

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Colour Life Services Group Co., Limited 彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)／證券及期貨事務監察委員會的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向彩生活服務集團有限公司(「本公司」)、本公司的保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅向香港投資者提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本文件並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證券及期貨事務監察委員會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾派發。

重要提示

閣下如對本文件有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



Colour Life Services Group Co., Limited 彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]數目	:	[編纂]股股份
[編纂]數目	:	[編纂]股股份(可予調整)
[編纂]數目	:	[編纂]股股份(可予調整)
最高[編纂]	:	每股[編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時繳足，最終定價後多繳款項可予退還)
面值	:	每股股份0.10港元
股份代號	:	[編纂]

聯席保薦人[編纂]

BofA Merrill Lynch



聯席全球協調人

[編纂]

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」所指明文件，已根據香港法例第32章香港公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由聯席全球協調人(代表包銷商)與我們於定價日以協議方式釐定。預期定價日將為[編纂]或前後，且於任何情況下不遲於[編纂]。[編纂]將不高於[編纂]港元且現時預期不會低於[編纂]港元。[編纂]的申請人須於申請時支付最高[編纂]每股[編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(倘[編纂]低於4.60港元則可予退還)。倘聯席全球協調人(代表包銷商)與我們因任何原因未於2014年6月26日前協定[編纂]，[編纂]將不會進行，並將告失效。

聯席全球協調人(代表包銷商，並在我們同意下)可於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，隨時調低[編纂]數目及/或本文件的[編纂]範圍。在此情況下，本公司將於遞交香港[編纂]申請截止日期上午前，在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低[編纂]數目及/或[編纂]範圍的通知。

倘股份於聯交所開始買賣當日上午八時正前出現若干理由，香港包銷商根據香港包銷協議的責任可由聯席全球協調人(代表香港包銷商)終止。該等理由載於「包銷」一節。閣下務請參閱該節以了解進一步詳情。

股份並無亦將不會根據美國證券法登記，且不可於美國境內或向美籍人士或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟可依據S規例於美國境外提呈發售、出售或交付[編纂]。

2014年6月17日

預期時間表 (1)

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預期時間表 (1)

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預期時間表 (1)

[編纂]

目 錄

[編纂]

	<u>頁次</u>
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	17
前瞻性陳述.....	36
風險因素.....	37
有關本招股章程及全球發售的資料.....	66
豁免嚴格遵守上市規則.....	70
董事及參與全球發售的各方.....	72
公司資料.....	76
行業概覽.....	78
與行業有關的法律及法規.....	90
歷史、重組及集團架構.....	104
業務.....	146
與控股股東的關係.....	218
關連交易.....	238
董事、高級管理層及僱員.....	245
股本.....	257
主要股東.....	260
基石投資者.....	262
財務資料.....	264
未來計劃及所得款項用途.....	356

目 錄

	<u>頁次</u>
包銷.....	357
全球發售的架構.....	366
如何申請香港發售股份及預留股份.....	377
附錄一 一 會計師報告.....	I-1
附錄二 一 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 一 公司章程及開曼群島公司法概要.....	III-1
附錄四 一 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 一 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概況。由於僅屬概要，故並無包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下決定投資於我們的[編纂]之前，應閱覽整份文件，包括本文件的附錄。任何投資均涉及風險。有關投資於我們的[編纂]的若干特定風險概列於本文件「風險因素」一節，閣下決定投資於我們的[編纂]之前應細閱該節。

業務概覽

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

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

下表載列於所示期間按持續經營業務各業務分部主要產品線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣 千元	佔收益 百分比	人民幣 千元	佔收益 百分比	人民幣 千元	佔收益 百分比
酬金制物業管理服務	28,534	19.5	34,970	17.8	64,494	27.7
包幹制物業管理服務	33,311	22.7	39,044	19.9	34,744	14.9
預售服務	12,978	8.9	30,856	15.7	37,037	15.9
顧問服務 ⁽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

概 要

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

附註：

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

概 要

毛利及毛利率

下表載列於2011年、2012年及2013年各業務分部的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
酬金制物業管理服務	28,534	100.0	34,970	100.0	63,305	98.2
包幹制物業管理服務	1,361	4.1	8,074	20.7	12,242	35.2
預售服務	680	5.2	1,806	5.9	3,622	9.8
顧問服務	—	—	—	—	528	100.0
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

進一步資料，請參閱本文件第289頁「財務資料－選定損益表項目的說明－毛利及毛利率」一節。

分部溢利及溢利率

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

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

概 要

我們的物業管理服務

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

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

附註：

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

概 要

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

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

附註：

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

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

概 要

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

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

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

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

概 要

我們的工程服務

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

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

我們的社區租賃、銷售及其他服務

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

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

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

概 要

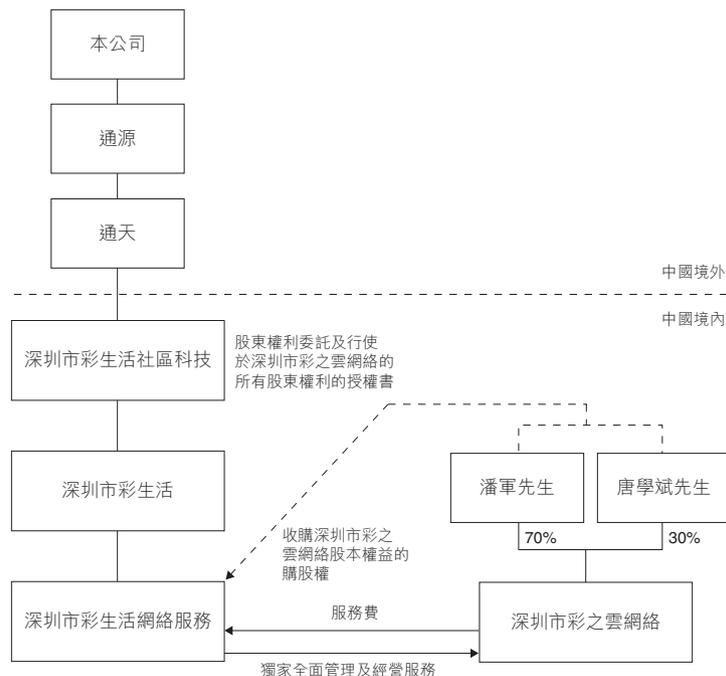
我們主要透過線下平台提供社區租賃、銷售及其他服務，包括駐場管理處及免費服務熱線。我們打算透過進一步擴大彩生活網站的覆蓋面至更多我們所管理或提供顧問服務的住宅社區，以開拓我們的線上平台，使更多住戶能登入至我們的線上平台以享用社區租賃、銷售及其他服務。

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

架構合約

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

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



概 要

有關更多資料，請參閱本文件第131頁「歷史、重組及集團架構—架構合約—架構合約概要」一節。

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

分包

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

銷售及服務主要成本

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

近期發展

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

概 要

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

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

我們的競爭優勢

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

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

我們的業務策略

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

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

概 要

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

分拆及獨立於花樣年控股

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

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

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

根據不競爭契據，控股股東花樣年控股向我們承諾：

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

概 要

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

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

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

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

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

概 要

財務資料概要

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

選定綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
收益.....	146,503	196,507	233,069
毛利.....	69,184	94,165	143,647
年內溢利.....	23,452	44,865	45,468
已終止業務			
年內來自已終止業務			
溢利(虧損).....	(36,456)	(529)	—
年內溢利(虧損)及全面收益(開支)總額.....	(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

選定綜合財務狀況表

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	45,485	66,531	119,874
流動資產.....	421,404	589,411	374,593
流動負債.....	402,620	546,071	302,335
流動資產淨值.....	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.....	556	1,686	8,429
資產淨值.....	63,713	108,185	183,703

概 要

選定綜合現金流量報表

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

主要財務指標

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

附註：

(1) 淨債務的定義為扣除銀行結餘及現金後之所有付息借款。

代表住戶付款

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

概 要

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

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

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

風險因素

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

有關該等及其他關於投資於我們的[編纂]的進一步資料，請參閱本文件第37頁起的「風險因素」一節。

所得款項用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]的中位數)，於扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計發售開支，我們預期將自[編纂]獲得所得款項淨額約[編纂]港元。我們現時計劃將[編纂]所得款項淨額作以下用途：

- 我們的所得款項約60%(約[編纂]港元)將用作收購地區物業管理公司。請參閱「業務一

概 要

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

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

詳情請參閱本文件第356頁起的「未來計劃及所得款項用途」一節。

上市開支

估計就本[編纂]所產生的預計總上市開支(不包括包銷佣金)將為約人民幣[編纂]元。於2013年，我們已產生上市開支人民幣[編纂]元，當中人民幣[編纂]元已於綜合損益表確認。我們估計[編纂]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。我們所產生及估計上市開支為非經常性，且由於有關開支，我們截至[編纂]止年度的經營業績可能面臨重大不利變動。請參閱本文件第347頁起的「財務資料—上市開支」一節。

[編纂]統計數據⁽¹⁾

	按[編纂] 每股股份[編纂]港元計算	按[編纂] 每股股份[編纂]港元計算
[編纂]數目	[編纂]	[編纂]
股份市值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值 ⁽³⁾ . . .	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

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

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具備下列涵義。

「**Ace Link**」 指 **Ace Link Pacific Limited**，一家於2007年9月3日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為花樣年控股間接全資附屬公司

[編纂]

「**組織章程細則**」 指 本公司於2014年6月11日有條件採納並不時修訂的組織章程細則

「**聯繫人士**」 指 具上市規則所賦予涵義

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「**董事會**」 指 本公司董事會

「**營業日**」 指 香港的銀行一般開門經營日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)

「**英屬處女群島**」 指 英屬處女群島

「**複合年增長率**」 指 複合年增長率

釋 義

「資本化發行」	指	按本文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—3.本公司股東於2014年6月11日通過的書面決議案」一節所述本公司將股份溢價賬撥充資本而發行股份
「中央結算系統」	指	由香港結算設立並操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准作為直接參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准作為託管商參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可屬個別人士、聯名個別人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「China Bowen」	指	China Bowen Capital Management Co., Ltd.，一家於2010年12月21日於開曼群島註冊成立的有限公司，為我們其中一名股東，由Wang Wen、Zhou Wen、Rao Wenjian及Wen Bingchang分別擁有45%、25%、20%及10%的權益，以上所有人士均為獨立第三方。緊隨[編纂]及資本化發行完成後，其將直接持有本公司約0.50%的已發行股本
「China Bowen認購協議」	指	本公司、花樣年控股、Splendid Fortune及China Bowen於2013年5月29日就China Bowen收購合共13,752股股份訂立的股份認購協議，詳情載列於「歷史、重組及集團架構」一節

[編纂]

釋 義

「中國政府」	指	中國中央政府，包括其所有政府分支(包括省市及其他地區或地方政府實體)及下屬部門或(如文義所需)其中任何一個單位
「彩之雲集團」	指	彩之雲集團有限公司，一家於2012年6月14日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「彩之雲集團(香港)」	指	彩之雲集團(香港)有限公司，一家於2012年6月25日於香港註冊成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「彩之雲控股」	指	彩之雲控股集團有限公司，一家於2012年6月8日於開曼群島註冊成立的有限公司，為我們的直接全資附屬公司
「彩生活服務集團(香港)」	指	彩生活服務集團(香港)有限公司，一家於2007年11月8日於香港註冊成立的有限公司，為我們的直接全資附屬公司
「彩付寶集團」	指	彩付寶集團有限公司，一家於2012年6月14日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「彩付寶集團(香港)」	指	彩付寶集團(香港)有限公司，一家於2012年6月25日於香港註冊成立的有限公司，為我們間接全資附屬公司
「彩付寶」	指	彩付寶控股集團有限公司，一家於2012年6月8日於開曼群島註冊成立的有限公司，為我們的直接全資附屬公司
「蔚成」	指	蔚成有限公司，一家於2013年6月6日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由唐學斌先生(執行董事)、葉暉先生(其中一名高級管理層成員)、關建東先生(其中一名高級管理層成員)、董東先生(執行董事)、昌榮先生(其中一名高級管理層成員)及王旭良先生分別擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%的權益
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂或補充或以其他方式修改

釋 義

「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司」及「本公司」	指	彩生活服務集團有限公司，一家於2011年3月16日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「合同法」或「中國合同法」	指	《中華人民共和國合同法》，由第九屆中國全國人大於1999年3月15日頒佈並於1999年10月1日生效
「合約管理建築面積」	指	本集團根據經營物業管理合約管理或顧問服務安排項下涵蓋的建築面積
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「中國證監會」	指	中華人民共和國證券監督管理委員會，為負責監督及規管中國國家證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	花樣年控股以本公司(就其本身及作為其各附屬公司受託人)為受益人於2014年6月11日訂立的彌償契據，內容有關(其中包括)本文件附錄四「法定及一般資料—E.其他資料—1.稅項及其他彌償保證」一節所指的稅項及其他申索
「不競爭契據」	指	花樣年控股於2014年6月11日發出以本公司為受益方的不競爭契據，詳情載於「與控股股東的關係—不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，於2008年1月1日生效
「執行董事」	指	本公司的執行董事

釋 義

「花樣年集團」	指	花樣年控股及其附屬公司
「花樣年集團(中國)」	指	花樣年集團(中國)有限公司，一家於2006年1月20日於中國成立的有限公司(前稱深圳市花樣年科技有限公司及深圳市花樣年集團有限公司)，為花樣年控股的全資附屬公司
「花樣年控股」	指	花樣年控股集團有限公司(股票代號1777)，一家於2007年10月17日於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。緊接[編纂]及資本化發行完成後，其將直接持有本公司約[編纂]的已發行股本
「花樣年股東」	指	花樣年股份持有人
「花樣年股份」	指	花樣年控股股本中每股面值0.10港元的股份
「Fantasy Pearl」	指	Fantasy Pearl International Limited，一家於2007年7月12日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%的權益；Ice Apex及Graceful Star最終分別由其中一名控股股東曾寶寶女士及非執行董事潘軍先生全資擁有

[編纂]

釋 義

「第一上海認購協議」 指 本公司與第一上海就第一上海代表12名其他投資者認購合共69,760股股份而於2013年5月29日訂立的股份認購協議，其詳情載列於「歷史、重組及集團架構」一節

「建築面積」 指 建築面積

[編纂]

「Graceful Star」 指 Graceful Star Overseas Limited，一家於2007年8月3日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由非執行董事潘軍先生全資擁有

[編纂]

「集團」、「本集團」或「我們」 指 本公司及(除非文義另有所指)其所有附屬公司或如文義指其註冊成立前任何時間，則指前身公司或其現有附屬公司的前身公司所從事並其後由本公司接管的業務

「桂林市同濟樓宇科技工程」 指 桂林市同濟樓宇科技工程安裝有限公司，一家於2001年4月24日於中國成立的有限公司，為本集團的合營企業，由深圳市開元同濟及桂林市振安物業服務有限公司分別擁有50%及50%的權益

[編纂]

釋 義

「河源市彩生活物業管理」	指	河源市彩生活物業管理有限公司(前稱河源市華達物業管理有限公司)，一家於2002年6月12日於中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港康年貿易」	指	香港康年貿易有限公司，一家於2009年9月24日於香港註冊成立的有限公司，為花樣年控股間接附屬公司

[編纂]

[編纂]

「香港證券登記處」	指	[編纂]
「香港包銷商」	指	「包銷—香港包銷商」一節所列的[編纂]的包銷商

釋 義

「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、花樣年控股、聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商就 [編纂] 訂立日期為2014年 [編纂] 的包銷協議，詳請見「包銷一包銷安排及開支— [編纂] 」一節
「惠州市友鄰物業管理」	指	惠州市友鄰物業管理有限公司，一家於2008年6月13日於中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「Ice Apex」	指	Ice Apex Limited，一家於2007年7月12日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由其中一名控股股東曾寶寶女士全資擁有
「互聯網內容供應商」	指	互聯網內容供應商
「電信與信息服務業務經營許可證」	指	工業和信息化部或其省級機關出具及管理的中華人民共和國電信與信息服務業務經營許可證
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	非本公司或任何我們的附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)的個別人士或公司，或任何該董事、主要行政人員或主要股東的聯繫人士(定義見上市規則)

[編纂]

「國際包銷商」	指	[編纂] 的包銷商，即國際包銷協議的訂約方
---------	---	------------------------------

釋 義

「國際包銷協議」	指	與[編纂]有關的包銷協議，預期由(其中包括)本公司、花樣年控股、聯席全球協調人及國際包銷商於[編纂]或前後訂立，詳情見「包銷—包銷安排及開支—[編纂]」一節
「聯席全球協調人」	指	[編纂]
「聯席賬簿管理人」	指	[編纂]
「聯席牽頭經辦人」	指	[編纂]
「聯席保薦人」	指	美林遠東有限公司及國泰君安融資
「最後實際可行日期」	指	2014年6月11日，即本文件付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	我們的股份首次於聯交所主板買賣的日期，預期為[編纂]或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	由聯交所運作及與聯交所的創業板分開並行運作之證券市場(不包括期權市場)
「組織章程大綱」	指	本公司於2014年6月11日採納的組織章程大綱

