他成員(「深圳市彩生活高級管理層」)向雅浩科技出售深圳市彩生活合共30%股本權益，代價為人民幣3,000,000元。交易完成後，深圳市彩生活成為貴公司全資附屬公司。

附錄一

會計師報告

於同日，**Splendid Fortune Limited**(其由深圳市彩生活高級管理層擁有)向貴公司直接控股公司花樣年控股收購貴公司**30%**股本權益，代價為人民幣**3,000,000**元。交易完成後，**Splendid Fortune**成為貴公司非控股股東。

- (e) 於**2011年11月**，貴集團向花樣年集團(中國)收購深圳市星彥行置業的**41.65%**股本權益，代價為人民幣**1,666,000**元。花樣年集團(中國)及貴公司由花樣年控股共同控制，交易對貴集團應佔深圳市星彥行置業的實際權益並無造成變動。
- (f) 於**2012年12月31日**，深圳市彩生活服務集團與劉鄆海先生及黃文輝先生(兩者均為獨立第三方)訂立股權轉讓協議。據此，劉鄆海先生及黃文輝先生各自向深圳市彩生活服務集團收購其於深圳市彩悅酒店的**50%**股本權益，代價分別為人民幣**1,000**元及人民幣**1,000**元。有關轉讓於**2013年1月11日**完成後，劉鄆海先生及黃文輝先生分別持有深圳市彩悅酒店**50%**及**50%**的股本權益，而深圳市彩悅酒店不再為貴公司附屬公司。
- (g) 於**2013年1月7日**，貴集團自一名獨立第三方收購通源，代價為**100**美元，而通源成為貴公司直接全資附屬公司。
- (h) 於**2013年3月4日**，深圳市彩生活服務集團與劉鄆海先生及黃文輝先生(兩者均為獨立第三方)訂立股權轉讓協議。據此，劉鄆海先生及黃文輝先生各自向深圳市彩生活服務集團收購其於深圳市彩悅酒店管理的**50%**股本權益，代價分別為人民幣**1,000**元及人民幣**1,000**元。有關轉讓於**2013年3月13日**完成後，劉鄆海先生及黃文輝先生分別持有深圳市彩悅酒店管理**50%**及**50%**的股本權益，而深圳市彩悅酒店管理不再為貴公司附屬公司。
- (i) 於**2013年3月30日**，深圳市彩生活社區科技向雅浩科技收購深圳市彩生活的**100%**股本權益，代價為人民幣**15,000,000**元。有關轉讓完成後，深圳市彩生活仍為貴公司間接全資附屬公司。
- (j) 於**2013年4月30日**，貴公司向花樣年控股的全資附屬公司兆興控股(並非組成貴集團的成員公司)出售**Ace Link**全部已發行股本，代價為**100**港元。有關出售完成後，兆興控股持有**Ace Link**全部已發行股本，而**Ace Link**及其附屬公司彩生活服務集團(香港)及雅浩科技不再為貴公司附屬公司。

根據集團重組，於**2011年7月25日**，貴公司成為現時組成貴集團所有公司的控股公司。由於重組前後現時組成貴集團的所有公司自各自註冊成立／成立日期或收購日期起至出售日期止均由花樣年控股控制，因此集團重組所產生的貴集團(包括貴公司及其附屬公司)被視為持續實體。

附錄一

會計師報告

貴集團的財務資料按照香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」採用合併會計法原則編製，猶如貴公司一直為貴集團的控股公司。

貴集團於往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成貴集團的公司的業績、權益變動及現金流量，乃按照 猶如現有集團架構於往績記錄期內或自其各自註冊成立／成立日期以來(以較短期間為準)一直存在而編製，惟附註36(a)及36(b)分別所披露由貴集團於往績記錄期內收購及出售的附屬公司除外，該等附屬公司自獲貴集團收購日期起計入財務資料，或計入財務資料直至被貴集團出售日期為止。

貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日的綜合財務狀況表乃為呈列現時組成貴集團的公司的資產及負債而編製，猶如集團重組完成後的現有集團架構於上述日期一直存在，惟附註36(a)及36(b)分別所披露由貴集團於往績記錄期內收購及出售的附屬公司除外，該等附屬公司乃經計及各自獲貴集團收購或出售的日期而計入財務資料。

3. 香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的應用

為編製及呈報往績記錄期的財務資料，貴集團於往績記錄期內貫徹應用由香港會計師公會頒佈，於2013年1月1日開始的年度會計期間對貴集團生效的香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列尚未生效的新準則、修訂及詮釋。貴集團並無提前採用該等新準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改善2010年 —2012年週期 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改善2011年 —2013年週期 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管的遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則 第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及 過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之修訂及對沖會計之延續 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費 ¹

- 1 於2014年1月1日或以後開始之年度期間生效。
- 2 於2014年7月1日或以後開始之年度期間生效。
- 3 可供應用—強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未生效階段時確定。
- 4 於2014年7月1日或以後開始之年度期間生效，惟有限的例外情況除外。
- 5 於2016年1月1日或以後開始之首份根據香港財務報告準則編製之全年財務報表生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入對金融資產的分類及計量的新規定。於2010年經修訂的香港財務報告準則第9號包括有關金融負債的分類及計量以及終止確認的規定，2013年再作進一步修訂，以涵蓋對沖會計的新規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定如下：

香港財務報告準則第9號要求香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的所有已確認金融資產按攤銷成本或公平值計量。具體而言，就以收取合約現金流量為目的的業務模式持有，並提供純粹為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。

所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，公司可作出不可撤回的選擇，以於其他全面收益呈報股本投資（並非持作買賣者）於其後之公平值變動，及只有股息收入一般於損益確認。

就指定透過損益按公平值處理之金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定該負債信貸風險變動導致之金融負債公平值變動金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債的信貸風險變動導致之金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債的公平值變動全數金額於損益呈列。

香港財務報告準則第9號可予應用，而強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未生效階段時確定。

貴公司董事預計日後應用香港財務報告準則第9號可能不會對貴集團的金融資產呈報金額造成影響。

4. 重大會計政策

財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

附錄一

會計師報告

財務資料已根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量，如下文載列會計政策所述。歷史成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，貴集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括香港財務報告準則第2號範疇內的以股份為基礎付款的交易、香港會計準則第17號範疇內的租賃交易，及與公平值存在一些相似之處但並非公平值的計量，例如香港會計準則第2號的可變現淨值或香港會計準則第36號的使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量參數可觀察程度及參數對整體公平值計量的重要性劃分為第1、2或3級，其可描述如下：

- 第1級參數為實體可於計量日以相同資產或負債於活躍市場上報價(未經調整)評估得出；
- 第2級參數為除第一級計入之報價以外，可直接或間接觀察資產或負債所得出的參數；及
- 第3級參數為資產或負債的不可觀察參數。

綜合基準

財務資料包括貴公司及其控制實體(其附屬公司)的財務資料。倘貴公司有以下情況，即已取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 可自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 可使用其權力影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，貴公司將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合附屬公司於貴公司取得附屬公司之控制權時開始，並於貴公司失去附屬公司之控制權時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支乃由貴公司取得控制權日期至貴公司失去附屬公司控制權當日計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收入的各部份歸屬予貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬予貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益金額為負數。

附錄一

會計師報告

如需要，將就附屬公司的財務資料作出調整，使其會計政策與貴集團其他成員公司會計政策貫徹一致。

集團內公司間所有資產及負債、股權、收入及開支及有關貴集團成員公司間之交易的現金流量於綜合時全部對銷。

附屬公司的非控股權益與貴集團於其中的權益分開呈列。

貴集團對現有附屬公司的擁有權權益變動

倘貴集團於現有附屬公司擁有權權益的變動並無導致貴集團對附屬公司失去控制權，則會作為權益交易入賬。貴集團的權益及非控股權益的賬面值經調整，以反映各自於附屬公司的相對權益變動。非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於貴公司擁有人。

倘貴集團失去對附屬公司的控制權，則收益或虧損作為損益確認，並以下列兩者間之差額計算：(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值之總和及(ii)附屬公司的資產(包括任何商譽)及負債，以及任何非控股權益的過往賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收入確認的全部金額予以入賬，猶如貴集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債(即重新劃分為溢利或虧損或轉撥至適用的香港財務報告準則列明／許可的另一權益分類下)。於失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資的公平值，將根據香港會計準則第39號於往後會計處理中視為初步確認於聯營公司或合營企業的投資的公平值，或(如適用)初步確認時之成本。

按照會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」的共同控制實體業務合併的合併會計處理

財務資料納入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已綜合處理。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值綜合。於控制方權益維持不變的期間，概無就共同控制合併時產生的商譽或收購方應佔被購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出成本的差額確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日以來(以較短時間為準)的業績，而不論共同控制合併日期。

附錄一

會計師報告

業務合併

業務收購使用收購法列賬。業務合併中轉讓的代價按公平值計量，而公平值乃按貴集團所轉讓資產、貴集團向被收購方前擁有人承擔的負債及貴集團為交換被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公平值總和計算。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其於收購日期的公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債或與僱員福利安排有關的負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止業務」劃分為持作出售的資產（或出售組合）根據該準則計量。

商譽是以所轉撥的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方股本權益的公平值（如有）的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經重新評估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期之淨額高於轉撥的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公平值（如有）的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且其持有人於清盤時有權按比例分佔實體資產淨值的非控股權益，可初步按公平值或非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公平值或（倘適用）另一項準則規定的基準計量。

商譽

收購業務產生的商譽按照成本減去任何累計減值虧損計算，於綜合財務狀況表內分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可從合併協同效應獲益的各相關現金產生單位（或現金產生單位組合）。

獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，或於單位出現可能減值跡象時進行更頻繁的測試。對於報告期內因收購產生的商譽，獲分配商譽的現金產生單位於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，則減值虧損將首先用以撇減分配到該單位任何商譽的賬面值，然後按單位內各項資產賬面值的比例分配至單位的其他資產。

附錄一

會計師報告

任何商譽減值虧損直接於綜合損益及其他全面收益表中的損益確認。就商譽確認的減值虧損不會於後續期間撥回。

就其後出售的有關現金產生單位而言，商譽應佔金額於出售時計入釐定損益的金額。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指貴集團對其有重大影響力的實體，而該實體並非一家附屬公司或合營企業。重大影響力乃擁有參與被投資方財政及營運政策決定的權力，而非控制或共同控制該等政策的權力。

合營企業指一項合資安排，據此，對安排有共同控制權的訂約方有權享有合營企業的資產淨值。共同控制乃指按照合約約定對某項安排所共有的控制，其僅於當相關活動要求共同擁有控制權的各方作出一致同意決定時存在。

聯營公司或合營企業的資產及負債以會計權益法計入財務資料，惟有關投資(或當中部分)分類為持作出售時除外，於此情況下，則按香港財務報告準則第5號入賬。根據權益法，於聯營公司或合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認貴集團分佔聯營公司及合營企業的損益及其他全面收入而作出調整。倘貴集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超過貴集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上成為貴集團於該聯營公司投資淨額一部分的任何長期權益)，則貴集團終止確認其所佔的進一步虧損。僅於貴集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項的情況下，方會進一步確認虧損。

自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起，對聯營公司或合營企業的投資採用權益法入賬。於收購於聯營公司或合營企業的投資時，投資成本超過貴集團分佔被投資方可識別資產及負債公平淨值的任何部分乃確認為商譽，並計入投資的賬面值。

倘貴集團分佔的可識別資產、負債及或然負債於重新評估後的公平淨值高於投資成本(包括議價收購收益)，超出之金額則於收購投資期間即時於損益確認。

於釐定是否需確認貴集團於聯營公司或合營企業的投資的任何減值虧損時，已應用香港會計準則第39號的規定。倘有需要，投資的全部賬面值(包括商譽)將根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額(使用價值及公平值減銷售成本的較高者)與其賬面值。任何確認減值虧損均成為投資賬面值一部分。減值虧損的任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟以隨後增加投資可收回金額為限。

附錄一

會計師報告

當集團實體與聯營公司或合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易產生的損益僅於聯營公司或合營企業的權益與貴集團無關時，方於財務資料確認。

物業銷售

各自的物業已竣工及已交付予買家時，於日常業務過程中確認物業銷售收益。於符合上述收益確認條件前，自買家收取的按金及分期付款計入綜合財務狀況表流動負債項下。

竣工物業以交換不相近的貨品或服務的形式出售時，該交換被視為產生收益的交易。收益按所獲取的貨品或服務的公平值計量，並按任何已轉讓現金或現金等價物的金額作調整。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資按成本減去累計減值虧損，計入貴公司的財務狀況表。

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，於綜合財務狀況表列賬。

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，以直線法確認。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。根據貴集團的會計政策，成本包括專業費用及(就合資格資產而言)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。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值的物業。

附錄一

會計師報告

投資物業初步以成本計量，成本包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業乃按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損於產生期間計入損益。

在建投資物業的建築成本撥充資本，作為在建投資物業賬面值的一部分。

正在建設或發展為日後投資物業用途的物業分類為投資物業。倘公平值不能可靠地釐定，發展中投資物業將以成本計量，直至公平值可予釐定或竣工為止。

投資物業於出售或被永久終止使用且預期於出售時再無日後經濟利益產生時終止確認。終止確認資產所產生的任何收益或虧損(按資產出售所得款項淨額及其賬面值的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益確認。

貴集團作為承租人

經營租賃付款以直線法按租賃年期確認為開支，惟另有系統基準更能代表使用租賃資產產生經濟利益的時間模式除外。

安裝合約

當能可靠估計安裝合約結果時，收益及成本將參照合約活動於報告期末的完成階段獲確認，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而言，盈餘會以應付客戶合約工程款項列示。

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，作為已收墊款計入其他應付款項。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視為持作出售。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視為符合。管理層必須對此出售作出承擔，應預期可於分類日期起計一年內符合資格確認為已完成出售。

當貴集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權的出售計劃，於符合上述條件時，不論貴集團是否將於出售後保留其於前附屬公司的非控股權益，該附屬公司的所有資產及負債將分類為持作出售。

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

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已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通過權證時確認，其時已符合下列條件：

- 貴集團已向買家轉讓擁有貨品的重大風險及回報；
- 貴集團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貴集團；及
- 交易產生或將予產生的成本能夠可靠地計量。

附錄一

會計師報告

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、包幹制提供的物業管理服務及預售服務)、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

貴集團確認安裝合約收益的政策載於上文「安裝合約」一段。

物業銷售

各自的物業已竣工及已交付予買家時，於日常業務過程中確認物業銷售收益。於符合上述收益確認條件前，自買家收取的按金及分期付款計入綜合財務狀況表流動負債項下。

竣工物業以交換不相似的貨品或服務的形式出售時，該交換被視為產生收益的交易。收益按所獲取的貨品或服務的公平值計量，並按任何已轉讓現金或現金等價物的金額作調整。

利息收入

來自金融資產的利息收入於經濟利益有可能流入貴集團及能可靠計量收入金額時獲確認。利息收入乃按時間基準，參照未償還本金及實際適用利率累計，實際利率乃將金融資產的估計未來所收現金於估計可使用期限準確折現至初次確認該資產時的賬面淨值的利率。

租金收入

貴集團經營租賃收益的確認政策載於上文「租賃—貴集團作為出租人」一段。

政府資助

除非能合理確定貴集團將遵守政府資助附帶的條件及將獲發有關資助，否則不會確認政府資助。

政府資助乃於貴集團將擬用作補貼相關成本的補貼確認為開支期間，有系統地於損益中確認。

作為已產生開支或虧損的補償，或用於向貴集團提供即時財務援助而沒有未來相關成本的應收政府資助，乃於成為應收款項期間在損益確認。

附錄一

會計師報告

外幣

為各獨立集團實體編製財務報表時，採用該實體功能貨幣(外幣)以外貨幣進行的交易，乃以交易日現行匯率換算為其功能貨幣(即該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)入賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目以當日現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目概不重新換算。

因貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生的匯兌差額，於產生期內於損益確認。

借款成本

收購、建築或生產合資格資產(即須待一段較長時間方達致其擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本乃加入至該等資產的成本，直至資產大致上達致其擬定用途或銷售為止。

所有其他借款成本均於產生期內於損益確認。

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃作出的付款，於僱員提供服務而可收取該等供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故與綜合損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利不同。貴集團的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按財務資料內資產及負債的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。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債。倘可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣減暫時差額，則一般就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘初次確認一項交易的其他資產及負債(業務合併除外)所產生的暫時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債將不予確認。

