

財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本文件附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。經審核財務資料乃按根據香港財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區（包括美國）的公認會計原則。閣下應細閱本文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本文件「風險因素」及「業務」兩節以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準概述。

概覽

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

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

我們致力實現不同分部之間的協同效益。就我們的物業管理服務分部而言，我們專注實施標準化、集約化及自動化策略，以建立集約化管理及提高整體業務營運的成本效益。就我們的工程服務分部而言，我們專注與並無提供物業管理服務的物業發展商建立業務關係，從而可能使其委聘我們為其新物業發展項目提供物業管理服務。我們相信，該策略將有利於物業管理服務分部的發展，繼而拓展工程服務及社區租賃、銷售及其他服務的客戶基礎，並增加我們提供維修及保養服務的住宅社區數目。

我們計劃進一步增加於現有及新市場管理的總建築面積及住宅單位數目，並進一步加強與工程服務業務客戶的現有關係及發展新關係。我們將繼續就社區租賃、銷售及其他服務發展線下

財務資料

及線上平台，連接住戶及業主與當地供應商。鑑於勞工成本上升，我們計劃進一步拓展我們的社區租賃、銷售及其他服務業務，該業務的毛利率高於我們現有的物業管理服務業務及工程服務業務，而我們深信此舉將能使我們的收益來源更多元化及增強我們的盈利能力。

我們於往績記錄期內在收益及純利方面錄得大幅增長。我們來自持續經營業務的收益由2011年的人民幣146,500,000元增至2012年的人民幣196,500,000元，並進一步增至2013年的人民幣233,100,000元，2011年至2013年的複合年增長率為26.1%。我們來自持續經營業務的總純利自2011年的人民幣23,500,000元增至2012年的人民幣44,900,000元，並進一步增至2013年的人民幣45,500,000元，2011年至2013年的複合年增長率為39.2%。於2013年，我們來自持續經營業務的總純利受到人民幣22,900,000元的上市開支的負面影響。我們於2013年來自持續經營業務的總純利(不包括上市開支)為人民幣68,300,000元，自2011年起的複合年增長率為70.5%。

下表載列我們持續經營業務的三個業務分部於往績記錄期內所產生的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣千元	佔收益百分比	人民幣千元	佔收益百分比	人民幣千元	佔收益百分比
物業管理服務	74,823	51.1	104,870	53.4	136,803	58.7
工程服務	46,840	32.0	59,494	30.3	51,623	22.1
社區租賃、銷售及其他服務	24,840	16.9	32,143	16.3	44,643	19.2
總收益	146,503	100.0	196,507	100.0	233,069	100.0

編製基準

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

有關本文件所載的財務資料的編製基準詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告。

已終止業務及其於綜合財務報表的呈列

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

財務資料

已終止其他物業業務

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

於2010年展開重組前，雅浩科技持有深圳市彩生活(我們從事物業管理服務業務的主要附屬公司)70%股本權益。此外，雅浩科技曾(i)透過深圳思源經紀經營物業諮詢業務；(ii)透過香港康年貿易(深圳宏威裝飾的附屬公司)經營物業投資業務；(iii)透過深圳市匯恒置業(由深圳宏威裝飾擁有60%的股本權益)及香港康年貿易(深圳宏威裝飾的附屬公司)經營物業發展業務；及(iv)透過寧夏回族建築經營物業建築業務。

於2010年8月，雅浩科技出售其於深圳思源經紀持有的所有股本權益。於2011年3月，雅浩科技出售其於深圳宏威裝飾及寧夏回族建築持有的所有股本權益。有關出售已終止其他物業業務的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。

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

已終止酒店業務

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

已終止業務於綜合財務報表的呈列

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

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

持續經營及已終止業務的現金流量按綜合基準於綜合現金流量表內呈列。

財務資料

下表載列按持續經營業務及已終止業務於所示日期的主要資產及負債項目。

於**2011年12月31日**

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

財務資料

於2012年12月31日

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

財務資料

	持續 經營業務	已終止 業務	綜合 總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	338	—	338
應付一名非控股股東款項	1,348	—	1,348
非流動負債總額	1,686	—	1,686
負債總額	545,248	2,509	547,757

於2013年12月31日

	持續 經營業務	已終止 業務	綜合 總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	23,513	—	23,513
無形資產	624	—	624
投資物業	26,758	—	26,758
於一間聯營公司的權益	1,107	—	1,107
於一間合營企業的權益	568	—	568
商譽	50,537	—	50,537
貿易應收款項	7,585	—	7,585
其他應收款項及預付款項	5,334	—	5,334
遞延稅項資產	3,848	—	3,848
非流動資產總額	119,874	—	119,874
流動資產			
存貨	200	—	200
貿易應收款項	49,566	—	49,566
其他應收款項及預付款項	43,339	—	43,339
代表住戶付款	43,966	—	43,966
應收客戶的合約工程款項	43,892	—	43,892
應收直接控股公司款項	1	—	1
應收同系附屬公司款項	32,153	—	32,153
應收非控股股東款項	13,063	—	13,063
應收一名關連方款項	1,303	—	1,303
受限制銀行存款	997	—	997
銀行結餘及現金	146,113	—	146,113
流動資產總額	374,593	—	374,593
總資產	494,467	—	494,467

財務資料

	持續 經營業務	已終止 業務	綜合 總計
	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	20,851	—	20,851
其他應付款項及應計款項	93,387	—	93,387
代表住戶收款	96,804	—	96,804
應付客戶的合約工程款項	2,784	—	2,784
應付同系附屬公司款項	36,719	—	36,719
應付直接控股公司款項	1,428	—	1,428
應付非控股股東款項	1,809	—	1,809
應付一間聯營公司款項	2,387	—	2,387
應付一間合營企業款項	94	—	94
一年內到期的借款	162	—	162
稅項負債	45,910	—	45,910
流動負債總額	302,335	—	302,335
非流動負債			
遞延稅項負債	509	—	509
應付一名非控股股東款項	1,091	—	1,091
一年後到期的借款	215	—	215
可贖回股份	6,614	—	6,614
非流動負債總額	8,429	—	8,429
總負債	310,764	—	310,764

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素影響，當中很多可能超出我們的控制範圍，包括載列於「風險因素」一節及下文所載列的該等因素。

業務組合

我們的業務及經營業績受我們的業務組合影響。我們的溢利率可能因不同業務分部及各業務分部內的不同產品及服務而有所差別。

於往績記錄期內，下表載列按業務分部劃分的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣千元	佔收益百分比	人民幣千元	佔收益百分比	人民幣千元	佔收益百分比
物業管理服務	74,823	51.1	104,870	53.4	136,803	58.7
工程服務	46,840	32.0	59,494	30.3	51,623	22.1
社區租賃、銷售及其他服務	24,840	16.9	32,143	16.3	44,643	19.2
總收益	146,503	100.0	196,507	100.0	233,069	100.0

財務資料

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

於各業務分部中，不同產品線有不同的溢利率。舉例而言，於2011年、2012年及2013年的物業管理服務分部中，酬金制物業管理服務產生的收益分別佔38.1%、33.3%及47.1%，包幹制物業管理服務產生的收益分別佔44.5%、37.2%及25.4%，預售服務費用產生的收益則分別佔17.4%、29.5%及27.1%。於2013年的物業管理服務分部總收益中，顧問服務產生的收益佔0.4%。請參閱「一選定損益表項目的說明－收益」。於2011年、2012年及2013年，酬金制物業管理服務的毛利率分別為100%、100%及98.2%，包幹制物業管理服務的毛利率則分別為4.1%、20.7%及35.2%，而預售服務的毛利率則分別為5.2%、5.9%及9.8%，而於2013年顧問服務的毛利率為100%。請參閱「一選定損益表項目的說明－毛利及毛利率」一節。倘各分部下的產品組合有任何變動，均可能令我們的整體溢利率產生相應影響。

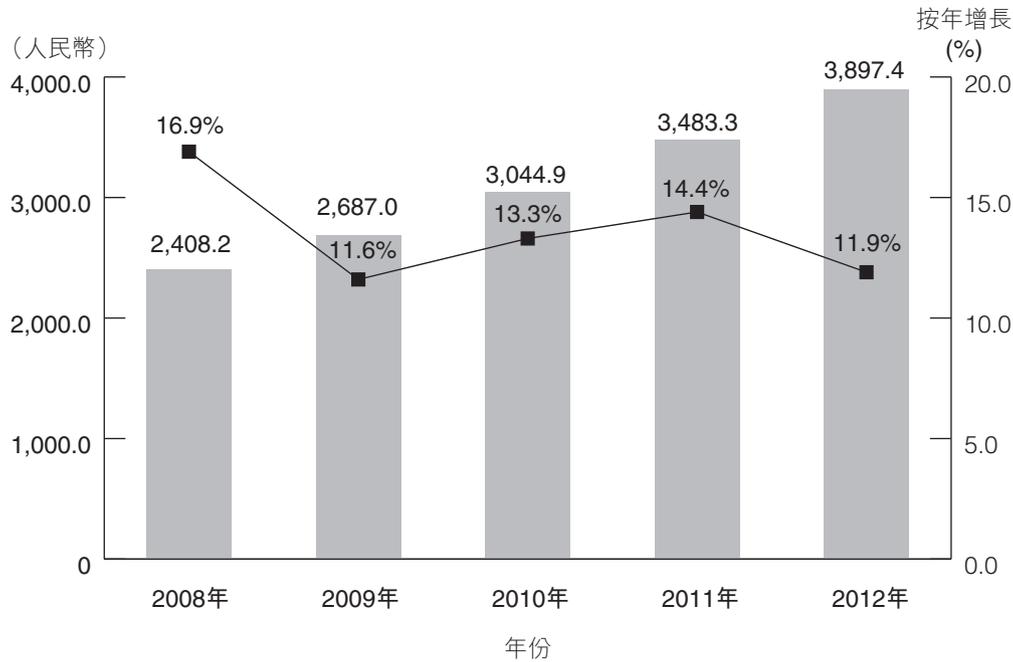
舒緩日益上升勞工成本的影響的能力

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

財務資料

下表載列所示期間的中國平均月薪及按年增長。

中國平均月薪(2008年至2012年)



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

我們的合約管理建築面積及計算收益的建築面積

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

	於12月31日					
	2011年		2012年		2013年	
	由我們管理 (千平方米)	根據顧問 服務安排 (千平方米)	由我們管理 (千平方米)	根據顧問 服務安排 (千平方米)	由我們管理 (千平方米)	根據顧問 服務安排 (千平方米)
總合約管理建築面積	18,339	713	32,986	1,733	63,982	28,290

財務資料

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

	於12月31日					
	2011年		2012年		2013年	
	由我們管理 (千平方米)	根據顧問 服務安排 (千平方米)	由我們管理 (千平方米)	根據顧問 服務安排 (千平方米)	由我們管理 (千平方米)	根據顧問 服務安排 (千平方米)
總計算收益的建築面積 ⁽¹⁾ . . .	16,344	712	23,116	1,733	53,259	7,314

附註：

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

新物業發展項目的供應量

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

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

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

財務資料

我們收購現有合適物業管理公司的能力

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

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

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

競爭

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

重大會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析乃基於按香港財務報告準則編製的經審核綜合財務報表。我們的經營業績及財務狀況容易受到會計方法、假設及估計影響。該等估計及假設乃基於行業經驗及多項因素，包括管理層認為合理的未來事件預測而作出。實際業績可能與該等估計及假設有所差異。

財務資料

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

重大會計政策

收益確認

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

銷售貨品產生的收益於貨品交付及所有權轉移，即符合下列所有條件時確認：

- 我們已向買家轉讓貨品所有權的重大風險及回報；
- 我們並無保留一般與已售貨品所有權相關的持續管理權或實際控制權；
- 收益的金額能夠可靠地計量；
- 與交易有關的經濟利益很可能流向我們；
- 交易產生或將予產生的成本能夠可靠地計量。

物業管理費、維修及保養服務費、社區租賃、銷售及其他服務費及物業代理費

物業管理費(包括酬金制、包幹制物業管理服務及預售服務)、維修及保養服務費、社區租賃、銷售及其他服務費及物業代理費於提供服務時獲確認。

安裝合約收益

確認安裝合約收益的政策如下文所述。見「一安裝合約」一節。

物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的物業、廠房及設備(除下文所述的在建工程外)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。

財務資料

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

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

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

生產、供應或行政用途的在建物業，按成本減去任何已確認減值虧損列賬。根據我們的會計政策，成本包括專業費用及(就合資格資產而言)資本化借款成本。當竣工及可作擬定用途時，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收益或虧損將按資產銷售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

安裝合約

當能可靠估計安裝合約結果時，收益及成本將參照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(倘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的合約工程款項列示。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，盈餘會以應付客戶的合約工程款項列示。

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

財務資料

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

持作出售的非流動資產

倘非流動資產及出售組別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別將被分類為持作出售。此條件僅於很有可能達成出售及非流動資產(及出售組別)可於現況下即時出售時方告符合。管理層必須對此出售作出承擔，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。

當我們承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權的出售計劃時，於符合上述條件時，不論我們是否將於出售後保留前附屬公司的非控股權益，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(及出售組別)乃以其前賬面值或公平值(以較低者為準)減銷售成本計算。

商譽

收購業務產生的商譽按照成本減去任何累計減值虧損列賬，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(或現金產生單位組別)。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。

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。

就其後出售的相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。

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

財務資料

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。我們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。倘初步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。

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，惟我們能控制暫時差額撥回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佈或實質頒佈的稅率(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我們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。

就計量利用公平值模型計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等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。

業務合併所收購的無形資產

業務合併所收購的無形資產與商譽分開確認，並以其於收購日期的公平值(被視為其成本)初步確認。我們所收購的無形資產包含我們已收購附屬公司為訂約方的物業管理合約，由國際認