釋 義

「美林遠東有限公司」	指	美林遠東有限公司，根據證券及期貨條例准許可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化買賣服務)受規管活動之持牌法團，作為[編纂]的其中一名[編纂]
「人力資源和社會保障部」	指	中華人民共和國人力資源和社會保障部
「工業和信息化部」	指	中華人民共和國國家工業和信息化部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或其前身中國建設部
「公安部」	指	中華人民共和國公安部
「南京慧韜物業管理」	指	南京慧韜物業管理服務有限公司，於2006年9月29日於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活及吳濤先生分別擁有90%及10%的權益
「南京錦江物業管理」	指	南京錦江物業管理有限公司，一家於2001年6月26日於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活及俞有忠先生分別擁有90%及10%的權益
「南京名城物業管理」	指	南京名城物業管理有限公司，一家於2002年5月30日於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活及黃建新先生分別擁有90%及10%的權益
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會

釋 義

「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「非執行董事」	指	本公司非執行董事
「通天」	指	通天控股有限公司，一家於2012年11月16日於香港註冊成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
[編纂]	指	每股股份之最終港元[編纂](不包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，不高於[編纂]及預期不低於[編纂]，[編纂]將根據[編纂]按此價格以供認購及發行，有關價格將由聯席全球協調人(代表包銷商)與我們於定價日以協議方式釐定

[編纂]

「中國人民銀行」	指	中國中央銀行中國人民銀行
「平頂山市隆康物業服務」	指	平頂山市隆康物業服務有限公司，一家於2010年6月12日於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活及龔燕如女士分別擁有70%及30%的權益
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，並不包括香港、澳門及台灣
[編纂]	指	向[編纂][編纂][編纂](佔[編纂]下提呈發售的[編纂][編纂])作為保證配額(未有計及任何因行使購股權計劃項下的購股權而可能發行及配發的股份)，進一步詳情見「[編纂]的架構 — [編纂]」一節，並須受本文件及[編纂]所述的條款與條件所規限

釋 義

「[編纂]投資」	指	第一上海與China Bowen根據第一上海認購協議及China Bowen認購協議於本集團所作的投資，有關詳情載列於「歷史、重組及集團架構」一節
「定價協議」	指	聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定[編纂]
「定價日」	指	預期為[編纂]之日子(香港時間)但不遲於[編纂]，[編纂]將於該日[編纂]以協議方式釐定[編纂] [編纂]
「純商業物業」	指	商業物業，包括服務式住宅、寫字樓、零售大樓及酒店
「秦皇島市宏添源物業服務」	指	秦皇島市宏添源物業服務有限公司(前稱秦皇島市宏添源物業管理有限公司)，一家於2005年10月26日於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活、劉彤女士及劉莉女士分別擁有51%、29.4%及19.6%的權益 [編纂]
「重組」	指	我們為籌備上市而進行的重組安排，更多詳情載於「歷史、重組及集團架構」一節

釋 義

「購回授權」 指 股東授予董事購回股份的一般無條件授權，詳情載列於本文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—3.本公司股東於[編纂]通過的書面決議案」一段

[編纂]

「住宅社區」 指 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純住宅或綜合用途的物業，惟不包括純商業物業

「保留集團」 指 花樣年控股及其附屬公司(不包括本公司及我們的附屬公司)

「計算收益的建築面積」 指 開始收取物業管理費的合約管理建築面積

「人民幣」 指 中國法定貨幣

「國家外匯管理局」 指 中華人民共和國國家外匯管理局

「國家工商行政管理總局」 指 中華人民共和國國家工商行政管理總局

「國家稅務總局」 指 中華人民共和國國家稅務總局

「證監會」 指 香港證券及期貨事務監察委員會

「證券及期貨條例」 指 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「陝西彩生活物業管理」	指	陝西彩生活物業管理有限公司(前稱陝西彩生活社區服務有限公司及陝西怡榮華物業管理有限公司)，一家於 2009年3月25日 於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活、張華先生、張向榮先生及殷敬怡女士分別擁有 51%、25%、12%及12% 的權益
「陝西蓮塘物業服務」	指	陝西蓮塘物業服務有限公司(前稱陝西中強物業管理有限公司)，一家於 2003年9月8日 於中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「上海欣周物業管理」	指	上海欣周物業管理有限公司，一家於 1999年9月21日 於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活、毛逸清先生及上海周浦資產管理有限公司分別擁有 70%、13.33%及16.67% 的權益
「上海欣周逸浦」	指	上海欣周逸浦物業管理有限公司，一家於 2011年9月26日 在中國成立的有限公司，由上海欣周物業管理全資擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於 2014年6月11日 有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽吉祥百特物業服務」	指	瀋陽吉祥百特物業服務有限公司，一家於 2011年9月29日 於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活物業管理、蘭濤先生及蘭仕海先生分別擁有 51%、40%、及9% 的權益

釋 義

「深圳市安彩華能源投資」	指	深圳市安彩華能源投資有限公司，一家於 2011年11月29日 於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市開元同濟及深圳市安美華照明有限公司分別擁有 51% 及 49% 的權益
「深圳市彩之雲網絡」	指	深圳市彩之雲網絡科技有限公司，一家於 2013年4月11日 於中國成立的有限公司，由非執行董事潘軍先生及執行董事唐學斌先生分別擁有 70% 及 30% 的權益，其財務業績已根據架構合約以本公司附屬公司的形式綜合入賬
「深圳市彩生活」	指	深圳市彩生活服務集團有限公司(前稱深圳市花樣年彩生活科技有限公司)，一家於 2006年8月25日 於中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「深圳市彩生活社區科技」	指	深圳市彩生活社區科技服務有限公司，一家於 2013年3月11日 於中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「深圳市彩生活網絡服務」	指	深圳市彩生活網絡服務有限公司，一家於 2007年6月12日 於中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「深圳市彩生活物業管理」	指	深圳市彩生活物業管理有限公司(前稱深圳市星彥物業管理有限公司或深圳市花樣年物業管理有限公司)，一家於 2000年12月11日 於中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「深圳市彩生活清潔服務」	指	深圳市彩生活彩虹清潔服務有限公司，一家於 2011年6月17日 於中國成立的有限公司，由獨立第三方擁有
「深圳宏威裝飾」	指	深圳宏威裝飾設計工程有限公司，一家於 1994年5月25日 於中國成立的有限公司，為花樣年控股的間接全資附屬公司

釋 義

「深圳市匯港物業管理」	指	深圳市匯港物業管理有限責任公司，一家於2002年4月12日於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活及艾永先生分別擁有75%及25%的權益
「深圳市匯恒置業」	指	深圳市匯恒置業有限公司，一家於2006年4月20日於中國成立的有限公司，為花樣年控股的間接全資附屬公司
「深圳市開元同濟」	指	深圳市開元同濟樓宇科技有限公司(前稱深圳市中海同濟樓宇科技有限公司)，一家於2001年11月15日於中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「深圳市康年科技」	指	深圳市康年科技有限公司，一家於2007年2月9日於中國成立的有限公司，為花樣年控股的間接全資附屬公司
「深圳市前海彩付寶」	指	深圳市前海彩付寶網絡技術有限公司，一家於2013年5月7日於中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「深圳市前海彩之雲」	指	深圳市前海彩之雲網絡科技有限公司，一家於2013年4月22日於中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「深圳市羅伯特管家」	指	深圳市羅伯特管家物業管理有限公司，一家於2002年4月9日於中國成立的有限公司，由獨立第三方擁有
「深圳市星彥行置業」	指	深圳市星彥行置業有限公司，一家於2007年4月23日於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活及路瑩女士分別擁有92.65%及7.35%的權益

釋 義

「深圳市越眾物業管理」	指	深圳市越眾物業管理有限公司，一家於1993年1月11日於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活、深圳市越眾(集團)股份有限公司及深圳市鵬竹汽車修配廠分別擁有50%、40%及10%的權益
「Splendid Fortune」	指	Splendid Fortune Enterprise Limited，一家於2011年4月21日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為蔚成的直接全資附屬公司。緊隨[編纂]及資本化發行完成後，其將直接持有本公司已發行股本約21.60%
「平方米」	指	平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「TCL(香港)」	指	T.C.L.實業控股(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，乃TCL集團股份有限公司的全資附屬公司
「鐵嶺正南物業管理」	指	鐵嶺正南物業管理有限公司，一家於2008年3月18日於中國成立的有限公司及為我們的間接非全資附屬公司，由深圳市彩生活及遼寧正南房地產開發有限公司分別擁有51%及49%的權益
「通源」	指	通源控股有限公司，一家於2012年12月3日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的直接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	包括截至2013年12月31日止三個年度之期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

釋 義

「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領地及屬地及所有受其管轄的地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美籍人士」	指	任何美國國民或居民，或根據美國法律或任何政治分部(任何美籍人士位於美國境外的分支除外)組織的任何法團、退休金、盈利攤分或其他信託或其他實體，且應包括屬非美籍人士的人士的任何美國分支
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的相關規則及法規

[編纂]

「無錫市明珠園藝」	指	無錫市明珠園藝有限責任公司，一家於1999年9月24日於中國成立的有限公司，為我們的間接非全資附屬公司
「無錫市太湖花園物業管理」	指	無錫市太湖花園物業管理有限責任公司，一家於1997年9月8日於中國成立的有限公司，為我們的間接非全資附屬公司
「雅浩科技」	指	雅浩科技發展(深圳)有限公司，一家於2005年8月25日於中國成立的有限公司，為花樣年控股的間接全資附屬公司

[編纂]

釋 義

除非文義另有所指，本文件提及的「2011年」、「2012年」及「2013年」指我們於截至該年12月31日止的財政年度。

本文件提及的中國法律或法規或中國政府機關或中國實體的官方中文名稱與其英文譯本如有任何歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯本僅供識別。

前 瞻 性 陳 述

本文件載有若干前瞻性陳述，包括但不限於「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預計」、「預料」、「尋求」、「或會」、「將會」、「可能會」及「可能」或類似詞彙或表述，或其否定形式，特別是在本文件「業務」及「財務資料」兩節中就日後事件、我們日後的財務、業務或其他表現與發展、我們所屬行業的未來發展及我們的主要市場整體經濟的未來發展而使用的此類詞彙或表述。

該等陳述乃根據多項有關我們現有及日後業務策略以及日後營商環境的假設而作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對日後事件的看法，並非未來業績表現的保證，且須受若干風險、不明朗因素及假設所規限，當中包括本文件所述的風險因素及下列因素：

- 我們的業務及營運策略，以及我們推行該等策略的能力；
- 我們降低成本的能力；
- 我們按計劃發展社區租賃、銷售及其他服務的能力；
- 中國房地產行業及住宅物業管理行業預期增長的任何變動；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的資本承擔計劃；
- 中國物業管理行業的未來發展及競爭環境；
- 中國整體經濟趨勢及(具體而言)我們營運所在城市的經濟趨勢；
- 資本市場發展；
- 有關法例及中國政府法規、我們營運所在地區政策及審批程序變動的監管環境，以及中國物業管理行業的整體行業前景；及
- 匯率波動及限制。

謹請注意，根據適用法律、規則及法規的規定，我們並無責任就任何新資料、未來事件或其他情況更新或修訂本文件內的前瞻性陳述。上述及其他風險、不明朗因素及假設或會導致本文件內所提及的前瞻性事件及情況不如我們預期般發生或根本不發生。因此，閣下不應過份倚賴任何前瞻性資料。本文件內所有前瞻性陳述均受本節所載的警示聲明約束。

本文件內有關本公司或任何董事意向的陳述或提述均於本文件日期作出。任何該等意向可能因應未來的發展而有所改變。

風險因素

閣下在投資我們的股份前，應審慎考慮本文件中的所有資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。任何該等風險及不明朗因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們股份的買賣價可能會因任何該等風險而下跌，閣下或會因此損失全部或部分投資。

關於我們的業務及行業的風險

我們或未能收回全部代表住戶付款

我們按酬金制訂約管理社區時，我們主要擔當業主代理的角色。由於該等社區管理處並無獨立銀行賬戶，所有與該等管理處有關的交易均透過我們的司庫職能結算。同樣地，我們向其提供顧問服務的住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，而我們向彼等提供司庫職能服務，以助彼等結算交易。於報告期末，倘管理處在司庫職能累計的營運資金不足以補足管理處透過我們的司庫職能於相關社區安排物業管理服務而產生及支付的開支，該不足額確認為代表住戶付款或顧問服務安排下就住宅社區的代表住戶付款(視情況而定)。

在釐定管理處能否代表住戶結付有關付款時須作出管理估計。我們考慮多項指標後釐定代表住戶付款是否有減值虧損的客觀證據，該等指標包括(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。除我們因社區未能符合我們預期的表現而計劃透過不續約方式終止有關物業管理合約的社區外，基於我們的營運歷史，我們亦假設我們將能於有關物業管理合約屆滿日期後按相類似條款重續相關合約或繼續管理有關社區。倘相關社區財務表現欠佳，部分代表住戶付款可收回性可能較低。例如，倘大部分社區在管理處層面持有的應付賬款持續大幅高於其應收款項，其財務及流動資金狀況或會惡化，從而或會影響彼等應佔的代表住戶付款的可收回性。此外，於往績記錄期內，我們終止38個按酬金制管理的社區的合約。就管理層相信可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們於2011年、2012年及2013年12月31日的呆賬撥備分別為人民幣4,200,000元、人民幣6,600,000元及人民幣12,500,000元。有關代表住戶付款減值的進一步資料，請參閱「財務資料—重大會計政策、估計及判斷—重大會計判斷及估計—代表住戶付款的估計減值」一節。儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，倘知悉新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回性低於預期，或新資料導致我們過往作出的呆賬撥備不足，我們或需計提更多呆賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

於2011年、2012年及2013年12月31日，177個、149個及187個社區應佔的代表住戶付款的淨結餘分別為人民幣19,700,000元、人民幣46,100,000元及人民幣44,000,000元。於2013年12月31日，我們亦就訂有顧問服務安排的住宅社區的代表住戶付款的淨結餘為人民幣2,900,000元，有關結餘歸屬於11個社區。儘管我們已開始推行一連串措施以提高相關社區的物業管理費的收回率及減低成本，概無保證我們可維持或改善代表住戶付款的收回率，或社區的財務表現將會維持或改善，亦無保證代表住戶付款日後將不會增加，尤其是隨著我們發展並擴展地域覆蓋範圍而增加。代表住戶付款及其減值虧損大幅增加可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們維持及提高現時盈利能力水平的的能力取決於我們控制經營成本(尤其勞工成本)的能力，而勞工或其他經營成本增加可能對我們的溢利率及經營業績造成重大不利影響

根據中國指數研究院的資料，於2011年及2012年年末，百強物業服務企業的平均員工數目分別為2,973名及3,024名。員工數目增長的同時，平均勞工成本亦有所上升。於2011年、2012年及2013年，勞工成本及分包成本分別佔我們銷售及服務總成本的66.7%、70.3%及74.7%。為維持及改善溢利率，我們必須有效控制及減低勞工成本及其他經營成本。我們面對多方面導致勞工成本上升的壓力，當中包括但不限於：

- 最低工資增加。中國各地的最低工資大致根據相關省市及自治區政府釐定的標準以區域或地區水平制定。近年，我們營運所在區域及地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。有關最低工資的進一步資料，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—傳統勞工密集的物業管理服務」一節；
- 員工數目增加。由於我們正擴展業務，銷售及營銷以及行政員工數目將持續增加。我們亦須挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日增的需求，此舉亦會增加我們的員工總數；及
- 延遲實施標準化、集約化及自動化。開展管理服務與實施標準化、集約化及自動化策略以減低勞工成本之間存在時間偏差。於我們實施該策略前，我們減輕勞工成本上升的影響的能力有限。

我們維持及改善現時盈利能力水平的的能力取決於我們在業務繼續增長時能否有效控制及減低勞工及其他經營成本。概無保證我們能持續控制或減少成本或改善成本效益。倘未能達成，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

風險因素

我們未必能按計劃達成未來增長，而無法有效管理未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

近年來，我們一直透過內涵式增長及收購多家地區物業管理公司擴充業務。於2011年、2012年及2013年12月31日，訂約管理的住宅社區所佔總建築面積分別為18,000,000平方米、32,300,000平方米及63,300,000平方米，2011年12月31日至2013年12月31日的複合年增長率為87.5%。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們訂約管理的住宅社區數目分別為212個、278個及436個，2011年12月31日至2013年12月31日的複合年增長率為43.4%。我們力圖繼續透過增加我們在現有及新市場訂約管理住宅社區的總合約管理建築面積及數目而擴展。請參閱「業務－我們的業務策略－進一步提高我們於現有市場及新市場所管理的總建築面積及住宅單位數目，以擴展服務平台的覆蓋範圍及提升收益」一節。然而，我們的拓展乃基於對市場前景的前瞻性評估。我們無法向閣下保證我們的評估一直準確或我們能按計劃拓展業務。我們的擴展計劃可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響。該等因素包括中國整體的經濟狀況的變動（特別是房地產市場）、政府法規、我們服務的供需變動，以及我們取得充足融資支持業務擴展的能力。