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債乃按與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的應課稅暫時差額確認，惟貴集團能控制暫時差額撥回時間及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則除外。與有關投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠的應課稅溢利可供動用暫時差額的收益，且預期於可見將來撥回時方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末經審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按報告期末已頒布或實質上已頒布的稅率(及稅法)，按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按貴集團預期的方式於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值所產生的稅務後果。

就計量投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業賬面值乃假設通過銷售全數收回，惟有關假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務目標為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的業務模式內持有時，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將根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量(即根據預期如何收回有關物業的方式)。

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及遞延稅項，稅務影響列入業務合併的會計處理。

業務合併收購的無形資產

業務合併收購的無形資產與商譽獨立確認，並以其於收購日期的公平值(被視為其成本)初步確認。

於初步確認後，有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷於估計可使用年期以直線法確認(見下文有關有形及無形資產減值虧損的會計政策)。

附錄一

會計師報告

可變現淨值指待售物業的估計售價減去所有估計完工成本及進行出售所需成本。

當持有物業之目的轉變為賺取租賃收入或／及資本升值(以開始經營租賃予其他方為證明)，該物業由待售物業轉為投資物業，該項目於轉換日的賬面值及公平值之間的差異於損益確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先進先出法計量。可變現淨值指存貨的估計售價減去所有估計完工成本及進行出售所需成本。

財務工具

集團實體成為工具的合約條文的一方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債的公平值或從公平值扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

金融資產

貴集團的金融資產一般分類為貸款及應收款項及按公平值計入損益的金融資產。分類取決於金融資產的性質及用途，並於初次確認時釐定。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產指於初次確認時指定按公平值計入損益者。於下列情況下，金融資產可於初次確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定可消除或大幅減低原本出現的計量或確認不一致；或
- 金融資產屬於金融資產組合或金融資產負債組合或同時屬於兩者的一部分，根據貴集團的既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估表現，而分類資料乃由內部按上述基準提供；或
- 其屬於包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整份綜合合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產乃以公平值計量，重新計量產生的公平值變動於產生期間於損益直接確認。於損益中確認的收益或虧損淨值包括金融資產的任何股息或利息。

附錄一

會計師報告

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價，而具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、代表住戶付款、應收一間附屬公司、同系附屬公司、非控股股東、一間聯營公司、一名關連方及直接控股公司款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利息法按攤銷成本扣除任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文金融資產減值虧損會計政策)。

實際利息法

實際利息法乃計算金融資產攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分的所有已付或已收費用)準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利息法就債務工具確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外，有關資產的利息收入列入收益或虧損淨額。

貸款及應收款項減值虧損

貸款及應收款項於各報告期末評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示貸款及應收款項的估計未來現金流量因於其初步確認後發生的一項或多項事件而受到影響，則貸款及應收款項被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；或
- 違約，如拖欠或逾期支付利息及本金付款；或
- 借款人可能破產或進行財務重組。

就若干類別的金融資產(例如貿易應收款項及代表住戶付款)而言，經評估不會單獨作出減值的資產將於其後按組合基準評估減值。應收款項組合減值的客觀證據可包括貴集團過往的收款經驗、組合內延遲付款次數的增加以及引致拖欠應收款項的國家或地方經濟狀況的可觀察改變。

按攤銷成本列賬的金融資產的已確認減值虧損金額乃按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。

附錄一

會計師報告

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項及代表住戶付款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款項及代表住戶付款被視為不可收回，將於撥備賬撇銷。其後收回的過往已撇銷金額計入損益。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減幅可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則先前確認的減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過於並無確認減值的情況下原應有的攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為於扣除所有負債後顯示貴集團資產剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

其他金融負債

其他金融負債隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

可贖回股份

載有貴集團於可贖回股份認購人行使股份認沽期權後，有義務以現金或其他金融資產(即可贖回股份)購回或贖回其權益工具的合約分類為金融負債。可贖回股份初步以公平值計量(於調整初步直接成本後)，隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率為於金融負債的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金付款準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利息法確認。

終止確認

貴集團僅於由資產獲取現金流量的合約權利屆滿，及將資產的絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時終止確認該項金融資產。

於完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入確認的累計收益或虧損總和之間的差額於損益確認。

倘有關合約列明的責任已履行、取消或屆滿，則終止確認金融負債。獲終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

以股份支付之交易

以權益結算並以股份支付之交易

授予僱員的購股權

所獲取服務的公平值乃參照所授出購股權於授出日期的公平值而釐定，按歸屬期以直線法支銷，權益(其他儲備)亦相應增加。

於報告期末，貴集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。於歸屬期內修訂原來估計的影響(如有)乃於損益確認以使累計開支反映經修訂的估計，並於其他儲備作出相應調整。

當購股權獲行使時，原先於其他儲備內確認的款項將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，原先於其他儲備內確認的款項將繼續於其他儲備內持有。

商譽以外的有形及無形資產的減值(見上文有關商譽的會計政策)

於報告期末，貴集團審閱具有限可使用年期有形及無形資產的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產已承受減值虧損。倘該等跡象存在，則估計該等資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(倘有)。不可能估計個別資產的可收回金額時，貴集團則估計隸屬資產的現金產生單位的可收回金額。能辨識合理及貫徹的分配基準時，企業資產亦分配予個別現金產生單位，或分配予能辨識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，估計未來現金流量乃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估計未來現金流量未經調整時資產特有的風險。

倘資產(或現金產生單位)的估計可收回金額少於其賬面值，則調低資產(或現金產生單位)的賬面值至可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則將資產的賬面值增加至經修訂的估計可回收金額，惟調高的賬面值不得超過假設資產於過往年度並無確認任何減值虧損時的賬面值。減值虧損的撥回即時確認為收入。

5. 估計不確定性的主要來源

於應用附註4所述的貴集團會計政策時，貴公司管理層須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂會於修訂估計的期間確認。倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則將於修訂期間及未來期間確認。

估計不確定性的主要來源

下列為有關日後的主要假設及於各報告期末估計不確定性的主要來源，其存有重大風險，可導致下一財政年度的資產賬面值出現重大調整。

物業管理費用的預計收款率

貴集團來自按包幹制提供的物業管理服務的收益按貴集團管理的各住宅社區的物業管理費用預計收款率確認。管理層釐定各住宅社區可徵收的物業管理費用的收款率，須根據貴集團管理各住宅社區的估計入住率及物業管理費用的支付率，作出重大估計。

代表住戶付款的估計減值

貴集團的應收款項來自物業管理服務業務中按照酬金制條款的代表住宅社區住戶付款。由於該等管理處無獨立銀行戶口，所有與此等管理處有關的交易均透過集團實體的庫務職能結算。代表此等管理處支付的淨額超出自住宅社區住戶徵收的管理費的款額被視為貴集團的應收款項。管理層須作出重大估計，釐定管理處是否有能力結算此等應付貴集團的應收款項。

附錄一

會計師報告

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，貴集團於估計住宅社區的未來現金流量時參考若干指標，包括(其中包括)其後結算狀況、過往撇銷經驗、住宅社區的財務表現及住宅社區管理費用的收款率。

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，貴集團代表酬金制住戶支付的款項賬面值分別為人民幣19,702,000元、人民幣46,089,000元及人民幣43,966,000元。

貿易應收款項的估計減值

倘存在減值虧損的客觀證據，貴集團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，貴集團的貿易應收款項賬面值分別為人民幣17,509,000元、人民幣30,991,000元及人民幣57,151,000元，分別扣除零元、零元及人民幣1,041,000元的呆壞賬撥備。

竣工投資物業的公平值

貴集團的竣工投資物業乃按獨立專業估值師所進行的估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已採用計及相同地點及狀況的類似物業的成交價市場證據的估值方法。於依賴估值報告時，管理層已作出了判斷並信納該估值方法能反映市場現況。倘市場狀況導致假設改變，投資物業的公平值將於日後出現變動。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11,114,000元、人民幣12,620,000元及人民幣26,758,000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階段確認，並參照工程進行至該日所產生的合約成本佔估計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、索償及獎金的變動乃按與客戶協議的金額入賬。建築成本主要包括安裝成本，而材料成本由管理層按涉及的主要分包商／供應商／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估計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。於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，貴集團已分別確認安裝合約收益人民幣34,098,000元、人民幣47,716,000元及人民幣34,206,000元。

附錄一

會計師報告

就應收客戶合約工程款項的估計可收回性

倘存在就工程分部下安裝服務所產生的應收客戶合約工程款項的減值虧損的客觀證據，貴集團計及未來現金流量估計。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。誠如附註28所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，應收客戶合約工程款項賬面值分別為人民幣38,510,000元、人民幣45,749,000元及人民幣43,892,000元。

於2011年、2012年及2013年12月31日，應收客戶合約工程款項分別為人民幣38,510,000元、人民幣45,749,000元及人民幣43,892,000元。

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中之較高者）。計算使用價值時，貴集團須按貴集團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貼現率，以計算現值。編製已獲批准的預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、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。於2011年、2012年及2013年12月31日，商譽扣除累計減值虧損的賬面值分別為人民幣4,558,000元、人民幣14,114,000元及人民幣50,537,000元。

物業、廠房及設備的可使用年限

貴集團估計物業、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期因商業及科技環境轉變而短於原估計可使用年期，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日的賬面值分別為人民幣6,292,000元、人民幣10,357,000元及人民幣23,513,000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判斷。如該等事項的最終稅務結果與實際稅款與初次入賬的金額不同，有關差異將影響作出有關釐定年度之所得稅。

附錄一

會計師報告

6. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保貴集團內的實體可持續經營，並透過優化債務及權益結餘，為股東帶來最大回報。於往績記錄期，貴集團的整體策略維持不變。

貴集團的資本架構包括借款、應付直接控股公司、非控股股東、同系附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業的款項、可贖回股份(扣除銀行結餘及現金)，以及貴公司擁有人應佔權益，包括股本及儲備。

貴集團管理層定期檢討資本架構。貴集團考慮資本成本及與各類別資本相關的風險，並透過新股發行及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

a. 金融工具類別

貴集團

	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
金融資產			
貸款及應收款項(包括現金及 現金現金等價物).....	381,442	496,349	301,865
按公平值計入損益的金融資產.....	—	42,200	—
金融負債			
攤銷成本.....	349,619	479,322	176,051

貴公司

	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
金融資產			
貸款及應收款項.....	—	—	35,231
金融負債			
攤銷成本.....	106	730	8,865

b. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括按公平值計入損益的金融工具、貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司、非控股股東、一間聯營公司、一名關連方及直接控股公司款項、受限制銀行存款、

附錄一

會計師報告

銀行結餘及現金、代表住戶收款／付款、貿易及其他應付款項、應付非控股股東、一間聯營公司、一間合營企業、同系附屬公司及直接控股公司款項、借款及可贖回股份。有關該等金融工具的詳情於相關附註內披露。

貴集團管理層透過內部風險評估，分析所面臨風險的程度及幅度，以監控及管理與貴集團營運相關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低有關風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。

市場風險

利率風險

由於受限制銀行存款、銀行結餘及浮息銀行借款的現行市場利率波動不定，貴集團面臨現金流量利率風險。貴集團的政策旨在保持其借款於浮息利率，降低公平值利率風險。貴集團面臨的金融負債利率風險於本附註的流動資金風險管理一節內詳述。貴集團的現金流量利率風險主要集中於銀行借款的中國人民銀行(「中國人民銀行」)基準借貸利率的波動。

貴集團就定息借款、應付非控股股東款項及可贖回股份面臨利率風險(見附註32及42(b))。貴集團現時並無利率對沖政策。然而，貴集團監控利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

管理層認為受限制銀行存款及應付非控股股東款項的利率風險極小。

敏感度分析

銀行結餘

以下敏感度分析乃根據報告期末銀行結餘的利率風險為基準而釐定。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度採用25個基點之增加或減少，乃代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘於往績記錄期內利率上升／下降25基點，而所有其他變量維持不變，則貴集團於往績記錄期內的溢利將增加／減少如下：

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
57	49	276

附錄一

會計師報告

銀行借款

以下敏感度分析乃根據報告期末浮息銀行借款的利率風險為基準而釐定。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度採用25個基點之增加或減少，乃代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘於往績記錄期內利率上升／下降25基點，而所有其他變量維持不變，則貴集團於往績記錄期內的溢利將減少／增加如下：

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
75	-	-

信貸風險

於各報告期末，因交易對手未能履行責任，導致貴集團產生財務損失的最高信貸風險乃來自於各報告期末的綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

貴公司的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況表所列已確認金融資產的賬面值。

為減低信貸風險，貴集團的管理層已制訂監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，貴集團於各報告期末檢討各個別貿易債務的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損。有鑑於此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已顯著減低。

貴集團的貿易應收款項信貸風險並無高度集中，有關風險乃分散於多名客戶之中，例如貴集團按包幹制管理的住宅社區住戶、就提供安裝服務及保修服務的工程服務分部客戶及就提供各類住戶增值服務的增值服務客戶。然而，貴集團就應收若干同系附屬公司及非控股股東款項的信貸風險高度集中（詳情於附註42(b)披露）。貴集團管理層認為，經考慮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並不重大。

就應收一名關連方款項而言，貴集團於過往自關連方收取款項時並無遇上任何困難，且不知悉關連人士正遇上任何財務困難。

附錄一

會計師報告

貴集團就代表按酬金制住宅社區住戶付款並無高度集中的信貸風險，有關風險乃分散於多個貴集團在管的住宅社區之中。代表各個按酬金制住宅社區住戶付款佔各報告期末代表住戶付款結餘總額少於10%。此外，貴集團於報告期末評估有關收回代表按酬金制住宅社區住戶付款的估計未來現金流量，以釐定作出足夠減值虧損。有鑑於此，貴公司董事認為，應收住戶款項的信貸風險已顯著減低。

貴集團的流動資金信貸風險有限，此乃由於交易對手方乃高信貸評級，並於中國有良好聲譽的銀行。貴集團就收購附屬公司所支付的按金的信貸風險並不重大，原因為交易對手方乃於中國已穩建良好聲譽的企業。

貴公司

貴公司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，乃由於貴公司過往自附屬公司收取款項時並無遇上任何困難，且不知悉附屬公司正遇上任何財務困難。

流動資金風險

就管理流動資金風險，貴集團的管理層監察及維持管理層認為充足的現金及現金等價物的水平，為貴集團的經營提供資金，並舒緩現金流量波動的影響。

貴集團依賴銀行借款、應付同系附屬公司款項及可贖回股份為流動資金的主要來源。於2011、2012年及2013年12月31日，貴集團的銀行借款分別約為人民幣40,000,000元、零元及人民幣377,000元(附註32)，應付同系附屬公司款項分別為人民幣249,641,000元、人民幣356,778,000元及人民幣36,719,000元(附註42(b))，可贖回股份分別為零、零及人民幣6,614,000元(附註33)。

流動資金及利息風險列表

下表詳列貴集團及貴公司按協定還款條款劃分的金融負債的餘下合約到期日。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貴集團及貴公司可能須付款的最早日期分類。下表包括利息及本金現金流量。未貼現金額來自各報告期末的利率曲線。

附錄一

會計師報告

貴集團

	加權平均 實際利率					未貼現 現金流量	賬面值
		按要求償還	少於三個月	三個月至一年	一年至八年	總額	
		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—浮動利率	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>

附錄一

會計師報告

	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
應付一間聯營公司款項....	—	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
		<u>146,879</u>	<u>20,967</u>	<u>346</u>	<u>9,197</u>	<u>177,389</u>	<u>176,051</u>

貴公司

於2011年及2012年12月31日，金融負債即應付一間同系附屬公司款項為無抵押、按要求償還及免息。

下表載列於2013年12月31日的金融負債詳情：

	加權平均 實際利率	按要求償還	少於三個月	三個月至一年	一年至兩年	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.....							
應付一間同系附屬公司 款項.....	—	1,631	—	—	—	1,631	1,631
可贖回股份.....	12.0%	—	—	—	7,404	7,404	6,614
應付附屬公司款項.....	—	631	—	—	—	631	631
		<u>2,263</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,404</u>	<u>9,666</u>	<u>8,876</u>

附錄一

會計師報告

c. 公平值

按經常基準以公平值計量的貴集團金融資產及投資物業公平值

貴集團若干金融資產及投資物業乃按各報告期末的公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定該等金融資產的公平值(特別是所使用的估值方法及輸入數據)，以及公平值計量所劃分的公平值級別水平(1至3級)的資料。

	於下列日期的公平值			公平值級別
	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	
分類為按公平值計入損益的 金融資產.....	—	42,200	—	第3級
投資物業.....	11,114	12,620	24,547	第3級