財務資料

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

於初步確認後，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「商譽以外的有形及無形資產的減值」一節。

商譽以外的有形及無形資產的減值

於報告期末，我們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，我們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。

倘估計資產(或現金產生單位)的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。

重大會計判斷及估計

於應用本文件附錄一會計師報告附註4所述的會計政策時，我們的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判斷、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。

財務資料

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。

以下為涉及未來的主要假設及於各報告期末造成估計不明朗因素的其他主要來源(具有導致下個財政年度的資產賬面值出現重大調整的重大風險)。

物業管理費的預計收款率

我們來自包幹制物業管理服務的收益按我們所管理的各住宅社區的物業管理費估計收款率確認。管理層須根據我們所管理各住宅社區物業管理費的支付率，就釐定各住宅社區可收回物業管理費的收款率作出重大估計。

代表住戶付款的估計減值

我們從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產生應收款項。由於該等管理處無獨立銀行賬戶，所有與此等管理處有關的交易均透過我們的司庫職能結算。進行物業管理服務代表社區支付的淨額(於總部支收開支等相關調整後)超出自住宅社區住戶徵收的管理費(於扣除我們的佣金及於作出記錄社區出租其公共空間產生的租金收入等相關調整後)的款額被視為應收款項。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我們的應收款項。

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，我們參考若干指標，包括(其中包括)(i)代表住戶付款的其後結付情況；(ii)代表住戶付款的過往撇銷經驗；(iii)有關社區的財務表現(如盈利能力趨勢、各管理處於各報告期收取住戶的現金及結付管理處應付賬款的現金付款)；及(iv)社區的未來現金流量。

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

貿易應收款項的估計減值

倘存在減值虧損的客觀證據，我們會考慮未來現金流的估計。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

財務資料

尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的貿易應收款項賬面值分別為人民幣17,500,000元、人民幣31,000,000元及人民幣57,200,000元，分別扣除零元、零元及人民幣1,000,000元的呆壞賬撥備。

竣工投資物業的公平值

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

安裝合約的收益確認

安裝合約的收益及成本乃參照合約活動於各報告期末的估計完工階段確認，並參照工程進行至該日所產生的合約成本相關總合約成本的比例計算，惟此方法並不能代表完成階段時除外。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承包商、供應商或賣方不時提供的報價及管理層的經驗而估計。基於建造業的性質，管理層定期檢討合約的進度以及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2011年、2012年及2013年，我們已分別確認安裝合約收益人民幣34,100,000元、人民幣47,700,000元及人民幣34,200,000元。

應收客戶的合約工程款項的估計可收回性

倘存在客觀證據證明工程分部下安裝服務所產生的應收客戶的合約工程款項出現減值虧損，本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。於2011年、2012年及2013年12月31日，應收客戶的合約工程款項分別為人民幣38,500,000元、人民幣45,700,000元及人民幣43,900,000元。

商譽的估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額(為使用價值及公平值減銷售成本的較高者)。計算使用價值時，須按管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產

財務資料

生單位產生的未來現金流量及適當折現率，以計算現值。編製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。我們於2011年確認深圳市羅伯特管家應佔減值虧損約人民幣870,000元。有關進一步資料，請參閱「一選定損益表項目的說明—已確認的商譽減值虧損」一節。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4,600,000元、人民幣14,100,000元及人民幣50,500,000元。

物業、廠房及設備的可使用年限

我們估計物業、廠房及設備的可使用年限及其項目的相關折舊費用。此估計乃根據物業、廠房及設備類似性質及功能項目的實際可使用年限的過往經驗及參考相關行業標準釐定。倘無形資產的實際可使用年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6,300,000元、人民幣10,400,000元及人民幣23,500,000元。

所得稅估計

有關於工程服務分部產生的分包成本而無稅務發票的最終稅務釐定並不確定，而釐定所得稅撥備時須作出判斷。如該等事項的最終稅務結果與實際稅款與初步入賬的金額不同，有關差異將影響作出有關釐定年度之所得稅。

財務資料概要

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	146,503	196,507	233,069
銷售及服務成本	(77,319)	(102,342)	(89,422)
毛利	69,184	94,165	143,647
其他收益及虧損	(4,152)	(2,312)	(10,122)
其他收入	475	1,586	4,289
銷售及分銷開支	(6,922)	(5,809)	(1,915)

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
行政開支	(29,854)	(45,037)	(60,276)
按酬金制向住宅社區支收的開支	9,947	18,460	17,348
融資成本	(1,092)	(582)	(630)
上市開支	—	—	(22,854)
投資物業的公平值變動	1,087	(86)	230
已確認商譽減值虧損	(870)	—	—
分佔一間聯營公司業績	360	303	175
分佔一間合營企業業績	218	173	265
出售附屬公司收益	—	—	778
除稅前溢利	38,381	60,861	70,935
所得稅開支	(14,929)	(15,996)	(25,467)
年內溢利	23,452	44,865	45,468
已終止業務			
年內來自己終止			
業務的溢利(虧損)	(36,456)	(529)	—
年內溢利(虧損)及			
全面收益(開支)總額	(13,004)	44,336	45,468
以下人士應佔年內溢利(虧損)及			
全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人			
— 來自持續經營業務	19,712	43,961	44,368
— 來自已終止業務	(13,060)	(529)	—
	6,652	43,432	44,368
非控股權益			
— 來自持續經營業務	3,740	904	1,100
— 來自已終止業務	(23,396)	—	—
	(19,656)	904	1,100
	(13,004)	44,336	45,468
每股盈利－基本			
來自持續及已終止業務(人民幣分)	0.92	6.03	6.04
來自持續經營業務(人民幣分)	2.74	6.11	6.04
每股盈利－攤薄⁽¹⁾			
來自持續及已終止業務(人民幣分)	0.92	6.03	6.04
來自持續經營業務(人民幣分)	2.74	6.11	6.04

附註：

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

財務資料

綜合財務狀況表

	於12月31日		
	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	6,292	10,357	23,513
無形資產	—	—	624
投資物業	11,114	12,620	26,758
於一間聯營公司的權益	953	932	1,107
於一間合營企業的權益	285	303	568
商譽	4,558	14,114	50,537
收購附屬公司所付的按金	4,484	8,678	—
貿易應收款項	7,092	9,416	7,585
其他應收款項及預付款項	8,832	8,110	5,334
遞延稅項資產	1,875	2,001	3,848
	45,485	66,531	119,874
流動資產			
存貨	—	1,274	200
應收貿易款項	10,427	21,575	49,566
其他應收款項及預付款項	19,936	28,772	43,339
代表住戶付款	19,702	46,089	43,966
應收客戶的合約工程款項	38,510	45,749	43,892
應收直接控股公司款項	—	—	1
應收同系附屬公司款項	302,146	330,850	32,153
應收非控股股東款項	—	675	13,063
應收一間聯營公司款項	26	—	—
應收一名關連方款項	—	46,250	1,303
分類為按公平值計入損益 （「按公平值計入損益」）的 金融資產	—	42,200	—
受限制銀行存款	—	997	997
銀行結餘及現金	30,657	24,980	146,113
	421,404	589,411	374,593
流動負債			
貿易應付款項	16,036	21,444	20,851
其他應付款項及應計款項	34,412	49,290	93,387
代表住戶收款	30,607	77,700	96,804

財務資料

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付客戶的合約工程款項.....	2,002	616	2,784
應付同系附屬公司款項.....	249,641	356,778	36,719
應付直接控股公司款項.....	3,091	3,283	1,428
應付非控股股東款項.....	828	624	1,809
應付一間聯營公司款項.....	—	2,126	2,387
應付一間合營企業款項.....	169	94	94
應付一名關連方款項.....	—	—	—
一年內到期的借款.....	40,000	—	162
稅項負債.....	25,834	31,607	45,910
	402,620	543,562	302,335
與分類為持作出售的出售組別 有關的負債.....	—	2,509	—
	402,620	546,071	302,335
流動資產淨值.....	18,784	43,340	72,258
總資產減流動負債.....	64,269	109,871	192,132
非流動負債			
遞延稅項負債.....	556	338	509
應付一名非控股股東款項.....	—	1,348	1,091
一年後到期的借款.....	—	—	215
可贖回股份.....	—	—	6,614
	556	1,686	8,429
資產淨值.....	63,713	108,185	183,703
資本及儲備			
股本.....	2	2	164
儲備.....	62,647	106,246	178,761
以下人士應佔權益：			
本公司擁有人.....	62,649	106,248	178,925
非控股權益.....	1,064	1,937	4,778
總權益.....	63,713	108,185	183,703

有關我們財務資料編製基準、已終止業務及其於綜合財務報表呈列的詳情，請參閱「一編製基準」及「一已終止業務及其於綜合財務報表的呈列」兩節。

財務資料

選定損益表項目的說明

收益

於往績記錄期內，我們的收益來自以下三個業務分部：

- 物業管理服務，主要包括：(i)為住宅社區提供的保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；及(ii)為物業發展商提供的預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；
- 工程服務，主要包括：(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務及(iii)透過我們的設備出租計劃提供的自動化及其他設備升級服務；及
- 社區租賃、銷售及其他服務，主要包括：(i)公共空間租賃協助；(ii)購物協助；及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。

下表載列於所示期間按持續經營業務各業務分部主要產品線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣千元	佔收益百分比	人民幣千元	佔收益百分比	人民幣千元	佔收益百分比
酬金制物業管理服務	28,534	19.5	34,970	17.8	64,494	27.7
包幹制物業管理服務	33,311	22.7	39,044	19.9	34,744	14.9
預售服務	12,978	8.9	30,856	15.7	37,037	15.9
顧問服務 ⁽¹⁾	—	—	—	—	528	0.2
物業管理服務費總額	74,823	51.1	104,870	53.4	136,803	58.7
設備安裝服務	34,098	23.3	47,716	24.3	34,206	14.7
維修及保養服務	12,742	8.7	11,592	5.9	14,788	6.3
設備租賃	—	—	186	0.1	2,629	1.1
工程服務費總額	46,840	32.0	59,494	30.3	51,623	22.1
社區租賃、銷售及 其他服務						
公共空間租賃協助	6,897	4.7	9,677	4.9	14,578	6.3
購物協助	5,362	3.6	8,359	4.2	13,928	6.0
住宅及零售單位租賃及 銷售協助	6,306	4.3	3,960	2.0	9,166	3.9
其他 ⁽²⁾	2,297	1.6	7,440	3.8	6,971	3.0
小計	20,862	14.2	29,436	14.9	44,643	19.2
物業代理服務	3,978	2.7	2,707	1.4	—	—
社區租賃、銷售及 其他服務費總額	24,840	16.9	32,143	16.3	44,643	19.2
總收益	146,503	100.0	196,507	100.0	233,069	100.0

財務資料

附註：

1. 於2011年及2012年，我們顧問服務產生的收益並不重大，且性質主要為非經常性，因此，被視為於2011年及2012年產生自酬金制物業管理服務的收益。
2. 包括資訊系統軟件使用費及清潔服務費。我們授予我們所管理社區使用我們擁有的資訊系統軟件的權利，並按月收取使用費。清潔服務費來自我們向我們所管理社區住戶提供的清潔服務，我們按酬金制向該等社區收取物業管理費。

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

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

於往績記錄期內，來自社區租賃、銷售及其他服務的收益持續增加，主要由於我們更致力於發展社區租賃、銷售及其他服務業務，其毛利率較物業管理服務業務及工程服務業務為高。我們的主要社區租賃、銷售及其他服務產生一次過收益，此乃由於相關收益乃產生自每宗與客戶的交易，惟作為住宅及零售單位租賃及銷售協助一部分的線上零售資料平台使用費除外，其產生經常收益。於2011年、2012年及2013年，所產生的該等經常收益佔總社區租賃、銷售及其他服務收益的約11%、4%及12%。

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本(主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電線、管道及其他)、公用設施成本、折舊及攤銷以及其他。

財務資料

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

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
按組成部分劃分的成本：						
勞工成本.....	24,755	32.0	34,037	33.3	37,401	41.8
分包成本.....	26,827	34.7	37,844	37.0	29,455	32.9
原材料成本.....	14,590	18.9	18,759	18.3	11,679	13.1
公用設施成本.....	4,559	5.9	5,094	5.0	5,601	6.3
折舊及攤銷.....	984	1.3	1,071	1.0	2,872	3.2
其他.....	5,604	7.2	5,537	5.4	2,414	2.7
銷售及服務總成本.....	77,319	100.0	102,342	100.0	89,422	100.0

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

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

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

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自持續經營業務的總純利.....	23,452	44,865	45,468
假設總勞工成本及分包成本上升10%			
對除稅前溢利的影響.....	(7,120)	(10,039)	(10,094)
對除稅後溢利的影響.....	(5,340)	(7,529)	(7,571)
假設總勞工成本及分包成本上升20%			
對除稅前溢利的影響.....	(14,240)	(20,078)	(20,189)
對除稅後溢利的影響.....	(10,680)	(15,058)	(15,142)

財務資料

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

毛利及毛利率

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

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
酬金制物業管理服務	28,534	100.0	34,970	100.0	63,305	98.2
包幹制物業管理服務	1,361	4.1	8,074	20.7	12,242	35.2
預售服務	680	5.2	1,806	5.9	3,622	9.8
顧問服務.....	—	—	—	—	528	100.0
物業管理服務總額.....	30,575	40.9	44,850	42.8	79,697	58.3
設備安裝服務.....	9,596	28.1	11,637	24.4	9,594	28.0
維修及保養服務.....	8,568	67.2	7,283	62.8	8,370	56.6
設備租賃.....	—	—	151	81.2	2,048	77.9
工程服務總額.....	18,164	38.8	19,071	32.1	20,012	38.8
社區租賃、銷售及 其他服務.....	16,515	79.2	27,549	93.6	43,938	98.4
物業代理服務.....	3,930	98.8	2,695	99.6	—	—
社區租賃、銷售及其他服務 總額.....	20,445	82.3	30,244	94.1	43,938	98.4
總計.....	69,184	47.2	94,165	47.9	143,647	61.6