我們須招聘及培訓新管理人員及其他僱員、挑選第三方分包商及供應商、繼續建設業務及聲譽，並於相對短時間內了解我們所管理或向其提供顧問服務的住宅社區內住戶的需求及喜好，以於業務擴展上取得成功。

我們對當地物業管理服務市場的了解可能有限，或於我們將擴展的新市場僅有少量業務經驗或毫無經驗。此外，新市場可能與我們已立足的市場在行政、監管及稅務環境方面存在重大差異，而我們在適應新市場方面或會面臨重重困難。我們未必同樣熟悉新市場的當地商業慣例，與當地供應商、第三方分包商、供應商及其他業務夥伴的關係亦未必與已立足的市場同樣般密切。我們在新市場上，能夠如在已立足的市場般憑藉品牌名稱的能力可能有限，更可能會面對來自該等新市場上管理自有物業的知名住宅物業管理公司或物業發展商的更激烈競爭。

此外，未來增長視乎我們的管理層改善管理、技術、營運及財務基建的能力。增長能力亦取決於我們能否成功僱用、培訓、監督及管理更多的高級職員及僱員、內部能否產生足夠流動資金或對外取得融資應付資本需求、複製商業模式、調配人力資源及管理我們與日益增加的客戶、供應商及其他業務夥伴的關係。概不保證我們將實現未來增長及能有效地管理未來增長，倘無法達此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

風險因素

未來收購不一定會成功，在將收購業務與我們現有業務整合時或會遇上困難

我們計劃繼續評估機會，以收購地區住宅物業管理公司，將其業務與我們的業務整合。然而，不能保證我們將能覓得適當機遇。收購涉及不明確因素及風險，包括但不限於：

- 潛在持續財務責任及不能預見或隱藏的負債；
- 未能達到擬定目標、利益或提高收益的機會；及
- 分散資源及管理層的注意力。

即使能覓得適當機遇，我們不一定能及時按照我們所能接受的條款完成收購，或根本無法完成。無法覓得適當收購目標或完成收購，可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，將所收購業務與我們現有業務互相整合，特別是整合地區物業管理公司與我們可能收購的公司的現有人力時，我們或會面對各種困難，而該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的社區租賃、銷售及其他服務分部增長可能未如預期

我們計劃透過擴闊服務平台的覆蓋、改善線下及線上服務的整合度，並進一步推廣彩生活網站，專注發展社區租賃、銷售及其他服務分部。有關我們的社區租賃、銷售及其他服務的進一步資料，請參閱「業務—我們的社區租賃、銷售及其他服務」一節。然而，概無保證我們社區租賃、銷售及其他服務分部的增長將如預期。

我們須招聘合資格並擁有相關經驗的僱員，以擴大社區租賃、銷售及其他服務分部。由於市場競爭激烈，概無保證我們將能招聘足夠數量的合資格僱員，以支持發展計劃。此外，社區租賃、銷售及其他服務分部的發展很大程度取決於我們物色於我們的服務平台營銷及銷售的適合產品及服務的能力，以及我們制定高效市場策略，以提高市場滲透率的能力。請參閱下文「一彩生活網站乃不斷革新的平台，惟其未必能吸引及／或保持住戶或當地供應商的興趣」一段。此外，為發展社區租賃、銷售及其他服務分部，我們須緊貼資訊科技發展及物色合適的軟件公司，滿足我們的業務需要，並將我們的理念反映在線上平台外觀、功能及特色。雖然市場上有眾多軟件公司，概無保證我們將能以合理成本委聘合適的軟件公司或根本不能委聘有關公司。

風險因素

此外，我們的目標是擴展彩生活網站及其手機應用程式的功能性，以提升普及程度、改善用戶體驗及提供更多社區租賃、銷售及其他服務。然而，於最後實際可行日期，我們並無就達致該目標實行任何短期計劃的具體決定。因此，我們現有計劃或會有所變動，或我們計劃提供的若干社區租賃、銷售及其他服務因住戶需求及市場趨勢變動而未能實現，而產生的相關成本或不能收回。

大量社區物業管理服務遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們的大部分收益來自根據物業管理合約履行的物業管理服務。於2011年、2012年及2013年，物業管理服務所產生的收益分別佔我們總收益的51.1%、53.4%及58.7%。我們與物業發展商或業主協會訂立的物業管理合約一般為期約一至五年，並可基於某些原因予以終止，且大部分該等合約將於2014年及2015年屆滿。請參閱「業務—我們的物業管理服務—物業管理合約屆滿時間表」一節。概無保證任何該等合約將不會於屆滿前被終止或於其年期屆滿時獲重續。大量管理合約遭終止或不獲重續可能對來自物業管理服務的收益造成重大負面影響。

此外，於往績記錄期內，儘管相關物業管理合約已屆滿，我們仍繼續為若干社區及物業提供服務。根據該等安排，我們於2011年、2012年及2013年12月31日分別為65個、84個及136個住宅社區及純商業物業提供服務。於2013年，為該136個住宅社區及純商業物業提供物業管理服務所產生的收益為人民幣35,500,000元。由於此種工作關係可由任何一方單方面終止，概無保證我們能繼續提供服務，並從該等社區或物業產生收益，而不論是透過維持現有工作關係或透過訂立正式合約。終止向大部分該等社區或物業提供物業管理服務可對我們的物業管理服務的收益造成重大負面影響。此外，在評估代表住戶付款是否存在任何減值虧損的客觀證據時，我們對撥備政策作出若干假設，如我們將在某報告期末起計最少兩年繼續為在管社區（而非我們決定在相關物業管理合約屆滿後不再管理的社區）提供服務的能力。倘該兩年假設其後因我們於兩年內不再為社區提供服務而被證實不準確，就代表住戶付款的呆賬撥備或會增加，而我們的財務表現或會受到不利影響。有關更多資料，請參閱「財務資料—財務狀況表若干項目的說明—代表住戶付款／收款—代表住戶付款的準備及撥備政策」。

此外，我們為所管理的住宅社區提供的工程服務及社區租賃、銷售及其他服務分部的表現及發展很大程度取決於我們所管理的住宅社區的總合約管理建築面積及數目。因此，未能重續物業管理合約或該等合約被終止亦可能對我們工程服務及社區租賃、銷售及其他服務分部的表現造成不利影響。

風險因素

因此，大量社區出現物業管理服務遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

彩生活網站乃不斷革新的平台，惟其未必能吸引及／或保持住戶及當地供應商的興趣

我們相信，彩生活網站是未來成功的關鍵。我們計劃於我們所管理或向其提供顧問服務的物業吸引更多住戶及在該等物業附近的當地供應商使用。有關我們計劃加強彩生活網站使用量的進一步資料，請參閱「業務－我們的業務策略－繼續發展線下及線上服務服務平台，並提升彩生活網站的客戶服務質量及使用量」一節。然而，彩生活網站是一個相對較新的平台，正在不斷革新。我們在網站上定期引入當地供應商的不同產品及服務。由於我們對於有關新產品及服務的經驗有限，不能保證住戶會喜愛該等產品或服務。此外，我們會不時推出新的網站功能，即代表要面臨新的重大技術及營運挑戰。假若彩生活網站未能如計劃般吸引或保持住戶或當地供應商的興趣，則彼等可能不再使用該網站或會轉投其他對手網站。在此情況下，我們將不能成功透過彩生活網站發展社區租賃、銷售及其他服務，亦未能在網站引進更多有利可圖的社區租賃、銷售及其他服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

系統中斷及保安風險，包括出現保安漏洞及個人資料遭盜竊，可能會令用戶減少選用彩生活網站，我們亦可能面臨訴訟風險，繼而對我們的財務及經營業績造成負面影響，導致我們聲譽受損

我們可能間中遭遇系統中斷及延誤的情況，令彩生活網站及其服務受阻或難以存取，妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，繼而令彩生活網站的吸引力驟減。假如我們未能繼續有效地升級系統及網站基建，並採取其他步驟以改良我們系統的效率，則系統可能會中斷或延誤，我們的經營業績因而受到不利影響。此外，我們的電子商務業務面臨保安風險，包括保安漏洞及個人資料遭盜竊。為了成功發展業務，我們的電子商務系統必需能夠安全地在公眾網絡上傳輸保密資料。假如網絡保安遭入侵或出現個人資料的其他盜用或誤用情況，可能會令我們的業務營運中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他負債，繼而對我們的財務及經營業績造成不利影響，並導致我們聲譽受損。

與我們訂立顧問協議的地區物業管理公司的財務狀況可能使我們面臨若干信貸風險

於2013年12月31日，我們向中國地區物業管理公司管理的179個住宅社區提供顧問服務。我們亦向相關社區提供司庫職能。因此，我們有若干與顧問服務相關的應收款項，包括應收顧問費及根據顧問安排代表住宅社區住戶付款。

風險因素

我們已獲中國法律顧問告知，我們的對手方為相關物業管理公司，而我們可能力圖向彼等收回應收顧問費及根據顧問安排代表住宅社區住戶付款。因此，可否收回該等應收款項視乎與我們訂立顧問協議的地區物業管理公司的財務狀況。倘我們的對手方的財務狀況轉壞，我們於收取應收款項時可能出現困難，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。此外，我們已向地區物業管理公司支付按金人民幣**5,300,000**元作為對手方的保證金，乃鑒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。儘管該按金預定於**2016**年向我們退回，概不保證對手方將恪守承諾。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理及工程服務

我們將若干物業管理服務(包括清潔、園藝、維修及保養服務)及工程服務(包括設備安裝及設備升級)委託予第三方分包商(若干為個別人士)。於**2011**年、**2012**年及**2013**年，向第三方分包商支付的分包費分別構成總銷售及服務成本的**34.7%**、**37.0%**及**32.9%**。我們或未能如自有服務般直接及有效監察彼等的服務。彼等可能採取違背我們的指引或要求的行動，或無法或不欲履行彼等的責任。因此，我們與分包商可能會出現爭議，甚或須對彼等的行為承擔責任，兩者皆會令我們聲譽受損、產生額外開支及干擾業務發展及可能為我們招致訴訟及損害申索。我們與現有第三方分包商的協議屆滿時，概不能保證我們將能按我們可接受條款重續有關協議或及時另覓合適分包商替代，或完全無法重續或覓得替代分包商。此外，倘第三方分包商未能維持合資格員工團隊穩定，或不能輕易獲得合資格人員的穩定供應，工作的進度可能會中斷。任何第三方分包商工作進度中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合約。任何此等情況皆會對我們的服務質素、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們按包幹制就我們所管理的若干社區收取管理費，可能令我們蒙受損失

於**2011**年、**2012**年及**2013**年**12**月**31**日，按包幹制收取物業管理費的住宅社區分別構成我們合約管理建築面積總數的**0.8%**、**0.5%**及**0.4%**。根據包幹制，無論我們產生的物業管理開支實際金額為多少，我們就服務獲支付管理費。倘我們收取的物業管理費金額不足以彌補所有產生的管理開支，我們無權向業主協會收取有關不足額。因此，我們可能會蒙受損失，從而可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務與芸芸競爭對手激烈競爭，倘我們未能成功與現有及新競爭對手競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響

中國住宅物業管理行業競爭非常激烈且分散。請參閱「行業概覽—中國物業管理行業—競爭—競爭情勢」一節。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方住宅物業管理公司。隨

風險因素

著競爭對手擴充產品或服務組合，或有新競爭對手進軍我們現有或新市場，競爭或愈演愈烈。我們相信，我們主要在規模、品牌知名度、財政資源、價格及服務質量等種種因素方面與競爭對手競爭。此外，彩生活網站面對電子商務公司等其他廣告場所的競爭，而我們的工程服務亦需要面臨其他物業管理公司以及提供類似服務的工程公司的挑戰。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶基礎，因此，該等競爭對手因而可投放更多資源，以開拓、宣傳、銷售及支援彼等的服務。除面對來自該等知名公司的競爭外，新晉同業亦可能進入我們現有或新市場。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場份額，假若未能達此目標，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們相信，我們現時的成功，部分有賴我們在提供物業管理服務方面實施標準化營運方針。我們計劃進一步精簡服務標準化的做法，以提高服務品質與一貫性、改善駐場服務團隊的效率，同時節省成本。假若我們無法繼續改進標準化，我們的競爭對手可能會仿效我們的業務模式，而令我們可能失去從其他競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能成功與現有及新競爭對手競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

任何自然災害、住戶刻意或非刻意行為、或其他事件對我們所管理社區的公用區域造成損毀，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們所管理社區的公共區域可能受到多種非我們所能控制的損毀，當中包括但不限於自然災害、住戶刻意或非刻意行為，以及疫症(如非典型肺炎)。例如，倘發生自然災害，如地震、颱風及水災，公共區域可能受到重大破壞。儘管住戶維修特備基金可補足所有或部分成本，但概無保證該資金將為足夠。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於單位或公用區域縱火或造成水災，樓宇外部、走廊及梯間可能受到破壞；或倘有人於住宅社區內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府機關調查。倘公用區域受到任何損毀的影響，我們的現有住戶可能受到影響，而我們或須以自有所得款項出資修復損毀，再嘗試向業主協會收回費用，補足我們的開支。然而，我們從業主協會收回該等費用時可能遇到困難。

隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。例如，我們營運所在的若干地區可能位於地震帶或經常受颱風吹襲。雖然我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期內並未受到重大影響，我們仍然可能承受因各種如自然災害、疫症及住戶刻意或非刻意行為等原因，而可能致使大量物業受到破壞的風險。

風險因素

業務中的意外可能使我們招致責任及危害我們的聲譽

業務過程中或會發生意外。我們透過僱員或第三方分包商為地產發展商及住宅社區提供維修及保養服務。電梯保養等維修及保養服務涉及重型機械的運作，因而一般蘊含若干意外風險。發生該等風險可能對社區的物業造成損害或破壞、人身傷亡及招致法律責任。於危險環境工作為我們的僱員及第三方分包商帶來風險。除此之外，我們面臨由於僱員或第三方分包商於執行維修及保養服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們或須對僱員、分包商或住戶的傷亡負上責任。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷及可能須改變經營模式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們依賴遙距監控攝錄機及免費熱線的標準化及集約化的業務中斷可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

於自動化裝置及位於總部的網絡操作中心的協助下，透過遙距監控攝錄機指揮及監督駐場服務團隊，並透過免費熱線收集住戶的要求及反饋，我們於深圳的總部將若干標準化服務集約化。

集約化遙距系統及免費熱線可因電力供應中斷及設備損壞等多項因素中斷。倘我們遇到任何電力供應中斷，作為遙距監控系統核心設備的電腦系統或不能正常運作。我們的設備可能因不可預見的事件及不可預計的自然災害，如地震、火災或水災、或其他類似事件而損毀。倘我們的集約化業務營運中斷，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們受規管環境及措施所規限而影響中國物業管理行業

於2011年、2012年及2013年，來自主要向住宅社區提供物業管理服務的收益分別約為總收益的51.1%、53.4%及58.7%。我們的業務因此受影響中國物業管理行業的規管環境及措施所影響。

具體而言，物業管理公司可能就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府機關嚴格規管及監管。國務院相關價格行政部門及建設行政部門共同負責監管及管理有關物業管理服務的收費，該等費用或須遵守政府指導價。請參閱「與行業有關的法律及法規—中國物業管理板塊的法律監管—物業管理企業的收費」一節。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動及其他營運成本，可能對物業管理公司的盈利造成負面影響。倘若以包幹制方式管理物業，物業管理公司可能會面臨溢利率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以

風險因素

補足補物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。然而，根據過往經驗，鑒於政府對物業管理費的嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所須投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。物業管理公司可能因此被逼從其他來源減省開支，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撇銷未收取的代表住戶付款。概不能向閣下保證中國政府對費用及其他與我們行業有關事宜的法規將不會繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

往績記錄期內，我們從物業管理服務分部產生大部分收益。物業管理服務分部的表現乃主要視乎我們所管理住宅社區的總合約管理建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務分部的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，請參閱「與行業有關的法律及法規」一節。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。尤其是，中國政府已繼續推出多項限制措施抑止房地產市場的投機行為。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對於物業發展的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外國投資加以控制，對中國房地產市場的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由此等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業發展活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等規例及措施，可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們的業務很大程度上因影響行業及整體經濟狀況的各種因素而受到影響