就分類為指定按公平值計入損益的金融資產的結構性存款估值而言，估值乃參照已貼現現金流量。主要不可觀察輸入數據包括銀行投資的債項工具及國庫票據的預期收益率及反映銀行信貸風險的貼現率。

董事認為債項工具預期收益率的波動對結構性存款公平值造成的影響輕微，原因為該等存款到期日短，因此並無呈列敏感度分析。

就投資物業估值而言，估值乃以相同地點及狀況的類似物業的成交價市場證據而達致。此估值方法的不可觀察輸入數據為可資比較平均價，於往績記錄期的不可觀察輸入數據範圍如下：

於	每平方米可資比較範圍	每平方米平均價
2011年12月31日.....	人民幣3,300元—人民幣15,000元	人民幣8,500元
2012年12月31日.....	人民幣3,300元—人民幣24,000元	人民幣8,400元
2013年12月31日.....	人民幣3,500元—人民幣24,000元	人民幣7,320元

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值的貴集團投資物業的變動於財務資料附註18內披露。

並非按經常基準以公平值計量的貴集團金融資產及金融負債公平值

貴集團管理層使用貼現現金流量分析估計其以攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值。

貴集團管理層認為，以攤銷成本記錄於財務資料的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相約。

估值過程

貴集團的財務總監負責決定恰當的公平值計量估值技巧及參數。

在估計資產或負債的公平值時，貴集團使用市場可觀察數據或由交易對手金融機構所提供的資料(視乎可獲性而定)。當無法獲得第1級參數或交易對手金融機構無法就公平值提供充足的資料時，貴集團管理層將委聘第三方合資格估值師進行估值。財務總監每半年向貴集團管理層匯報，解釋導致資產公平值波動的原因。

8. 收益及分部資料

外部呈報的分部資料乃按貴集團經營部門所提供的不同服務進行分析，該等資料與貴公司董事(主要營運決策人)就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致，這亦是貴集團內組織的基礎，因為管理層選擇按不同服務管理貴集團。在設定貴集團可呈報分部時，主要營運決策人所識別的經營分部概未彙集計算。

貴集團擁有以下三個持續經營業務項下的可呈報經營分部：

1. 物業管理服務 — 主要向住宅社區提供物業管理服務及向其他物業管理公司提供物業管理顧問服務。
2. 工程服務 — 提供設備安裝服務、維修及保養服務以及設備租賃。
3. 增值服務 — 提供公共空間租賃協助、購物協助及住宅及零售單位租賃及銷售協助，以及提供物業代理服務。

有關其他物業營運及酒店營運的經營分部分別於2011年及2012年終止。詳情載列於附註37。以下呈報的分部資料不包括該等已終止業務的任何賬目。

附錄一

會計師報告

可呈報經營分部的會計政策與貴集團於附註4所披露的會計政策一致。分部溢利代表各分部所賺取的溢利，不包括中央行政成本、銀行利息收入、投資物業租金收入、若干非經常性收入、投資物業公平值變動、按公平值計入損益的金融資產的投資收入、出售一間附屬公司的收益、已確認商譽的減值虧損、分佔一間聯營公司及一間合營企業業績、融資成本及上市開支分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現的數據。

分部間的收益按現行市價計算並於綜合賬目時對銷。

分部收益及業績

貴集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析如下。

	物業				總計
	管理服務	工程服務	增值服務	對銷	
	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
截至2011年12月31日止年度					
<i>持續經營業務</i>					
外部收益	74,823	46,840	24,840	—	146,503
分部間收益	—	3,654	21	(3,675)	—
分部收益	<u>74,823</u>	<u>50,494</u>	<u>24,861</u>	<u>(3,675)</u>	<u>146,503</u>
分部溢利	<u>22,515</u>	<u>7,735</u>	<u>7,530</u>		<u>37,780</u>
投資物業公平值變動					1,087
分佔一間聯營公司業績					360
分佔一間合營企業業績					218
融資成本					(1,092)
銀行利息收入					64
投資物業租金收入					42
已確認商譽減值虧損					(870)
其他未分配開支					792
除稅前溢利					<u>38,381</u>

附錄一

會計師報告

	物業				
	管理服務	工程服務	增值服務	對銷	總計
	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
截至2012年12月31日止年度					
<i>持續經營業務</i>					
外部收益	104,870	59,494	32,143	—	196,507
分部間收益.....	—	2,543	448	(2,991)	—
分部收益	<u>104,870</u>	<u>62,037</u>	<u>32,591</u>	<u>(2,991)</u>	<u>196,507</u>
分部溢利	<u>27,988</u>	<u>10,250</u>	<u>22,183</u>		<u>60,421</u>
投資物業公平值變動.....					(86)
按公平值計入損益的金融資產的					
投資收入.....					604
分佔一間聯營公司業績					303
分佔一間合營企業業績					173
融資成本					(582)
銀行利息收入					749
投資物業租金收入.....					62
其他未分配開支					(783)
除稅前溢利.....					<u>60,861</u>

	物業				
	管理服務	工程服務	增值服務	對銷	總計
	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
截至2013年12月31日止年度					
<i>持續經營業務</i>					
外部收益	136,803	51,623	44,643	—	233,069
分部間收益.....	—	4,319	910	(5,229)	—
分部收益	<u>136,803</u>	<u>55,942</u>	<u>45,553</u>	<u>(5,229)</u>	<u>233,069</u>
分部溢利	<u>39,498</u>	<u>11,533</u>	<u>39,871</u>		<u>90,922</u>
投資物業公平值變動.....					230
按公平值計入損益的金融資產的					
投資收入.....					1,420
分佔一間聯營公司業績					175
分佔一間合營企業業績					265
融資成本					(630)
銀行利息收入					554
投資物業租金收入.....					28
出售附屬公司的收益.....					778
上市開支					(22,854)
其他未分配開支					47
除稅前溢利.....					<u>70,935</u>

附錄一

會計師報告

其他分部資料

	物業 管理服務	工程服務	增值服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2011年12月31日止年度				
<i>持續經營業務</i>				
包括在分部溢利或分部資產計量內的 分部資料：				
非流動資產添置(附註).....	2,162	2,072	678	4,912
已確認商譽減值虧損.....	870	—	—	870
物業、廠房及設備折舊.....	513	51	1,292	1,856
出售物業、廠房及 設備(收益)虧損.....	(4)	(20)	44	20
有關其他應收款項的壞賬撇銷.....	—	—	2,430	2,430
按酬金制計算的代表住戶 付款的已確認減值虧損.....	1,733	—	—	1,733
非即期免息貿易應收款項之 估算利息收入.....	—	169	—	161
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
截至2012年12月31日止年度				
<i>持續經營業務</i>				
包括在分部溢利或分部資產計量內的 分部資料：				
非流動資產添置(附註).....	663	8,665	1,352	10,680
物業、廠房及設備折舊.....	723	80	1,342	2,145
按酬金制計算的代表住戶 付款的已確認減值虧損.....	2,394	—	—	2,394
非即期免息貿易應收款項之 估算利息收入.....	—	171	—	171
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附錄一

會計師報告

	物業 管理服務	工程服務	增值服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2013年12月31日止年度				
<i>持續經營業務</i>				
包括在分部溢利或分部資產計量內的分部資料：				
非流動資產添置(附註)	6,222	19,756	5,110	31,088
與收購附屬公司支付的按金有關的				
壞賬撇銷	350	—	—	350
與其他應收款項相關的壞賬撇銷	590	—	—	590
與其他應收款項相關的				
壞賬收回	—	—	(576)	(576)
無形資產攤銷	1,189	—	—	1,189
物業、廠房及設備折舊	1,985	1,086	858	3,929
非流動免息存款的公平值調整	666	—	—	666
按酬金制計算的代表住戶				
付款的已確認減值虧損	5,846	—	—	5,846
已確認的減值虧損				
— 貿易應收款項	—	—	415	415
— 貿易應收款項—將予發出的				
發票	—	785	—	785
非即期免息貿易應收款項之				
估算利息收入	—	408	—	408
出售物業、廠房及設備虧損	1,846	—	—	1,846

附註：

非流動資產添置包括物業、廠房及設備以及投資物業的添置，而不包括於一間聯營公司及一間合營企業的權益、預付款項、貿易及其他應收款項、遞延稅項資產、收購附屬公司支付的按金及商譽。

附錄一

會計師報告

來自主要服務的收益

	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
<u>持續經營業務</u>			
<u>物業管理服務</u>			
按酬金制計算的物業管理服務費用	28,534	34,970	64,494
按包幹制計算的物業管理服務費用	33,311	39,044	34,744
預售服務	12,978	30,856	37,037
顧問服務費用	—	—	528
<u>工程服務</u>			
提供工程服務的安裝服務費用	34,098	47,716	34,206
提供維修及保養服務的服務費用	12,742	11,592	14,788
設備租賃收入	—	186	2,629
<u>增值服務</u>			
住戶增值服務	20,862	29,436	44,643
提供物業代理服務的代理費用	3,978	2,707	—
	<u>146,503</u>	<u>196,507</u>	<u>233,069</u>

地域資訊

貴集團來自外部客戶的收益僅自中國營運及貴集團位於中國的非流動資產產生。

有關主要客戶的資料

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，花樣年控股的附屬公司(組成貴集團的實體除外)合共貢獻貴集團涉及物業管理服務分部及工程服務分部的總銷售額超過10%(附註42(c))。除所披露者外，概無單一外部客戶的交易收益達貴集團總收益10%或以上。

附錄一

會計師報告

9. 其他收益及虧損及其他收入

	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
<i>持續經營業務</i>			
其他收益及虧損			
與收購附屬公司支付的按金相關的壞賬撇銷.....	—	—	(350)
與其他應收款項相關的壞賬撇銷.....	(2,430)	—	(590)
與其他應收款項相關的壞賬收回.....	—	—	576
非流動免息存款的公平值調整.....	—	—	(666)
已確認的減值虧損			
— 貿易應收款項.....	—	—	(415)
— 貿易應收款項—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)
	<u>(4,152)</u>	<u>(2,312)</u>	<u>(10,122)</u>
其他收入			
銀行利息收入.....	64	749	554
來自向一名客戶墊款的利息收入.....	—	—	222
無條件政府資助.....	200	—	1,657
非流動免息貿易應收款項的估算利息收入.....	169	171	408
投資物業的租金收入*.....	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
	<u>475</u>	<u>1,586</u>	<u>4,289</u>

* 於往績記錄期內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營業務支出不屬重大。

附錄一

會計師報告

10. 融資成本

	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
<i>持續經營業務</i>			
下列項目的利息：			
須於五年內全數償還的銀行借款	(1,092)	(499)	(59)
須於五年後全數償還的應付一間 附屬公司的非控股股東款項 (附註42(b)及(c))	—	(83)	(135)
須於五年內償還的可贖回股份(附註33)	—	—	(436)
	<u>(1,092)</u>	<u>(582)</u>	<u>(630)</u>

11. 所得稅開支

	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
<i>持續經營業務</i>			
即期稅項			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(14,490)	(16,340)	(27,596)
遞延稅項(附註24)			
本年度	(439)	344	2,129
	<u>(14,929)</u>	<u>(15,996)</u>	<u>(25,467)</u>

於往績記錄期內，貴集團概無產生於或來自香港的收入，故並無在財務資料就香港利得稅計提撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國公司的稅率為25%。根據國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知(國法(2007)第39號)，由於深圳市彩生活物業管理、深圳市開元同濟及羅伯特管家的營業證照日期為2007年3月16日前，根據企業所得稅法，其稅務寬減仍適用。因此，截至2011年12月31日止年度，深圳市彩生活物業管理、深圳市開元同濟及羅伯特管家的適用稅率為24%。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為25%。

附錄一

會計師報告

由於貴公司能控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額可能不會於可見將來撥回，故並無於財務資料中就2011年、2012年及2013年12月31日貴集團於中國的累計未分派盈利應佔的暫時差額分別約人民幣21,000,000元、人民幣75,000,000元及人民幣143,000,000元計提遞延稅項撥備。

年內的所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	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
除稅前溢利.....	38,381	60,861	70,935
按中國企業所得稅率25%計算的稅項.....	9,595	15,215	17,734
不可扣稅開支的稅務影響(附註).....	5,445	509	6,073
未確認稅項虧損的稅務影響.....	155	327	1,045
動用之前未確認的稅項虧損.....	(380)	—	(592)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響.....	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)
分公司稅率不同的稅務影響.....	(276)	(251)	(252)
稅務寬減及優惠稅率的影響.....	(509)	—	—
其他.....	436	110	264
所得稅開支.....	14,929	15,996	25,467

附註：

截至2011年12月31日止年度，不可扣稅開支主要指工程服務分部產生的分包成本，其並無稅務發票供扣減之用。於截至2011年及2012年12月31日止年度，不可扣稅開支亦包括超出企業所得稅法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撤銷應收款項。截至2013年12月31日止年度，不可扣稅開支主要指不可扣稅的上市開支及超出企業所得稅法項下的稅務寬減限制的福利及娛樂開支。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅務法規，貴集團已選擇提交物業管理實體及由物業管理實體按酬金制管理的若干社區的合併報稅表，當中包括物業管理實體應佔應課稅溢利及稅項虧損。基於此項安排，貴集團可暫時動用錄得虧損的社區的稅項虧損，以致延遲支付若干撥備。

附錄一

會計師報告

12. 董事、高級行政人員及僱員酬金

於往績記錄期內，已付／應付貴公司董事及高級行政人員的酬金載列如下：

	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
董事袍金	—	—	—
其他酬金			
—薪金及其他福利	437	438	1,042
—酌情花紅	177	177	49
—退休福利計劃供款	30	43	32
—以股份付款	40	87	182
	<u>684</u>	<u>745</u>	<u>1,305</u>

董事及高級行政人員酬金如下：

	袍金	薪酬及 其他福利	酌情花紅	退休福利 計劃供款	以股份 付款	總計
	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
截至2011年12月31日止年度						
執行董事						
唐學斌先生	—	248	101	15	32	396
董東先生	—	189	76	15	8	288
非執行董事						
潘軍先生	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>437</u>	<u>177</u>	<u>30</u>	<u>40</u>	<u>684</u>
截至2012年12月31日止年度						
執行董事						
唐學斌先生	—	249	101	22	67	439
董東先生	—	189	76	21	20	306
非執行董事						
潘軍先生	—	—	—	—	—	—
林錦堂先生(附註2)	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>438</u>	<u>177</u>	<u>43</u>	<u>87</u>	<u>745</u>

附錄一

會計師報告

	袍金	薪酬及 其他福利	酌情花紅	退休福利 計劃供款	以股份 付款	總計
	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
截至2013年12月31日止年度						
執行董事						
唐學斌先生.....	—	351	—	5	134	490
董東先生	—	264	—	5	48	317
周勤偉先生(附註3).....	—	476	—	22	—	498
非執行董事						
潘軍先生	—	—	—	—	—	—
林錦堂先生(附註2).....	—	—	—	—	—	—
	—	1,091	—	32	182	1,305

附註：

- (1) 潘軍先生及林錦堂先生受聘於最終控股公司花樣年控股，且潘軍先生及林錦堂先生為花樣年控股的執行董事，亦為貴公司非執行董事。潘軍先生及林錦堂先生於花樣年控股及其附屬公司擔任多個職位，並未於花樣年控股及其附屬公司之間分配彼等的以股份付款開支。因此，有關潘軍先生及林錦堂先生的以股份付款開支由花樣年控股承擔。
- (2) 林錦堂先生於2012年10月31日獲委任為貴公司董事。
- (3) 周勤偉先生於[2014年4月25日]獲委任為貴公司董事。

唐學斌先生乃貴公司行政總裁，彼於上文披露的酬金包括於往績記錄期內作為行政總裁提供服務的酬金。

酌情花紅乃參照個別人士的表現及市場趨勢釐定。

附錄一

會計師報告

在貴集團五名最高薪酬人士中，截至2011年及2012年12月31日止年度包括兩名董事，截至2013年12月31日止年度則包括三名董事。截至2011年及2012年12月31日止年度，以及截至2013年12月31日止年度，其餘三名及兩名人士的薪酬(各自少於1,000,000港元)如下：

	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
僱員			
—薪金及其他福利	793	796	2,165
—退休福利計劃供款	46	64	168
—以股份付款	25	60	94
	<u>864</u>	<u>920</u>	<u>2,427</u>

於往績記錄期內，貴集團概無向貴公司任何董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為促使彼加入或於彼加入貴集團時的獎勵或作為離職賠償。此外，概無董事於往績記錄期內放棄收取酬金。