財務資料

於2011年、2012年及2013年，酬金制物業管理服務的毛利率分別為100.0%、100.0%及98.2%。根據酬金制，我們有權保留預訂百分比(一般為10.0%)的業主應付管理費。餘下的物業管理費儲備為物業管理營運資金，彌補就提供物業管理服務所產生的開支。一般而言，就酬金制的物業管理服務產生的收益，我們並未產生任何直接銷售及服務成本。於2013年，由於透過收購附屬公司收購的物業管理合約產生的無形資產攤銷，我們的毛利率減少至98.2%。

包幹制物業管理服務的毛利率由2011年的4.1%大幅增至2012年的20.7%，並進一步上升至2013年的35.2%，此乃主要由於(i)我們開始提供物業管理服務予毛利率較高的若干住宅社區、(ii)我們不再為若干住宅社區提供物業管理服務，其盈利能力不合預期；及(iii)我們已提高成本控制，例如透過定期為相關社區的設備提供防護檢修，以減少維修開支。

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

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

由於我們拓展社區租賃、銷售及其他服務時所產生的增加成本相對較低，社區租賃、銷售及其他服務的毛利率一般較高。憑藉我們對居於我們所管理或提供顧問服務的住宅社區的住戶需求的了解，我們策略性地專注於發展服務平台，透過其擔當資訊供應商，聯繫當地供應商與住戶。

財務資料

其他收益及虧損

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

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持續經營業務			
其他收益及虧損			
撇銷有關收購附屬公司所付的			
按金的壞賬	—	—	(350)
撇銷有關其他應收款項的壞賬	(2,430)	—	(590)
有關其他應收款項的壞賬撥回	—	—	576
非流動免息存款的公平值調整	—	—	(666)
以下項目的已確認減值虧損			
一貿易應收款項	—	—	(415)
一貿易應收款項—將予發出的發票	—	—	(785)
按酬金制計算的代表住戶付款的			
已確認減值虧損	(1,733)	(2,394)	(5,846)
出售物業、廠房及設備的虧損	(20)	—	(1,846)
其他	31	82	(200)
	(4,152)	(2,312)	(10,122)

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

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

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

財務資料

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

於2011年、2012年及2013年，我們錄得的按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損分別為人民幣1,700,000元、人民幣2,400,000元及人民幣5,800,000元。於往績記錄期，按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損持續上升，此與因物業管理服務擴展所推動的總計算收益的建築面積增加貫徹一致。根據酬金制，我們按酬金制計算的代表社區付款（於扣除我們的佣金及進行相關調整後）超出自業主收取的管理費金額被視為應收款項。減值虧損金額乃資產賬面值與按金融資產原實際利率（即於首次確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值兩者之差額。

其他收入

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

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持續經營業務			
其他收入			
銀行利息收入	64	749	554
向一名客戶墊款的利息收入	—	—	222
無條件政府補助	200	—	1,657
非流動免息貿易應收款項的估算利息收入	169	171	408
來自投資物業的租金收入	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
	475	1,586	4,289

財務資料

銷售及分銷開支

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

	截至12月31日止年度								
	2011年			2012年			2013年		
	人民幣 千元	%	佔收益 百分比	人民幣 千元	%	佔收益 百分比	人民幣 千元	%	佔收益 百分比
銷售及分銷開支									
宣傳及營銷開支.....	3,148	45.5	2.2	4,269	73.5	2.2	1,891	98.8	0.8
員工成本.....	2,896	41.8	2.0	1,229	21.1	0.6	—	—	—
租金成本.....	498	7.2	0.3	79	1.4	0.0	—	—	—
辦事處開支.....	239	3.5	0.1	85	1.5	0.1	—	—	—
折舊及攤銷.....	50	0.7	0.0	66	1.1	0.0	2	0.1	0.0
其他.....	91	1.3	0.1	81	1.4	0.1	22	1.1	0.0
總計.....	6,922	100.0	4.7	5,809	100.0	3.0	1,915	100.0	0.8

行政開支

行政開支包括行政員工薪酬、辦事處開支、差旅費、折舊及攤銷、租金成本、專業費用以及其他，包括下文所述我們可向按酬金制管理的住宅社區支收的開支。下表載列於所示期間行政開支的明細：

	截至12月31日止年度								
	2011年			2012年			2013年		
	人民幣 千元	%	佔收益 百分比	人民幣 千元	%	佔收益 百分比	人民幣 千元	%	佔收益 百分比
行政開支									
員工成本.....	16,726	56.0	11.4	27,276	60.6	13.9	34,088	56.6	14.6
辦事處開支.....	5,731	19.2	3.9	7,809	17.4	4.0	10,373	17.2	4.5
差旅費.....	4,477	15.0	3.1	7,714	17.1	3.9	9,106	15.1	3.9
折舊及攤銷.....	822	2.8	0.6	1,008	2.2	0.5	2,244	3.7	1.0
租金成本.....	1,083	3.6	0.7	1,164	2.6	0.6	1,343	2.2	0.6
專業費用.....	544	1.8	0.4	49	0.1	0.0	2,827	4.7	1.2
其他.....	471	1.6	0.3	17	0.0	0.0	295	0.5	0.1
總計.....	29,854	100.0	20.4	45,037	100.0	22.9	60,276	100.0	25.9

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

財務資料

按酬金制向住宅社區支收的開支

我們可按酬金制向住宅社區支收的開支為各部門(如資訊科技、財務及司庫、人力資源、法律及合規、中央指揮中心及營運管理團隊)產生的總部行政開支及為該等社區提供物業管理服務直接應佔的開支。根據相關物業管理合約，我們有權向相關住宅社區支收該等開支。有關開支經參考下列項目後分配予各按酬金制管理的社區及向其支收：(i)各社區管理處所產生收益，及各管理處貢獻本集團的收益；及(ii)在各社區履行物業管理服務直接應佔的總部開支。

該等支收開支由2011年人民幣9,900,000元增加85.6%至2012年人民幣18,500,000元。該增長代表按酬金制提供物業管理服務應佔的總部行政開支上升，其主要由於我們按酬金制所管理的合約管理建築面積增加。憑藉我們的現有資源、過往經驗所得的知識及自動化及標準化的提升(部分透過設備租賃計劃)，我們的總部職能更有效，且我們能更好控制該等開支。因此，支收開支由2012年人民幣18,500,000元下跌6.0%至2013年的人民幣17,300,000元。於2013年，總支收開支下跌，加上我們按酬金制所管理的住宅社區數目上升，亦對我們按酬金制所管理的社區的整體盈利能力有正面影響，儘管該影響相對該等社區在管理處層面產生的總收益而言為輕微。

由於我們可按酬金制向在管住宅社區支收的行政開支乃為社區提供物業管理服務直接應佔的開支，並構成總行政開支的一部分，其按年變動並不一定反映總行政開支變動。例如，於往績記錄期內，我們繼續在總部層面產生並非由為個別社區提供物業管理服務直接應佔的行政開支，例如(i)進一步改善中央指揮中心的功能性的支出；(ii)發展線上服務平台的若干投資；及(iii)為達致內部合規而提升總部公司架構的開支。於往績記錄期內，該等行政開支影響總行政開支的按年變動，但對按酬金制向住宅社區支收的開支並無影響。

財務資料

融資成本

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

上市開支

上市開支主要包括我們就籌備[編纂]向獲委聘專業人士支付的服務費。

投資物業公平值變動

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

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

財務資料

已確認的商譽減值虧損

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

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

分佔一間聯營公司業績

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

分佔一間合營企業業績

分佔一間合營企業業績為我們於合營企業桂林同濟樓宇科技工程安裝有限公司的權益，於往績記錄期內，我們持有其50%股本權益。於同期，餘下的50%股權由桂林市振安物業服務有限公司持有。

出售附屬公司的收益

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

財務資料

所得稅開支

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

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

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

各期間可對賬至除稅前溢利的所得稅開支如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	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25%中國企業所得稅率計算的稅項.....	9,595	15,215	17,734
在稅務方面不可扣減的開支的稅務影響 ⁽¹⁾	5,445	509	6,073
並無確認的稅項虧損的稅務影響.....	155	327	1,045
動用過往未確認的稅項虧損.....	(380)	—	(592)
並無確認可扣減暫時差異的稅務影響.....	608	205	1,305
分佔一間聯營公司業績的稅務影響.....	(90)	(76)	(44)
分佔一間合營企業業績的稅務影響.....	(55)	(43)	(66)
分公司不同稅率的稅務影響.....	(276)	(251)	(252)
稅務優惠及優惠稅率的影響.....	(509)	—	—
其他.....	436	110	264
所得稅開支.....	14,929	15,996	25,467

財務資料

附註：

- (1) 2011年不可扣稅開支主要指工程服務分部所產生的分包成本，其並無稅務發票供扣減之用。於2011年及2012年，不可扣減的開支亦包括超出企業所得稅法項下的稅務扣減限制的福利及娛樂開支，及未經稅務機關批准的應收款項撇銷。於2013年，在稅務方面不可扣減的開支主要指在稅務方面不可扣減的上市開支以及超出企業所得稅法項下稅務寬減限額的福利及娛樂開支。
- (2) 根據企業所得稅法、中國國家稅務總局關於印發《跨地區經營匯總納稅企業所得稅徵收管理暫行辦法》的通知(國稅發[2008]第28號)(經2012年1月1日生效的《國家稅務總局關於印發《跨地區經營匯總納稅企業所得稅徵收管理辦法》的公告》(國家稅務總局公告2012年第57)廢除)及《跨省市總分機構企業所得稅分配及預算管理辦法》(財預[2012]第40號)，居民企業的應課稅溢利及應交企業所得稅應根據其自身及其並無法律身份的管理機構合併業績釐定。按此基準，我們部分物業管理附屬公司於提交報稅表時合併我們管理的社區若干管理處的應課稅溢利及虧損。由於上述合併報稅安排，我們動用若干錄得虧損社區的稅項虧損。於2011年、2012年及2013年，我們動用按酬金制管理社區的稅項虧損分別人民幣8,800,000元、人民幣15,100,000元及人民幣22,700,000元，而於同年動用有關稅項虧損導致本集團遞延支付企業所得稅撥備分別人民幣2,100,000元、人民幣3,800,000元及人民幣5,700,000元。根據我們的政策，倘錄得虧損社區於其後年度錄得盈利並導致應課稅溢利，社區的應課稅溢利將納入我們的合併報稅表，而我們將須代表相關社區繳納有關溢利產生的稅款，直至我們先期動用的相關社區稅項虧損由相關社區悉數收回或有關社區的稅項虧損到期。

動用社區的該等稅項虧損及本集團遞延支付企業所得稅撥備對我們於往績記錄期的綜合損益並無影響。就財務會計而言，本集團根據物業管理附屬公司的應課稅溢利按適用稅率扣除所得稅開支並計入應付所得稅。在就各報告期提交報稅表時，我們的物業管理附屬公司提交合併報稅表，而根據該等合併報稅表，應課稅溢利包括物業管理附屬公司的損益另加物業管理附屬公司按酬金制所管理社區的損益。我們的物業管理附屬公司根據合併報稅(扣除應付所得稅及計入銀行結餘)的應課稅溢利支付企業所得稅。

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

財務資料

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

已終止業務

於2010年8月，雅浩科技出售其持有的深圳思源經紀全部股本權益。於2011年3月，雅浩科技出售其持有的深圳宏威及寧夏回族建築全部股本權益。請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。

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

下列為其他物業業務於2011年的業績，並已列入綜合損益及其他全面收益表：

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

財務資料

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

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

非控股權益

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

持續業務的業績

2013年與2012年的比較

收益

收益自2012年的人民幣196,500,000元增加18.6%增至2013年的人民幣233,100,000元。收益的增加主要由於(i)總計算收益的建築面積增加及(ii)我們提供的社區租賃、銷售及其他服務的數量增加。

- **物業管理服務。**於2012年及2013年，物業管理服務收益分別佔我們總收益的53.4%及58.7%。物業管理服務收益自於2012年的人民幣104,900,000元增加30.5%至2013年的人民幣136,800,000元，增幅主要是由於我們總計算收益的建築面積隨業務拓展而增加。於2013年，我們的總合約管理建築面積透過收購現有物業管理公司及內涵式增長(包括取得新物業發展項目的服務委聘及取代社區過往的物業管理公司)分別增加約12,000,000平方米及約47,900,000平方米。

財務資料

- **工程服務。**於2012年及2013年，工程服務收益分別佔我們總收益的30.3%及22.1%。工程服務收益自2012年的人民幣59,500,000元減少13.2%至2013年的人民幣51,600,000元，主要由於我們減少向並非我們管理的社區提供工程服務的業務政策。
- **社區租賃、銷售及其他服務。**於2012年及2013年，社區租賃、銷售及其他服務收益分別佔我們總收益約16.4%及19.2%。社區租賃、銷售及其他服務收益自2012年的人民幣32,100,000元增加38.9%至2013年的人民幣44,600,000元，增幅主要是由於(i)公共空間租賃協助費由人民幣9,700,000元增加至人民幣14,600,000元；(ii)購物協助費由人民幣8,400,000元增加至人民幣13,900,000元及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售轉介費由人民幣4,000,000元增加至人民幣9,200,000元，部分被深圳市星彥行置業產生的物業代理費由人民幣2,700,000元跌至零所抵銷。隨著我們實施集中於發展服務平台業務政策，透過其擔當資訊供應商，聯繫當地供應商與住戶，我們逐步終止物業代理服務。