我們的業務、財務狀況及經營業績現時並將繼續取決於多項影響物業管理行業及整體經濟狀況的因素，而且該等因素大部分超出我們控制範圍。例如，倘勞工成本日益上漲，收取物業管理費的彈性受限制，可對我們的溢利率造成不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，可導致新物業發展項目減少或我們所管理或向其提供顧問服務的物業的住戶購買能力下降，導致對我們服務的需求減少，亦會削減我們的收益及收入貢獻。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

風險因素

我們的成功取決於高級管理層會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員，而任何我們高級管理層人員的離任可能會影響業務營運

我們持續成功發展業務，在很大程度上取決於我們執行董事及其他要員的努力，其中包括我們的執行董事兼行政總裁唐學斌先生以及我們的執行董事兼營運總監董東先生，彼等各自均於住宅物業管理行業累積逾15年的豐富經驗。假若彼等當中任何一人或任何其他要員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關我們高級管理層的進一步資料，請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節。另外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人才。假若我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的虧損及負債

並非所有物業管理公司購買小區管理意外保險。概不能保證保險的保障範圍將屬充分或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害賠償、負債或虧損。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干虧損，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的虧損。假若我們因保險的保障範圍不足或不能投保而需就任何有關損害賠償、負債或虧損負責，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱「業務—保險」一節。

我們的大部分業務營運均集中於華南、華東、中國西北及中國西南，而該等地區政府政策或經營環境出現不利發展時，我們的業務或會受到不利影響

我們專注於經濟發達且人口密集的城市發展業務，而我們大部分業務營運集中於華南、華東、中國西北及中國西南。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們於華南、華東、中國西北及中國西南所管理的住宅社區分別約為17,000,000平方米、30,400,000平方米及53,900,000平方米，分別佔我們於該等日期所管理的住宅社區的總合約管理建築面積約94.5%、94.0%及85.2%。於同日，我們於華南、華東、中國西北及中國西南提供顧問服務的住宅社區分別約為700,000平方米、700,000平方米及23,900,000平方米，佔我們於該等日期所提供顧問服務的住宅社區總合約建築面積約100.0%、44.2%及84.7%。由於業務集中，該等地區政府政策或經營環境出現不利發展時，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

業務拓展可能令我們就不符合多個省份及地方政府頒佈的規則及法規而面對的風險日益增加

由於我們擴展業務營運至新的地理區域及擴闊我們提供的服務範圍，我們須遵守更多省份及地方規則及法規。此外，由於我們業務的規模及範疇於往績記錄期大幅擴大，確認是否遵守各項當地物業管理法規更加困難，不合規事宜可能導致的虧損亦增加。倘我們無法遵守有關的地方法規，我們可能受主管機關處罰。適用於我們的業務的法律及法規，不論是國家、省級或地方法律及法規亦可能發生變動，使合規成本會大幅增加，而倘未能遵守法律及法規，可能引致重大財務處罰，此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業發展商或業主發生爭議，並遭到申索。假如彼等對我們的服務感到不滿，則亦可能出現爭議。請參閱「業務—質量控制—物業管理服務的質量控制」一節。此外，假如業主認為我們的服務與向有關業主所作出聲明及保證內載列的服務標準不符，業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務各其他方的爭議及申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們管理的物業時受傷或遭受損害的其他第三方，而所有此等爭議及申索可能會招致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，及分散資源及管理層對業務活動的注意力。舉例而言，於2012年9月，深圳市布吉供水有限公司（「深圳市布吉」）於深圳就供水合約爭議向我們提出法律訴訟，申索金額合共達人民幣10,900,000元。相關法院已通知一家銀行凍結深圳市彩生活物業管理的銀行賬戶內人民幣1,000,000元的銀行存款，以確保有充足款項支付深圳市布吉的水費。於最後實際可行日期，本法律訴訟的結果尚未敲定。有關資料請參閱「業務—法律訴訟及合規」一節。任何爭議、申索或訴訟皆可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們並無就產品責任購買保險，且可能就涉及在我們的平台進行廣告宣傳及出售的產品及服務的爭議而面臨責任

我們與所管理或向其提供顧問服務的物業附近的當地供應商合作，吸引彼等於我們的平台（包括彩生活網站）進行廣告宣傳，並提供產品及服務。我們可能因此成為或可能被列為該等產品及服務買家、監管機關或其他第三方控告相關當地供應商的訴訟或行政程序中的被告。該等行動涉及下列申索指控，其中包括：

- 當地供應商所售的產品的質量未能符合規定的產品質量；
- 於我們的平台進行有關該等當地供應商的產品或服務的廣告宣傳屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、傷害公眾利益或以任何形式具侵犯性；

風險因素

- 於我們的平台進行廣告宣傳的該等當地供應商的產品或服務有缺陷或具傷害性及可能對他人有害；及
- 該等當地供應商的營銷、傳訊或廣告侵犯第三方的知識產權。

此外，倘透過我們出售的產品被中國政府機關視為無法符合中國產品質量及人身安全的規定，則我們可能遭中國監管行動。我們出售的第三方的產品違反中國產品質量及安全的規定，可能遭沒收相關收益、施加懲罰、命令終止出售違反規定的產品或終止營運，以待糾正。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被暫時吊銷，而我們可能根據中國刑事法而受調查及檢控。我們目前並無就產品責任購買保險。任何產品責任申索或政府機關監管行動可能費用高昂且耗時。我們或須因該等申索或行動支付大額賠償。我們出售的其他各方產品的設計、生產或質量出現重大故障、安全問題或嚴格的監管審查，均可導致我們召回產品及產品責任申索增加。此外，客戶可能並無根據產品使用指示使用我們出售的產品，有可能導致客戶受傷。所有該等事件可能對我們的品牌及聲譽以及產品的銷路造成重大損害，並會分散管理層的注意力，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能代表部分僱員就社會保障及住房公積金登記及／或供款而受罰款

於往績記錄期內，我們部分的中國附屬公司並無為彼等的僱員就若干社會保障基金及住房公積金登記及／或全數供款，包括按包幹制收取物業管理費的附屬公司及按酬金制收取物業管理費的附屬公司。就我們按包幹制收取物業管理費的附屬公司而言，於2013年12月31日，該筆未償付的供款合共約為人民幣2,500,000元，而我們已分別於2011年、2012年及2013年的財務報表就該等負債作出人民幣1,900,000元、人民幣1,700,000元及人民幣2,500,000元的撥備。就我們按酬金制收取物業管理費的附屬公司而言，雖然根據相關法律及法規，相關物業的擁有人而非我們的附屬公司須負責支付僱員社會保障及住房公積金，但基於該等僱員已與我們的附屬公司而非相關業主訂立僱員合約，故概不保證出現爭議時，我們不會被法院或仲裁庭判處須負責支付上述費用。

儘管我們並不知悉任何僱員就該等供款提出投訴或付款要求，就我們的中國法律顧問所告知，相關中國機關可能通知我們須於規定的限期內完成登記及／或支付未償付的供款。倘我們無法於該限期屆滿前支付未償付供款，(i)就2011年7月1日前累計(而尚未於該限期前支付)的未償付社會保障供款而言，我們可能須承擔相等於自相關保障公積金到期支付的日期起每天以未償付金額的0.2%計算的罰款；及(ii)就2011年7月1日後累計的未償付社會保障供款而言，我們可能須

風險因素

承擔相等於自相關保障公積金到期支付的日期起每天以未償付金額的**0.05%**計算的罰款，倘我們未能支付該結欠款項，我們可能須承擔未償付供款金額介乎一至三倍的罰款。倘我們無法於該限期屆滿前完成住房公積金的登記及開立住房公積金賬戶，我們可能被處以介乎人民幣**10,000**元至人民幣**50,000**元的罰款。倘我們無法於該限期屆滿前支付未償付房屋公積金供款，我們可能受相關人民法院頒令支付該款項。

我們可能因向第三方提供企業間借貸而受中國人民銀行處罰或面對不利的司法裁決

於往績記錄期內，為減輕借款人暫時的現金流困難，我們其中一家中國附屬公司動用其資金向第三方企業發放人民幣**4,500,000**元的貸款（「該貸款」），年利率為**10%**。於最後實際可行日期，該貸款的本金及利息已向我們全數歸還。而自該貸款後，我們並無向任何第三方企業發放任何貸款。我們的中國法律顧問認為該貸款構成「企業間借貸」。

中國人民銀行於**1996**年頒佈的《貸款通則》列明中國人民銀行禁止企業間借貸的越軌行為，並可能向放款人處以相等於「該筆貸款引致的非法收入」介乎一至五倍的罰款。然而，我們的中國法律顧問並不知悉中國人民銀行已發佈有關其就企業間借貸對放款人或借款人處以罰款的任何實例的資訊。根據最高人民法院《關於對企業借貸合同借款方逾期不歸還借款的應如何處理的批復》（法復[1996]15號），倘企業借貸合同違反相關財務法規，合約將屬無效。除將歸還予放款人的貸款本金外，放款人按規定已收取或將收取的利息將被充公，而借款人將受處相當於銀行利息的罰款。然而，在企業借貸合同不被視為違反相關財務法規及按照合同法乃屬有效的情況下，法院傾向保障放款人在收回貸款本金及就該貸款以合理利率計算的應計利息的權利。此外，根據廣東省高級法院於**2012**年**4**月**13**日的《關於為中小微企業融資提供司法保障的通知》，在企業間借貸的訂約方出現訴訟時，倘貸款資金來自放款人自身的資金、以合理幅度計息及所提供的貸款乃用於舒緩借款人暫時的財務困難，以維持其正常營運，則廣東省的法院應支持放款人的合理申索。

該貸款的訂約方均於深圳定居，而雙方之間產生的任何爭議將提交深圳市內的法院。此外，我們確認(i)該貸款的本金及利息已根據貸款協議悉數償還；(ii)我們並不知悉現時產生自或有關該貸款的任何爭議；及(iii)就我們所知，我們的放款中國附屬公司或借款人均不就彼等訂立及履行相關貸款協議而受制於中國人民銀行的任何通知或命令。基於上述各項，我們的中國法律顧問告知(i)中國人民銀行不大可能就該貸款對我們的放款中國附屬公司施加罰款；(ii)我們的放款中國附屬公司不大可能因該貸款而面臨法律程序；及(iii)即使我們的放款中國附屬公司面臨任何法

風 險 因 素

律程序，任何對放款中國附屬公司的不利判決或裁決將不會對我們的業務、經營業績及財務狀況構成或產生任何重大不利影響。然而，概不保證倘我們與借款人之間日後出現任何爭議，我們將不會受中國人民銀行處罰款或面對不利的司法裁決，而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

根據企業所得稅法，我們或被視為「居民企業」，而我們就從中國營運附屬公司收取股息應繳的所得稅可能增加

本公司於開曼群島註冊成立，透過中國營運附屬公司經營業務。

根據企業所得稅法，按境外國家或地區法律成立，但「實際管理機構」位於中國境內的企業，被視為「居民企業」，因而須就其全球收入按稅率**25%**繳納企業所得稅。於**2007年12月6日**，國務院採納於**2008年1月1日**生效的企業所得稅法實施條例，該條例將「實際管理機構」一詞界定為「對企業的業務營運、僱員、賬目及資產具有全面管理及控制權的機構」。我們的管理層現駐居中國，日後可能繼續駐居中國。於**2009年4月**，中國國家稅務總局頒佈通知，釐清於海外註冊成立且控股股東為中國境內企業或企業集團的「實際管理機構」的定義。然而，尚未明確界定稅務機關對於由另一海外企業投資或控制，且由中國個別居民最終控制的海外企業的處理方法，而我們正屬於此類情況。

假若我們被視為中國居民企業，我們須就全球收入按稅率**25%**繳納企業所得稅，而我們非居民企業股東收取的任何股息或股份銷售收益或須按最多**10%**的稅率繳納預扣稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間的股息付款可獲豁免繳納企業所得稅，然而尚未明確界定該豁免的詳細資格要求，亦未知悉假若我們就此被視為中國居民企業，我們中國營運附屬公司向我們派付的股息付款能否達到該資格要求。假若我們的全球收入須根據企業所得稅法繳稅，則財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施條例，中國附屬公司派付予其外國股東（假若根據企業所得稅法，外國股東不會被視為中國稅務居民企業）的股息，須按稅率**10%**繳納預扣稅，惟該外國股東所在司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排，且外國股東就申請該稅務條約或類似安排取得地方主管稅務機關批准則作別論。我們透過於香港註冊成立的公司通天投資我們的中國營運附屬公司。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「**香港稅務條約**」），通天須就從我們中國營運附屬公司收取的股息按稅率**5%**繳納預扣稅。然而，國家稅務總局於**2009年10月27日**頒佈通知（「**國稅函601號**」），規定並無實質業務的「**導管**」或空殼公司不能

風險因素

享有稅務條約優惠，並會按照「實質重於形式」原則，採用實益擁有權分析，決定是否向「導管」公司授出稅務條約優惠。尚未明確界定國稅函601號是否適用於我們中國營運附屬公司透過通天向我們派付的股息。然而，根據國稅函601號，通天不大可能會被視為任何有關股息的「實益擁有人」，因此有關股息將根據香港稅務條約按稅率10%繳納預扣所得稅，而非適用的優惠稅率5%。在此情況下，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

倘我們無法保護我們的知識產權，可能對業務及競爭優勢造成負面影響

我們視知識產權(尤其是「彩生活」標誌的商標及彩生活網站的權利)為重要業務資產、客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。我們業務的成功很大程度上視乎我們持續利用品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權使用我們的商號或商標可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。請參閱「業務—知識產權」一節。

我們依賴商標、商業秘密、保密程序及合約條文保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障，且監督未經授權使用專利資料存在困難及費用高昂。此外，中國管治知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不明朗因素且不斷轉變，我們可能涉及重大風險。就我們所知，中國相關機關過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。倘我們無法發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於電信與信息服務業務經營許可證期滿後，我們可能被要求交還經營彩生活網站的相關收入及支付罰款

中國電信法規定從事向互聯網用戶提供商業服務的實體須從工業和信息化部或其地方分局取得電信與信息服務業務經營許可證。倘從事提供有關服務的實體並無持有電信與信息服務業務經營許可證，則可能被要求：(i)停止提供服務；(ii)交還自提供有關服務所賺取的任何非法收入；及(iii)支付金額相當於提供有關服務所賺取的任何非法收入介乎三至五倍的罰款，或倘無非法收入或倘非法收入少於人民幣50,000元，則支付介乎人民幣100,000元至人民幣1,000,000元的罰款。屬嚴重個案者，相關網站可能被勒令關閉。我們於所持有的相關電信與信息服務業務經營許可證有效期屆滿後，於2012年6月至2012年11月管理及經營彩生活網站，期間網站產生少量收入。儘管我們未因任何頒令而停止營業，亦無因任何頒令而交還網站產生的收入及支付罰款，但我們不能向閣下保證工業和信息化部或其地方分局日後不會向我們頒令交還收入及支付罰款。

風 險 因 素

我們租賃若干物業的權利可能受到質疑，此可能妨礙我們繼續經營受影響設施

我們目前租賃作辦公室之用的若干物業出租人仍未取得相關房屋所有權證。該不遵守相關中國法律的情況可能導致我們在任何該等租賃遭第三方或相關機關質疑時，無法繼續佔用相關物業。倘第三方聲稱其為任何有關物業的適當擁有人，或倘相關政府機關並無發出房屋所有權證及要求撤出物業，我們可能須將辦公室搬遷至其他地點，並承擔相關搬遷成本。倘我們須於短時間內搬遷多間辦公室，我們的營運可能會受到嚴重中斷。此外，我們租賃的七個物業的出租人並無於中國政府機關登記相關租賃協議。倘相關機關要求我們糾正有關問題，而我們未能於指定期限內完成，則我們可能會就各項有關租賃協議被處以介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款或可能由相關地方政府機關釐定的其他罰款。有關更多資料，請參閱「業務－法律訴訟及合規－不合規記錄－租賃登記」一節。

與我們的公司架構相關的風險

如中國政府認為架構合約或本公司或深圳市彩之雲網絡的擁有權架構或業務營運不符合中國法律及法規，我們的業務、財務狀況或經營業績可能會受到重大不利影響

我們的中國法律顧問認為，架構合約並不違反中國的強制性法律及法規，且並未因違反合同法第52條及民法通則的有關規定而被視為無效，所以對深圳市彩之雲網絡、其股東及深圳市彩生活網絡服務有效、具約束力及可強制執行。然而，我們的中國法律顧問認為此概不保證相關政府或司法機關將視架構合約為遵守現有或未來適用的中國法律及法規，或相關政府或司法機關將來可能詮釋現有法律或法規，導致架構合約將被視為遵守中國法律及法規。尤其是，日後根據架構合約收購深圳市彩之雲網絡的權利、利益或資產或股本權益將受當時適用的法律及法規所限。