13. 年內溢利

	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
持續經營業務			
溢利已扣除下列各項後達致：			
董事薪酬(附註12)	684	745	1,304
其他員工薪金及津貼	40,882	55,838	64,054
退休福利計劃供款	2,777	5,879	5,943
以股份付款開支	34	80	188
員工成本總額	<u>44,377</u>	<u>62,542</u>	<u>71,489</u>
核數師酬金	19	29	54
無形資產攤銷	—	—	1,189
物業、廠房及設備折舊	<u>1,856</u>	<u>2,145</u>	<u>3,929</u>

附錄一

會計師報告

14. 股息

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，貴公司概無派付或建議派付股息。

截至2011年12月31日止年度，Ace Link概無派付或建議派付股息。

於重組完成前，於截至2011年12月31日止年度內，深圳市彩生活已宣派人民幣3,955,000元的股息予其非控股股東。

15. 每股盈利

來自持續經營業務及已終止業務

往績記錄期內，來自持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄盈利及已發行[750,000,000]股普通股乃假設文件「歷史、重組及集團架構」及下文C節所詳述的集團重組及資本化發行自2011年1月1日生效而計算。

貴公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

來自持續經營及已終止業務

	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
盈利(人民幣千元)			
用以計算每股基本及攤薄盈利的			
盈利(貴公司擁有人於年內			
應佔溢利)	<u>6,652</u>	<u>43,432</u>	<u>44,368</u>
股份數目(千股)			
用以計算每股基本盈利的			
普通股加權平均數	[719,938]	[719,938]	[734,868]
具潛在攤薄作用的普通股的影響：			
購股權	—	—	—
用以計算每股攤薄盈利的			
普通股加權平均數	<u>[719,938]</u>	<u>[719,938]</u>	<u>[734,868]</u>

附錄一

會計師報告

來自持續經營業務

貴公司擁有人應佔持續經營業務每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	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
盈利			
貴公司擁有人年內應佔溢利.....	6,652	43,432	44,368
減：			
年內已終止業務虧損.....	(13,060)	(529)	—
用以計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄盈利的溢利.....	<u>19,712</u>	<u>43,961</u>	<u>44,368</u>

所使用的分母與上文詳述用作計算持續經營及已終止業務的每股基本盈利者相同。

來自已終止業務

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，已終止業務的每股基本及攤薄虧損分別為每股人民幣[1.81]分、人民幣[0.07]分及零。

貴公司擁有人應佔已終止業務的每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	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
年內已終止業務虧損.....	<u>(13,060)</u>	<u>(529)</u>	<u>—</u>

所使用的分母與上文詳述用作計算持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄盈利者相同。

計算每股攤薄盈利時並不假設兌換貴公司發行在外的可贖回股份，原因是其行使將會導致持續經營業務每股盈利增加。

附錄一

會計師報告

16. 物業、廠房及設備

貴集團

	租賃物業裝修	傢俱、固定 設施及設備	汽車	在建工程	總計
	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
成本					
於2011年1月1日.....	4,099	7,051	5,422	93	16,665
添置.....	187	1,198	766	364	2,515
轉讓.....	93	—	—	(93)	—
出售.....	—	(296)	(65)	—	(361)
出售一間附屬公司.....	—	(112)	(5,208)	—	(5,320)
於2011年12月31日.....	4,379	7,841	915	364	13,499
添置.....	43	1,127	109	4,889	6,168
收購附屬公司(附註36(a)).....	—	42	—	—	42
轉讓.....	—	516	—	(516)	—
於2012年12月31日.....	4,422	9,526	1,024	4,737	19,709
添置.....	1,072	2,499	607	13,002	17,180
收購附屬公司(附註37(a)).....	—	2,856	—	—	2,856
轉讓.....	—	6,331	—	(6,331)	—
出售.....	(948)	(5,926)	(203)	—	(7,077)
出售附屬公司.....	(4)	(623)	(427)	—	(1,054)
於2013年12月31日.....	4,542	14,663	1,001	11,408	31,614

附錄一

會計師報告

	租賃物業裝修	傢俱、固定 設施及設備	汽車	在建工程	總計
	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
累計折舊					
於2011年1月1日.....	1,077	4,382	691	—	6,150
年內撥備.....	544	1,287	530	—	2,361
出售時對銷.....	—	(206)	(56)	—	(262)
出售一間附屬公司時對銷.....	—	(52)	(990)	—	(1,042)
於2011年12月31日.....	1,621	5,411	175	—	7,207
年內撥備.....	755	1,198	192	—	2,145
於2012年12月31日.....	2,376	6,609	367	—	9,352
年內撥備.....	959	2,798	172	—	3,929
出售時對銷.....	(778)	(3,870)	(203)	—	(4,851)
出售附屬公司時對銷.....	(4)	(267)	(58)	—	(329)
於2013年12月31日.....	2,553	5,270	278	—	8,101
賬面值					
於2011年12月31日.....	2,758	2,430	740	364	6,292
於2012年12月31日.....	2,046	2,917	657	4,737	10,357
於2013年12月31日.....	1,989	9,393	723	11,408	23,513

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃於下列期間按直線法折舊：

租賃物業裝修.....	3至10年
傢俱、固定設施及設備.....	5年
汽車.....	5至10年

17. 無形資產

貴集團

	物業管理合約
成本	
於2013年1月1日.....	—
於收購附屬公司時購入及於2013年12月31日(附註36(a)).....	1,813
攤銷	
於2013年1月1日.....	—
年內撥備及於2013年12月31日.....	(1,189)
賬面值	
於2013年12月31日.....	624

附錄一

會計師報告

於截至2013年12月31日止年度，物業管理合約乃自第三方透過收購附屬公司購入。

無形資產具有有限可使用年期，按餘下合約期(介乎六個月至三十個月)以直線法攤銷。

18. 投資物業

貴集團

	按公平值計量的 竣工投資物業	按成本計量的 發展中投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值或成本			
於2011年1月1日.....	71,320	54,943	126,263
添置.....	2,427	1,982	4,409
出售附屬公司(附註36(b)).....	(71,655)	(56,925)	(128,580)
於損益確認的公平值增加淨額.....	839	—	839
轉撥自持作銷售物業.....	8,183	—	8,183
於2011年12月31日.....	11,114	—	11,114
添置.....	4,512	—	4,512
出售.....	(2,920)	—	(2,920)
於損益確認的公平值減少淨額.....	(86)	—	(86)
於2012年12月31日.....	12,620	—	12,620
添置.....	13,908	—	13,908
於損益確認的公平值增加淨額.....	230	—	230
於2013年12月31日.....	26,758	—	26,758

貴集團竣工投資物業於2011年、2012年及2013年12月31日的公平值乃基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於上述日期進行的估值所得，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立合資格專業估值師，與貴集團並無關連，其聘請香港測量師學會的會員，辦事處位於香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓。竣工投資物業的估值參照類似地區及狀況的類似物業成交價的市場證據(倘適用)達致。

於2011年1月1日，發展中投資物業公平值的賬面值約人民幣54,943,000元未能可靠釐定，因此發展中投資物業乃按成本計量，直至能可靠釐定其公平值或完成發展。該等物業於截至2011年12月31日止年度出售附屬公司後出售。

截至2011年12月31日止年度內，賬面值為人民幣5,606,000元的持作出售物業於簽署相關租賃協議後轉撥至投資物業。人民幣2,577,000元的公平值的超出額於損益中確認並分類列入已終止業務。

附錄一

會計師報告

投資物業於中國以中期租賃持有。該等物業並非以目的為隨時間流逝實現投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，透過出售而悉數收回的假設不容辯駁。

貴集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值的全部物業權益乃按公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

19. 於附屬公司的權益

	貴公司		
	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本	1	623	623

於2011年12月31日，投資成本指貴公司向Ace Link投資1股100美元的普通股。貴公司於2013年4月出售Ace Link，Ace Link不再為貴公司附屬公司。

於2012年12月31日，除Ace Link的投資成本外，貴公司各向彩之雲控股及彩付寶進一步投資50,000美元。

於2013年1月，貴集團自獨立第三方收購通源，代價為100美元(相等於人民幣622元)，通源成為貴公司直接全資附屬公司。

於2013年12月31日，投資成本指貴公司向通源投資的1股100美元普通股以及向彩之雲控股及彩付寶各自投資的50,000美元。

20. 於聯營公司的權益

貴集團

	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
投資成本，非上市	500	500	500
分佔收購後業績，減去已收股息	453	432	607
	953	932	1,107

附錄一

會計師報告

貴集團於聯營公司的權益如下：

實體名稱	成立及 經營地點	註冊資本	貴集團持有註冊資本及投票權比例			於本報告 日期	主要業務
			於12月31日				
			2011年	2012年	2013年		
深圳市越眾物業管理有限公司 (「深圳市越眾物業管理」)(附註)...	中國	人民幣1,000,000元	50%	50%	50%	50%	提供物業 管理服務

附註：

根據股東協議，貴集團有權於深圳市越眾物業管理的股東大會上(指揮可重大影響深圳市越眾物業管理回報的相關活動的規管機構)就50%票數投票。除貴集團外，深圳市越眾物業管理另有兩名股東，彼等分別持有深圳市越眾物業管理餘下40%及10%股本權益。相關活動須經過半數股東批准。由於貴集團於股東大會並無持有超過50%投票權，因此，深圳市越眾物業管理入賬為貴集團聯營公司。

貴集團聯營公司按照香港財務報告準則編製的財務資料概要載列如下。

	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
非流動資產.....	124	105	8
流動資產.....	5,689	6,622	9,201
總資產.....	5,813	6,727	9,209
流動負債.....	3,907)	(4,863)	(6,995)
資產淨值.....	1,906	1,864	2,214
貴集團分佔資產淨值.....	953	932	1,107
	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
收益.....	974	1,438	1,765
年內溢利.....	720	606	350
分佔一間聯營公司溢利.....	360	303	175
收取一間聯營公司股息.....	313	324	—

附錄一

會計師報告

21. 於合營企業的權益

貴集團

	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
投資成本，非上市.....	250	250	250
分佔收購後業績，減去已收股息	35	53	318
	<u>285</u>	<u>303</u>	<u>568</u>

貴集團於合營企業的權益如下：

實體名稱	成立及 經營地點	註冊資本	貴集團持有註冊資本及投票權比例			於本報告 日期	主要業務
			於12月31日				
			2011年	2012年	2013年		
桂林市同濟樓宇科技工程安裝 有限公司(「桂林同濟」)(附註)	中國	人民幣500,000元	50%	50%	50%	50%	提供工程 服務

根據股東協議，貴集團及桂林同安建築有限公司(「桂林同安」)各持有桂林同濟50%股本權益，而桂林同濟董事會包括兩名董事，貴集團及桂林同安可各委任一名董事會董事。桂林同濟董事會為指揮可重大影響桂林同濟回報的相關活動的規管機構。相關活動須經過半數董事批准。因此，桂林同濟由貴集團及桂林同安共同控制。由於共同安排不會導致任何一方擁有桂林同濟的資產之權利及負債之責任，因此入賬列為貴集團合營企業。

貴集團合營企業按照香港財務報告準則編製的財務資料概要載列如下：

	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
流動資產	<u>896</u>	<u>1,095</u>	<u>1,833</u>
非流動資產.....	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債	<u>327</u>	<u>489</u>	<u>697</u>

附錄一

會計師報告

上述資產及負債金額包括下列項目：

	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
現金及現金等價物.....	647	287	29
流動金融負債.....	135	62	226
	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
	收益.....	1,736	1,451	4,426
年內溢利.....	436	346	530
貴集團分佔合營企業業績.....	218	173	265
收取合營企業股息.....	79	155	—

上述年內溢利包括下列項目：

	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
所得稅開支.....	59	115	196

呈列貴集團於合營企業權益的賬面值與其所持有50%投票權對賬的財務資料概要：

	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
合營企業的資產淨值.....	570	606	1,136
貴集團於合營企業的權益的賬面值.....	285	303	568

附錄一

會計師報告

22. 商譽及商譽的減值測試

貴集團

	人民幣千元
成本	
於2011年1月1日.....	4,558
年內收購業務產生(附註36(a)).....	870
於2011年12月31日.....	5,428
年內收購業務產生(附註36(a)).....	9,556
於2012年12月31日.....	14,984
年內收購業務產生(附註36(a)).....	36,423
於2013年12月31日.....	51,407
減值	
於2011年確認的減值虧損及於2011年、2012年及2013年12月31日的結餘.....	870
賬面值	
於2011年12月31日.....	4,558
於2012年12月31日.....	14,114
於2013年12月31日.....	50,537

就減值測試而言，上述商譽共同分配至由貴集團管理的一組社區，作為物業管理現金產生單位(「物業管理現金產生單位」)。

截至2011年12月31日止年度，已確認減值虧損人民幣870,000元。

截至2012年及2013年12月31日止年度，貴集團管理層認為，就收購業務產生的物業管理現金產生單位(包括商譽)概無出現減值。

物業管理現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計量，根據經管理層批准涵蓋5年期的財務預算所得出的預計現金流，並按貼現年率15%而計算。超出五年期的現金流以增長率0%推斷。

財務預算期間物業管理現金產生單位的預計現金流乃根據管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、毛利、經營開支及所需營運資本。假設及估計乃基於物業管理現金產生單位的過往表現及管理層預計市場的發展。

23. 就收購附屬公司支付的按金

截至2011年12月31日止年度，貴集團就收購秦皇島市宏添源物業服務、鐵嶺正南物業管理、陝西蓮塘物業服務、瀋陽市吉祥百特物業服務及上海通翼物業有限公司(或「上海通翼物業」)，向獨立第三方支付按金約人民幣4,484,000元。

截至2012年12月31日止年度，已完成鐵嶺正南物業管理及陝西蓮塘物業服務的收購。收購詳情載列於附註36(a)。

於2012年12月31日，貴集團就收購南京名城物業管理、上海通翼物業、秦皇島市宏添源物業服務、南京慧韜物業管理及瀋陽市吉祥百特物業服務，向獨立第三方支付按金約人民幣8,678,000元。

截至2013年12月31日止年度，已完成南京名城物業管理、秦皇島市宏添源物業服務及南京慧韜物業管理的收購。收購詳情載列於附註36(a)。

就上海通翼物業及瀋陽市吉祥百特物業服務的收購事項而言，貴集團決定不再繼續進行該等交易。就上海通翼物業收購事項的已付按金人民幣860,000元而言，有關按金已於截至2013年12月31日止年度退回。就瀋陽市吉祥百特物業服務收購事項的已付按金人民幣350,000元而言，貴集團預期該金額可能不獲退回，貴集團已撇銷有關按金並自截至2013年12月31日止年度的損益中扣除有關虧損，計入其他收益及虧損。

附錄一

會計師報告

24. 遞延稅項

下列為於往績記錄期內已確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	稅項虧損	呆賬撥備	長期應收款 及其他的 暫時差額	土地增值稅 撥備	投資物業 公平值調整	無形資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日.....	1,907	628	—	57,270	(15,314)	—	44,491
於損益(扣除)計入.....	(115)	433	(338)	(147)	(272)	—	(439)
出售附屬公司(附註36(b))...	(978)	—	—	(57,123)	15,368	—	(42,733)
於2011年12月31日.....	814	1,061	(338)	—	(218)	—	1,319
於損益(扣除)計入.....	(814)	940	—	—	218	—	344
於2012年12月31日.....	—	2,001	(338)	—	—	—	1,663
收購附屬公司.....	—	—	—	—	—	(453)	(453)
於損益計入(扣除).....	—	1,847	42	—	(57)	297	2,129
於2013年12月31日.....	—	3,848	(296)	—	(57)	(156)	3,339

就呈列於財務資料而言，若干遞延稅項資產及負債被抵銷。下列為就財務呈報而言的遞延稅項結餘分析：

	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
遞延稅項資產.....	1,875	2,001	3,848
遞延稅項負債.....	(556)	(338)	(509)
	1,319	1,663	3,339

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團擁有未使用稅項虧損分別約人民幣5,686,000元、人民幣3,412,000元及人民幣4,449,000元。於2011年、2012年及2013年12月31日，就有關稅項虧損確認的遞延稅項資產分別為約人民幣3,256,000元、零元及零元。

由於難以預計未來溢利流，因此概無就於2011年、2012年及2013年12月31日的剩餘稅項虧損分別人民幣2,430,000元、人民幣3,412,000元及人民幣4,449,000元確認遞延稅項資產。