銷售及服務成本

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

毛利及毛利率

毛利自2012年的人民幣94,200,000元增加52.5%至2013年的人民幣143,600,000元。我們的毛利率自2012年的47.9%上升至2013年的61.6%，主要由於毛利率更高的物業管理服務及社區租賃、銷售及其他服務分部有所增長。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率自2012年的42.8%增加至2013年的58.3%，主要是由於酬金制物業管理服務收益於物業管理服務總收益中佔更高的百分比。
- **工程服務。**工程服務的毛利率自2012年的32.1%升至2013年的38.8%，主要由於(i)我們承接的維修及保養服務項目的利潤率較高；及(ii)設備租賃為我們帶來較大部分來自工程服務的收益。

財務資料

- **社區租賃、銷售及其他服務。**社區租賃、銷售及其他服務的毛利率自2012年的94.1%增加至2013年的98.4%，主要是由於我們提供的服務量上升，減低每單位的成本，導致成本效益改善。

其他收益及虧損

其他虧損自2012年虧損人民幣2,300,000元增加337.8%至2013年虧損人民幣10,100,000元。增幅主要乃由於(i)按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損由人民幣2,400,000元上升至人民幣5,800,000元，是由於按酬金制管理的建築面積上升；(ii)於2013年出售若干車輛的出售物業、廠房及設備虧損人民幣1,800,000元；及(iii)貿易應收款項及貿易應收款項－將予發出的發票已確認減值虧損人民幣1,200,000元，我們因過往物業管理合約的流失率而相信我們可能無法收回，部分被有關其他應收款項的壞賬收回收益人民幣600,000元所抵銷，其乃由於收回以往撇銷為壞賬的若干已付社區租賃、銷售及其他服務供應商的按金。

其他收入

其他收入自2012年的人民幣1,600,000元增加至2013年的人民幣4,300,000元。增幅主要由於(i)分類為按公平值計入損益的金融資產的投資收入由人民幣600,000元增加至人民幣1,400,000元，乃主要由於架構存款投資增加及(ii)無條件政府補助由零增加至人民幣1,700,000元，其乃由於稅收貢獻而獲政府授予。

銷售及分銷開支

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

行政開支

行政開支自2012年的人民幣45,000,000元增加33.8%至2013年的人民幣60,300,000元。增幅主要由於(i)辦事處開支由人民幣7,800,000元增加至人民幣10,400,000元；(ii)員工成本由人民幣27,300,000元增加至人民幣34,100,000元及(iii)專業費用由約人民幣49,000元增加至人民幣2,800,000元，此乃主要由於我們就收購活動進行盡職審查工作當中所產生的成本所致。

按酬金制向住宅社區支收的開支

我們可按酬金制向住宅社區支收的開支由2012年的人民幣18,500,000元減少6.0%至2013年的人民幣17,300,000元。跌幅主要由於我們提高自動化及標準化，藉此減低總部向按酬金制管理的社區提供物業管理服務產生的開支。

財務資料

融資成本

融資成本於2012年及2013年維持穩定於人民幣600,000元。

上市開支

於2013年，我們的上市開支為人民幣[編纂]元，主要包括我們向就籌備[編纂]委聘的專業方所支付的服務費。

投資物業公平值變動

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

分佔一間聯營公司的業績

分佔一間聯營公司的溢利自2012年的人民幣300,000元減少至2013年的人民幣200,000元。

分佔一間合營企業的業績

分佔一間合營企業的業績自2012年的人民幣200,000元增加至2013年的分佔溢利人民幣300,000元。

出售附屬公司的收益

於2013年，出售附屬公司的收益由零元增加至人民幣800,000元。此增幅是由於2013年內向獨立第三方出售深圳市彩悅酒店、深圳市彩悅酒店管理、深圳市羅伯特管家及深圳市彩生活清潔服務的全部股本權益。

所得稅開支

所得稅開支自2012年的人民幣16,000,000元增加至2013年的人民幣25,500,000元，主要由於應課稅溢利增加。我們的實際稅率自2012年的26.3%增加至2013年的35.9%，主要由於不可扣稅業務開支增加，主要包括我們產生的上市開支。

期內持續經營業務溢利

由於上述各項所致，期內持續經營業務的溢利自2012年的人民幣44,900,000元增加至2013年的人民幣45,500,000元。

本公司擁有人應佔期內持續經營業務的溢利及全面收益總額

本公司擁有人應佔持續經營業務的溢利及全面收益總額自2012年的人民幣44,000,000元增加0.9%至2013年的人民幣44,400,000元。

財務資料

本公司非控股權益擁有人應佔期內持續經營業務的溢利及全面收益總額

本公司非控股權益應佔持續經營業務的溢利及全面收益總額自2012年的人民幣900,000元增加至2013年的人民幣1,100,000元。

2012年與2011年的比較

收益

收益自2011年的人民幣146,500,000元增加34.1%至2012年的人民幣196,500,000元。收益的增加主要由於(i)我們總計算收益的建築面積增加、(ii)提供工程服務的費用增加及(iii)我們交付的社區租賃、銷售及其他服務增加。

- **物業管理服務。**於2011年及2012年，物業管理服務收益分別佔我們總收益的51.1%及53.4%。物業管理服務收益自2011年的人民幣74,800,000元增加40.2%至2012年的人民幣104,900,000元，增幅主要是由於業務拓展令我們總計算收益的建築面積增加。於2012年，我們的總合約管理建築面積透過收購現有物業管理公司及內涵式增長(包括取得新物業發展項目的服務委聘及取代社區過往的物業管理公司)分別增加約1,500,000平方米及約14,400,000平方米。
- **工程服務。**於2011年及2012年，工程服務收益分別佔我們總收益的32.0%及30.3%。工程服務收益自2011年的人民幣46,800,000元增加27.1%至2012年的人民幣59,500,000元，增幅主要是由於我們向物業發展商提供的設備安裝服務所產生的收益增加。
- **社區租賃、銷售及其他服務。**於2011年及2012年，社區租賃、銷售及其他服務的收益分別佔我們總收益16.9%及16.4%。社區租賃、銷售及其他服務收益自2011年的人民幣24,800,000元增加29.4%至2012年的人民幣32,100,000元，增幅主要是由於(i)購物協助費由2011年人民幣5,400,000元增加至2012年人民幣8,400,000元；(ii)其他(包括資訊系統軟件使用費及清潔服務費)由2011年人民幣2,300,000元增加至2012年人民幣7,400,000元及(iii)公共空間租賃協助費由2011年人民幣6,900,000元增加至2012年人民幣9,700,000元，部分被(i)我們於2012年終止分租業務，導致住宅及零售單位租賃及銷售協助收益自2011年的人民幣6,300,000元下降至2012年的人民幣4,000,000元，及(ii)深圳市星彥行置業產生的物業代理費由2011年人民幣4,000,000元跌至2012年人民幣2,700,000元所抵銷。隨著我們實施集中於發展服務平台業務政策，透過其擔當資訊供應商，聯繫當地供應商與住戶，我們逐步終止分租業務及物業代理服務。由於我們服務的社區數目增加，我們日益著重發展此業務分部，致使社區租賃、銷售及其他服務增加。

財務資料

銷售及服務成本

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

毛利及毛利率

毛利自2011年的人民幣69,200,000元增加36.1%至2012年的人民幣94,200,000元。我們的毛利率自2011年的47.2%增加至2012年的47.9%，增幅乃由於物業管理業務及社區租賃、銷售及其他服務的毛利率上升。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率自2011年的40.9%增加至2012年的42.8%，主要由於按包幹制計算的物業管理服務的毛利率改善。
- **工程服務。**工程服務的毛利率自2011年的38.8%減少至2012年的32.1%，跌幅主要是由於勞工成本上升。
- **社區租賃、銷售及其他服務。**社區租賃、銷售及其他服務的毛利率自2011年的82.3%增加至2012年的94.1%，增幅主要是由於2012年就公共空間租賃協助業務作出的初步投資攤銷完成及溢利率較高的購物協助的收益貢獻比例增加。

其他收益及虧損

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

其他收入

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

財務資料

銷售及分銷開支

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

行政開支

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

按酬金制向住宅社區支收的開支

按酬金制向住宅社區支收的開支由2011年的人民幣9,900,000元增加85.6%至2012年的人民幣18,500,000元。升幅主要由於我們按酬金制管理的合約管理建築面積增加。

融資成本

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

投資物業公平值變動

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

已確認的商譽減值虧損

已確認的商譽減值虧損自2011年的人民幣900,000元減少至2012年的零元，此乃由於我們包含商譽的已收購附屬公司概無出現減值。

分佔一間聯營公司的溢利

分佔一間聯營公司的溢利自2011年的人民幣400,000元減少至2012年的人民幣300,000元。

分佔一間合營企業的溢利

分佔一間合營企業的溢利於2011年及2012年維持穩定，達人民幣200,000元。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支自2011年的人民幣14,900,000元增加7.4%至2012年的人民幣16,000,000元，主要由於應課稅溢利增加。我們的實際稅率自2011年的38.8%減少至2012年的26.3%，主要由於我們就稅務扣減實施更嚴格的付款發票收取政策，使我們的可扣稅成本增加。

年內持續經營業務的溢利

由於上述因素，年內持續經營業務的溢利自2011年的人民幣23,500,000元增加91.1%至2012年的人民幣44,900,000元。

本公司擁有人應佔年內持續經營業務的溢利及全面收益總額

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

非控股權益應佔年內持續經營業務的溢利及全面收益總額

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

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於2014年
	2011年	2012年	2013年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
存貨.....	—	1,274	200	259
貿易應收款項.....	10,427	21,575	49,566	66,278
其他應收款項及預付款項.....	19,936	28,772	43,339	79,881
代表住戶付款.....	19,702	46,089	43,966	66,820
應收客戶的合約工程款項.....	38,510	45,749	43,892	45,664
應收直接控股公司款項	—	—	1	1
應收同系附屬公司款項.....	302,146	330,850	32,153	77,088
應收非控股股東款項.....	—	675	13,063	13,063
應收一間聯營公司款項.....	26	—	—	—
應收一名關連方款項.....	—	46,250	1,303	1,303
分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的				
金融資產.....	—	42,200	—	—
受限制銀行存款.....	—	997	997	997
銀行結餘及現金.....	30,657	24,980	146,113	76,219
	421,404	589,411	374,593	427,573
流動負債				
貿易應付款項.....	16,036	21,444	20,851	26,008
其他應付款項及應計款項.....	34,412	49,290	93,387	81,855
代表住戶收款.....	30,607	77,700	96,804	118,710
應付客戶的合約工程款項.....	2,002	616	2,784	1,682
應付同系附屬公司款項.....	249,641	356,778	36,719	25,417
應付直接控股公司款項.....	3,091	3,283	1,428	8,532
應付非控股股東款項.....	828	624	1,809	6,848
應付一間聯營公司款項.....	—	2,126	2,387	3,048
應付一間合營企業款項.....	169	94	94	—
應付一名關連方款項.....	—	—	—	534
一年內到期的借款.....	40,000	—	162	162
稅項負債.....	25,834	31,607	45,910	46,922
	402,620	543,562	302,335	319,718
與分類為持作出售的出售 組別有關的負債.....	—	2,509	—	—
	402,620	546,071	302,335	319,718
流動資產淨值.....	18,784	43,340	72,258	107,855

財務資料

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們有人民幣18,800,000元、人民幣43,300,000元及人民幣72,300,000元的資產淨值。於2014年4月30日（即就流動性披露而言的最後實際可行日期），我們有約人民幣107,900,000元的資產淨值。於2014年4月30日，我們的流動資產的主要組成部分包括人民幣79,900,000元的其他應收款項及預付款項、人民幣76,200,000元的銀行結餘及現金及人民幣77,100,000元的應收同系附屬公司款項。於同日，我們的流動負債的主要組成部分包括人民幣81,900,000元的其他應付款項及應計款項、人民幣118,700,000元的代表住戶收款及人民幣46,900,000元的稅項負債。

財務狀況表若干項目的說明

存貨

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

貿易及其他應收款項以及預付款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項以及預付款項的明細：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	9,421	20,486	41,868
保留應收款項	2,167	1,729	1,656
將予發出的發票 ⁽¹⁾⁽²⁾	5,931	8,776	14,668
	<u>17,519</u>	<u>30,991</u>	<u>58,192</u>
減：呆賬撥備	—	—	(1,041)
貿易應收款項總額	<u>17,519</u>	<u>30,991</u>	<u>57,151</u>
其他應收款項及預付款項：			
就顧問服務安排支付的按金 ⁽³⁾	—	—	5,334
其他按金	6,186	6,190	6,993
貸款應收款項 ⁽⁴⁾	—	1,500	—
向一名客戶墊款 ⁽⁵⁾	5,752	5,252	1,752
向員工墊款	3,211	4,179	3,298
向供應商預付款項	2,550	2,594	7,227
收購投資物業的預付款項	3,580	3,358	—
代表彩之家收取就住宅及零售單位租賃協助服務應收的客戶款項	—	53	2,077
其他預付款項	1,908	3,150	3,664
按包幹制計算的代表住戶付款 ⁽⁶⁾	5,460	8,765	5,366
根據顧問服務安排就住宅社區代表住戶付款 ⁽⁷⁾	—	—	2,920
遞延上市開支	—	—	7,426
其他	121	1,841	2,616
	<u>28,768</u>	<u>36,882</u>	<u>48,673</u>
	<u>46,287</u>	<u>67,873</u>	<u>105,824</u>

財務資料

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分類為：			
— 非流動			
貿易應收款項 ⁽⁸⁾	7,092	9,416	7,585
其他應收款項及預付款項 ⁽⁹⁾	8,832	8,110	5,334
	15,924	17,526	12,919
— 流動			
貿易應收款項	10,427	21,575	49,566
其他應收款項及預付款項	19,936	28,772	43,339
	30,363	50,347	92,905
	46,287	67,873	105,824