如我們被視為違反任何現有或日後的中國法律或法規，有關監管機關擁有相當大的酌情權處理該等違規行為，可能包括：

- 撤回任何架構合約；
- 撤回我們的中國附屬公司的營業及經營執照；
- 終止或限制我們的中國附屬公司或本集團的營運；
- 對我們或我們的中國附屬公司施加可能未能遵守的條件或規定；
- 要求我們或我們的中國附屬公司重組擁有權或營運；或
- 採取其他監管或強制執行行動，包括徵收罰款，此可能損害我們的業務。

風險因素

倘中國監管機關採取任何上述行動，可能會妨礙或終止深圳市彩之雲網絡根據架構合約規定向本集團的經濟利益流入。假如施加任何該等處罰會導致我們失去管理深圳市彩之雲網絡的業務的權利或收取其經濟利益的權利，我們將不再能統一管理深圳市彩之雲網絡。此外，如現有架構合約被認為不符合任何法律、法規、規則或政策的詮釋，我們或須精簡或重組架構合約項下深圳市彩之雲網絡及中國附屬公司的經營或我們於中國的組織或經營架構。該精簡或重組或會令管理層分散注意力及產生重大經營及生產成本，令我們的業務、財務狀況或經營業績受到不利影響。

架構合約於對深圳市彩之雲網絡的經營監控上或不及直接擁有般有效

我們依賴與深圳彩之雲網絡訂立的合約安排以在中國經營增值電信服務。有關該等合約安排的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。此等合約安排或不能如直接擁有股權般讓我們有效控制深圳市彩之雲網絡。倘我們有深圳市彩之雲網絡的直接擁有權，我們將能行使作為股東的權利，落實變更深圳市彩之雲網絡的董事會，從而能影響管理層的變動。然而，根據現有的合約安排，我們依賴深圳市彩之雲網絡及彼等股東履行合約項下的責任，以行使對深圳市彩之雲網絡的控制權。

倘深圳市彩之雲網絡或其股東未能履行我們與彼等所訂立合約安排項下的責任，可對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響

倘深圳市彩之雲網絡或其股東未能履行其或彼等各自於架構合約項下的責任，我們強制執行該等合約時可能產生重大成本及虛耗大量資源及時間，並依靠中國法律的法律補救辦法。該等補救辦法可能規定(其中包括)違約方繼續履行其及／或彼等各自於架構合約項下的責任或採取其他補救辦法及支付損害賠償，惟任何該等補救辦法未必有效或令我們滿意。此外，假如我們未能強制執行該等架構合約，我們或不能對深圳市彩之雲網絡運用有效控制，我們進行業務的能力或會受到重大不利影響。舉例而言，如當我們根據合約安排行使認購期權時，深圳市彩之雲網絡股東未肯向我們或代名人轉讓彼等於綜合入賬聯屬實體的股本權益，或倘彼等以其他方式向我們作出不真誠行為，我們可能須訴諸法律行動，方可逼使彼等履行合約責任。

深圳市彩之雲網絡的股東或與我們有潛在利益衝突，並或會違反與我們簽訂的合約

我們對深圳市彩之雲網絡的控制乃基於架構合約。深圳市彩之雲網絡的股東，即潘軍先生及唐學斌先生乃我們的董事。由於彼等的雙重身份，或會出現利益衝突。倘彼等違反與我們簽訂的合約，或與我們發生爭議，我們或須提出法律訴訟，而訴訟牽涉極大不明朗因素。有關爭議及

風 險 因 素

訴訟或會嚴重中斷我們的業務營運、分散管理層的注意力、導致我們產生重大成本、對我們控制深圳市彩之雲網絡的能力造成不利影響或使我們的公眾形象受損。概不能向閣下保證有關爭議及訟訴結果將對我們有利。

儘管我們採取行動以遵守資歷規定，我們可能未能符合資歷規定，而於相關規定變動時，我們可能不獲准持有經營線上增值服務的中國營運公司的100%股本權益

根據《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)，增值電信服務須遵守外商投資限制，外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。互聯網內容供應服務(或互聯網內容供應商服務)屬於增值電信服務的子類別。我們的中國法律顧問告知，深圳市彩生活網路服務透過彩生活網站提供的社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且該外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗(「資歷規定」)。有關資歷規定的進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—架構合約—架構合約的作用及合法性」一節。

我們已經並將採取各項行動，以符合資歷規定。然而，現時概無適用中國法律、法規或規則就資歷規定提供清晰指引或詮釋，例如何者構成「良好往績記錄期」，且就此而言並無特定書面指引。有關為符合資歷規定而已經或將採取的行動的進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—架構合約—架構合約的作用及合法性」一節。

儘管已經及將主動採取符合資歷規定的行動，我們不能向閣下保證有關行動保證將符合資歷規定。我們承諾於相關中國法律容許我們毋須訂立架構合約經營深圳市彩之雲網絡的業務時立即解除架構合約及收購深圳市彩之雲網絡的股本權益。於架構合約解除後及我們收購深圳市彩之雲網絡時，我們仍可能尚未符合資歷規定。在該情況下，本集團將無法提供線上增值服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們與深圳市彩之雲網絡的安排或須就轉讓定價調整而受中國稅務機關的審查，並可能被施加額外稅項

如中國稅務機關認為我們與深圳市彩之雲網絡訂立的架構合約並非按公平原則基準磋商訂立，我們或因此面對重大不利稅務後果。如中國稅務機關認為該等合約並非按公平原則基準訂

風險因素

立，彼等或透過轉讓定價調整的方式，調整我們就中國稅項的收入及開支。轉讓定價調整可能增加深圳市彩之雲網絡的稅項負債而沒有減低我們的中國附屬公司的稅項負債，從而對我們造成不利影響，並進一步令深圳市彩之雲網絡因繳稅不足而須支付滯納金及其他罰款。因此，任何轉讓定價調整均可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據中國法律，架構合約中的若干條款或未能強制執行

各份架構合約均規定以華南國際經濟貿易仲裁委員會為仲裁機構，根據其當時生效的仲裁規則以仲裁方式解決爭議。該等協議載有條文訂明仲裁機構可能就深圳市彩之雲網絡的股份及資產裁定補救措施、授予禁制寬免或將深圳市彩之雲網絡清盤。此外，架構合約亦載有條文訂明管轄司法權區的法院可授出臨時補救措施以支持仲裁以待成立仲裁法庭。

根據中國法律，上述若干合約條款能否強制執行仍存在不明朗因素。例如，根據中國法律，倘出現爭議，仲裁機構無權就保障深圳市彩之雲網絡的資產或股本權益授予任何禁制寬免或臨時或最終清盤令。因此，儘管協議中載有該等合約條文，我們未必可採用該等補救措施。中國法律允許仲裁機構向受害方作出轉讓深圳市彩之雲網絡資產或股本權益的裁決。倘未能遵循該裁決，可向法院尋求強制執行。然而，中國法院於考慮是否採取強制措施時，或會不支持仲裁機構的有關裁決。根據中國法律，中國的法院或司法機關一般不會就保障受害方的資產或股份授予禁制寬免或頒佈深圳市彩之雲網絡的清盤令作為初步補救措施。即使架構合約訂明海外法院為可授出或執行臨時補救措施及支持仲裁決定及裁決的指定司法權區，有關臨時補救措施(即使由海外法院向受害方授出)可能不會獲中國的法院認可或強制執行。此外，就與架構合約相關的爭議而言，香港法院及我們成立地的地區法院並無司法權。因此，倘潘軍先生、唐學斌先生或深圳市彩之雲網絡違反任何架構合約及倘我們無法強制執行架構合約，我們可能無法對深圳市彩之雲網絡行使有效控制權，且我們進行業務的能力可能會受到負面影響。

我們為一間控股公司，倚賴我們附屬公司派付股息以提供資金

我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，透過我們在中國的營運附屬公司經營業務。因此，我們能否取得資金向股東支付股息及履行債務責任，取決於自該等中國附屬公司收取的股息。根據中國法規，該等附屬公司可向我們分派除稅後溢利，有關溢利金額按中國會計規則及法規釐定，而中國會計規則及法規與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)於眾多

風險因素

方面均存在差異。此外，我們的中國營運附屬公司僅在按相當於其年度純利至少**10%**的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達到其註冊資本的**50%**後，方可向我們分派其除稅後溢利。該等法定儲備不可用作分派現金股息。此外，我們日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約或其他協議，均有可能限制我們中國營運附屬公司向我們派付股息及我們向彼等收取分派的能力。該等限制可能會減少我們從附屬公司收取分派的金額，從而限制我們的現金流量，以及派付股息及履行債務責任的能力。

倘我們向深圳市彩之雲網絡提供財務支援，我們可能因作為深圳市彩之雲網絡的首要受益人而蒙受虧損，而倘深圳市彩之雲網絡宣佈破產或面臨解散或清盤訴訟，我們可能失去使用並享有深圳市彩之雲網絡所持有資產的能力，該等能力將對我們業務營運至關重要

於架構合約下，我們作為深圳市彩之雲網絡的委託營運人，有責任分擔深圳市彩之雲網絡於其及其股東並無違反架構合約下營運所產生的虧損，我們於任何情況下亦無責任向深圳市彩之雲網絡提供財務支援。然而，倘深圳市彩之雲網絡業務虧損或出現其他情況，我們可能按唯一及絕對的酌情權，決定及決議按照相關中國法律許可的任何方式，向深圳市彩之雲網絡提供財務支援，以維持其穩健經營。

此外，深圳市彩之雲網絡持有對我們業務營運而言屬重要的若干資產。儘管深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡及其股東簽訂的架構合約下的相關協議載有具體條款，訂明深圳市彩之雲網絡股東有確保深圳市彩之雲網絡的有效存續，及深圳市彩之雲網絡不得自願清盤的責任，但倘其股東違反此責任，將深圳市彩之雲網絡自願清盤，或倘深圳市彩之雲網絡宣佈破產，而其所有或部分資產須受第三方債權人的留置權或權利所限，我們可能未能繼續經營部分或全部業務，使我們的業務、財務狀況及經營業績面臨重大不利影響。此外，倘深圳市彩之雲網絡進行自願或非自願的清盤，其股東或無關聯第三方債權人可就部分或全部該等資產提出權利申索，從而對我們經營業務的能力造成阻礙，對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們透過深圳市彩生活網絡服務收購深圳市彩之雲網絡全部股本權益及／或資產的能力可能受到多項限制

我們採用架構合約管理於中國的增值電信服務業務，倘中國法律及法規允許我們直接經營增值電信服務業務，我們將透過深圳市彩生活網絡服務收購深圳市彩之雲網絡的全部股本權益及／或全部資產而解除架構合約。然而，我們僅能於中國適用法律容許的範圍內收購深圳市彩之雲網絡的股本權益及／或資產，並須獲得中國適用法律項下的所須批准及遵照程序。此外，我們

風險因素

的收購可能須遵守最低價格限制(包括深圳市彩之雲網絡全部股本權益或全部資產的估值)，或相關中國法律施加的其他限制，並可能須支付大筆成本。深圳市彩之雲網絡的股東已承諾，倘深圳市彩生活網絡服務或其提名人須向任何該等股東支付任何最低價格，深圳市彩生活網絡服務或其提名人將償還扣除由彼等作出的任何深圳市彩之雲網絡繳足資本後的有關價格。

與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對我們的業務造成影響

中國經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟存有差異，包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯監控；及
- 資源分配。

儘管過去三十年來中國經濟顯著增長，但就不同地域及經濟體中各行業而言，增長的分佈並不平均。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及引導資源分配，部分措施雖有利於中國的整體經濟，但亦可能對我們的營運造成負面影響。例如，中國政府對資本投資的控制或對我們適用之稅收法規或外匯管制作出的任何變動，均有可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國經濟由計劃經濟過渡為以市場為本的經濟。近三十年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，強調利用市場因素推動中國經濟發展。中國經濟近數十年來大幅增長，惟概無保證該增長將會持續或以同等速度持續。此外，對我們服務的需求及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受下列各項的不利影響：

- 中國政治不穩或社會狀況變動；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策詮釋的變動；
- 可能推出控制通脹或通縮的措施；
- 稅率或稅法變動；及
- 施加對貨幣換算及海外匯款的額外限制。

風 險 因 素

政府對貨幣兌換的管制或會限制我們有效利用資金的能力

中國政府對人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下控制向中國境外匯款。請參閱「與行業有關的法律與法規－中國外匯法規」一節。我們獲得的收益絕大部分以人民幣計值。按我們現時的架構，我們的收入主要源自中國附屬公司派付的股息。外幣供應不足或會限制我們中國附屬公司匯出足夠外幣以向我們派付股息或作其他付款的能力，或彼等償還以外幣計值的債務（如有）的能力。倘外匯管制制度導致我們無法取得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們可能無法以外幣向我們的股東派付股息。

中國政府日後亦有可能酌情限制使用外幣進行經常項目交易。根據中國現行的外匯法規，部分經常項目可於遵守若干程序規定的情況下以外幣支付，而毋須事先獲得國家外匯管理局地方分局的批准。然而，若人民幣需兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支，如償還以外幣計值的債項等，則須經過相關政府部門的批准。對資本賬下外匯交易的限制亦可能影響我們附屬公司透過債務或股本融資（包括來自我們的貸款或出資）取得外匯的能力。

我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們未能控制的因素而受到不利影響

中國人民銀行提高息率、或如美國、歐盟及其他國家或地區近期所面對般的市場干擾，均可能增加我們的借款成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，我們依賴該等流動資金來源為我們的業務提供資金及於債務到期時償付款項。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能須額外資金應付業務挑戰。概無保證預計的來自經營現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力匯率獲得額外融資，或甚至未能獲得融資。任何該等情況可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

國家外匯管理局的規例可能會限制我們將[編纂]所得款項淨額有效為中國附屬公司提供資金的能力，而此可能影響閣下投資的價值，並可能令我們更難透過收購取得增長

我們計劃透過海外股東貸款或額外出資，以[編纂]的所得款項淨額為我們的控股中國附屬公司提供資金，而這需要向中國政府機關登記或取得其批文。任何海外股東向我們的中國附屬公司提供貸款，程序上必須向國家外匯管理局地方分局登記，而此等貸款不得超出根據相關中國法律所批准投資於中國附屬公司的總額與彼等各自的註冊資本的差額。此外，出資金額須獲得中國商務部或其地方分局批准。於2008年8月29日，國家外匯管理局頒佈第142號通知，通知規定外商

風險因素

投資公司將以外幣計值的出資轉換為人民幣須受所轉換人民幣資金的用途限制。通知規定自外商投資公司以外幣轉換為人民幣的出資資金僅可用於經適用政府機關批准的業務範圍，除法律及法規另有規定者外，不得用於股本投資，亦不得用於收購中國的非自用物業（惟外商投資房地產企業除外）。此外，國家外匯管理局加強了對轉換自外商投資公司外幣資金的人民幣資金的流動及用途的管制力度。未經國家外匯管理局批准，不得更改上述人民幣資金的用途。倘該等貸款所得款項尚未用於該公司獲批准的業務範圍，亦不得將該等資金用於償還人民幣貸款。倘違反第142號通知，或會受到嚴厲處罰，包括外匯管理條例所載的高額罰款，有關條例於「與行業有關的法律及法規－中國外匯法規」一節更深入討論。我們無法向閣下保證我們日後以[編纂]所得款項淨額向其中國附屬公司提供的貸款或出資，可按時完成必要的政府登記或獲得必要的政府批准，或可能根本無法完成該等政府登記或獲得政府批准。倘我們未能完成該等登記或獲得該等批准，我們通過額外出資為其中國業務提供資金的能力或會受到負面影響，繼而可能對我們的流動資金、融資能力以及擴展業務的能力構成重大不利影響。

人民幣幣值波動或會對我們的業務構成重大不利影響

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於[編纂]後，我們或會以港元持有大部分[編纂]所得的款項，以用作將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會因中國政策及國際經濟及政治發展變動而受到影響。於2005年7月21日，中國政府改變人民幣幣值與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣兌一籃子若干外幣的匯率允許在有管理的區間內窄幅波動。自2007年5月21日起，中國人民銀行擴大人民幣兌美元在銀行同業外匯市場的交易價格波動限制，由中央平價的0.3%調至0.5%，令人民幣兌美元的波動可較中國人民銀行頒佈的中央平價高出或低出最多0.5%。於2010年6月19日，中國人民銀行宣佈，中國政府將對人民幣匯率體系進行改革並增加匯率的靈活性。浮動區間於2012年4月16日進一步擴大至1%，並於2014年3月17日擴大至2%。根據現行政策，人民幣與中國人民銀行釐定的一籃子貨幣掛鈎，而人民幣兌有關貨幣的升跌每天可介乎訂定範圍。該等貨幣政策變動導致人民幣兌美元由2005年7月21日至2014年6月6日升值約24.5%。基於上述因素及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現大幅波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能再度升值，或人民幣可能獲准完全自由波動或有限制波動，均有可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（與美元掛鈎）後的現金流量、收益、盈利及財務狀況，以及對我們中國附屬公司應付我們之股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本亦會上升。