附錄一

會計師報告

根據中國相關法律及法規，於報告期末的稅項虧損將於下列年份屆滿：

	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
2013年.....	3,583	—	—
2014年.....	1,484	1,484	—
2015年.....	—	—	—
2016年.....	619	619	—
2017年.....	—	1,309	269
2018年.....	—	—	4,180
	<u>5,686</u>	<u>3,412</u>	<u>4,449</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的可扣減暫時差額分別約為人民幣9,930,000元、人民幣11,416,000元及人民幣19,921,000元。於2011年、2012年及2013年12月31日的已確認遞延稅項資產分別約為人民幣7,500,000元、人民幣8,004,000元及人民幣15,472,000元。由於不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，因此概無就於2011年、2012年及2013年12月31日的餘額分別人民幣2,430,000元、人民幣3,412,000元及人民幣4,449,000元確認遞延稅項資產。

25. 存貨

	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
消耗品.....	—	1,274	200

附錄一

會計師報告

26. 貿易及其他應收款項及預付款項

貴集團

	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(附註1及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按金(附註3).....	—	—	5,334
其他按金.....	6,186	6,190	6,993
應收貸款(附註4)	—	1,500	—
向一名客戶墊款(附註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	—
就代表彩之家提供住宅及零售單位 租賃協助服務應收客戶款項.....	—	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 (附註6).....	5,460	8,765	5,366
根據顧問服務安排代表住宅社區的 住戶付款(附註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
分類為：			
— 非流動			
貿易應收款項(附註8).....	7,092	9,416	7,585
其他應收款項及預付款項 (附註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

附錄一

會計師報告

附註：

1. 安裝節能燈光系統的客戶主要為貴集團的在管住宅社區，貴集團容許該等客戶於48個月免息期內分期繳付安裝費用。根據貴集團與客戶的協議，貴集團於該等住宅社區安裝節能系統，並於48個月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。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的安裝收益／代理費用收入於綜合財務狀況表中確認為「將予發出的發票」。
2. 貴集團訂立代理服務協議，向獨立第三方深圳市彩之家房地產策劃有限公司（「彩之家」）提供租賃資料。根據貴集團與彩之家訂立的協議，貴集團各年向彩之家提供的代理服務將由訂約方於各年年底釐定及決定，而彩之家將於貴集團向其提供租賃資料後一年的七月起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收入於綜合財務狀況表中確認為將予發出的發票。
3. 結餘指就與一家物業管理公司訂立的顧問服務安排支付的按金。按金將於2016年退回予貴集團，結餘於2013年12月31日記錄為非流動按金。
4. 於2012年1月，貴集團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。根據貴集團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。墊付予彩之家的貸款已由彩之家於2013年償付。
5. 於截至2011年12月31日止年度，貴集團向工程服務分部的一名第三方客戶深圳市龍興世紀投資有限公司（「深圳市龍興」）墊資人民幣5,752,000元。董事預期深圳市龍興將於2014年5月前清償墊款。於2013年5月，貴集團與深圳市龍興訂立補充協議，應收深圳市龍興墊款總額中的人民幣3,500,000元屬無抵押，自2013年5月起十二個月期間以每月0.52%計息。餘額屬無抵押、免息，且將由深圳市龍興於2014年5月前清償。於截至2012年及2013年12月31日止年度，深圳市龍興已就未償還貴集團款項的總額分別支付人民幣500,000元及人民幣3,500,000元。
6. 該等結餘為自根據包幹制代表住戶支付予供水及電力公司的水電費。代表住戶付款將按貴集團與住戶預先釐定的收費向住戶重新收取。
7. 結餘指根據顧問服務安排代表住宅社區支付的款項。顧問服務安排項下的住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，原因是管理處並無獨立的法律實體地位。根據顧問服務協議，貴集團管理該等管理處的庫務職能，而該等管理處的所有交易已透過集團實體的庫務職能結付。
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照明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，貴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，於各報告期末該等物業的擁有權尚未轉移予貴集團。
 - (b) 貴集團預期客戶將於2011年及2012年底起十二個月後繳付附註5所述向深圳市龍興作出的部分墊款。
 - (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年退回予貴集團。

附錄一

會計師報告

貿易應收款項主要為物業管理服務的包幹制項下的管理服務收入、工程服務的安裝合約收入及自動化設備升級服務收入以及住戶增值服務的服務收入。

物業管理服務所得包幹制項下的管理及服務費用收入根據相關物業服務協議條款收取。即期票據發出後，住戶到期支付物業管理服務的服務費用，物業管理服務的服務收入一般於發出即期票據起計三十日至一年內收取。各物業管理服務客戶獲指定信貸限額。

工程服務的安裝服務費用及自動化設備升級服務收入根據相關安裝合約協議條款收取，一般自發出付款要求起計30至90日內收取。

住戶增值服務的服務收入於發出即期票據後到期支付。

若干有關節能照明系統安裝工作的自工程服務所得貿易應收款項乃根據與客戶訂立48個月的免息分期銷售合約收取。信貸期一般是發出付款要求起計九十日內。

以下為於各報告期末(與相關收益確認日期相若，惟工程服務所得貿易應收款項及向彩之家提供代理服務所得的貿易應收款項除外，其發票日期為付款到期日)按發票日期或即期票據日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

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

就工程服務及住戶增值服務而言，在接納任何新客戶前，貴集團評估潛在客戶的信貸質素及界定各客戶的信貸限額。客戶獲授限額每年檢討一次。

附錄一

會計師報告

在釐定貿易應收款項的可收回性時，貴集團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，並認為無需就該等並無逾期的結餘計提減值撥備。

在釐定物業管理服務所得貿易應收款項的可收回性時，貴集團估計於各貴集團在管住宅社區的物業管理費用的可收回金額。考慮到居住在該等貴集團在管住宅社區的居民，連同該等居民的良好收款記錄及其後清償，貴公司董事認為物業管理服務的貿易應收款項的信貸質量良好，且無需就餘下未償付結餘計提減值撥備。

計入貴集團貿易應收款項結餘是於2011年、2012年及2013年12月31日總賬面值分別為人民幣5,067,000元、人民幣14,780,000元及人民幣34,842,000元的應收賬款，該等應收賬款於報告期末逾期，而貴集團並未就相關減值虧損作出撥備。貴集團並無持有該等結餘的任何抵押品。

逾期但並無減值的貿易應收款項賬齡

	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90日	4,285	10,645	15,999
91至180日	409	3,406	9,715
181至365日	373	623	6,360
365日以上	—	106	2,768
	<u>5,067</u>	<u>14,780</u>	<u>34,842</u>

於釐定與客戶訂立的48個月免息分期銷售合約項下的工程服務節能照明系統安裝工作的貿易應收款項—將予發出的發票的收回率時，貴集團對收回率作出的估計乃參考在管社區的預期流失率。倘社區終止與貴集團訂立的物業管理合約，董事認為節能照明系統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，因此計提減值撥備。

呆賬備抵的變動

	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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,041</u>

附錄一

會計師報告

個別已減值貿易應收款項總結餘分別零、零及人民幣1,041,000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。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

貴公司

貴公司於2013年12月31日的結餘為遞延上市開支。

27. 代表住戶付款／收款

貴集團

	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
應收款項	19,702	46,089	43,966
應付款項	(30,607)	(77,700)	96,804

此等結餘為與貴集團根據酬金制管理的住宅社區的物業管理處的往來賬目。由於此等管理處並無獨立法定身份，因此此等住宅社區的管理處一般並無獨立銀行賬戶。就此等住宅社區的物業管理處的日常管理而言，此等管理處的所有交易，包括徵收物業管理費用及繳付日常開支均透過集團實體的庫務職能繳付。應收住宅社區的物業管理處款項的結餘淨額為貴集團代表住宅社區支付開支超出向住宅社區住戶徵收的物業管理費用的金額。應付住宅社區的物業管理處款項的結餘淨額為向住宅社區住戶徵收的物業管理費用超出貴集團代表住宅社區支付開支的金額。

呆賬撥備變動

	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
於年初	2,513	4,246	6,640
呆賬的額外撥備	1,733	2,394	5,846
於年末	4,246	6,640	12,486

於釐定按酬金制計算的代表住戶付款的可收回性時，貴集團管理層審閱各相關物業管理處於各期間自住戶所收到的現金，以評估按酬金制代表住戶付款的可收回性。

附錄一

會計師報告

於各報告期末，貴集團為代表已終止或預期將終止與貴集團訂立的物業管理協議的相關社區的住戶作出的付款計提特別撥備。根據管理層就各應收款項可收回性的評估，倘過往經驗顯示應收已終止社區款項可能未能收回，則管理層將就該等應收已終止社區款項計提全數撥備。

此外，於各報告期末，貴集團根據對應收財務表現欠佳社區管理處款項的可收回性的評估，就代表該等社區住戶付款計提撥備。參照該等應收款項的過往經驗，該等應收款項可能未能全數收回。因此，貴集團按集體基準，為財務表現欠佳的管理處計提撥備。

28. 應收(付)客戶合約工程款項

貴集團

	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
於報告期末的在建合約工程			
所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)
	<u>36,508</u>	<u>45,133</u>	<u>41,108</u>
呈列為：			
一年內應收客戶合約工程款項 ..	38,510	45,749	43,892
一年內應付客戶合約工程款項 ..	(2,002)	(616)	(2,784)
	<u>36,508</u>	<u>45,133</u>	<u>41,108</u>

客戶就安裝合約的合約工程持有的保留金計入於2011年、2012年及2013年12月31日的貿易應收款項。

於2011年、2012年及2013年12月31日，在開展合約工程前，概無向客戶收取重大墊款。

29. 分類為按公平值計入損益的金融資產

貴集團

於2012年12月31日，貴集團與銀行訂立數分架構存款合約。相關銀行並無就回報及本金作出擔保，且有關回報乃參考若干中國政府債務工具及國庫債券的表現而釐定。所有合約已於初步確認時指定為分類為按公平值計入損益的金融資產。於2012年12月31日，合約內所列的預期回報率介乎每年2.3%至4.4%。

貴公司董事認為，於2012年12月31日，架構存款的公平值與其本金額相若。貴集團於2012年12月31日持有及於2013年取得的所有架構存款已於2013年按本金額連同與預期回報相若的回報償付。

30. 受限制銀行存款及銀行結餘與現金

貴集團

貴集團銀行結餘按於2011年、2012年及2013年12月31日分別介乎每年0.5%至1.5%、每年0.5%至1.5%及每年0.5%至1.5%的利率計息。

於截至2012年12月31日止年度，深圳市布吉供水有限公司(「深圳市布吉供水」)就供水合約向深圳市龍崗區人民法院(「相關法院」)提出對深圳市彩生活物業管理採取法律程序。總金額為人民幣10,900,000元，當中包括聲稱欠款人民幣2,600,000元及聲稱延期付款罰款及利息人民幣8,300,000元。相關法院已向深圳市彩生活物業管理的一間銀行發出通知，凍結深圳市彩生活物業管理約人民幣997,000元的銀行存款，作為向深圳市布吉供水支付水費的抵押。於2012年12月31日及2013年12月31日，人民幣997,000元的銀行存款尚未被解除凍結。截至本報告日期，此項法律程序的結果尚未有定案。本集團及其法律顧問強烈反對此項申索，且現階段未能可靠計量賠償金額，因此，並無於財務資料就任何潛在負債作出撥備。有關或然負債的披露，請參閱附註45。

附錄一

會計師報告

31. 貿易及其他應付款項及應計款項

貴集團

	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
貿易應付款項.....	16,036	21,444	20,851
其他應付款項及應計款項：			
按包幹制計算的代表住戶收款 ..	6,302	11,919	6,478
根據顧問服務安排代表住宅社區			
住戶收款.....	—	—	3,327
就收購附屬公司的應付代價.....	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
	34,412	49,290	93,387
總計.....	50,448	70,734	114,238

供應商向貴集團授出的信貸期介乎30至60日。以下為於各報告期末按發票日期呈列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
1年以上.....	745	2,081	1,683
	16,036	21,444	20,851

貴公司

	於12月31日	
	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
應計上市開支.....	—	20,972

附錄一

會計師報告

32. 借款

	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
	<u>40,000</u>	<u>—</u>	<u>377</u>
應償還賬面值：			
一年內	40,000	—	162
超過兩年，但不超過五年	—	—	215
	<u>40,000</u>	<u>—</u>	<u>377</u>
減：流動負債項下所示於一年內 到期的金額	<u>(40,000)</u>	<u>—</u>	<u>(162)</u>
非流動負債項下所示的金額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>215</u>

到期金額以相關貸款協議載列的預定還款日期為基準。

下表載列貴集團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
浮息借款			
基準貸款利率	5.31%至 6.6%	不適用	不適用
實際利率	6.6%	不適用	不適用
定息借款			
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，由貴公司同系附屬公司持有的若干投資物業已質押予銀行，作為授予貴集團的人民幣40,000,000元銀行借款的抵押。資產抵押已於截至2012年12月31日止年度內解除。此外，貴公司同系附屬公司無償作出擔保以作為銀行借款的抵押，該擔保於截至2012年12月31日止年度內解除。

33. 可贖回股份

於2013年5月29日，貴公司、China Bowen Capital Management Limited(「China Bowen」)、花樣年控股及Splendid Fortune Enterprise Limited(「Splendid Fortune」)訂立認購協議(「China Bowen認購協議」)，據此，貴公司同意向China Bowen發行及配發，而China

Bowen同意以總認購價7,762,400港元(相當於1,000,000美元或人民幣6,177,000元)認購合共13,752股普通股(「China Bowen認購股份」)。

貴公司已將購股權(「認沽期權」)授予China Bowen，倘[編纂]未能於2015年6月4日(或貴公司與China Bowen可能以書面協議的較後日期)(「認沽期權完成日期」)或以前完成，於其後30日期間內，China Bowen可向貴公司發出書面通知，要求貴公司購買China Bowen當時持有的所有China Bowen認購股份，金額相等於China Bowen的認購款額另加按每年12%計算的回報率，減任何China Bowen就China Bowen認購股份所收取的有關轉讓或處置該等China Bowen認購股份的股息或分派以及任何金額。

貴公司已呈列上述認沽期權的認購為金融負債 — 可贖回股份。倘貴公司於2015年6月4日或以前完成合資格[編纂]，China Bowen認購股份將重新分類為貴公司股本，而China Bowen認購股份的面值與可贖回股份當時的賬面值的差額將計入貴公司的股份溢價內。

可贖回股份的實際利率為12%，截至2013年12月31日止年度，人民幣436,000元的融資成本已自損益扣除。

34. 股本

貴集團於2011年1月1日的股本為貴集團當時持有公司Ace Link的已發行及已繳足股本。

法定股本

於註冊成立日期，貴公司的初步法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

[於[●]年[●]月[●]日，透過增設額外[49,996,200,000]股股份，貴公司的法定股本由380,000港元增加至[5,000,000,000]港元。]

已發行股本

於註冊成立日期，貴公司配發及發行10,000股每股面值0.10港元的股份。於註冊成立日期，花樣年控股為貴公司的唯一股東。

於2011年7月25日，貴公司的10,000股每股面值0.10港元的股份配發及發行予花樣年控股。於2011年7月26日，花樣年控股及Splendid Fortune訂立轉讓文據，據此，貴公司6,000股股份由花樣年控股轉讓至Splendid Fortune。於有關轉讓完成後，花樣年控股及Splendid Fortune分別持有14,000股及6,000股貴公司股份。

於2013年5月，1,386,000股及594,000股每股面值0.10港元的貴公司股份分別發行及配發予花樣年控股及Splendid Fortune，總代價為198,000港元(約人民幣156,000元)。貴公司可分

附錄一

會計師報告

配儲備賬的金額總額198,000港元(約人民幣156,000元)經資本化及用作悉數支付1,386,000股股份及594,000股股份。於有關發行及配發完成後，花樣年控股及Splendid Fortune分別持有1,400,000股及600,000股股份。

於2013年5月，貴公司與第一上海證券有限公司(「第一上海」)訂立認購協議(「第一上海認購協議」)，據此，貴公司同意向第一上海發行及配發，而第一上海同意以總認購價46,574,400港元(相當於6,000,000美元或人民幣37,064,000元)認購合共69,760股貴公司股份。

於有關發行及配發於2013年6月6日完成後，花樣年控股、Splendid Fortune及第一上海分別持有1,400,000股、600,000股及69,760股股份。

所有新股份與當時已有股份於各方面均享有同等地位。

35. 儲備

貴公司

	股份溢價	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年3月16日(註冊成立日期).....	—	—	—
期內虧損.....	—	(106)	(106)
於2011年12月31日.....	—	(106)	(106)
年內虧損.....	—	(2)	(2)
於2012年12月31日.....	—	(108)	(108)
年內虧損.....	—	(23,524)	(23,524)
發行新股份.....	37,058	—	37,058
資本化發行.....	(156)	—	(156)
於2013年12月31日.....	36,902	(23,632)	13,270