附註：

- (1) 安裝節能照明系統的客戶主要為我們所管理或提供顧問服務的住宅社區，我們容許該等客戶於48個月免息期內分期繳付安裝費。根據我們與客戶的協議，我們於該等住宅社區安裝節能系統，並於免息期內的每月底向住宅社區徵收費用。於2011年、2012年及2013年，未發賬單的安裝收益按每年8.3%、8.3%及8.3%的實際利率貼現。於達到收益確認的條件後，發出發票前確認的安裝收益於綜合財務狀況表內確認為「將予發出的發票」。
- (2) 我們訂立代理服務協議，向彩之家提供租賃資料。根據協議，我們各年向彩之家提供的代理服務將由訂約方於同年年底釐定及落實，而我們將於翌年的七月至十二月期間，以六期等額的分期付款向彩之家收取應付代理費。此外，我們亦訂立協議以允許彩之家使用我們的線上租賃資料平台。我們於各報告期末後十二個月就彩之家使用線上租賃資料平台的貿易應收款項向彩之家發出賬單。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的代理費及線上平台使用費於綜合財務狀況表中確認為將予發出的發票。
- (3) 結餘為就與一間物業管理公司訂立的顧問服務安排支付的人民幣6,000,000元按金的現值。按金將於2016年退回予我們，結餘於2013年12月31日記錄為非流動按金。
- (4) 於2012年1月，我們與彩之家訂立貸款協議，內容有關於2012年1月31日至2013年7月31日的18個月期間向彩之家提供融資。根據我們與彩之家訂立的協議，墊付予彩之家的金額為無抵押，於融資期內按每年10%計息。彩之家已於2013年7月結付墊付予彩之家的貸款。
- (5) 於2011年，我們向工程服務分部的一名第三方客戶墊付合共人民幣5,700,000元。董事預期，墊款將於2014年5月結付。於2013年5月，我們與客戶訂立補充協議，據此，應收客戶墊款總額中的人民幣3,500,000元為無抵押，自2013年5月起十二個月期間以每月0.52%計息。餘額人民幣2,200,000元為無抵押、免息，並預期客戶將於2014年5月結付。於2012年及2013年，客戶已分別結付人民幣500,000元及人民幣3,500,000元。
- (6) 結餘指自按包幹制計算的代表住戶支付予供水公司及電力公司的水電費。代表住戶付款其後按我們與住戶預先釐定的費率向住戶支收。
- (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，原因是該等管理處並無獨立的法律實體地位。根據顧問服務協議，我們會管理該等管理處的司庫職能，而該等管理處的所有交易已透過我們旗下實體的司庫職能結付。

財務資料

- (8) 分類為非流動的貿易應收款項指下列各項：
- (a) 誠如上文附註1所述，各報告日期末起十二個月後就安裝節能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彩之家使用租賃資料平台產生的貿易應收款項將予入賬的收入。
 - (c) 根據保留期的屆滿日期，本集團預期客戶將於各報告期末起十二個月後清償工程服務產生的保留應收款項。
- (9) 分類為非流動的其他應收款項及預付款項指下列各項：
- (a) 收購投資物業的預付款項，於2011年及2012年12月31日，該等物業的擁有權尚未轉移予我們。
 - (b) 我們預期客戶將於2011年及2012年底起計十二個月後結付上文附註5所述向客戶作出的部分墊款。
 - (c) 就與一間物業管理公司訂立的顧問服務安排所支付的按金，將於2016年退回予我們。由於我們透過司庫職能管理來自相關社區物業管理費的營運資金，按金乃為對手方提供的保證金。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要來自按包幹制提供物業管理服務的物業管理費、工程服務的維修及保養服務收入，以及社區租賃、銷售及其他服務的服務收入。下表載列於所示日期按業務分部劃分的貿易應收款項明細：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
物業管理服務	3,012	8,424	8,328
工程服務	3,328	5,134	15,207
社區租賃、銷售及其他服務 (扣除呆賬準備)	2,687	6,928	17,918
已終止業務	394	—	—
	9,421	20,486	41,453

於2011年、2012年及2013年12月31日，貿易應收款項分別佔總流動資產的2.2%、3.5%及11.1%。

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

財務資料

根據相關物業管理合約的條款，按包幹制提供物業管理服務的物業管理費一般於提供服務日期起計30日內到期。然而，我們可選擇性向若干信貸記錄良好的包幹制物業管理服務及預售服務客戶延長信貸期至最長一年。有關提高貿易應收款項的收回率的措施的進一步資料，見「代表住戶付款／收款－提高代表住戶付款收回率的措施」一節。我們授予預售服務客戶的信貸期約為30至90日。

我們的工程服務所得貿易應收款項由2011年12月31日的人民幣3,300,000元增至2012年12月31日的人民幣5,100,000元，主要由於與維修及保養服務有關的貿易應收款項因我們於2012年下半年所承接項目的數目上升而有所增加所致。我們的工程服務所得貿易應收款項由2012年12月31日的人民幣5,100,000元增至2013年12月31日的人民幣15,200,000元，主要是由於與維修及保養服務有關的貿易應收款項因我們於2013年下半年所承接項目的數目上升而有所增加，以及我們延長授予若干客戶的信貸期所致。2013年上半年所有與維修及保養服務有關的貿易應收款項其後已於2014年4月30日結付。

我們的社區租賃、銷售及其他服務所得貿易應收款項由2011年12月31日的人民幣2,700,000元增至2012年12月31日的人民幣6,900,000元，主要由於我們增加提供社區租賃、銷售及其他服務。我們的社區租賃、銷售及其他服務所得貿易應收款項由2012年12月31日的人民幣6,900,000元增至2013年12月31日的人民幣17,900,000元，主要原因是：(i)整體增加提供社區租賃、銷售及其他服務；及(ii)我們的住宅及零售單位租賃及銷售協助服務的信貸期較長。社區租賃、銷售及其他服務的服務收入於發出即期票據時到期支付。我們就住宅及零售單位租賃協助授予的信貸期的更多詳情，請參閱「業務－我們的社區租賃、銷售及其他服務－有關我們社區租賃、銷售及其他服務的主要合約－有關住宅及零售單位租賃及銷售協助的合約」一節。

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

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	5,366	9,043	8,553
31至90日	2,458	6,259	10,997
91至180日	814	2,345	9,296
181至365日	409	2,716	9,442
1年以上	374	123	3,165
總計	9,421	20,486	41,453

財務資料

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

我們就工程服務及社區租賃、銷售及其他服務接納任何新客戶前，會評估潛在客戶的信用質量並為各客戶界定信用評級限制。該等限制按年檢討。

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

我們於2013年12月31日的貿易應收款項人民幣41,900,000元中，於2014年4月30日，54.2%已於其後結付。下表載列於2014年4月30日來自持續經營的貿易應收款項的其後結付情況：

	2011年 12月31日 貿易應收款項 (其後於2014年 4月30日結付) 的百分比	2012年 12月31日 貿易應收款項 (其後於2014年 4月30日結付) 的百分比	2013年 12月31日 貿易應收款項 (其後於2014年 4月30日結付) 的百分比
物業管理服務	100.0%	97.4%	44.0%
工程服務	99.5%	97.2%	78.9%
社區租賃、銷售及其他服務	96.1%	81.3%	38.4%

保留應收款項

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

於2011年、2012年及2013年12月31日，保留應收款項佔我們的總流動資產的0.5%、0.3%及0.4%。我們於2013年12月31日的保留應收款項人民幣1,700,000元中，於2014年4月30日，70.6%已於其後結付。

財務資料

將予發出的發票

我們將予發出的發票即與於發出發票前達到收益確認標準後確認的(i)租賃及銷售協助服務及(ii)節能設備安裝收益有關的應收款項。

我們訂立代理服務協議，向第三方物業代理彩之家提供租賃資料。根據代理服務協議，我們各年向彩之家提供的代理服務將由訂約方於同年年底釐定及落實，而彩之家須於我們提供租賃資料後翌年的七月至十二月期間，以六期等額的分期付款清償應付代理費。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的代理費於綜合財務狀況表確認。此外，我們訂立協議以允許彩之家使用我們的線上租賃資料平台。我們於各報告日期末後十二個月就彩之家使用線上租賃資料平台就貿易應收款項向彩之家發出賬單。就董事所深知，彩之家的業務模式獨特。我們已向彩之家提供相對較長的信貸期，以助推廣及支持其業務發展，促進互惠互利及長期業務往來。當彩之家的業務穩定，我們將重新評估授予彩之家的信貸期的長短。有關我們與彩之家合作的進一步資料，請參閱「業務－有關我們社區租賃、銷售及其他服務的主要合約－有關住宅及零售單位租賃及銷售協助的合約」一節。

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

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

於釐定節能設備安裝服務的貿易應收款項－將予發出的發票的可收回性時，我們對可收回性作出的估計乃參考我們所管理社區的預期流失率。倘社區終止與我們訂立的物業管理合約，董

財務資料

事認為節能設備安裝工作的將予發出發票的相關貿易應收款項或不可收回，因此計提減值準備。下表載列於所示日期的呆賬準備：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
報告期初的結餘	—	—	—
已確認應收款項減值虧損	—	—	1,200
撇銷為不可收回的款項	—	—	(159)
報告期末的結餘	—	—	1,041

於2011年、2012年及2013年12月31日，個別已減值貿易應收款項總結餘分別零元、零元及人民幣1,000,000元已計入呆賬備抵。參照該等應收款項的過往經驗，該等應收款項可能無法收回。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。

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

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	41.3	56.5	89.5
貿易應收款項周轉日數 ⁽¹⁾	41.3	56.5	89.5
貿易應收款項周轉日數(來自持續經營業務) ⁽²⁾	42.7	57.6	89.5

附註：

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

來自我們持續經營業務的貿易應收款項周轉日數由2011年的42.7日增加至2012年的57.6日，是由於：

- 與物業管理服務有關的平均貿易應收款項周轉日數由2011年的11日增至2012年的20日，主要是由於增加提供售前服務，其信貸期一般較長，達30至90日；
- 與工程服務有關的平均貿易應收款項周轉日數由2011年的18日增至2012年的26日，主要是由於我們於2012年下半年所承接的維修及保養項目的數目上升所致；及
- 與社區租賃、銷售及其他服務有關的平均貿易應收款項周轉日數由2011年的36日增至2012年的55日，主要是由於社區租賃、銷售及其他服務增長(尤其是於2012年最後一季)，其亦增加2012年年底的貿易應收款項結餘。

財務資料

來自我們持續經營業務的貿易應收款項周轉日數由2012年的57.6日增加至2013年的89.5日，是由於：

- 與物業管理服務有關的平均貿易應收款項周轉日數由2012年的20日增至2013年的22日；
- 工程服務有關的貿易應收款項周轉日數由2012年的26日增至2013年的72日，主要是由於與維修及保養服務有關的貿易應收款項因我們於2013年下半年所承接項目的數目上升而有所增加，以及我們因應若干客戶的良好信貸歷史而延長所授出的信貸期所致；及
- 與社區租賃、銷售及其他服務有關的平均貿易應收款項周轉日數由2012年的55日增至2013年的103日，主要是由於產生自住宅及零售單位租金及銷售協助(信貸期較長)的貿易應收款項的比例增加所致。

經考慮貿易應收款項周轉率趨勢的原因及貿易應收款項的其後結付情況，我們相信，收回貿易應收款項屬合理。

其他應收款項及預付款項

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

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

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

由於我們在2013年提供顧問服務，因此我們於2013年12月31日根據顧問服務安排就11個住宅社區代表住戶付款人民幣2,900,000元，於2014年4月30日，該等款項已於其後清償。

財務資料

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

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180日	5,436	8,594	5,130
181至365日	24	171	236
總計	5,460	8,765	5,366

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

我們已採取多項措施提高物業管理費付款的準時度及收款率，以彌補付款。有關更多資料，請參閱「代表住戶付款／收款－提高代表住戶付款收回率的措施」一節。

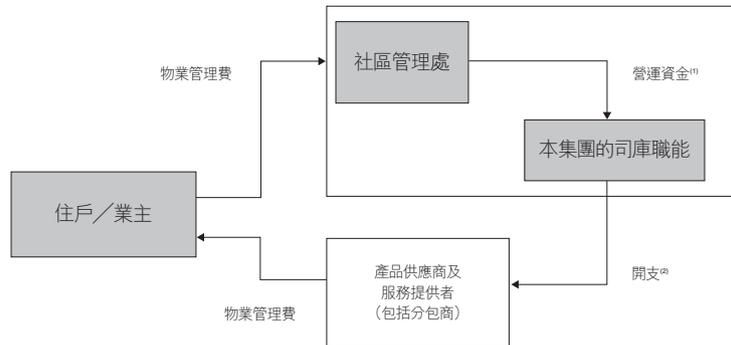
於2014年4月30日，於2011年及2012年12月31日按包幹制計算的代表住戶付款已獲悉數清償，而於2013年12月31日，75.9%的按包幹制計算的代表住戶付款已獲清償。基於收回該等應收款項的合約權利及過往的收回率，我們並不相信我們將遇上重大問題。

財務資料

代表住戶付款／收款

住戶、管理處及本集團之間的現金流

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



附註：

- (1) 營運資金即自業主所收取的物業管理費，加社區出租其公共空間所得的租金收入，減我們的酬金（一般為業主應付的管理費的10%）。
- (2) 開支即經計及總部支收的開支後，管理處透過我們的司庫職能安排物業管理服務而產生及支付的成本。

住戶與管理處之間的現金流

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

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

- 貿易應收款項－住戶－即住戶或業主欠付管理處的物業管理費，於2011年、2012年及2013年12月31日分別為人民幣17,900,000元、人民幣40,500,000元及人民幣94,700,000元；
- 應付賬款－主要指應付相關社區員工薪金及就公共空間內使用的食水及電力應付公共

財務資料

事業公司的款項，於2011年、2012年及2013年12月31日分別為人民幣33,400,000元、人民幣77,400,000元及人民幣104,500,000元；