風險因素

中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響及可能限制可向閣下提供的法律保障

由於我們的業務在中國進行，而我們的資產位於中國，故我們的營運主要受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法制，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於發展早期，有關此行業的法律及規例仍不確定及不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，因此中國法律及法規的詮釋及執行仍然不明確且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現有法律執行現有法律或合約仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法制乃部分根據政府政策及內部規則(部分未有及時公佈或根本沒有公佈)而定，故此可能有追溯力。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，以致產生大筆開支及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素實現，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難

我們的大部分高級管理層成員均居住在中國，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國境內。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。

天災、戰爭、爆發傳染病，以及其他災難可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、如人類豬型流感(亦名為甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症(「沙士」)等傳染病、以及我們無法控制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們營運所在的若干城市)正遭受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

風險因素

例如，2008年5月四川省發生嚴重地震和接連不斷的餘震，造成該地區重大人命傷亡和財產損毀。此外，中國在2003年報告多宗沙士個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。未來爆發任何沙士、禽流感或其他類似不利傳染病可(其中包括)嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

[編纂]股份的買家可能面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄

我們股份的[編纂]高於緊接[編纂]前每股股份綜合有形資產淨值。因此按最高[編纂]計算，[編纂]股份的買家的未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值將即時攤薄[編纂]港元。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。我們亦可能根據購股權計劃發行額外股份。倘我們於日後發行的額外股份價格比發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，股份的買家可能就彼等於股份的投資面臨每股股份有形資產賬面淨值的攤薄。

我們的股份過往並無公開市場

我們的股份於[編纂]前並無公開市場。股份的初步發行價範圍由我們與聯席全球協調人(代表包銷商)協定，而[編纂]可能大幅有別於[編纂]後股份的市價。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證股份將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後股份的市價將不會下跌。

我們股份流通量和市價或會有波動，從而可能使根據[編纂]認購或購買股份的投資者蒙受重大虧損

我們股份的價格及成交量可能因下列因素及其他因素(於本「風險因素」一節或本[編纂]其他章節所討論)出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動(包括匯率波動引致的變動)；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或策略聯盟；

風險因素

- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股份市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們不能控制的其他事件或因素；及
- 我們已發行股份的禁售或其他轉讓限制解除，或我們、控股股東或其他股東出售或預期出售額外股份。

此外，證券市場不時出現重大的價格和成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中出現全球經濟低迷及金融市場危機，世界各地股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。多隻股份價格由2007年高位暴跌。由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦曾出現類似的股價變動。該等發展事項包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場內的流動資金的波動及緊縮。難以預測上述狀況將持續多久，而上述狀況長遠可能繼續帶來銀行借貸利息開支的或降低我們現時可得銀行信貸數額的風險。倘經濟繼續衰退，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們股份的市價造成重大不利影響。

日後發行、[編纂]或銷售股份可能對股份當時的市價造成不利影響

本公司日後發行股份或我們的任何股東出售股份，或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對股份當時的市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售股份或其他與股份有關的證券，可能使我們的股份市價下跌，或可能會削弱我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力。倘我們在未來透過發售方式增發證券，股東可能會面臨股權攤薄。控股股東持有的股份須遵守為期最多達上市日期起計六個月的若干禁售承諾。有關禁售承諾的詳情於「包銷一包銷安排及開支」一節載列。我們概不保證彼等將不會出售其目前或將來擁有的股份。

買賣開始時的股份市價可能因(其中包括)不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]

[編纂]將於定價日釐定。然而，[編纂]將在交付後方於聯交所開始買賣，預期為定價日後第六個營業日。因此，投資者可能未必可在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。因此，[編纂]持

風險因素

有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

我們的控股股東擁有本公司的主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致

緊接[編纂]完成之前及之後，我們的控股股東仍對本公司已發行股本的權益擁有主要控制權。在組織章程細則及公司條例以及上市規則的規限下，控股股東(憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權)將可透過於股東大會及董事會會議上投票，對我們業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而彼等可按彼等的利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

本文件內有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商務行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，且未必可靠

本文件內有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商務行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份官方政府刊物、中國指數研究院及艾瑞諮詢集團以及公開來源的數據。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此我們不會對該等事實及統計數字的準確性作出聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實及統計數字可能並不準確，或不能與其他經濟體所編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數字的信賴程度或重視程度。

投資者應細閱整份文件，並不應在並無慎審考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮媒體刊登的報導中的任何特定陳述

媒體可能就[編纂]及我們的業務作出報導。在刊發本文件前曾出現(且於本文件日期後但[編纂]完成前或會出現)報章及媒體有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，且概無就任何媒體發佈的資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本文件所載者有矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細

風險因素

閱整份文件，不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載的資料，決定是否向我們作出投資。

前瞻性資料可能被證實為不準確

本文件載有有關我們及我們業務及前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及我們現時可得的資料而作出。本文件內所用「預料」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「日後」、「擬」等字眼及類似措詞，當與我們或我們的業務有關時，乃用於識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們現時就未來事件的看法，並受限於各種風險、不明朗因素及假設，包括本文件所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不明朗因素落實，或倘任何相關假設證實為不正確，實際業績可能與本文件所載之前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不明朗因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不明朗因素，包含在本文件的前瞻性陳述不應該視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應該過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載之警告陳述適用於本文件所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所的其他規定的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

[編纂]

我們或未能於未來就股份宣派股息

於往績記錄期內，我們並無宣派任何股息。實際派付股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、經營及資本需要以及董事可能認為相關的任何其他條件而定，並須待股東批准。概無保證任何金額的股息將於任何年度宣派或派付。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

有關本招股章程及全球發售的資料

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

有關本招股章程及全球發售的資料

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

有關本招股章程及全球發售的資料

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

有關本招股章程及全球發售的資料

[編纂]

豁免嚴格遵守上市規則

駐香港管理層

根據上市規則第8.12條，所有申請以聯交所作為第一上市地的申請者須有足夠的駐香港管理層，一般指其至少兩名執行董事須常居於香港。本集團的業務及營運主要位於中國，並於中國管理及進行。本集團全部客戶亦位於中國。概無執行董事常駐香港。我們現時及於可見將來均不會有任何駐香港管理層。

因此，我們已申請並已獲准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合以下條件：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為我們與聯交所溝通的主要渠道，以確保本公司一直遵守上市規則。兩名授權代表為執行董事唐學斌先生及本公司的公司秘書鄭碧玉女士，彼常居於香港。各授權代表將會於接到聯交所要求後一段合理時間內與聯交所會面，並可隨時透過電話、傳真或電子郵件(倘適用)聯絡。兩名授權代表已各自獲正式授權代表我們與聯交所溝通。我們已根據公司條例註冊為非香港公司，亦已授權鄭碧玉女士代表我們在香港接收法律程序文件及通知。
- (b) 倘聯交所欲就任何事宜聯絡董事，各授權代表可隨時立刻聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)及全部高級管理層團隊。為加強聯交所與授權代表及董事的溝通，我們將實施下列政策：(i)各董事須向授權代表提供辦公室電話號碼、手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如適用)；(ii)倘董事預期外遊或休假，彼須盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或透過手提電話、傳真號碼及電郵地址(如適用)，與聯交所保持聯絡；及(iii)全體董事及授權代表將向聯交所提供彼等辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如適用)。
- (c) 此外，並非常居香港的董事已確認彼等持有或可申請有效的商務訪港旅遊證件，並可於接獲要求後一段合理時間內到港與聯交所會面。
- (d) 本公司已遵守上市規則第3A.19條委任合規顧問，作為自上市日期起至本公司就上市日期後的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條的日期止期間，與聯交所溝通的額外渠道。合規顧問的聯絡人將可隨時回應聯交所的查詢。

豁免嚴格遵守上市規則

上市規則第14A章

本公司已就若干不獲豁免的持續關連交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的規定，且聯交所已授出該項豁免。有關詳情請參閱「關連交易」一節。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
<i>執行董事</i>		
唐學斌先生 (行政總裁)	中國 深圳市 羅湖區東樂花園 第84座3B室	中國
董東先生	中國 深圳市 福田區百花五路 長安花園 B座7E室	中國
周勤偉先生	中國 廣州市 龍口西路236號 天譽華庭 A3座904室	中國
<i>非執行董事</i>		
潘軍先生 (主席)	中國 深圳市 福田區農園路66號 香域中央花園 10座10D室	中國
林錦堂先生	香港 九龍紅磡 紅樂道12號 海韻軒 1座1611室	中國
曾李青先生	中國 深圳市 南山區 沙河天鵝堡第2期 K幢2號單位3C室	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事 譚振雄先生	香港 半山 旭龢道12號 嘉賢大廈7D	中國
廖建文博士	3110 Burlington Avenue Lisle, Illinois United States of America	美國
徐俊達先生	中國 北京市 海淀區 三里河路9號 新院丙3樓 1201室	中國

有關董事的進一步資料，載於本[編纂]「董事、高級管理層及僱員」一節。

參與[編纂]的各方

聯席保薦人	美林遠東有限公司 香港 中環 皇后大道中2號 長江集團中心55樓
	國泰君安融資有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓
聯席全球協調人	[編纂]

董事及參與全球發售的各方

聯席賬簿管理人

[編纂]

聯席牽頭經辦人

[編纂]

董事及參與全球發售的各方

本公司法律顧問

就香港法律及美國法律而言：
盛德國際律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
39樓

就中國法律而言：
通商律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層
郵政編碼：100022

就開曼群島法律而言：
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

聯席保薦人及[編纂]法律顧問

就香港法律及美國法律而言：
盛信美國律師事務所
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

就中國法律而言：
金杜律師事務所
中國
深圳市
福田區金田路4028號
榮超經貿中心28樓
郵政編碼：518026

核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港金鐘道88號
太古廣場一期35樓

收款銀行

[編纂]

合規顧問

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國深圳市 寶安區 留仙大道梅龍路 彩生活大廈12樓
根據公司條例第16部註冊的 香港營業地點	香港 中環 皇后大道中16-18號 新世界大廈1座1202-03室
本公司網站	www.colourlife.hk (此網站所載資料並不構成本文件的一部分。)
公司秘書	鄭碧玉女士(香港特許秘書公會) 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
授權代表	唐學斌先生 鄭碧玉女士
審核委員會成員	譚振雄先生(主席) 廖建文博士 徐俊達先生
薪酬委員會成員	廖建文博士(主席) 唐學斌先生 譚振雄先生 徐俊達先生
提名委員會成員	潘軍先生(主席) 唐學斌先生 譚振雄先生 廖建文博士 徐俊達先生
開曼群島股份過戶登記總處	[編纂]

公司資料

香港證券登記處

[編纂]

主要往來銀行
(依英文字母順序排列)

[編纂]

行業概覽

投資者須注意，本行業概覽一節載有轉載自政府刊物的資料及統計數據、我們從中國指數研究院及艾瑞諮詢集團購入的數據及公開可得數據。

我們相信政府官方刊物以及中國指數研究院及艾瑞諮詢集團所用的資料來源恰當，且已合理審慎摘錄並轉載有關資料。轉載自中國指數研究院及艾瑞諮詢集團的資料及數據並非由我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或包銷商委託編製，而中國指數研究院的資料及數據可由其所有認購人進行評估。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成份。我們或我們任何的聯屬人士及顧問、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商或彼等各自的董事及顧問或任何其他參與【編纂】的人士或各方概無獨立核實摘錄自政府官方刊物的資料、向中國指數研究院及艾瑞諮詢集團購入的數據及摘錄自公開可得來源數據。該等資料未必與中國境內或境外其他來源的其他可得資料一致。我們、我們的聯屬人士或顧問、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商或彼等各自的董事、聯屬人士或顧問，或任何參與【編纂】的各方概不就該等資料的準確性、完整性或公平性發變表任何聲明，因此，閣下不應過份依賴該等資料。

中國物業管理行業

中國指數研究院及其方法

我們以總成本約人民幣300,000元購入使用及引用中國指數研究院刊物中多項數據的權利。中國指數研究院於1994年成立，是中國房地產專業研究機構，擁有逾500個分析師。在中國覆蓋華北、華東、華南、華中、西南五大區域，落地分院20家，研究範圍覆蓋中國300多個城市。中國指數研究院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就中國百大物業管理公司進行研究。

中國指數研究院的研究主要考慮於過往三年內至少管理五項物業或建築面積100,000平方米的物業管理公司。中國指數研究院透過自多個一手及二手來源收集數據使用研究參數及假設，包括物業管理公司的數據(包括申報統計數字、網站及市場資料的數據)、中國指數研究院進行的調查、中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)收集的數據、中國房地產統計年鑑、政府機關的公開資料及中國指數研究院為早前刊發的報告所收集的數據。中國指數研究院評估各物業管理公司的經營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業管理公司的整體實力釐定排名。中國指數研究院根據各種因素(包括收益增長率、手頭管理合約數目及合約管理建築面積增長率)評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要根據中國指數研究院按上述因素排名的物業服務百強企業而進行。

行業概覽

中國物業管理行業的起源

深圳經濟特區(「深圳經濟特區」)於1980年代成立。隨著深圳經濟特區的成立及發展，其房地產行業亦迅速增長。中國物業管理行業的歷史可追溯至1981年，當時國家首家物業管理公司於深圳成立。中國其他地區隨之而仿效深圳物業管理行業的發展，該行業自此迅速增長。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理行業目前非常零散。

影響中國物業管理行業的市場狀況

城鎮化及可支配收入提升

中國的城鎮化及人均可支配收入均顯著增長，我們相信這推動了中國的房地產行業增長。下表載列自2008年至2013年期間中國的城鎮化水平及人均可支配收入的數字摘要。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
城鎮人口(百萬).....	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8	731.1
總人口(百萬).....	1,328.0	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7
城鎮化比率(%).....	47.0%	48.3%	49.9%	51.3%	52.6%	53.7%
人均可支配年收入 (人民幣).....	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955

資料來源：中國國家統計局

土地供應增加

隨著急速的城鎮化及人均可支配收入不斷增加，中國政府過去數年增加土地供應。作物業用途的新土地供應(地盤面積)由2008年約752.2百萬平方米增加至2013年約2,000.0百萬平方米，複合年增長率約為21.6%。同期，中國在建住宅物業總建築面積亦由2008年約2,228.9百萬平方米增加至2013年約4,863.5百萬平方米，複合年增長率約為16.9%。同期，已竣工住宅物業建築面積亦由2008年約543.3百萬平方米增加至2013年約787.4百萬平方米的複合年增長率約為7.7%。下表載列自2008年至2013年中國作物業用途的新土地供應(地盤面積)、在建住宅物業建築面積及已竣工住宅物業建築面積的數據。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年至 2013年間的 複合年增長率
作物業用途的新土地供應(地盤面積) (百萬平方米).....	752.2	1,028.4	1,531.2	1,673.0	1,602.0	2,000.0	21.6%
在建住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	2,228.9	2,513.3	3,147.6	3,877.1	4,289.6	4,863.5	16.9%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	543.3	596.3	634.4	743.2	790.4	787.4	7.7%

資料來源：中國國家統計局及國土資源部

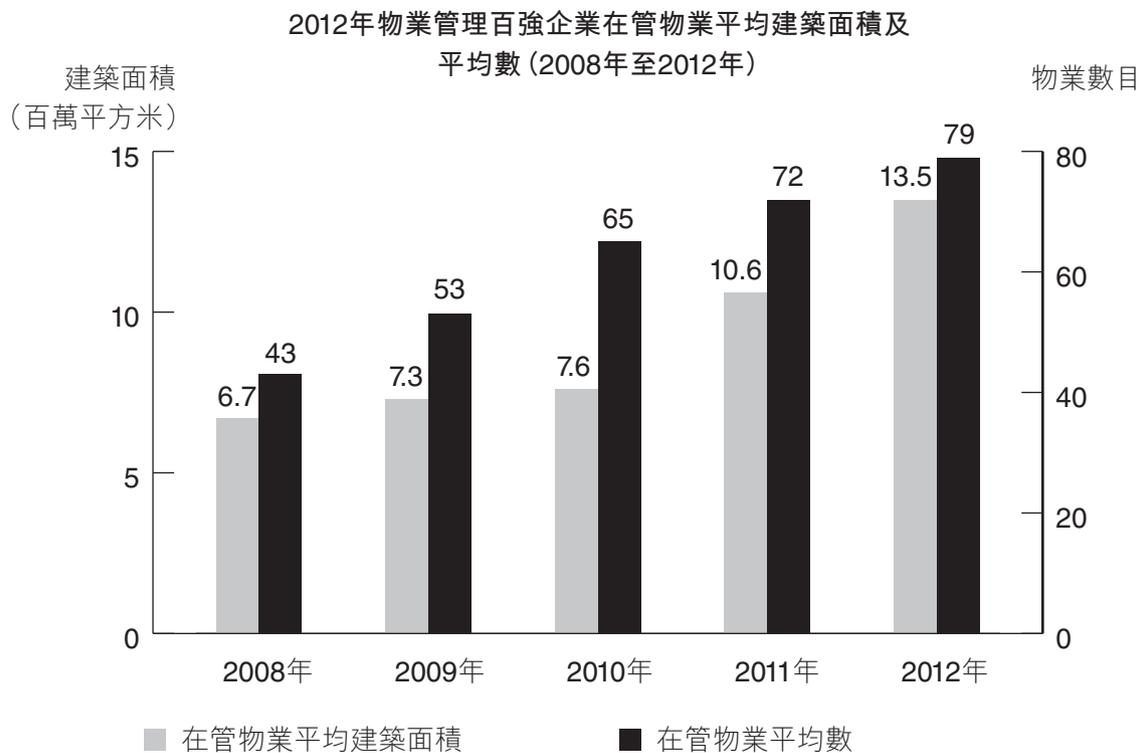
行業概覽

中國物業管理行業概覽

行業參與者概覽

根據中國指數研究院的資料，自1980年代起，中國物業管理行業不斷演變。該行業目前非常零散。

自2008年至2012年，物業管理百強企業所管理的平均建築面積由6.7百萬平方米增加至13.5百萬平方米，複合年增長率為19.1%。於2012年，隨著政府宏觀經濟調控的深入，房地產市場快速增長的勢頭備受遏制，但物業服務百強企業憑藉良好的品牌知名度及優質的服務，在市場中依舊維持競爭優勢。至2012年底，物業管理百強企業的在管物業平均數為79項，自2008年起複合年增長率為16.4%。下圖載列於2008年至2012年間，2012年物業管理百強企業的在管物業平均建築面積及平均數：