36. 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

截至2011年12月31日止年度

收購附屬公司名稱	成立地點	收購日期	收購股本 權益 (附註1)	代價	主要業務	收購目的
				人民幣千元		
惠州市友鄰物業管理.....	中國	2011年7月	100%	500	提供物業管理服務	拓展物業管理服務
深圳市羅伯特管家.....	中國	2011年7月	51%	600	提供物業管理服務	拓展物業管理服務

附錄一

會計師報告

截至2012年12月31日止年度

收購附屬公司名稱	成立地點	收購日期	收購股本 權益 (附註1)	代價	主要業務	收購目的
				人民幣千元		
鐵嶺正南物業管理.....	中國	2012年1月	51%	1,980	提供物業管理服務	拓展物業管理服務
陝西蓮塘物業服務.....	中國	2012年7月	100%	800	提供物業管理服務	拓展物業管理服務
河源市彩生活物業管理.....	中國	2012年8月	100%	5,680	提供物業管理服務	拓展物業管理服務

截至2013年12月31日止年度

收購附屬公司名稱	成立地點	收購日期	收購股本 權益 (附註1)	代價	主要業務	收購目的
				人民幣千元		
秦皇島市宏添源物業服務....	中國	2013年1月	51%	2,980	提供物業管理服務	拓展物業管理服務
南京名城物業管理.....	中國	2013年1月	90%	5,680	提供物業管理服務	拓展物業管理服務
陝西彩生活社區.....	中國	2013年3月	51%	—	提供物業管理服務	拓展物業管理服務
				(附註2)		
通源.....	英屬處女群島	2013年1月	100%	—	投資控股	集團重組
				(附註2)		
南京慧韜物業管理.....	中國	2013年5月	90%	5,280	提供物業管理服務	拓展物業管理服務

附錄一

會計師報告

收購附屬公司名稱	成立地點	收購日期	收購股本 權益 (附註1)	代價	主要業務	收購目的
				人民幣千元		
無錫市太湖花園物業管理及其 附屬公司無錫市明珠園藝...	中國	2013年6月	80%	3,200	提供物業管理服務	拓展物業管理服務
南京錦江物業管理.....	中國	2013年6月	90%	9,880	提供物業管理服務	拓展物業管理服務
上海欣周物業管理及其附屬 公司上海欣周逸浦.....	中國	2013年6月	70%	13,880	提供物業管理服務	拓展物業管理服務
通天.....	香港	2013年1月	100%	—	投資控股	集團重組
				(附註2)		

附註：

- 根據各自的股東協議，於往績記錄期，就所收購的非全資附屬公司而言，貴集團有權自收購完成起於附屬公司的股東大會上作超過50%的投票，附屬公司的股東大會為監管團體，負責指揮對各收購附屬公司回報造成重大影響的相關活動。相關活動須經過半數股東批准。由於貴集團於股東大會持有超過50%的投票權，因此，被收購方入賬為貴公司的附屬公司。
- 代價少於人民幣1,000元。

所有於截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度的收購事項均收購自獨立第三方。

轉讓的代價

	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
現金代價	500	6,604	40,900
應付代價	600	1,856	—
	<u>1,100</u>	<u>8,460</u>	<u>40,900</u>

收購相關成本並不重大，已於收購成本中剔除，並於產生年度確認為開支，列入綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項下。

附錄一

會計師報告

於收購日期確認的資產及負債

	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
購入資產(負債)淨額			
物業、廠房及設備.....	—	42	2,856
無形資產.....	—	—	1,813
貿易應收款項.....	58	1,053	3,425
其他應收款項及預付款項 (附註1).....	830	1,983	17,516
分類為按公平值計入損益的 金融資產.....	—	—	500
銀行結餘及現金.....	577	1,284	12,996
貿易應付款項.....	(591)	(671)	(500)
其他應付款項及應計款項 (附註2).....	(904)	(4,807)	(31,364)
銀行借款.....	—	—	(447)
稅項負債.....	—	(11)	(398)
遞延稅項負債.....	—	—	(453)
	<u>(30)</u>	<u>(1,127)</u>	<u>5,944</u>

附註：

- 就2013年於收購中確認的其他應收款項及預付款項而言，結餘主要指應收一家附屬公司一名非控股股東款項人民幣13,195,000元，為免息、無抵押及按要求償還。
- 就2013年於收購中確認的其他應付款項及應計款項而言，結餘主要指根據酬金制代表住戶收款人民幣15,972,000元、已收客戶按金人民幣7,869,000元、客戶墊款人民幣1,357,000元、其他應付稅項人民幣1,471,000元、應計員工成本人民幣2,386,000元及其他應付款項及應計款項人民幣2,309,000元。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止各年度，已收購貿易及其他應收款項於收購日期的公平值分別約為人民幣888,000元、人民幣3,036,000元及人民幣20,941,000元，合約總金額分別約為人民幣888,000元、人民幣3,036,000元及人民幣20,941,000元。

收購產生的商譽

	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
轉讓的代價.....	1,100	8,460	40,900
加(減)：非控股權益.....	(260)	(31)	1,467
(減)加：購入可識別負債(資產) 淨值的公平值.....	30	1,127	(5,944)
收購產生的商譽.....	<u>870</u>	<u>9,556</u>	<u>36,423</u>

收購附屬公司於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度產生商譽，乃由於該等收購包括被收購方於收購日期的未來盈利能力及預計收購於往後帶來的經營協同效應。

附錄一

會計師報告

就截至2011年及2012年12月31日止年度內的收購而言，於收購日期收購的無形資產公平值並不重大，因此貴集團概無確認無形資產。

截至2013年12月31日止年度，物業管理分部項下收購附屬公司的無形資產人民幣1,813,000元已獲貴集團確認。

於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，概無收購產生的商譽預期為可作扣稅之用。

非控股權益

自收購深圳市羅伯特管家(於截至2011年12月31日止年度)、鐵嶺正南物業管理(於截至2012年12月31日止年度)以及秦皇島市宏添源物業服務、陝西彩生活社區、南京名城物業管理、南京慧韜物業管理、無錫市太湖物業管理、南京錦江物業管理及上海欣周物業管理(於截至2013年12月31日止年度)產生的非控股權益乃參照被收購方於收購日期的可識別資產／負債淨值所佔比例的份額而進行計量。

收購產生的現金流入(流出)淨額

	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
現金代價	(500)	(6,604)	(40,900)
已收購的銀行結餘及現金	577	1,284	12,996
過往年度支付的按金	—	2,380	7,468
	<u>77</u>	<u>(2,940)</u>	<u>(20,436)</u>

收購對貴集團業績造成的影響

於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度自收購日期起至年末止由被收購方產生並計入貴集團的歸屬額外業務的收益及溢利如下：

	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
收益	1,363	1,247	11,916
年內溢利(虧損)	<u>113</u>	<u>91</u>	<u>(969)</u>

附錄一

會計師報告

倘上述收購於各自年度的1月1日完成，貴集團於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的持續經營業務總收益及溢利將如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益.....	147,866	197,714	241,145
年內溢利.....	23,722	45,013	47,412

備考資料僅供說明，不一定為貴集團於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度原應達致的持續經營業務收益及業績(倘收購於2011年、2012年及2013年1月1日完成)的指標，亦不旨在作為未來業績的預測。

截至2013年12月31日止年度的重大收購概要

轉讓代價

	南京錦江 物業管理	上海欣周 物業管理	其他	合共
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金代價.....	9,880	13,880	17,140	40,900

截至2013年12月31日止年度於收購日期確認的資產及負債

	南京錦江 物業管理	上海欣周 物業管理	其他	合共
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	2,386	33	437	2,856
無形資產.....	—	1,723	90	1,813
貿易應收款項.....	—	—	3,425	3,425
其他應收款項及預付款項.....	613	13,603	3,300	17,516
分類為按公平值計入損益的				
金融資產.....	—	—	500	500
銀行結餘及現金.....	1,817	2,012	9,167	12,996
貿易應付款項.....	—	—	(500)	(500)
其他應付款項及應計款項(附註) ..	(2,358)	(12,936)	(16,070)	(31,364)
銀行借款.....	—	(447)	—	(447)
稅項負債.....	—	(259)	(139)	(398)
遞延稅項負債.....	—	(431)	(22)	(453)
	2,458	3,298	188	5,944

附錄一

會計師報告

附註：

就截至2013年12月31日止年度於收購日期確認的其他應付款項及應計款項的詳情如下：

	南京錦江 物業管理	上海欣周 物業管理	其他	合共
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按酬金制代表住戶收款	1,171	8,517	6,284	15,972
客戶墊款	363	—	994	1,357
已收按金	456	1,973	5,440	7,869
其他應付稅項	110	778	583	1,471
應計員工成本	—	1,169	1,217	2,386
其他應付款項及應計款項	258	499	1,552	2,309
	<u>2,358</u>	<u>12,936</u>	<u>16,070</u>	<u>31,364</u>

截至2013年12月31日止年度收購產生的商譽

	南京錦江 物業管理	上海欣周 物業管理	其他	合共
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
轉讓的代價	9,880	13,880	17,140	40,900
加：非控股權益	246	990	231	1,467
減：購入已識別資產淨值公平值 ..	(2,458)	(3,298)	(188)	(5,944)
收購產生的商譽	<u>7,668</u>	<u>11,572</u>	<u>17,183</u>	<u>36,423</u>

有關截至2013年12月31日止年度內重大收購的收購產生的現金流出淨額

	南京錦江 物業管理	上海欣周 物業管理	其他	合共
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金代價	(9,880)	(13,880)	(17,140)	(40,900)
已收購的銀行結餘及現金	1,817	2,012	9,167	12,996
過往年度支付的按金	—	—	7,468	7,468
	<u>(8,063)</u>	<u>(11,868)</u>	<u>(505)</u>	<u>(20,436)</u>

有關截至2013年12月31日止年度內重大收購的收購對自收購日期起至年末止貴集團業績的影響

	南京錦江 物業管理	上海欣周 物業管理	其他	合共
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	651	5,867	5,398	11,916
年內(虧損)溢利	<u>(1,844)</u>	<u>517</u>	<u>(1,392)</u>	<u>(969)</u>

附錄一

會計師報告

(b) 出售附屬公司

截至2011年12月31日止年度

- (1) 於2011年2月，貴集團向貴公司同系附屬公司出售其於深圳市蓮塘物業管理的全部100%股權，代價為人民幣5,500,000元。深圳市蓮塘物業管理從事提供物業管理服務。

深圳市蓮塘物業管理於出售日期的資產淨值載列如下：

	人民幣千元
已出售的資產淨值	
其他應收款項	4,855
銀行項結餘及現金	42
稅項負債	(115)
	4,782
於股權確認的出售一間附屬公司收益(附註)	718
	5,500
支付方式：	
現金代價	5,500
出售產生的淨現金流入：	
現金代價	5,500
減：已出售銀行結餘及現金	(42)
	5,458

附註：深圳市蓮塘物業管理的全部股權均出售予貴公司的同系附屬公司作為重組的一部分，因此，出售附屬公司的相關收益於貴集團的股權中確認。

- (2) 於2011年3月，貴集團向貴公司的同系附屬公司出售其於寧夏回建築的100%股權及深圳宏威裝飾(連同其附屬公司包括香港康年貿易、深圳市匯恒置業及深圳市康年科技)的全部60%股權，總代價為人民幣25,000,000元。該等公司主要從事物業建設、物業發展、物業建設、室內設計、貿易及投資。

附錄一

會計師報告

該等公司於出售日期的資產淨值載列如下：

	人民幣千元
已出售的資產淨值	
物業、廠房及設備.....	4,278
投資物業.....	128,580
遞延稅項資產.....	42,733
持作出售物業.....	278,626
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項.....	164,103
應收同系附屬公司款項.....	2,936,147
受限制銀行存款.....	1,025
銀行結餘及現金.....	262,091
貿易應付款項、其他應付款項及應計款項.....	(81,423)
應付同系附屬公司款項.....	(2,239,739)
借款.....	(859,262)
稅項負債.....	(322,034)
	<u>315,125</u>
出售附屬公司的虧損	
已收代價.....	25,000
已出售資產淨值.....	(315,125)
非控股權益.....	229,582
	<u>(60,543)</u>
於權益確認的出售虧損.....	<u>(60,543)</u>
出售產生的淨現金流入：	
現金代價.....	25,000
減：已出售銀行結餘及現金.....	(262,091)
	<u>(237,091)</u>

附註：該等公司的全部股權已出售予貴公司同系的附屬公司作為重組的一部分，因此，出售附屬公司的相關虧損於貴集團的股權中確認。

附錄一

會計師報告

對截至2012年12月31日止年度貴集團已終止業務的現金流量、收益及溢利的影響已於附註37披露。

截至2013年12月31日止年度

於2013年12月31日止年度出售附屬公司的詳情載列如下：

收購附屬公司名稱	成立地點	出售日期	出售股本權益	代價	主要業務
				人民幣千元	
深圳市彩悅酒店 (附註1)	中國	2013年1月	100%	2	提供酒店服務
深圳市彩悅酒店管理 (附註1)	中國	2013年3月	100%	2	投資控股
Ace Link(附註2)	英屬 處女群島	2013年4月	100%	—	投資控股
深圳市羅伯特管家 (附註1)	中國	2013年7月	51%	380	提供物業管理 服務
深圳市彩生活清潔服務 (附註1)	中國	2013年7月	100%	1,250	提供住戶增值 服務

附註：

(1) 截至2013年12月31日止年度，本集團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予獨立第三方。該等公司於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
於出售日期已確認的資產淨值	
物業、廠房及設備	725
貿易及其他應收款項	1,604
銀行結餘及現金	1,142
貿易及其他應付款項	(2,635)
稅項負債	(254)
	582
出售附屬公司收益	
已收或應收代價	
已出售資產淨值	1,634
非控股權益	(582)
於損益確認出售收益	(274)
	778
以下列項目償付：	
現金代價	4
應收代價	1,630
	1,634
出售產生的淨現金流出：	
現金代價	4
減：已出售銀行結餘及現金	(1,142)
	(1,138)

(2) Ace Link連同其於彩生活服務集團(香港)及雅浩科技的全部股權已出售予貴公司的同系附屬公司兆興控股，代價為100港元，作為重組的一部分，因此，出售Ace Link全部股權的虧損人民幣9,125,000元於股權中確認。

附錄一

會計師報告

Ace Link於出售日期淨資產如下：

	人民幣千元
於出售日期確認的淨資產	
應收同系附屬公司款項	9,125
出售虧損	
已收代價(附註)	—
已出售淨資產	9,125
於股權確認的出售虧損	<u>(9,125)</u>
以下列項目支付：	
現金代價(附註)	<u>—</u>
出售產生的淨現金流入	
現金代價(附註)	<u>—</u>

附註：現金代價指100港元。

所出售附屬公司於截至2013年12月31日止年度並無對貴集團現金流、收益及溢利貢獻重大金額。

附錄一

會計師報告

37. 已終止業務

於2011年12月31日，貴集團持續經營及已終止業務(即其他物業業務及酒店業務)應佔的資產及負債的主要類別分析如下：

於2011年12月31日

	持續經營業務 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	綜合總額 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
購買附屬公司的已付按金.....	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
遞延稅項資產.....	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
其他應收款項及應計款項.....	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
應付一間合營企業款項.....	169	—	169
年內到期的借款.....	40,000	—	40,000
稅項負債.....	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

附錄一

會計師報告

於2012年12月31日

	持續經營業務 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	綜合總額 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
購買附屬公司的已付按金.....	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
遞延稅項資產.....	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
應收合約工程客戶款項.....	45,749	—	45,749
應收同系附屬公司款項.....	330,850	—	330,850
應收一名關連方款項.....	46,250	—	46,250
應收非控股股東款項.....	675	—	675
歸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
其他應收款項及應計款項.....	49,290	—	49,290
代表住戶收款.....	77,700	—	77,700
應付合約工程客戶款項.....	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
歸類為持作出售的出售組合的 相關負債(附註).....	—	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
總負債	545,248	2,509	547,757

附註：包括深圳市彩悅酒店應佔稅項負債，其於2012年12月31日分類為持作出售。

附錄一

會計師報告

(a) 有關其他物業業務(附註)