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

管理處的財務表現

為評核該等管理處的財務表現，我們主要評估其(i)貿易應收款項－住戶、(ii)應付賬款及(iii)盈利能力。應付彩生活款項及應收彩生活款項分別為我們代表住戶付款及代表住戶收款的總結餘，分析見下文「管理處與本集團之間的現金流」及「代表住戶收款」兩段。

貿易應收款項－住戶

貿易應收款項－住戶的賬齡分析及其後結付情況

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

	於12月31日					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
與有代表住戶付款的管理						
處有關的貿易應收						
款項－住戶						
0至180日	8,856	53.6	18,664	59.5	35,805	58.4
181至365日	3,492	21.1	7,992	25.4	16,079	26.2
一年以上	4,191	25.3	4,731	15.1	9,477	15.4
小計	16,539	100.0	31,387	100.0	61,361	100.0
與有代表住戶收款的管理						
處有關的貿易應收						
款項－住戶						
0至180日	864	64.6	6,070	66.6	22,701	68.1
181至365日	388	29.0	1,749	19.2	9,046	27.1
一年以上	85	6.4	1,291	14.2	1,604	4.8
小計	1,337	100.0	9,110	100.0	33,351	100.0
總計	17,876		40,497		94,712	

財務資料

於2014年4月30日已清償的2011年、2012年及2013年12月31日與有代表住戶付款或收款的社區有關的貿易應收款項－住戶總額分別為人民幣16,600,000元、人民幣34,800,000元及人民幣41,000,000元，分別佔同日與有代表住戶付款或收款的社區有關的貿易應收款項－住戶總額約93%、86%及43%。於2011年及2012年12月31日，未結付的貿易應收款項－住戶金額分別為人民幣1,300,000元及人民幣5,700,000元，佔相關社區於2011年及2012年收益的部分不屬重大。根據我們過往的營運經驗，我們認為2013年12月31日的貿易應收款項－住戶的其後結付情況合理，且基於直至2014年4月30日的過往結餘的其後結付情況趨勢及下文所述我們收回該結餘的法律權利及改善收回物業管理費的措施，我們相信未結付結餘大致上可收回。

導致貿易應收款項－住戶賬齡超過一年的理由

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

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

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

提高收回物業管理費的措施

我們作為相關社區管理處的經辦人，已採納下列措施以改善收取物業管理費。就我們無法聯絡的業主而言，除用盡一般收回方法外，我們亦將聘請法律顧問向業主採取法律行動，以收回尚欠付款。有關我們採納的其他方法，請參閱下文「一提高代表住戶付款收回率的措施」一段。

財務資料

我們相信，上述措施有助改善收回物業管理費，可從下列各項體現：

- 貿易應收款項－住戶的賬齡於往績記錄期內有所改善，與有代表住戶付款或收款的社區有關的賬齡為一年以上的貿易應收款項－住戶分別佔2011年、2012年及2013年12月31日總結餘的23.9%、14.9%及11.7%；及
- 於往績記錄期內，我們已採取法律行動，索償合共人民幣2,700,000元的逾期物業管理費。於2014年4月30日，有關金額約90%已獲支付，其餘10%則仍在進行法律程序。

應付賬款

與有代表住戶付款或收款的社區有關的管理處應付賬款主要指應付相關社區員工薪金及就公共空間內使用的食水及電力應付公共事業公司的款項，於2011年、2012年及2013年12月31日分別為人民幣33,400,000元、人民幣77,400,000元及人民幣104,500,000元。於2011年、2012年及2013年12月31日，同日與有代表住戶付款或收款的社區有關的應付賬款總額分別約98.4%、98.3%及95.5%的賬齡為一個月內。

社區管理處的應付賬款導致相關管理處的最終現金流量，因此或會影響我們就代表相關社區作出的付款的可收回性。誠如下文所討論，我們相信於往績記錄期內，社區管理處的應付賬款對於我們收回代表住戶付款的能力並無重大不利影響。下表載列於所示日期與有代表住戶付款或收款的管理處有關的應付賬款與貿易應收款項－住戶之間的差額：

	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)
與有代表住戶付款的管理處有關的應付賬款 ..	30,357	34,069	40,649
減：與有代表住戶付款的管理處有關的貿易應 收款項－住戶	<u>(16,539)</u>	<u>(31,387)</u>	<u>(61,361)</u>
	<u>13,818</u>	<u>2,682</u>	<u>(20,712)</u>
與有代表住戶收款的管理處有關的應付賬款 ..	3,000	43,330	63,880
減：與有代表住戶收款的管理處有關的貿易應 收款項－住戶	<u>(1,337)</u>	<u>(9,110)</u>	<u>(33,351)</u>
	<u>1,663</u>	<u>34,220</u>	<u>30,529</u>

財務資料

誠如上表所示，與有代表住戶付款的管理處有關的應付賬款及貿易應收款項—住戶結餘由2011年12月31日人民幣13,800,000元下跌至2012年12月31日人民幣2,700,000元。我們相信差額與相關管理處產生的收益相比屬輕微及合理。於2013年12月31日，與有代表住戶付款的管理處有關的貿易應收款項—住戶超出應付賬款人民幣20,700,000元，這顯示於同日，有代表住戶付款的管理處整體應收住戶的物業管理費未付結餘足以補足全數應付賬款。

就有代表住戶收款的社區而言，於2011年、2012年及2013年12月31日，其應付賬款減貿易應收款項—住戶分別為人民幣1.7百萬元、人民幣34.2百萬元及人民幣30.5百萬元，可透過該等社區於同日整體應佔的代表住戶收款分別為人民幣30,600,000元、人民幣77,700,000元及人民幣96,800,000元補足。

管理處的盈利能力

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

我們相信導致有關盈利能力提升的主要因素為實施標準化、集約化及自動化策略。透過該策略，我們可更有效利用自有勞工，例如透過將若干物業管理服務(包括清潔及園藝服務)外判予有能力服務多個住宅社區的專門附屬公司或合資格第三方承包商。我們相信，此策略有助舒緩物業管理服務成本不斷上漲的影響。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們管理的合約管理建築面積每百萬平方米的平均員工人數為211、142及121名僱員。

財務資料

管理處與本集團之間的現金流

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

- 於報告期結束時，倘管理處透過司庫職能累積的營運資金不足以彌補管理處透過我們的司庫職能於相關社區安排物業管理服務而產生及支付的開支，該不足額確認為代表住戶付款。儘管我們有法律權利可要求業主補足有關不足額，但我們一般不會行使該權利，以維持與業主的良好關係。取而代之，我們一般會嘗試運用在後續期間產生的營運資金盈餘補足有關不足額。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司代表住戶付款以於其後向住戶或業主收回有關款項乃屬慣常做法。
- 於報告期結束時，倘管理處透過司庫職能累積的營運資金超出管理處透過司庫職能於相關社區安排物業管理服務而產生及支付的開支，該餘額確認為代表住戶收款，將用作往後期間的營運資金。

下表載列於所示日期我們按酬金制管理的社區的代表住戶付款及收款及相應社區的數目：

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

附註：

(1) 只有擁有計算收益的建築面積的社區，才有代表客戶付款或收款。

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

財務資料

下表載列於往績記錄期內代表住戶付款及收款的期初及期終總結餘的對賬。借方主要指透過我們的司庫職能於相關社區安排物業管理服務而產生及支付的開支及總部支收的開支。貸方主要指扣除我們的佣金後自住戶及業主收取的物業管理費及社區出租其公共空間所得的租金收入。

	代表住戶付款	代表住戶收款
	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日的總結餘	23,948	(30,607)
自2012年1月1日至2012年12月31日：		
借方	328,869	70,557
貸方	(300,089)	(117,650)
於2012年12月31日的總結餘	52,728	(77,700)
自2013年1月1日至2013年12月31日：		
借方	284,488	178,780
貸方	(280,764)	(197,884)
於2013年12月31日的總結餘	56,452	(96,804)

會計處理及現金處理程序

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

財務資料

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

現金流量交易	現金處理政策及 內部監控措施	管理處會計記錄的 會計分錄	本集團會計記錄的 會計分錄
住戶及業主支付物業管理費予管理處	<ul style="list-style-type: none"> 現金付款存入代表管理處開立的銀行賬戶 所有現金付款以銀行轉賬、線上付款作出或透過我們的銷售點收集機支付 	自住戶及業主收取的現金記錄於： <ul style="list-style-type: none"> 「銀行／現金」的借方⁽¹⁾；及 「貿易應收款項－住戶」的貸方 	不適用
自代表管理處開立的銀行賬戶轉移現金至本集團的中央銀行賬戶	<ul style="list-style-type: none"> 倘銀行賬戶連結至本集團的中央銀行賬戶，則每天自動轉賬 倘有關銀行賬戶並非連結至本集團的中央銀行賬戶，則總部的庫務部門獲授權定期自有關銀行賬戶轉賬至本集團的中央銀行賬戶 已轉賬現金(減我們的佣金)記錄為住宅社區的營運資金 現金轉賬概述於經庫務部門經理審閱的報告中 	轉賬至本集團中央銀行賬戶的現金記錄於： <ul style="list-style-type: none"> 「應收彩生活款項」的借方；及 「銀行／現金」的貸方 業主應付的物業管理佣金開支的預訂百分比(根據典型的合約，為10%)記錄於： <ul style="list-style-type: none"> 「開支－應付彩生活的佣金」的借方；及 「應付彩生活款項」的貸方 	轉賬至本集團中央銀行賬戶的現金記錄於： <ul style="list-style-type: none"> 「銀行／現金」的借方；及 「應付社區款項」的貸方 物業管理佣金收益的預訂百分比(根據典型的合約，為10%)記錄於： <ul style="list-style-type: none"> 「應收社區款項」的借方；及 「收益－物業管理費－按酬金制計算」的貸方

附註：

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

財務資料

現金流量交易	現金處理政策及 內部監控措施	管理處會計記錄的 會計分錄	本集團會計記錄的 會計分錄
支付予產品供應商及服務提供者(包括代表社區的分包商)的款項	<ul style="list-style-type: none">• 直接從本集團的中央銀行賬戶付款• 已付款項乃扣減自各自社區的營運資金• 我們定期核對銀行結餘及現金存款，並要求社區經理提供對賬，以釐清我們的會計系統與管理處收銀機之間的任何差異• 我們的庫務部門審視及處理各付款要求，並僅於相應的付款要求獲正式授權後方支付款項	本集團代表社區支付的營運成本及開支記錄於： <ul style="list-style-type: none">• 「成本／開支」的借方；及• 「應付彩生活款項」的貸方	本集團代表社區支付的營運成本及開支記錄於： <ul style="list-style-type: none">• 「應收社區款項」的借方；及• 「銀行／現金」的貸方

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

財務資料

代表住戶付款的分類

為更好分析代表住戶付款的可收回性，我們已將我們按酬金制管理的社區分為下列四類：

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

代表住戶付款的準備及撥備政策

為協助評估撥備，我們亦於編製財務報表時會評估於各報告期末代表住戶付款是否有任何減值虧損的客觀證據，經計及四類社區各自的任何重大後續發展的影響。下表載列代表住戶付款於所示日期的呆賬撥備：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	2,513	4,246	6,640
額外呆賬撥備	1,733	2,394	5,846
於年末	4,246	6,640	12,486

財務資料

就四類社區各自而言，為釐定代表住戶付款是否有任何減值虧損的客觀證據，我們會考慮多項指標，其中包括(i)代表住戶付款的其後結付情況；(ii)代表住戶付款的過往撇銷經驗；(iii)有關社區的財務表現(如盈利能力趨勢、各管理處於各報告期收取住戶及業主的現金及結付管理處應付賬款的現金付款)；及(iv)社區的未來現金流量，以評估代表住戶付款的可收回性。有關我們按酬金制管理的社區的財務表現的詳細討論，請參閱上文「一管理處的財務表現」一段。

此測試在四類社區各自的應用進一步詳情解釋如下：

- 就各報告期間，我們就第一類社區(已終止物業管理合約或計劃終止物業管理合約的社區)的代表住戶付款計提特定撥備。根據管理層就相關應收款項作出的可收回性評估，管理層就該等應收第一類社區管理處款項計提全額撥備，此乃由於過往經驗顯示可能未能收回該等應收款項所致。有關終止第一類社區所考慮的因素的資料，請參閱上述「一代表住戶付款的分類」一節。
- 就第二類社區而言，我們並無就代表住戶付款的呆賬計提撥備，原因為相關物業發展商準時向我們償還款項，付款記錄良好，且根據我們的評估，其信譽良好。
- 就第三類社區而言，倘我們經計及上述指標後釐定為並無減值的客觀證據，我們不會就代表住戶付款的呆賬計提撥備，原因為貿易應收款項－住戶超出相關社區代表住戶的付款，且我們相信可收回尚欠的貿易應收款項－住戶，此乃經計及(i)其後結付情況；(ii)我們收取有關尚欠款項的法律權利；及(iii)法律規定必須在出售物業單位前結付欠付的物業管理費。
- 就各報告期間，我們按集體基準就第四類社區來自管理處代表住戶付款計提撥備，該撥備乃根據該等管理處的應收款項可收回性評估。經考慮(i)相關社區未來兩年的預期EBITDA及(ii)預期成本節約(如我們預期社區透過設備租賃計劃獲得我們自動化及其他設備升級服務所實現的勞工成本減少)，倘我們相信代表住戶付款可於兩年內收回，我們將不會計提任何撥備。

經計及實現預期成本節約所需的預期時間及收回代表住戶付款所需時間的過往經驗後，我們相信，兩年期限及有關假設屬合理。此外，過往經驗亦支持該兩年期限及有關假設。例如，於2011年、2012年及2013年12月31日，儘管相關物業管理合約已屆