資料來源：中國指數研究院；中國指數研究院於最後實際可行日期並未公佈2013年數據

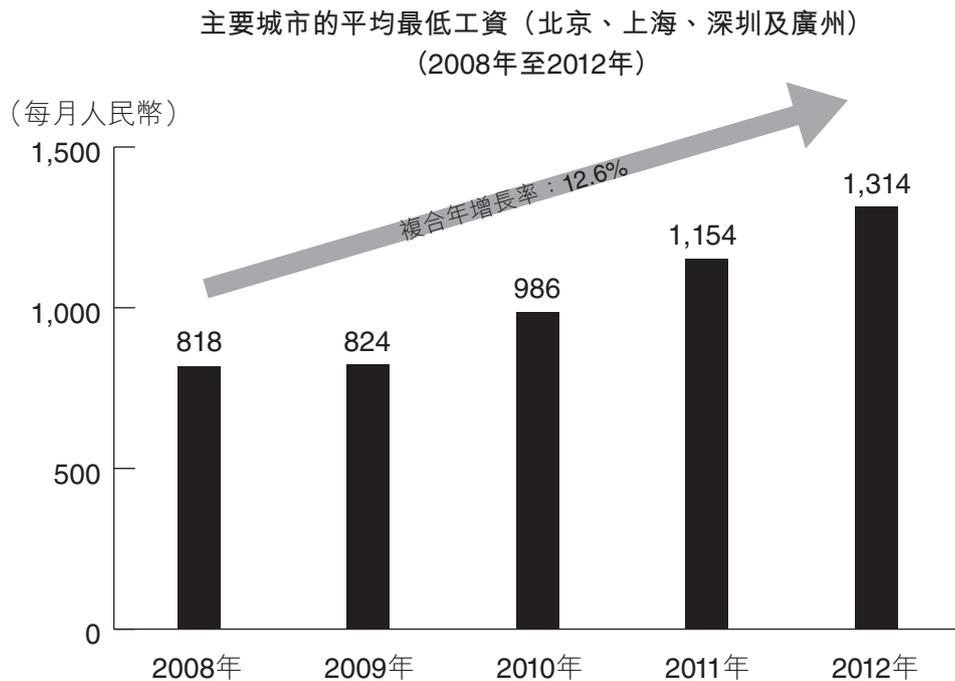
就地理覆蓋而言，2008年以來，物業管理百強企業所建立的據點持續增加，於2012年底平均數達21個城市。根據中國指數研究院的資料，於2012年，物業管理百強企業中，20家公司於超過20個城市為擁有據點，22家於10至20個城市擁有據點，26家於5至10個城市擁有據點，32家於少於5個城市擁有據點。

行業概覽

根據中國指數研究院的資料，物業管理百強企業透過增加於已建立據點的城市的物業管理數目，加強當地的業務規模。另外，部分物業管理百強企業正在由區域性企業轉型為全國性企業，擴展速度相對較快，某些企業通過收購等方式加速擴張。

傳統勞動密集的物業管理服務

根據中國指數研究院的資料，中國物業管理行業涉及多個傳統服務範疇內的勞動密集程序，包括保安、清潔、園藝、綠化以及維修及保養等服務。除勞動工人外，行業亦對技術及管理專業人士的需求殷切，此乃由於該等人士直接影響經營業績、服務質量及未來增長。於2011年及2012年底，物業管理百強企業的平均員工人數分別為2,973名及3,024名。於2011年及2012年底，物業管理百強企業所管理的平均建築面積分別為10.6百萬平方米及13.5百萬平方米，該等公司於各期間所管理的每百萬平方米平均聘用281及224名員工。隨著員工人數不斷增加，平均勞工成本亦持續上升。勞工成本不斷提高，以及近年來通貨膨脹加劇令能耗和物料成本持續增加，導致物業服務成本持續上升。下圖載列於所示期間主要城市(北京、上海、深圳及廣州)的每月平均最低工資：



資料來源：中國指數研究院；中國指數研究院於最後實際可行日期並未公佈2013年數據

同時，物業管理公司收取的平均費用大致維持不變。舉例而言，根據中國指數研究院的資料，該等城市於2012年的物業管理費水平比2011年輕微增加0.9%。費用增長低於勞工成本升

行業概覽

幅。物業服務成本持續上升，再加上物業服務費標準變動不大，導致整體的物業管理公司傳統業務溢利率下降。以集約化經營降低物業管理成本已成為該等公司的當務之急。

標準化比率較低

根據中國指數研究院的資料，中國物業管理行業基本上並無統一的標準主導服務質量。因此，不同物業管理公司所提供的服務質量可能存在極大差別。由於勞工成本上升，一些物業管理公司的服務質量降低，導致住戶滿意度下跌。隨著城市發展水平越來越高，城市發展劃分將越來越細，業主對於物業服務的期望也越來越高。物業管理公司預期將更投入組織、整合與分配資源。預期物業管理公司日後將根據業主的需求，致力於服務質量標準化，而過程將加強中國物業管理行業的發展。

中國物業管理公司的盈利能力

2012年物業管理百強企業能加強彼等於已建立據點的城市的業務，積極開拓具潛力機會的新市場與過往主要集中於住宅物業的情況不同，彼等亦已拓展其業務範圍至包括商業、公共及工業物業等多類物業。服務項目增加令彼等的物業服務費收入穩步增長。根據中國指數研究院的資料，除物業管理服務外，該等物業管理公司由純物業管理公司逐漸擴展業務，提供物業管理服務以外的其他多元化服務。

根據中國指數研究院的資料，物業管理百強企業調整業務模式，以物業管理服務業務為基礎，進一步發展多元化服務，旨在於有效控制營運成本的情況下保證溢利持續增長。2011年及2012年連續兩年增速均有所下滑，這主要是由於勞工成本等營運成本增加，面臨物業管理費上漲困難，導致物業管理百強企業傳統業務增長速度持續放緩；與此同時，多元化服務業務發展迅速，連續三年均保持高增長。根據中國指數研究院的資料，多元化服務或已成為持續盈利能力的根本推動力。

物業管理百強企業透過拓展業務範圍，逐步形成了物業管理服務與多元化服務相輔相成的業務模式，盈利能力已達致穩健增長。隨著物業管理百強企業調整業務模式，彼等能優化並整合內部資源及控制經營成本，溢利率得以提升。根據中國指數研究院的資料，物業管理百強企業於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的平均純利率分別為5.5%、6.2%、6.8%、7.4%及8.0%。

行業概覽

中國物業管理行業的趨勢

傳統勞動密集物業管理服務的盈利能力日益受壓

自1980年代中國物業管理服務成立以來，行業涉及勞動密集傳統服務成份，包括保安、清潔、園藝以及維修及保養服務。

根據中國指數研究院的資料，主要依賴該等傳統服務的物業管理公司正面臨若干經營困難。由於經營成本持續上升，且盈利能力日益受壓，故增長已告放緩。此外，無法再單靠拓展產生相應的盈利增長。在該情況下，許多物業管理公司被迫於服務質量及盈利能力之間作出取舍。

採取標準化及自動化的過渡

根據中國指數研究院的資料，國家科技部提出業務模式創新及技術支援是加快現代服務業（包括物業管理行業在內）發展的基本原則之一。根據中國指數研究院的資料，於2009年至2012年，物業管理百強企業在自動化科技方面的投資持續增長。自動化科技投資包含企業層面的投資和在管物業層面的投資。根據中國指數研究院的資料，物業管理提升自動化可降低勞動密集程度、提升企業管理水平、有效節省人力成本、推動物業管理的標準化運作、提升服務質量和改善業主滿意度。

多元化服務帶來的新機會

根據中國指數研究院的資料，住戶對物業管理公司改善現有服務質量及提供多元化服務的需求日益增加。有關需求加上物業管理公司面對整體成本上升引致日漸增加的營運壓力，為該等公司提供機會，以調整其傳統業務模式、整合資源及將業務轉型以實現可持續盈利能力增長。

具體而言，物業管理公司意識到其最大的資產為為應付於所管理物業住戶的數量，而該等住戶的需求乃最直接的潛在商機。受尋找新收益來源所推動及為應付住戶需求，更多物業管理公司願意調整業務模式及發展多元化服務，以把握住戶的需求。

多元化服務不僅提升整體盈利能力及解決市場需求，亦有助擴闊傳統物業管理的狹窄業務範圍。多種服務有助提高管理水平，並為長期發展建立基礎。根據中國指數研究院的資料，預期物業管理行業亦將與資訊科技同步發展，支持多元化服務的發展。

行業概覽

主動尋求收購機會

由於地區文化及市場狀況的差異，當以內涵方式拓展至新市場時，物業管理公司面對更大的風險，導致擴充成本上升。根據中國指數研究院的資料，為減輕該等風險，自2012年起，物業管理公司透過併購打進新市場。

物業管理公司經常利用併購作為有效擴展至新市場的方法，以節省成本及時間，提升彼等的地理市場覆蓋。此擴充方法亦提高資源使用，從而改善市場資源分配、達致資源共享及建立更強的業務聯盟。然而，收購可能面臨若干困難，如收購目標的估值、人力資源及公司文化難以整合及被收購公司的任何遺留問題，此等問題均須由收購公司解決。中國指數研究院預測併購將為物業管理公司達致增長的最重要方法之一。

一流物業管理公司的服務質量

透過多種方法持續提升服務質量

自2011年起，中國地方政府將改善物業管理服務質量視為重要政策目標。根據中國指數研究院的資料，物業管理公司一般評估其內部潛力及改善自身的服務質量，積極回應政府政策。根據中國指數研究院的資料，較多公司亦透過外包方式提高服務效率及服務質量。

根據中國指數研究院的資料，物業管理百強企業一般通過業務外包的形式實施專業化管理，通過專業化及集約化經營提高服務水平，降低成本。業務外包是物業管理百強企業近幾年的共同趨勢，將部分業務外包予專業公司可以使各項服務更專注，並降低成本。業務外包允許物業管理公司作為外包專業公司與消費者之間的平台，能更專注於對服務質量作出客觀評價。

高水平的整體滿意率，故可獲準時繳付物業管理服務費

根據中國指數研究院的資料，於2012年，物業管理百強企業的物業管理服務費支付率達95.6%。物業管理公司竭力持續提升服務質量以滿足住戶需要及改善其滿意度，從而提升支付率，並為住戶及物業管理公司創造雙贏局面。根據中國指數研究院的資料，於2012年，物業管理百強企業的續約率約為99%，顯示住戶普遍對該等公司感到滿意。

行業概覽

競爭

競爭情勢

我們主要在規模、品牌知名度、財務資源、價格、服務質量及其他因素等種種因素方面與主要競爭對手競爭。於2012年12月31日，管理建築面積超過20,000,000平方米的物業管理公司約有20家。下表載列我們及主要競爭對手所管理的建築面積：

公司	在管建築面積(平方米)
A公司.....	超過50,000,000
B公司.....	超過50,000,000
C公司.....	超過50,000,000
彩生活服務集團有限公司.....	超過30,000,000
D公司.....	超過30,000,000
E公司.....	超過30,000,000
F公司.....	超過30,000,000

該等公司一般為住宅及商業物業提供物業管理服務。除物業管理服務業務外，部分此等公司亦提供若干多元化服務。

根據中國指數研究院於2013年進行的研究，於2012年12月31日，以在管住宅單位數目計，本公司獲評為中國最大的社區服務運營商。此外，於2012年12月31日，其於2013中國物業管理百強企業增長潛力排名中位列第二名，並於2013物業服務百強企業總體實力排名中位列第22位。

我們的工程服務亦與其他提供類似服務的物業管理公司及工程公司競爭。就我們的社區租賃、銷售及其他服務而言，我們透過我們的平台與直接向住客提供相同產品或服務的各類供應商競爭。舉例而言，我們與直接銷售水、米及食用油的供應商及電子商務競爭、就租賃服務與物業代理競爭及就廣告服務與廣告公司競爭。此外，由於當地供應商於我們的服務平台作廣告宣傳，我們亦面對來自其他廣告場所的競爭，例如電子商務。

行業進入門檻

新入行的業者須符合相關中國法律及法規下的資格準則。請參閱載於「與行業有關的法律及法規—中國物業管理板塊的法律監管—物業管理企業的資格」。我們相信此行業進入門檻不高，導致競爭激烈。

行業概覽

彩生活的競爭優勢

本集團專注實行標準化、集約化及自動化策略。傳統物業管理業務模式乃以物業為本，導致同一公司管理不同物業時服務質量不一致。我們的業務模式確保我們能集中控制及監管由駐場服務隊伍提供的服務，並將若干於傳統上彼等提供的服務集約化。我們專注實行自動化，以減低對人手的依賴。此外，我們旨在繼續開發社區租賃、銷售及其他服務平台，連接住戶與當地供應商。我們擁有全面的內部員工培訓系統，稱為「彩生活學院」。我們亦與專業學院設立合辦課程，開辦課程及撰寫課程材料，以培訓能於我們業務模式及文化下成長的新人才。有關更多資料，請參閱「業務—我們的競爭優勢」及「業務—我們的業務策略」各節。

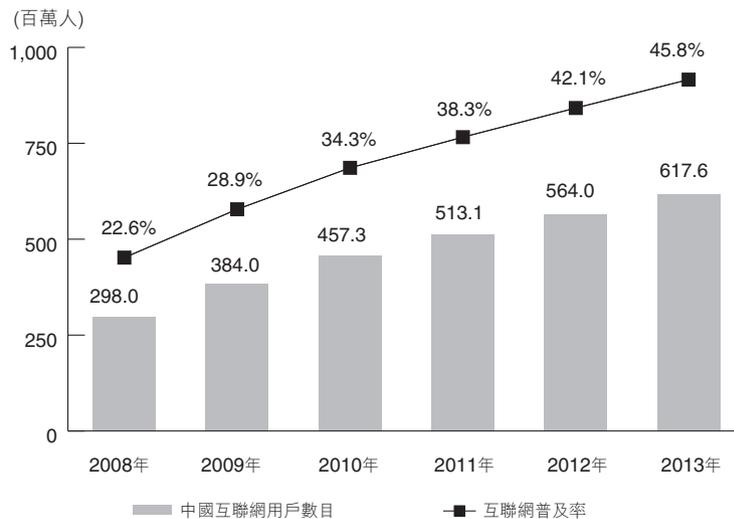
中國電子商務行業

艾瑞諮詢集團及其方法

以下數據包括我們向艾瑞諮詢集團購入使用及引述的其資料的權利，總成本約為人民幣120,000元，以及引述自公開可得來源的其他資料數據。艾瑞諮詢集團於2002年成立，並擁有超過200名專家，為專注於對電子商務等中國互聯網行業進行深入研究的組織。自其成立以來，艾瑞諮詢集團已累積研究及監察中國互聯網行業發展的豐富經驗。艾瑞諮詢集團透過其網上問卷、其與業界專家及參與者的訪問、公開資料及其研究收集數據。