於2011年3月，貴集團向貴公司同系附屬公司出售寧夏回建築，代價為人民幣20,000,000元，及出售深圳宏威裝飾(連同其附屬公司深圳市康年科技、深圳市匯恒置業及香港康年貿易)，代價為人民幣5,000,000元。

下列為其他物業業務於截至2011年12月31日止年度的業績，並已列入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
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
銷售及分銷開支.....	(16,136)
行政開支.....	(17,211)
投資物業公平值變動.....	(248)
轉撥自持作出售物業後的投資物業公平值變動.....	2,577
融資成本.....	(13,835)
除稅前虧損.....	(37,562)
所得稅抵免.....	1,223
年內虧損.....	(36,339)

附註：寧夏回建築(從事物業建設服務)及深圳宏威裝飾連同其附屬公司(包括深圳市康年科技、深圳市匯恒置業及香港康年貿易，分別從事室內設計服務、物業開發、貿易及投資控股)分類為其他物業業務。

附錄一

會計師報告

年內已終止業務虧損乃扣除(計入)下列各項後達致：

	截至12月31日 止年度
	2011年
	人民幣千元
員工薪金及津貼	2,393
退休福利計劃供款	307
總員工成本	2,700
核數師酬金	2
物業成本確認為開支	—
利息收入	(269)
外匯收益淨額	(4,305)
物業、廠房及設備折舊	505
投資物業公平值變動	(248)
轉撥持作出售物業後的投資物業公平值變動	(2,577)
投資物業的租金收入	110
融資成本	
—須於五年內全數償還的銀行借款利息	13,835

截至2011年12月31日止年度的現金流載列如下：

	截至12月31日 止年度
	2011年
	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	46,028
投資活動所得現金淨額	2,278,914
融資活動所用現金淨額	(2,216,732)
現金流入淨額	108,210

(b) 有關酒店業務

於2012年10月，董事議決終止其酒店業務，貴集團並與獨立第三方訂立銷售協議，出售其附屬公司深圳市彩悅酒店。深圳市彩悅酒店應佔負債於2012年12月31日分類為持作出售。出售於2013年3月在深圳市彩悅酒店控制權移交收購方當日完成。

附錄一

會計師報告

下列為酒店業務於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的業績，並已列入綜合損益及其他全面收益表：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	8,311	3,632	—
銷售及服務成本.....	(6,222)	(2,975)	—
其他收入及其他損益.....	260	201	—
銷售及分銷開支.....	(178)	(34)	—
行政開支.....	(2,041)	(1,061)	—
除稅前溢利／(虧損).....	130	(237)	—
所得稅費用.....	(247)	(292)	—
年內虧損.....	(117)	(529)	—

年內已終止酒店業務的(虧損)溢利包括下列各項：

	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
確認為成本的存貨.....	506	147	—
員工薪金及津貼.....	1,413	646	—
退休福利計劃供款.....	90	49	—
總員工成本.....	1,503	695	—
核數師酬金.....	—	—	—

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的現金流載列如下：

	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
經營活動的現金流入(流出)			
淨額及現金流入(流出)淨額.....	464	(2,669)	—

附錄一

會計師報告

38. 經營租賃

貴集團作為承租人

	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
根據經營租賃就年內租賃物業 已付的最低租賃款項			
持續經營業務.....	4,257	1,682	4,407
已終止業務(附註).....	2,357	1,364	—

附註：即酒店業務的最低租賃付款。

於各報告期末，貴集團為以下到期年期的不可取消經營租賃項下物業而須承擔的來年最低租賃付款如下：

	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
一年至五年.....	15,039	5,665	9,540
超過五年.....	8,118	281	720
	26,948	8,925	13,909

經營租賃付款指貴集團就若干辦公物業、店舖及酒店大樓的應付租金。租約協定按固定租金租賃，租期為二至十年。

貴集團作為出租人

貴集團與住宅社區就出租自動化設備予在管住宅社區訂立合約，以促進提供予該等住宅社區的自動化設備升級服務。相關收入於工程服務分部確認為收益。就已出租自動化設備而言，已承擔租期為五年。

貴集團與業主訂立租賃協議，然後分租物業予各租戶，並於增值服務分部確認業主及租戶之間的租金淨值為收益。該等分租物業的租約為一年至十年。

附錄一

會計師報告

貴集團亦出租其投資物業予獨立第三方。於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的物業租賃收入分別為人民幣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而言，該等投資物業的租約為三年。

於各報告期末，貴集團與租戶或住宅社區訂定以下未來最低租金付款：

	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
一年至五年	10,239	11,241	31,652
超過五年	2,475	2,250	1,921
	<u>15,558</u>	<u>17,441</u>	<u>47,684</u>

39. 資本及其他承擔

	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
已就收購附屬公司訂約 但未於財務資料撥備的 代價承擔	<u>4,521</u>	<u>3,627</u>	<u>—</u>
已就收購物業、廠房及設備訂約 但未於財務資料撥備的 資本開支	<u>642</u>	<u>1,795</u>	<u>11,620</u>

40. 退休福利計劃

中國實體的員工為中國政府營辦並由國家管理的退休福利計劃的成員。貴集團須投入其現有員工的基本月薪總額的12%至20%至退休福利計劃，為福利提供資金。貴集團就退休福利計劃的承擔僅為注入指定供款。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，列入綜合損益及其他全面收益表的總成本分別為人民幣2,777,000元、人民幣5,879,000元及人民幣5,943,000元。該總成本指應付計劃的持續經營業務供款。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，計入綜合損益及其他全面收益表的總成本分別為人民幣397,000元、人民幣49,000元及零元，為已終止業務應向計劃支付的供款。

附錄一

會計師報告

41. 附屬公司

(a) 貴集團的組成

於各報告期末，貴集團的組成的資料載列如下：

主要業務	註冊成立／註冊／ 營業地點	貴公司所持有 全資附屬公司的數目		
		於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
投資控股	開曼群島	—	2	2
	英屬處女群島	1	3	3
	香港	1	3	3
	中國	3	3	2
提供物業管理服務.....	中國	2	4	4
提供工程服務.....	中國	1	1	1
提供住戶增值服務.....	中國	2	2	3
提供酒店服務.....	中國	1	1	—
		<u>11</u>	<u>19</u>	<u>18</u>
主要業務	註冊成立／註冊／ 營業地點	貴公司所持有 非全資附屬公司的數目		
		於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
提供物業管理服務.....	中國	2	3	10
提供工程服務.....	中國	1	1	1
提供住戶增值服務.....	中國	1	1	1
		<u>4</u>	<u>5</u>	<u>12</u>

附錄一

會計師報告

(b) 擁有重大非控股權益的貴集團非全資附屬公司的詳情

下表載列擁有重大非控股權益的貴集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊 成立地點及 主要營業地點	非控股權益持有的 擁有權益及投票權比例			分配予非控股權益的溢利			累計非控股權益		
		於12月31日			截止12月31日止年度			於12月31日		
		2011年	2012年	2013年	2011年	2012年	2013年	2011年	2012年	2013年
		%	%	%	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
深圳市安彩華能源投資	中國	49.0	49.0	49.0	511	158	517	560	718	1,215
深圳市匯港物業管理	中國	25.0	25.0	25.0	330	333	169	726	1,059	1,252
深圳市星彥行置業	中國	7.3	7.3	7.3	92	425	698	38	463	1,161
上海欣周物業管理	中國	—	—	30.0	—	—	155	—	—	1,145
含有非控股權益的個別 非重大附屬公司								(260)	(303)	(14)
合計								1,064	1,937	4,787

擁有重大非控股權益的貴集團各附屬公司的財務資料概要載列如下。下列的財務資料概要為集團內公司間對銷之前的金額。

附錄一

會計師報告

上海欣周物業管理

	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
流動資產	—	—	23,775
非流動資產.....	—	—	617
流動負債	—	—	(19,891)
非流動負債.....	—	—	(154)
貴公司擁有人應佔股權	—	—	3,043
非控股權益.....	—	—	1,304
	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.....	—	—	5,867
開支.....	—	—	(5,350)
年內溢利	—	—	517
貴公司擁有人應佔溢利	—	—	362
非控股權益應佔溢利	—	—	155
經營活動現金流入淨額	—	—	4,253
投資活動現金流出淨額	—	—	(84)
融資活動現金流出淨額	—	—	(3,356)
現金流入淨額.....	—	—	813

附錄一

會計師報告

深圳市安彩華能源投資

	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	1,017	2,754	7,523
非流動資產.....	1,290	1,855	3,910
流動負債	(910)	(1,440)	(8,389)
非流動負債.....	(255)	(1,705)	(564)
貴公司擁有人應佔溢利	582	746	1,265
非控股權益.....	560	718	1,215
	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
收益.....	1,939	1,503	6,391
開支.....	(897)	(1,180)	(5,377)
年內溢利	1,042	323	1,014
貴公司擁有人應佔溢利	531	165	517
非控股權益應佔溢利	511	158	497
經營活動現金流出淨額	(544)	(1,152)	(542)
投資活動現金流出淨額	(11)	(2)	—
融資活動現金流入淨額	532	1,440	1,722
現金(流出)流入淨額	(23)	286	1,180

附錄一

會計師報告

深圳市匯港物業管理

	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	5,571	5,583	6,599
非流動資產.....	1,254	1,301	1,319
流動負債	(3,856)	(2,567)	(2,925)
非流動負債.....	(66)	(82)	(82)
貴公司擁有人應佔溢利	2,177	3,176	3,683
非控股權益.....	726	1,059	1,228

	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
收益.....	7,021	7,191	6,992
開支.....	(5,703)	(5,860)	(6,315)
年內溢利	1,318	1,331	677
貴公司擁有人應佔溢利	988	998	508
非控股權益應佔溢利.....	330	333	169
經營活動現金流入淨額	631	1,031	154
投資活動現金流出淨額	(209)	(47)	(18)
融資活動現金流出淨額	(1,500)	(812)	(220)
現金流出淨額.....	(1,078)	(266)	(84)

附錄一

會計師報告

深圳市星彥行置業

	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
流動資產	4,238	14,531	24,722
非流動資產.....	706	591	935
流動負債	(4,433)	(8,822)	(9,857)
非流動負債.....	—	—	(2)
貴公司擁有人應佔溢利	473	5,837	14,637
非控股權益.....	38	463	1,161

	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.....	6,197	10,760	13,818
開支.....	(4,952)	(4,971)	(4,321)
年內溢利	1,245	5,789	9,497
貴公司擁有人應佔溢利	1,153	5,363	8,799
非控股權益應佔溢利.....	92	425	698
經營活動現金(流出)流入淨額	(1,339)	4,953	7,826
投資活動現金流出淨額	(158)	(481)	(261)
融資活動現金流入(流出)淨額	1,008	(4,314)	(6,533)
現金(流出)流入淨額	(489)	158	1,032

附錄一

會計師報告

42. 關連方的披露

(a) 於往績記錄期，關連方的名稱及關係載列如下：

名稱	主要業務	關係
直接控股公司		
花樣年控股.....	投資控股	直接控股公司
同系附屬公司		
成都市花樣年物業服務有限公司 (「成都市花樣年物業服務」).....	物業管理服務	花樣年控股附屬公司
成都花百里置業有限公司(「成都花百里置業」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
成都花千里置業有限公司(「成都花千里置業」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
成都花萬里置業有限公司(「成都花萬里置業」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
成都九蓉房地產開發有限公司(「成都九蓉房地產開發」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
成都諾亞舟實業有限公司(「成都諾亞舟實業」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
成都通和置業有限公司(「成都通和置業」).....	物業發展及投資	花樣年控股附屬公司
成都新津友幫房地產開發有限責任公司 (「成都新津友幫」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
東莞市花樣年投資發展有限公司 (「東莞市花樣年投資發展」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
東莞市花千里房地產開發有限公司 (「東莞市花千里房地產開發」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司

附錄一

會計師報告

名稱	主要業務	關係
花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司 (「花樣年(成都)生態旅遊」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
花樣年集團(中國).....	投資控股	花樣年控股附屬公司
花樣年實業發展(成都)有限公司 (「花樣年實業發展(成都)」).....	投資控股	花樣年控股附屬公司
香港花樣年投資控股集團有限公司 (「花樣年投資控股」).....	投資控股	花樣年控股附屬公司
桂林聚豪房地產開發有限公司 (「桂林聚豪房地產開發」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
惠州市惠陽區花千里實業有限公司 (「惠州市惠陽區花千里」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
江蘇東發置業有限公司(「江蘇東發置業」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
悅泰投資有限公司(「悅泰投資」).....	投資控股	花樣年控股附屬公司
南京花樣年房地產開發有限公司 (「南京花樣年房地產開發」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
深圳花樣年商業管理有限公司 (「深圳花樣年商業管理」).....	提供物業管理服務	花樣年控股附屬公司
深圳花樣年投資有限公司 (「深圳花樣年投資」).....	投資控股	花樣年控股附屬公司
深圳市花樣年地產集團有限公司 (「深圳市花樣年地產集團」).....	投資控股、物業發展 及投資控股	花樣年控股附屬公司
深圳市花樣年物業服務有限公司 (「深圳市花樣年物業服務」).....	物業管理服務	花樣年控股附屬公司
深圳宏威裝飾.....	室內設計服務	花樣年控股附屬公司

附錄一

會計師報告

名稱	主要業務	關係
深圳花樣年酒店管理	酒店服務	花樣年控股附屬公司
深圳市花千里房地產開發有限公司 (「深圳市花千里房地產開發」)	物業發展	花樣年控股附屬公司
深圳市匯恒置業	物業發展	花樣年控股附屬公司
深圳市康年科技	物業發展及投資	花樣年控股附屬公司
深圳市蓮塘物業管理	物業發展	花樣年控股附屬公司
深圳市星彥地產顧問	物業經營服務	花樣年控股附屬公司
深圳置富擔保有限公司(「深圳置富擔保」)	物業投資	花樣年控股附屬公司
深圳置富物業開發	物業發展及投資	花樣年控股附屬公司
四川西美投資有限公司(「四川西美」)	物業發展	花樣年控股附屬公司
蘇州花樣年房地產開發有限公司 (「蘇州花樣年房地產開發」)	物業發展	花樣年控股附屬公司
蘇州花萬里房地產開發有限公司 (「蘇州花萬里房地產開發」)	物業發展	花樣年控股附屬公司
天津花萬里房地產開發有限公司 (「天津花萬里房地產開發」)	物業發展	花樣年控股附屬公司
天津花千里房地產開發有限公司 (「天津花千里房地產開發」)	物業發展	花樣年控股附屬公司
天津生態城萬宏置業有限公司 (「天津生態城萬宏置業」)	物業發展	花樣年控股附屬公司
天津松江花樣年置業有限公司 (「天津松江花樣年置業」)	物業發展	花樣年控股附屬公司

附錄一

會計師報告

名稱	主要業務	關係
天津新塘物業管理有限公司 (「天津新塘物業管理」).....	物業管理服務	花樣年控股附屬公司
無錫花樣年房地產開發有限公司 (「無錫花樣年房地產開發」).....	物業發展	花樣年控股附屬公司
雅浩科技(附註).....	投資控股	花樣年控股附屬公司

附註： 貴集團於2013年4月出售雅浩科技後，其自2013年4月30日起被列為貴集團的同系附屬公司。

合營企業

桂林同濟.....	提供工程服務	貴公司的合營企業
-----------	--------	----------

聯營公司

深圳市越眾物業管理.....	物業管理服務	貴公司的聯營公司
----------------	--------	----------

其他關連方

艾永.....	不適用	附屬公司的非控股股東
惠東縣大亞灣三角洲俱樂部有限公司 (「惠東縣大亞灣三角洲」).....	酒店營運	曾寶寶女士控制的實體
秦皇島市宏添源物業服務有限公司第一分公司 (「秦皇島市宏添源物業服務有限公司 第一分公司」).....	物業管理服務	附屬公司的非控股股東
錦江物業第一分公司 (「錦江物業第一分公司」).....	物業管理服務	附屬公司的非控股股東
劉莉及劉同.....	不適用	附屬公司的非控股股東
慕曉明.....	不適用	附屬公司的非控股股東
毛逸清.....	不適用	附屬公司的非控股股東
張華.....	不適用	附屬公司的非控股股東

附錄一

會計師報告

名稱	主要業務	關係
深圳市安美華照明有限公司 （「安美華照明」）.....	工程服務	附屬公司的非控股股東
深圳市環益實業有限公司 （「深圳市環益」）.....	物業管理服務	附屬公司的非控股股東
鐵嶺正南房地產開發公司 （「鐵嶺正南房地產開發」）.....	物業發展	附屬公司的非控股股東
吳濤.....	不適用	附屬公司的非控股股東