財務資料

滿及任何一方可單方面終止工作關係，但我們分別繼續為65個、84個及136個住宅社區及純商業物業提供物業管理服務。於2011年及2012年12月31日，該64個及84個我們所管理的社區及物業於2013年12月31日仍由我們所管理。就估計將於兩年後收回的代表住戶付款，根據參考過往經驗作出的最佳估計，我們相信應收款項可能無法悉數收回。因此，我們按合併基準就預期於兩年後收回的來自第四類社區代表住戶付款計提撥備。

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

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

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

	於12月31日									
	2011年			2012年			2013年			
	數目 ⁽¹⁾	結餘總額	結餘淨額 ⁽²⁾	數目 ⁽¹⁾	結餘總額	結餘淨額 ⁽²⁾	數目 ⁽¹⁾	結餘總額	結餘淨額 ⁽²⁾	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
第一類.....	19	2,701	—	24	3,850	—	24	2,996	—	
第二類.....	9	611	611	12	4,261	4,261	33	9,340	9,340	
第三類.....	86	12,079	12,079	58	22,059	22,059	70	16,698	16,698	
第四類.....	63	8,557	7,012	55	22,558	19,769	60	27,418	17,928	
合計.....	<u>177</u>	<u>23,948</u>	<u>19,702</u>	<u>149</u>	<u>52,728</u>	<u>46,089</u>	<u>187</u>	<u>56,452</u>	<u>43,966</u>	

附註：

- (1) 只有擁有計算收益的建築面積的社區，才有代表客戶付款。
- (2) 結餘淨額相等於結餘總額減撥備。

財務資料

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

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

附註：

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

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

財務資料

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

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

附註：

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

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

財務資料

基於下列原因，董事相信現時的信貸控制措施為有效及充足：

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

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

提高代表住戶付款收回率的措施

為提高物業管理付款及結欠管理處或我們的其他費用及開支的準時度，我們已自**2013**年初起開始採納下列措施，且採納的社區數量亦日益增加：

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

我們亦採取多項措施減省成本。我們於安排物業管理服務產生的減省開支連帶上述提升物業管理付款及其他費用及開支的準時性的措施，有助減低代表住戶付款。我們的成本減省措施包括自**2012**年下半年起透過設備租賃計劃推行自動化及其他設備升級。進一步詳情請參閱「業務－我們的工程服務－設備租賃」一節。於往績記錄期，我們採取我們相信一般可提高已升級社區盈利能力的自動化及其他設備升級，從而有助我們減少該等社區應佔的代表住戶付款。儘管有關社區需要作出設備租賃付款，但我們相信倘實行設備租賃計劃，我們對社區管理處於完成該等升

財務資料

級之前及之後的盈利能力進行分析，當中計及設備租賃付款，顯示設備租賃計劃項下絕大部分社區的財務表現整體有所改善。於2013年的為數人民幣2,600,000元的設備租賃收入中，約人民幣1,500,000元與於2012年所產生的約人民幣4,900,000元的資本開支有關。按此基準計算，經計及2013年設備租賃業務分部77.9%的平均毛利率後，2012年產生資本開支的設備租賃計劃的回本期約為四年，而我們認為該回本期整體與設備租賃計劃的定價基準一致。此外，透過自動化及其他設備升級，我們預期透過以合適設備代替人力可減低相關社區如勞工成本等的經營成本。因此，就已升級的社區而言，我們相信設備租賃計劃將達致減省成本，最少可抵消本集團的設備租賃付款。我們計劃於2014年及2015年為額外約320個我們所管理的社區提供自動化及其他設備升級，以優化第四類社區。

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

實行上述措施後，根據社區營運表現有所改善，董事相信，代表住戶付款的可收回性已有所改善。我們於年初為我們於上個年末所管理的各社區編製預算案。在實施額外措施的社區當中，可符合2013年預算目標的百分率較2012年為高。此外，大部分有關社區2013年的現金狀況較2012年有所改善。

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

財務資料

我們的業務模式的可持續性

儘管我們代表住戶付款，但我們經考慮下列因素後，相信我們的業務模式為可持續：

- 根據中國指數研究院，代表住戶付款以於其後向住戶或業主收回，乃屬中國物業管理公司的常見慣例；
- 於往績記錄期內，經分析貿易應收款項－住戶未付結餘佔我們按酬金制管理的社區總收益百分比，及考慮其後結付情況後，我們所管理的社區的住戶或業主概無未支付的重大物業管理費；
- 往績記錄期間的貿易應收款項－住戶的賬齡有所改善。於2011年、2012年及2013年12月31日，與有代表住戶付款或收款的社區有關的賬齡為一年以下的貿易應收款項－住戶，分別佔同日尚欠貿易應收款項－住戶總額的76.1%、85.1%及88.3%；
- 於2014年4月30日已清償於2011年、2012年及2013年12月31日的貿易應收款項－住戶總額，分別佔同日貿易應收款項－住戶總額的93.0%、86.0%及43.2%。根據我們過往的營運經驗，我們認為上述其後結付情況乃屬合理；
- 於2013年12月31日，所有第二類、第三類及第四類社區的貿易應收款項－住戶超出應付賬款，載列於下表：

	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)
第一類	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾
第二類	(557)	(3,069)	(4,347)
第三類	11,654	(2,623)	(14,770)
第四類	2,721	8,374	(1,595)
總應付賬款減貿易應收款項－住戶	13,818	2,682	(20,712)

附註：

(1) 由於本公司已就第一類社區的代表住戶付款的全數金額計提特別撥備，故不適用。

- 我們的撥備政策根據我們釐定管理處是否有能力償還應付本集團的款項的最佳評估計提充足的減值；
- 我們已開始實行措施改善代表住戶付款的收回性，且減少成本的措施並無影響服務質素；
- 我們可管理僱員人數以舒緩不斷上升的勞工成本的影響。根據中國指數研究院，於

財務資料

2012年12月31日，我們的合約管理建築面積每百萬平方米的平均人數為142人，較中國物業管理公司百強在管每百萬平方米的平均人數224人為低；及

- 於整個往績記錄期內，在231個仍在我們按酬金制管理的社區中，180個(相當於約78%)社區於2013年的盈利能力較2011年得以維持或有所提升。此外，於往績記錄期內，在按酬金制管理社區的所有管理處中，在我們管理下具盈利能力的社區所佔的百分比有所上升，而於往績記錄期內，所有該等按酬金制管理的社區整體達致溢利率提升。

此外，我們相信可透過提供物業管理服務向住戶及業主提供社區租賃、銷售及其他服務。於2011年、2012年及2013年，我們的社區租賃、銷售及其他服務的毛利率分別為82.3%、94.1%及98.4%，有助提升我們的整體毛利率。於2011年及2012年，我們的純利率一直上升，分別為16.0%及22.8%，根據中國指數研究院，較物業管理百強企業於該等年度實現的平均純利率分別7.4%及8.0%為高。於2013年，我們的純利率為19.5%或29.3%(不包括於2013年上市開支的影響)⁽¹⁾。根據中國指數研究院的資料，社區租賃、銷售及其他服務的多元化與物業管理百強企業致力進一步發展社區租賃、銷售及其他服務以提升盈利能力及確保可持續增長貫徹一致。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業的概覽－中國物業管理公司的盈利能力」一節。

基於上文所述，董事相信，於往績記錄期內，代表住戶付款的收回率並無對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

虧損合約

香港會計準則第37號將虧損合約定義為履行合約義務的不可避免成本超出預期自其獲得的經濟利益的合約。由於以下原因，我們按酬金制管理住宅社區的物業管理合約並非重大虧損合約：

- 於物業管理合約被終止前，我們可根據物業管理合約繼續就社區的日常營運產生代表住戶付款，而該等未來代表住戶付款其後可能無法悉數收回。於各財政期末，我們就在管社區評估於餘下合約期間的歷史及預測表現，並評估可能無法收回的未來代表住戶付款的潛在風險。於2011年、2012年及2013年12月31日，就按酬金制管理的社

附註：

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

財務資料

區，有關風險估計將分別少於人民幣900,000元、人民幣700,000元及人民幣100,000元，其分別與四個、四個及七個社區有關，而平均餘下合約期分別為約23、17及七個月。因此，我們相信潛在無法收回應收款項金額並不重大。

- 此外，鑑於經我們的中國法律顧問確認，我們根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格(2003) 1864號)有法律權利要求業主於地方主管機關設定的範圍內補足營運資金不足額及收回有關不足額，與按酬金制管理的物業管理合約有關的代表住戶付款最終並非本公司的責任或義務。

代表住戶收款

由於累積於司庫職能的管理處營運資金超過於相關我們按酬金制管理的社區安排物業管理服務已產生及透過司庫職能支付的管理處開支，因此於2011年、2012年及2013年12月31日代表住戶收款分別為人民幣30,600,000元、人民幣77,700,000元及人民幣96,800,000元。我們使用有關結餘於隨後期間安排相關社區的物業管理服務。於往績記錄期內，代表住戶收款持續上升，此乃主要由於業務擴張，以致計算收益的建築面積增加。

應收／(應付)客戶的合約工程款項

應收／(應付)客戶的合約工程款項來自工程服務分部下提供設備安裝服務。下表載列於所示日期應收／(應付)客戶的合約工程款項：

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

設備安裝工程服務的主要客戶為物業發展商。設備安裝工程服務的收益於提供服務期間確認，這符合相關會計政策，即當一項涉及提供服務的交易的結果能可靠估計時，交易有關的收

財務資料

益應於提供服務的會計期間確認。一般而言，我們要求物業發展商於階段式完成及項目完成時付款。我們通常於各完成階段收取70%已賺取惟尚未付款的服務費。該等費用的信貸期一般為發出付款要求起計30至90日內。整體而言，根據服務合約應向我們支付的餘下25%的總付款須於項目完成後六個月內支付。一般而言，客戶會保留相等於根據服務合約應向我們支付的總付款的5%作為品質保證金，並將於保證期屆滿後發放，而保證期一般為相關項目完成兩年後。有關結餘記錄為保留應收款項。請參閱「一貿易及其他應收款項以及預付款項－保留應收款項」一節。

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

於2013年12月31日的應收客戶的合約工程款項淨額人民幣41,100,000元當中，約23.0%隨後於2014年4月30日向客戶開出發票。

應收／應付同系附屬公司款項

應收／應付同系附屬公司款項主要為就已終止物業發展業務應收／應付若干花樣年集團實體（由雅浩科技及其附屬公司經營）的應收款項及應付款項。於2011年透過多項出售交易出售若干雅浩科技附屬公司及於2013年4月出售雅浩科技後，於截至2011年、2012年及2013年12月31日止，應收／應付同系附屬公司款項有所減少。

下表載列我們於所示日期應收同系附屬公司款項：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產			
非貿易性質.....	297,415	324,144	29,377
貿易性質.....	4,731	6,706	2,776
	302,146	330,850	32,153

應收同系附屬公司款項為非貿易性質，並將於上市前全數結付。

財務資料

下表載列我們應收同系附屬公司貿易款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30日.....	1,901	1,472	669
31至90日.....	1,345	1,000	922
91至180日.....	866	2,125	—
181至365日.....	595	307	646
一年以上.....	24	1,802	539
總計.....	<u>4,731</u>	<u>6,706</u>	<u>2,776</u>

應付直接控股公司款項

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

分類為按公平值計入損益的金融資產

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們分類為按公平值計入損益的金融資產分別為零、人民幣42,200,000元及零。於2012年12月31日人民幣42,200,000元的款項乃由我們與銀行訂立的數份架構存款合約產生。相關銀行並無就回報及本金作出擔保，而回報率會參照若干中國政府債務工具及國庫票據的表現而釐訂。於2012年12月31日，相關合約所述的預期回報率介乎每年2.3%至4.4%，高於我們的銀行結餘利率（於往績記錄期內介乎0.5%至1.5%）。根據上述合約，架構存款產生的利息按季支付。

於2011年、2012年及2013年，該等架構存款的實際回報或該等金融資產的公平值收益分別為零元、人民幣600,000元及人民幣1,400,000元，其於我們的綜合財務狀況表確認為其他收入項下的「分類為按公平值計入損益的金融資產的投資收入」。架構存款的實際回報與合約所述的預期回報相若。

就分類為指定按公平值計入損益的金融資產的架構存款的估值而言，估值乃參考按銀行投資的債務工具及國庫票據的預期回報率（經銀行的預期信貸風險貼現）計算的貼現現金流量。董事認為，由於架構存款的到期日短，故債務工具預期回報率波動對架構存款公平值的影響不屬重大。因此，董事認為，架構存款於2012年12月31日的公平值與其本金額相若。我們於2012年12月31日持有及於2013年購入的所有架構存款已按其本金額連同與預期回報相若的回報結付。

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

財務資料

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

貿易及其他應付款項及應計款項

下表載列於所示日期我們的應付貿易及其他應付款項以及應計款項的明細：

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

財務資料

附註：

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

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

下表載列於所示期間貿易應付款項的周轉日數：

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

附註：

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

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

財務資料

下表載列根據發票日期於所示日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60日	11,732	13,626	13,923
61至180日	1,998	3,385	2,439
181至365日	1,561	2,352	2,806
一年以上	745	2,081	1,683
	16,036	21,444	20,851

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

流動資金及資本資源

概覽

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

現金流量

下表概述所示期間的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	59,494	58,296	44,595
投資活動(所用)／所得現金淨額	(487,546)	(133,871)	363,410
融資活動所得／(所用)現金淨額	270,313	69,898	(286,872)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(157,739)	(5,677)	121,133
年初現金及現金等價物	188,396	30,657	24,980
年末現金及現金等價物	30,657	24,980	146,113

財務資料

經營活動所得現金淨額

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

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

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

投資活動(所用)／所得現金淨額

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

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

財務資料

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

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

融資活動所得／(所用)現金淨額

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

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

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

主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	公式	於及截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
回報率：				
股權回報	年內本公司擁有人應佔來自持續經營業務純利除以於年末本公司擁有人應佔總權益x100%	31.5%	41.4%	24.8%
總資產回報	年內本公司擁有人應佔來自持續經營業務純利除以於年末總資產x100%	4.2%	6.7%	9.0%
流動資金：				
流動比率	流動資產除以流動負債	1.05倍	1.08倍	1.24倍
速動比率	(流動資產減存貨)除以流動負債	1.05倍	1.08倍	1.24倍

財務資料

財務指標	公式	於及截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
資本充足水平：				
資產負債比率	於相關年末總債務 ⁽¹⁾ 除以總權益	62.8%	1.3%	4.5%
淨債務對股權比率	於相關年末淨債務 ⁽²⁾ 除以總權益	14.7%	現金淨額	現金淨額

附註：

- (1) 總債務的定義為所有計息借款。
- (2) 淨債務的定義為扣除銀行結餘及現金後的總債務。

股權回報

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

總資產回報

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

流動比率

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

速動比率

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

資產負債比率

於2011年我們的資產負債比率為62.8%，而於2012年及2013年跌至低水平。資產負債比率減少主要由於2012年償還大部分銀行借款。

財務資料

淨債務對股權比率

淨債務對股權比率於2011年12月31日為14.7%，乃由於雅浩科技於2011年出售其持有的多間附屬公司的全部股本權益導致股權大幅減少所致。由於我們於2012年償還當時的現有借款，我們於2012年12月31日及2013年12月31日錄得現金淨額。

債項

下表載列我們於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日的未償還債務：

	於12月31日			於4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
有抵押銀行貸款	40,000	—	—	—
無抵押銀行貸款	—	—	377	327
應付同系附屬公司款項	249,641	356,778	36,719	25,417
應付直接控股公司款項	3,091	3,283	1,428	8,532
應付一間合營企業款項	169	94	94	—
應付非控股股東款項	828	1,972	2,900	7,918
應付一間聯營公司款項	—	2,126	2,387	3,048
應付一名關連方款項	—	—	—	534
可贖回股份	—	—	6,614	6,857
	293,729	364,253	50,519	52,633
應償還賬面值：				
一年內	293,729	362,905	42,599	44,541
超過兩年，但不超過五年	—	—	7,920	8,092
超過五年	—	1,348	—	—
	293,729	364,253	50,519	52,633
減：流動負債項下所示於				
一年內到期的金額	(293,729)	(362,905)	(42,599)	(44,541)
非流動負債項下所示的金額	—	1,348	7,920	8,092

下表載列銀行借款的實際利率幅度(為訂約利率)：

	於12月31日			於4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
浮息借貸				
基準借貸利率	5.31%至	不適用	不適用	不適用
實際利率	6.6%	不適用	不適用	不適用
定息借貸				
實際利率	不適用	不適用	11.0%	11.0%

財務資料

所有銀行借款均以人民幣計值。

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

於2012年及2013年12月31日，我們欠付本公司一名非控股股東慕曉明先生分別人民幣1,400,000元及人民幣1,300,000元。該款項為無抵押、按年利率8.9%計息及於截至2020年12月31日止年度到期。

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

最新債項

於2014年4月30日營業時間結束時，即為釐定債項而言的最後實際可行日期，我們擁有以下仍未清償的(i)按攤銷成本計量的可贖回股份人民幣6,900,000元；(ii)應付同系附屬公司款項人民幣25,400,000元；(iii)應付非控股股東款項人民幣7,900,000元；(iv)應付一間聯營公司款項人民幣3,000,000元；(v)銀行借款人民幣300,000元；(vi)應付花樣年控股款項人民幣8,500,000元及(vii)應付關連方款項人民幣500,000元。該等結餘為無抵押及無擔保。

除上文及「一或然負債」一節或本文件其他部分所披露者外，於2014年4月30日營業時間結束時，我們在集團內公司間負債以外，並無任何其他已發行及仍未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自2014年4月30日起，我們的債項並無重大變動。

我們的董事確認，有關應收及應付關連方金額的交易按公平基準進行，且不會對我們的往績記錄業績構成任何變動或使過往業績不能反映我們的未來表現，且該等應收及應付關連方未償還結餘將於上市前結清。我們的董事亦確認，所有貿易性質的關連方結餘將於上市前全數結清。我們的董事認為，即使非貿易關連方結餘未能於上市前結清，本公司亦財政上獨立於控股股東及彼等的聯繫人士。有關關連方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註42。

營運資金

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

財務資料

資本承擔及合約責任

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

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就收購附屬公司已訂約但未於財務資料計提撥備的已承擔代價	4,521	3,627	—
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於財務資料計提撥備的資本開支	642	1,795	11,620

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

上市開支

估計就[編纂]所產生的預計總上市開支(不包括包銷佣金)將約為人民幣[編纂]元。於2013年，我們已產生上市開支人民幣[編纂]元，當中人民幣[編纂]元已於綜合損益表確認。我們估計2014年12月31日前會產生額外上市開支(不包括包銷佣金)合共人民幣[編纂]元，當中(i)人民幣[編纂]元預期將於成功上市後與股權對銷；及(ii)人民幣[編纂]元將計入綜合損益表。該等上市開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用，以及聯席保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用(金額不多於人民幣15,500,000元)。

財務資料

經營租賃

作為承租人

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

	截至12月31日止年度		
	2011年	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			
根據經營租賃就年內租賃物業已付的 最低租賃付款	<u>4,257</u>	<u>1,682</u>	<u>4,407</u>

於各報告期末，我們根據不可撤銷物業經營租賃的未來最低租賃付款承擔的到期日如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	3,791	2,979	3,649
兩至五年	15,039	5,665	9,540
五年以上	8,118	281	720
合計	<u>26,948</u>	<u>8,925</u>	<u>13,909</u>

作為出租人

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

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

此外，我們出租投資物業予獨立第三方。於2011年、2012年及2013年，我們賺取的物業租金收入分別為人民幣42,000元、人民幣62,000元及人民幣28,000元。就已出租的投資物業而言，該等投資物業的租約為三年。

財務資料

於各報告期末，我們已就下列未來最低租賃付款與租戶或住宅社區訂約：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,844	3,950	14,111
兩年至五年	10,239	11,241	31,652
五年以上	2,475	2,250	1,921
	15,558	17,441	47,684

或然負債

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

資產負債表外安排

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

市場風險

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動(包括利率及匯率)有關的虧損風險。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率及匯率變動。我們以人民幣進行會計記錄及編製財務報表。

利率風險

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

財務資料

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

管理層認為應付一名非控股股東款項的利率風險極小。

信貸風險

於各報告期末，因交易對手未能履行責任，導致我們產生財務虧損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。本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。

為盡量減低信貸風險，管理層已監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們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，董事認為我們的信貸風險已顯著減低。

我們的貿易應收款項並無集中信貸風險，有關風險乃分散於多名客戶之中，例如我們按包幹制管理的住宅社區住戶、就提供安裝服務及維修及保養服務的工程服務分部客戶及就提供各類社區租賃、銷售及其他服務的社區租賃、銷售及其他服務客戶。然而，我們就應收若干同系附屬公司及非控股股東款項的信貸風險集中。詳情於本文件附錄一會計師報告附註42(b)披露。董事認為，經考慮該等同系附屬公司的過往結付記錄、信貸質量及財務狀況後，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，我們於過往自關連方收取款項時並無遇上任何困難，且不知悉關連方面臨任何財務困難。

我們就按酬金制計算的代表社區住戶付款並無集中信貸風險，有關風險乃分散於多個我們所管理的住宅社區之中。按酬金制計算的代表各個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，我們於報告期末評估有關收回按酬金制計算的代表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，董事認為，代表住戶付款的信貸風險已顯著減低。

我們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具有良好聲譽的銀行。我們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具有良好聲譽的企業。

財務資料

本公司

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

流動資金風險

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

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

流動資金及利息風險表

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

	加權平均 實際利率	按要求償還	少於三個月	三個月 至一年	一年至八年	未貼現現金 流量總額	賬面值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日							
貿易及其他應付款項	—	9,247	16,036	—	—	25,283	25,283
代表住戶收款	—	30,607	—	—	—	30,607	30,607
應付同系附屬公司款項	—	249,641	—	—	—	249,641	249,641
應付直接控股公司款項	—	3,091	—	—	—	3,091	3,091
應付非控股股東款項	—	828	—	—	—	828	828
應付一間合營企業款項	—	169	—	—	—	169	169
銀行借款—浮息	6.6%	—	40,430	—	—	40,430	40,000
		293,583	56,466	—	—	350,049	349,619

財務資料

	加權平均 實際利率	按要求償還	少於三個月	三個月 至一年	一年至八年	未貼現現金 流量總額	賬面值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於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 ⁽¹⁾	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
		456,530	21,485	233	2,244	480,492	479,322
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 ⁽¹⁾	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
		146,879	20,967	346	9,197	177,389	176,051

附註：

(1) 除應付慕曉明先生的款項為無抵押及按年利率8.9%計息外，應付非控股股東款項為無抵押、免息及按要求償還。

股息及可供分派儲備

股息

任何股息(倘派付)之派付及其金額將取決於本集團之經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。我們可酌情決定宣派、派發股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於上市後，宣派任何終期股息將由股東批准。

財務資料

此外，派付任何股息亦受公司法及章程文件限制，即可自己變現或未變現溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據相關法律自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

未來派發之股息亦將取決於我們能否自中國附屬公司收取股息。根據中國法律，派發之股息僅可來自根據中國會計準則計算所得的除稅後溢利，而中國會計準則與其他司法權區的普遍公認會計準則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。我們的中國營運附屬公司可能僅於按其年度純利最少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達其註冊資本的50%後向我們派付除稅後溢利。該轉移至法定儲備及向基金股東分派乃透過董事會決議案或相關中國附屬公司股東會根據本集團附屬公司的組織章程細則而進行，該組織章程細則乃按中國法律編製。法定儲備不可作現金股息分派。此外，倘若我們的附屬公司產生債務或虧損，或銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們附屬公司可能於未來簽訂的其他協議中包含相關限制契約，則我們來自附屬公司之分派或會受到限制。

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

於2011年、2012年及2013年，本公司並無派付或擬派任何股息。

於2011年，Ace Link並無派付或議派任何股息。

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

可供分派儲備

於2013年12月31日，我們的可供分派儲備為人民幣13,300,000元，即股份溢價人民幣36,900,000元，扣除本公司的累計虧損人民幣23,600,000元。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

下列未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按下文所載之上市規則第4.29段基準編製，以說明[編纂]及[編纂]對我們於2013年12月31日之綜合有形資產淨值之影響，猶如[編纂]已於該日發生，且並無計及根據購股權計劃、一般授權而可予發行或根據一般授權購回的任何股份。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，未必能真實反映倘[編纂]及[編纂]已於2013年12月31日或任何未來日期完成之情況下我們之有形資產淨值。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據本文件附錄一所載本公司會計師報告所示於2013年12月31日本公司股權持有人應佔之本集團經審核綜合有形資產淨值計算，並作出下文所述調整。未經審核備考有形資產淨值報表並不構成本文件附錄一會計師報告的一部分。

財務資料

	於2013年 12月31日 本公司 股權持有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾		本公司 擁有人應佔本集團 未經審核備考 經調整有形 資產淨值 ⁽³⁾		本公司擁有人應佔本集團 未經審核備考經調整綜合每股 股份有形資產淨值	
	人民幣千元	[編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾ 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽⁴⁾	港元 ⁽⁵⁾
按[編纂]每股股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元)計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元)計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載之本公司會計師報告，其乃根據於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約[編纂]元，減去本集團於2013年12月31日的本公司擁有人應佔商譽約[編纂]元及本公司擁有人應佔無形資產約[編纂]元計算。
- [編纂]估計所得款項淨額乃分別按指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)及[編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)計算，經扣除本集團應付的包銷費及其他相關開支(不包括已於2013年12月31日已入賬的上市開支人民幣22,854,000元)，且並無計及根據購股權計劃、一般授權而可予發行或根據一般授權購回的任何股份。[編纂]估計所得款項淨額按於2013年12月31日人民幣0.7862元兌1.00港元的匯率，由港元兌換為人民幣。概不表示已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率將港元款項兌換為人民幣或將人民幣款項兌換為港元，甚或完全不能兌換。
- 概無對本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2013年12月31日後訂立的任何貿易業績或其他交易。
- 計算本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值所用的股份數目，乃以緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行1,000,000,000股股份為基準。
- 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值按於2013年12月31日人民幣0.7862元兌1.00港元的匯率，由人民幣兌換為港元。概不表示已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率將人民幣款項兌換為港元或將港元款項兌換為人民幣，甚或完全不能兌換。
- 本公司同意發行及配發China Bowen認購股份及將認沽期權授予China Bowen。有關更多資料，請參閱「歷史、重組及集團架構—第一上海及China Bowen進行[編纂]前投資」一節。本公司已將China Bowen認購股份及認沽期權呈列為2013年12月31日的金融負債—可贖回股份。倘本公司於2015年6月4日或之前完成合資格[編纂]，可贖回股份將於本集團的綜合財務狀況表由負債重新分類為權益。

假設可贖回股份於[編纂]截止後兌換，且經考慮上文附註(1)及(2)的調整後，經調整金融負債—可贖回股份的賬面值後，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值為人民幣[編纂]元(按[編纂][編纂]港元計算)及人民幣[編纂]元(按[編纂][編纂]港元計算)。按[編纂]為[編纂]港元計算，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值為人民幣[編纂]元([編纂]港元)，而按[編纂][編纂]港元計算，則為人民幣[編纂]元([編纂]港元)，乃以緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行1,000,000,000股股份為基準釐定，且並無計及根據購股權計劃、一般授權而可予發行或根據一般授權購回的任何股份。

財務資料

無重大不利變動

於本文件日期，本公司董事確認，自2013年12月31日(即我們編製最新經審核財務資料之日期)以來，本公司的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

根據上市規則須作出的披露

我們確認，於最後實際可行日期，我們並無任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。