(b) 關連方結餘

於各報告期末，貴集團及貴公司與關連方的重大結餘載列如下：

貴集團

	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
應收直接控股公司款項			
花樣年控股.....	—	—	1
應收同系附屬公司款項			
非貿易性質			
成都市花樣年物業服務.....	298	—	—
花樣年集團(中國).....	11,699	13,198	984
花樣年投資控股.....	—	77,772	—
惠州市惠陽區花千里.....	—	—	178
深圳花樣年投資.....	77,388	—	—
深圳宏威裝飾.....	109,750	133,500	—
深圳市花千里房地產.....	72,000	72,000	—
深圳市康年科技.....	—	—	25,000
深圳市蓮塘物業管理.....	14	—	—
深圳置富物業開發.....	25,000	25,000	—
天津新塘物業管理.....	1,266	2,674	3,215
	<u>297,415</u>	<u>324,144</u>	<u>29,377</u>

附錄一

會計師報告

	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
貿易性質			
成都花百里置業	24	49	49
成都九蓉房地產開發	—	25	25
成都新津友幫	—	—	479
東莞市花樣年投資發展	—	90	90
花樣年(成都)生態旅遊開發	292	307	589
惠州市惠陽區花千里	—	144	23
江蘇東發置業	571	112	285
南京花樣年房地產開發	129	171	404
天津松江花樣年置業	3,715	4,815	—
深圳市匯恒置業	—	—	35
四川西美	—	101	209
蘇州花樣年房地產開發	—	892	588
	<u>4,731</u>	<u>6,706</u>	<u>2,776</u>
	<u>302,146</u>	<u>330,850</u>	<u>32,153</u>
應收非控股股東款項			
深圳市環益	—	453	—
艾永	—	222	—
毛逸清	—	—	12,145
張華	—	—	917
	<u>—</u>	<u>675</u>	<u>13,062</u>
應收一間聯營公司款項			
深圳市越眾物業管理	26	—	—
應收關連方款項			
惠東縣大亞灣三角洲	—	46,250	—
錦江物業第一分公司	—	—	1,180
秦皇島市宏添源物業服務有限公司第一分公司	—	—	123
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,303</u>

非控股股東、聯營公司、關連方及同系附屬公司的結餘均為無抵押、免息且須於要求時償還。貿易性質的結餘獲授予由發出發票起計30至90日的信貸期。

附錄一

會計師報告

應收董事款項

根據公司條例第161B條披露的應收董事款項詳情如下：

董事姓名	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
唐學斌先生.....	—	—	—
潘軍先生.....	—	—	—
	—	—	—
	—	—	—

董事姓名	截至12月31日止年度 最高未付金額		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
唐學斌先生.....	—	—	600
潘軍先生.....	—	—	1,400
	—	—	2,000
	—	—	—

金額為無抵押、免息及按要求償還。於截至2013年12月31日止年度應收董事款項已於2013年11月由董事全數結付。

應收同系附屬公司貿易款項於各報告期末按發票日(與其各自的收益確認日期相近)呈列的賬齡分析如下：

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

貴集團的應收同系附屬公司款項包括於2011年、2012年及2013年12月31日賬面總值分別為人民幣2,830,000元、人民幣5,234,000元及人民幣2,107,000元的貿易應收賬款，該等款項截至報告期末已逾期，且貴集團並無為此計提任何減值虧損撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

附錄一

會計師報告

已逾期但未減值的應收同系附屬公司貿易款項的賬齡

	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	1,345	1,000	922
61至150日	866	2,125	—
151至335日	595	307	646
336日以上	24	1,802	539
	<u>2,830</u>	<u>5,234</u>	<u>2,107</u>
	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
應付同系附屬公司款項			
非貿易性質			
花樣年實業發展(成都)	12	—	—
花樣年投資控股	129	120	9,700
深圳花樣年商業管理	—	74,000	—
深圳花樣年酒店管理	—	110,000	—
深圳花樣年投資	—	—	16,349
深圳市花樣年地產集團	—	—	10
深圳市康年科技	130,000	27,505	—
深圳置富擔保	—	653	—
無錫花樣年房地產開發	54,500	54,500	—
雅浩科技	—	—	10,660
	<u>249,641</u>	<u>356,778</u>	<u>36,719</u>
應付直接控股公司款項			
花樣年控股	3,091	3,283	1,429
應付非控股股東款項			
即期			
安美華照明	431	423	815
深圳市環益	397	—	—
鐵嶺正南房地產開發	—	100	100
慕曉明	—	101	549
吳濤	—	—	345
	<u>828</u>	<u>624</u>	<u>1,809</u>
非即期			
慕曉明(附註)	—	1,348	781
劉莉及劉同	—	—	310
	<u>—</u>	<u>1,348</u>	<u>1,091</u>
應付一間聯營公司款項			
深圳市越眾物業管理	—	2,126	2,387

附註：

應付慕曉明先生的款項屬非貿易性質，並無抵押，年利率為8.9%，於截至2020年12月31日止年度到期。

附錄一

會計師報告

	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
應付一間合營企業款項			
桂林同濟.....	169	94	94

除應付慕曉明先生的款項外，應付上述關連方款項均屬非貿易性質，無抵押、免息，且須於要求時償還。

貴公司

應付一間同系附屬公司款項			
一花樣年控股.....	106	730	1,631
應付同系附屬公司款項			
一通源.....	—	—	1
一彩之雲控股.....	—	—	315
一彩付寶.....	—	—	315
	—	—	631
應收一間附屬公司款項			
一通天.....	—	—	35,231

該等款項屬非貿易性質，無抵押、免息，且須於要求時償還。

董事指出關連方結餘應於貴公司股份於聯交所上市前悉數償付。

(c) 關連方交易

除附註33所述的資產抵押及由關連方提供的擔保、附註37(a)及37(b)所述有關貴集團及同系附屬公司之間的附屬公司收購及出售及附註2的重組外，貴集團與關連方訂立以下重大交易：

	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
工程服務收入(附註1)			
同系附屬公司：			
成都花百里置業.....	7	3,263	5
成都花千里置業.....	13	91	—
成都花萬里置業.....	633	7	—
成都九蓉房地產開發.....	3,576	4,039	68
成都諾亞舟實業.....	—	—	3,585
成都通和置業.....	229	68	163
成都新津友幫.....	391	227	10
東莞市花樣年投資發展.....	1,960	467	1
東莞市花千里房地產開發.....	48	1,829	585
花樣年(成都)生態旅遊.....	178	1,289	—
惠州市惠陽區花千里.....	558	1,938	340
南京花樣年房地產開發.....	—	—	1,435
深圳花樣年投資.....	245	21	—
深圳市匯恒置業.....	—	—	192
深圳置富物業開發.....	—	1	—
四川西美.....	1,302	2,685	192

附錄一

會計師報告

	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
蘇州花萬里房地產開發	1,737	1,639	426
天津生態城萬宏置業	—	793	317
天津花千里房地產開發	—	—	2,760
天津花萬里房地產開發	10	2,321	140
天津松江花樣年置業	8,356	3,125	1,555
無錫花樣年房地產開發	115	1,591	3,717
	<u>19,358</u>	<u>25,394</u>	<u>13,491</u>
物業管理服務收入(附註2)			
同系附屬公司：			
東莞市花樣年投資發展	2,232	3,339	1,347
東莞市花千里房地產開發	952	1,822	1,074
南京花樣年房地產開發	129	1,956	2,802
蘇州花樣年房地產開發	—	1,436	2,386
江蘇東發置業	571	1,667	1,140
無錫花樣年房地產開發	75	—	—
天津花千里房地產開發	—	—	2,353
天津花萬里房地產開發	493	2,344	—
桂林聚豪房地產開發	293	1,479	2,057
惠州市惠陽區花千里	1,397	1,972	178
深圳市花樣年地產集團	396	—	—
	<u>6,538</u>	<u>16,015</u>	<u>13,337</u>
管理服務費用收入(附註3)			
一間聯營公司：			
深圳市越眾物業管理	26	52	676
其他關連方：			
惠東縣大亞灣三角洲	980	612	784
利息開支(附註4)			
其他關連方：			
慕曉明	—	83	120
購買投資物業(附註5)			
同系附屬公司：			
成都花百里置業	603	—	—
成都花千里置業	648	—	—
天津松江花樣年置業	—	3,715	—
	<u>1,251</u>	<u>3,715</u>	<u>—</u>

附註：

1. 交易指向關連方提供工程服務，例如安裝電力系統、節能照明／水泵系統。交易按相關方協議的條款訂立。
2. 交易指就同系附屬公司管理的住宅社區向同系附屬公司提供物業管理服務。交易按相關方協議的條款訂立。
3. 交易指向深圳市越眾物業管理、惠東縣大亞灣三角洲及劉莉及劉同提供管理服務。交易按相關方協議的條款訂立。
4. 利息開支自一名非控股股東慕曉明先生墊付貸款予貴公司一間附屬公司產生。交易按相關方協議的條款訂立。

附錄一

會計師報告

5. 交易指向貴集團若干同系附屬公司購買投資物業。交易按相關方協定的投資物業市值訂立。

董事認為，除[●]外，所有其他交易預期將於 貴公司股份於聯交所上市後終止。

(d) 主要管理人員薪酬

於往績記錄期的主要管理人員薪酬載列如下：

	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
短期僱員福利.....	1,667	1,654	2,208
退休後福利.....	118	138	168
以股份付款.....	74	167	370
	<u>1,859</u>	<u>1,959</u>	<u>2,746</u>

主要管理人員的薪酬乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

43. 主要非現金交易

於截至2011年及2013年12月31日止年度，根據貴集團若干同系附屬公司與獨立第三方(全部為貴集團的顧客)訂立的協議，該等顧客同意向貴集團出售彼等的投資物業，以償付應付貴集團的貿易應收款項。

於往績記錄期，透過向貴集團轉讓投資物業而償付的貿易應收款項賬面值載列如下：

	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
應收下列各方的貿易應收款項：			
同系附屬公司.....	1,251	—	8,657
獨立第三方顧客.....	1,176	—	1,904
	<u>2,427</u>	<u>—</u>	<u>10,561</u>

附註： 截至2013年12月31日止年度，貴集團尚未取得自同系附屬公司轉讓的投資物業的物業擁有權證，因此，金額於附註26入賬作為收購投資物業的預付款。

附錄一

會計師報告

44. 購股權計劃

根據於2009年10月27日通過的決議案，花樣年控股採納購股權計劃（「計劃」），主要目的為向花樣年控股及其附屬公司的若干董事及僱員（「合資格董事及僱員」）（包括貴公司）提供獎勵，計劃將於2021年8月28日及2022年10月15日屆滿。根據計劃，花樣年控股董事會獲授權以每份購股權1港元的代價向合資格董事及僱員授出購股權，以認購花樣年控股股份（「股份」）。

在未經股東批准前，根據計劃及花樣年控股任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權（「購股權」）獲行使後可能發行的股份最高數目，合共不得超過花樣年控股任何時間已發行股份的10%。倘授予主要股東或獨立非執行董事的購股權超過花樣年控股股本的0.1%或超過價值五百萬港元，必須事先經花樣年控股的股東批准。

購股權的可行使期間由花樣年控股董事酌情釐定。購股權的到期日可由花樣年控股董事會釐定，不得超過計劃的屆滿日期。

行使價由花樣年控股董事釐定，將不低於下列各項的最高者：(i)花樣年於提呈日期的收市價；(ii)花樣年控股緊接提呈購股權前五個交易日的平均收市價；及(iii)花樣年控股每股股份面值。

於2011年、2012年及2013年12月31日，根據計劃授予貴公司董事及僱員的所有購股權獲行使後將予發行的股份總數分別為7,460,000股、17,190,000股及17,190,000股，每股面值0.1港元，分別佔花樣年控股於2011年、2012年及2013年12月31日已發行股本約0.1%、0.3%及0.3%。

於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度內根據計劃授出的購股權的詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股 行使價	可行使期間	歸屬期
花樣年控股董事(附註1)	2011年8月29日	0.836港元	2012年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2012年8月28日
			2013年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2013年8月28日
			2014年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2014年8月28日
	2012年10月16日	0.8港元	2013年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2013年10月15日
			2014年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2014年10月15日
			2015年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2015年10月15日

附錄一

會計師報告

承授人類別	授出日期	每股 行使價	可行使期間	歸屬期
花樣年控股僱員(附註2)	2011年8月29日	0.836港元	2012年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2012年8月28日
			2013年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2013年8月28日
			2014年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2014年8月28日
	2012年10月16日	0.8港元	2013年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2013年10月15日
			2014年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2014年10月15日
			2015年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2015年10月15日

下表披露於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度內貴集團僱員及董事持有的花樣年控股購股權的變動：

承授人類別	授出日期	可行使期間	歸屬期	於2010年	於2011年	於2012年	於2012年及
				1月1日及 2010年12月31日 尚未行使	期間已授出及 於2011年 12月31日尚未行使	期間已授出	2013年 12月31日 尚未行使
貴公司董事(附註).....	2011年8月29日	2012年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2012年8月28日	—	643,000	—	634,000
		2013年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2013年8月28日	—	1,268,000	—	1,268,000
		2014年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2014年8月28日	—	4,438,000	—	4,438,000
	2012年10月16日	2013年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2013年10月15日	—	—	861,000	861,000
		2014年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2014年10月15日	—	—	1,722,000	1,722,000
		2015年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2015年10月15日	—	—	6,027,000	6,027,000
			—	6,340,000	8,610,000	14,950,000	
貴公司僱員.....	2011年8月29日	2012年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2012年8月28日	—	112,000	—	112,000
		2013年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2013年8月28日	—	224,000	—	224,000
		2014年8月29日至2021年8月28日	2011年8月29日至2014年8月28日	—	784,000	—	784,000
	2012年10月16日	2013年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2013年10月15日	—	—	112,000	112,000
		2014年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2014年10月15日	—	—	224,000	224,000
		2015年10月16日至2022年10月15日	2012年10月16日至2015年10月15日	—	—	784,000	784,000
			—	1,120,000	1,120,000	2,240,000	
總計.....				—	7,460,000	9,730,000	17,190,000
於年末/期末可行使				—	—	—	746,000

附註： 潘軍先生及林錦堂先生同時為花樣年控股及貴公司董事，相關以股份支付開支由花樣年控股承擔，並不會分配予貴公司。

附錄一

會計師報告

於2011年8月29日及2012年10月16日，股份於授出日期的收市價分別為0.82港元及0.77港元。二項式期權定價模式獲採納以估計購股權的公平值。計算購股權公平值所用的變數及假設乃基於最佳估計。購股權價值隨某些主觀假設的變數不同而變化。模式所用的參數如下：

	2012年 10月16日	2011年 8月29日
市價.....	0.770港元	0.820港元
行使價.....	0.800港元	0.836港元
預期波幅.....	44.87%	40.43%
無風險利率.....	0.66%	1.74%
預期股息率.....	5.195%	4.878%

於截至2011年及2012年12月31日止年度，購股權於授出予貴公司董事及僱員日期的估計公平值分別約為人民幣1,029,000元及人民幣1,946,000元。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，貴集團就花樣年控股授予貴公司合資格董事及僱員的購股權確認總開支分別約人民幣74,000元、人民幣167,000元及人民幣370,000元。

45. 或然負債

截至2012年12月31日止年度，深圳市布吉供水就供水合約的爭議向貴集團附屬公司深圳市彩生活物業管理提出法律訴訟，索取人民幣10,900,000元的賠償，當中包括人民幣2,600,000元的聲稱欠款及人民幣8,300,000元的聲稱遲交款項。直至本報告日期，於深圳龍崗法院的一審程序已告完成，然而，本次訴訟的結果尚未有定案。參照目前的情況及貴集團取得的法律意見，董事已評估事件且認為於現階段無法可靠計量賠償金額，因此，董事認為毋須作出撥備。

B. 董事酬金

除本節所披露者外，往績記錄期內貴集團或其任何附屬公司並無支付或應付任何酬金予貴公司董事。根據現行安排，截至2013年12月止年度，除應付花紅外(如有)，貴公司董事酬金合共約為人民幣1,305,000元。

C. 報告期後事項

[除會計師報告其他部分所披露者外，2013年12月31日後概無重大事項。]

D. 結算日後財務報表

貴公司或其任何附屬公司於2013年12月31日後任何時期概無編製任何經審核財務報表。

此致

彩生活服務集團有限公司
列位董事
美林遠東有限公司
國泰君安融資有限公司
台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

[日期]