中國互聯網的普及及使用

根據中國互聯網絡信息中心的資料，中國近年的互聯網普及率及互聯網用戶數目顯著增加。下圖載列2008年至2013年中國互聯網普及率及互聯網用戶數目：

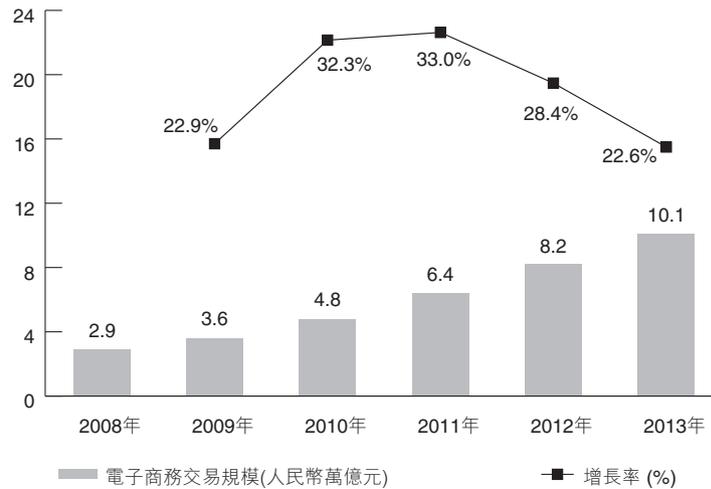


資料來源：中國互聯網絡信息中心

行業概覽

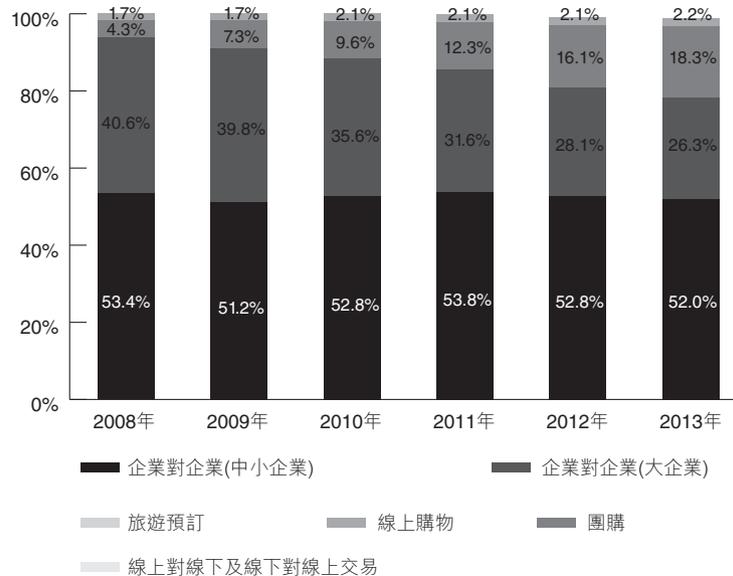
中國電子商務交易的規模及組成部分

根據艾瑞諮詢集團的資料，中國於2013年的電子商務交易價值達人民幣10.1萬億元。艾瑞諮詢集團將急劇增長的原因總結為(i)國家工業及信息化部公佈的電子商務「十二五」發展規劃的政策支持；及(ii)電子商務於中小企業間的普及程度增加。下圖載列2008年至2013年中國電子商務交易的增長：



資料來源：艾瑞諮詢集團

下圖載列2008年至2013年中國電子商務交易的不同組成部分：



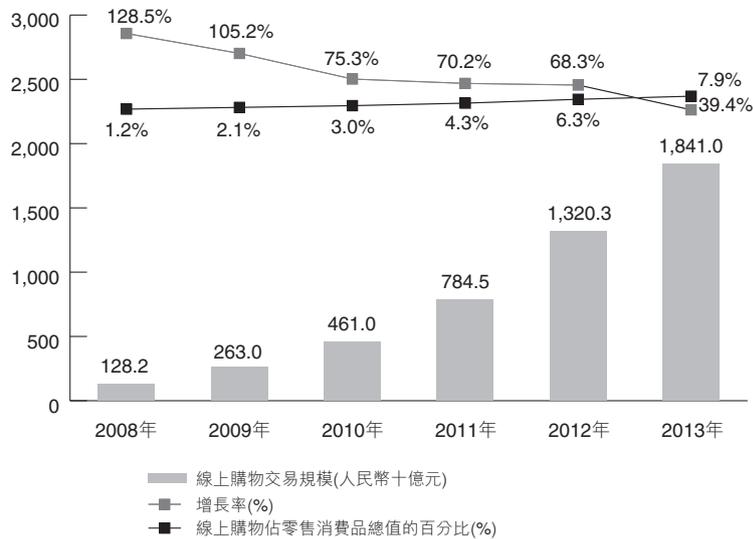
資料來源：艾瑞諮詢集團

附註：團購於2008年、2009年及2010年佔極低百分比，而於2011年則佔0.2%。自2012年起，艾瑞諮詢集團已於其研究內修訂中國電子商務交易的分類。新分類「線上對線下及線下對線上交易」指消費者透過使用互聯網及流動互聯網主要購買服務的交易。消費者可首先於線上購買服務，其後於線下享用該等服務。該等交易亦包括透過條碼及音頻付款支付的交易。於2012年及2013年，線上對線下及線下對線上交易分別佔電子商務交易的0.9%及1.2%。

行業概覽

中國線上購物的增長

根據艾瑞諮詢集團的資料，中國線上購物交易價值於2013年超過人民幣1.8萬億元，較2012年按年增長39.4%，相當於2013年零售消費品總值的7.9%。艾瑞諮詢集團認為有關升幅主要由於企業對個人的電子商務崛起，其規模較彼等以客戶對客戶模式經營的競爭對手為大，且為用戶提供更高的透明度及更安全的購物環境。下圖載列2008年至2013年中國線上購物的若干數據：

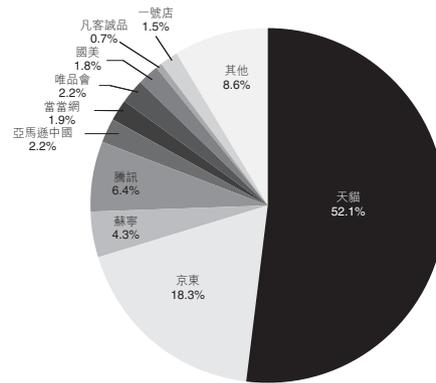


資料來源：艾瑞諮詢集團

附註：線上購物交易規模即電子商務業務商品總價值，其主要售賣採用成本加成定價法的實貨及業務，包括已完成交易中實貨及虛擬產品的商品總價值(不包括旅遊預訂)、營業(或增值)稅及未完成交易的商品總價值(基於不付款或退貨等因素)。

行業概覽

下圖載列2013年中國的領先企業對個人電子商務業務：



資料來源：艾瑞諮詢集團

附註：數據包括線上達成的銷售。

董事確認

於最後實際可行日期，經合理審慎考慮後，董事確認，自此節所載各項數據各自的日期起，市場資料並無出現可能會限制、抵觸或影響本文件所載資料的顯著或重大不利變動。

與行業有關的法律及法規

我們的業務營運受中國政府廣泛監察及規管。本節載列(i)管轄我們現有業務的主要中國政府機關的簡介及(ii)我們必須遵守的主要法律、法規及政策的概要。

相關中國政府機關

全國人民代表大會及其常務委員會

全國人民代表大會為中國最高權力機關，負責頒佈中國的基本法律，包括有關物業管理的法律。全國人民代表大會常務委員會為全國人民代表大會的常務機構。

國務院

國務院為中國最高行政及管理機關，負責檢視、批准及監督中國所有重大投資項目的健康及平穩發展，包括有關物業管理板塊的項目。

發改委

發改委為國家經濟及社會發展制定及推行行業政策及投資方向。

住房和城鄉建設部

住房和城鄉建設部負責頒授物業管理資格證書。

商務部

商務部負責制定本土及外商貿易及國際經濟合作的發展方略、指引及政策、草擬約束本土及外商貿易、消費者保障、市場競爭及外商投資的法律及法規，以及就雙邊及多邊貿易協議進行談判。

公安部

公安部為國務院管理全國公共安全的機關，負責制定有關公共安全的方略、政策及法律，包括車輛停泊法規。

人力資源和社會保障部

人力資源和社會保障部為國務院管理人力資源及社會治安的行政機關，負責制定有關人力資源及社會治安的方略、政策、法律及法規。

國家稅務總局

國家稅務總局為國務院管理稅務的機關，負責制定有關稅務的方略、政策、法律及法規。

與行業有關的法律及法規

財政部

財政部為國務院管理財務及會計的行政機關，負責制定有關財務及會計的方略、政策、法律及法規。

中國人民銀行

中國人民銀行為國務院管理財務及會計的行政機關，負責制定有關財務及會計的方略、政策、法律及法規。

國家外匯管理局

國家外匯管理局為國務院管理外匯管理的行政機關，負責制定有關外匯管理的方略、政策、法律及法規。

中國證監會

中國證監會為國務院管理股票及其他衍生產品的行政機關，主要負責制定有關證券及證券市場的相關方略、政策、法律及法規。

國家工商行政管理總局

國家工商行政管理總局為國務院的行政機關，主要職責為集中市場巡查及行政執法。國家工商行政管理總局負責制定有關市場巡查及行政執法的方略、政策、法律及法規。

工業和信息化部

工業和信息化部為國務院管理工業及信息的行政機關，負責制定有關工業及信息的方略、政策、法律及法規。

中國物業管理板塊的法律監管

外商投資物業管理企業

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(「外商投資方向規定」)(由國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目應分為四個類別，即鼓勵、允許、限制及禁止四類。鼓勵、限制及禁止外商投資項目應載列於《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)(「目錄」)，而任何不載列於目錄的項目被視作允許外商投資的項目。

根據目錄(由發改委及商務部於2011年12月24日共同修訂，並於2012年1月30日生效)，物業管理行業屬允許外商投資的行業類別。按目錄及其他有關外商投資企業的法律及行政規則的相

與行業有關的法律及法規

關規定，外商投資物業管理企業均獲准註冊成立為中外合營企業、中外合作經營企業或外資企業。外商投資物業管理企業應於其在當地工商行政管理局註冊前，取得商業主管機關的批准及取得外商投資企業批准證書。

物業管理企業的資格

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈，並於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日修訂)，為從事物業管理活動的企業而設的資格審查制度已獲採納。根據《物業管理企業資質管理辦法》(住房和城鄉建設部令第125號)(「物業管理企業資質辦法」)(由住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈，並於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日修訂)，新設立的物業管理企業應當自領取其營業執照之日起三十天內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請物業管理資質。資質審批部門應當對符合相應資質等級條件的物業管理企業核發物業管理資質證書。

根據物業管理企業資質辦法，物業管理企業的資質應分為一級、二級及三級。就各個不同等級的資質，物業管理企業資質辦法已為各等級定立特定的準則。申請者需符合以下方面的詳細規定：(i)其註冊資本；(ii)其專業人員的數目；(iii)其管理的物業類型；及(iv)其管理的不同類型物業的面積。國務院建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的一級資質證書；各省及自治區人民政府建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的二級資質證書，而直轄市人民政府建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的二級及三級資質證書。設區的市的人民政府建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的二級及三級資質證書。

擁有一級資質的物業管理企業獲許承接任何房地產管理項目。擁有二級資質的物業管理企業獲許承接少於300,000平方米的住宅項目及少於80,000平方米的非住宅項目的房地產管理。擁有三級資質的物業管理企業獲許承接少於200,000平方米的住宅項目及少於50,000平方米的非住宅項目的房地產物業管理。物業管理企業須進行每年審查，以保持資質。

與行業有關的法律及法規

倘物業管理企業並無取得物業管理企業資質證書，或倘其承接的項目超出資質等級的營運範圍，物業管理企業可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入及支付罰款。

物業管理企業的委任

根據《物權法》(中國國家主席令第62號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，業主可自行管理樓宇及配套設施或委託物業管理企業或其他託管人管理。根據法律，業主有權替換由發展商聘用的物業管理企業或其他託管人。物業管理企業或其他託管人應管理業主託管的樓宇區域內的樓宇及配套設施，亦應受業主所監管。

根據物業管理條例，於業主大會上，倘擁有樓宇總建築面積過半數業權的業主及業主總數中過半數業主投下贊成票，即可聘用或解僱物業管理企業。於業主大會正式聘用物業管理企業前，建築機構(如物業發展企業)與物業管理企業須簽訂書面初步服務合約。物業管理合約載列條款，據此，物業管理企業承擔相關樓宇及配套範圍內所有安裝及設備的維修、保養及管理。一旦業主協會與物業管理企業簽訂物業管理合約，初步服務合約即告終止。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房(2003)130號)(由住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效)，於業主及業主協會聘用任何物業管理企業前，初步物業管理服務應由發展商聘請的物業管理企業進行。位於相同物業管理範圍的住宅樓宇及非住宅樓宇的發展商應透過招標及投標聘用擁有相同及相應資格的物業管理企業。發展商應成立投標評估委員會，當中包括五名或以上單數的成員，最少三分之二成員應為物業管理專家，且非投標發展商的代表。物業管理專家應從當地房地產行政部門編製的專家名單中隨機選取。倘只有少於三名投標者或物業規模少，於物業所在的地區及縣市的人民政府房地產主管部門批准後，物業發展商可直接透過合約聘用物業管理企業。

與行業有關的法律及法規

物業管理企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格(2003)1864號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效)，物業管理企業獲准根據相關物業管理合約就物業、配套設施及相關空地的保養、保修及管理及環境健康的維護及相關範圍的整理向業主收取費用。

國務院價格主管部門及建設主管部門應共同負責監督及管理全國物業管理企業的收費。縣級以上的人民政府價格主管部門及同等級別的物業主管部門應共同於各自的行政區域負責監督及管理物業管理企業的收費。

物業管理企業的收費應根據不同類型物業的性質及特色以政府指導價及市場調節價釐定。特定定價準則須由省、自治區及直轄市的人民政府價格主管部門及物業主管部門釐定。

業主與物業管理企業協定，物業管理服務費可在所有收妥的物業管理費中以包幹制(業主向物業管理企業支付固定的物業管理費，由物業管理公司自負盈虧、自承風險)或按收妥的物業管理費中的固定百分比支付(物業管理企業可按物業管理收入中預先協定的比例或金額收取其服務費)。其餘的物業管理收入應僅用於物業管理合約訂定的項目之上，而業主可享有或須承擔盈餘或缺額。

物業管理企業應根據人民政府主管價格行政部門的規定以明碼實價徵收服務費，並於管理範圍的當眼處向公眾展示其服務項目及準則、收費項目及準則以及其他相關內容。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢(2004)1428號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業管理企業於向業主提供服務期間(包括物業管理合約規定的物業服務以及業主要求的其他服務)應以明碼實價徵收服務費，並展示彼等服務項目、準則及其他相關內容。倘定價標準有任何改變，物業管理企業須於實行新準則的一個月前調整所展示的相關內容及表明新準則的執行日期。

與行業有關的法律及法規

倘物業管理企業並無根據地方法規採用政府指導價，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或於嚴重的情況下終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

對物業管理服務供應商定價成本的監管

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格(2007)2285號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2007年9月10日頒佈，並於2007年10月1日生效)，物業管理服務的定價成本乃根據經人民政府主管價格行政部門評估後的物業管理服務平均成本而釐定。人民政府主管價格行政部門於人民政府主管物業行政部門的協助下負責監管及調查物業管理服務的定價成本。物業管理服務定價成本應包括員工成本、物業公共區域及設施的日常運作及保養成本、園藝保養成本、衛生成本、保安成本、公共區域、設施及公眾責任保險成本、辦公支出、管理成本分攤、固定資產折舊及經業主同意的其他成本。

根據《住宅專項維修資金管理辦法》(住房和城鄉建設部及財政部令第165號)(由住房和城鄉建設部及財政部於2007年12月4日共同公佈，並於2008年2月1日生效)，須成立特別基金以用於住宅物業所有公共區域、設施及設備的保修期屆滿後為該等住宅物業將進行的保養、改建及翻新。住宅維修基金須存入業主獨立管理的特別賬戶，並受政府監管。個別業主須投入基金的金額應參考業主住宅的建築面積、樓齡及由相關地方房地產機關訂立的特定準則而釐定。基金交由當地房地產機關托管，直至基金能轉移至業主協會於成立後指明的賬目為止。住宅維修基金作分別保留，不得作不當用途，且其使用須嚴格遵守指明的程序。

停車場管理

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城(2010)74號)(由住房和城鄉建設部、公安部及發改委共同頒佈，並於2010年5月19日生效)，包含市場進出標準的持牌管理制度須由以公開、公平及公正方式選取的專業市區停車服務企業所採納。

根據《機動車停放服務收費管理辦法》(計價格(2000)933號)(由發改委於2000年7月14日頒佈，並於2000年9月1日生效)，縣級以上的人民政府主管價格行政部門應負責管理車輛停泊服務費的徵費。

與行業有關的法律及法規

車輛停泊服務費根據三項基本定價準則(包括市場調節價、政府指導價及政府定價)而釐定。特定定價應由省、自治區及直轄市人民政府價格行政部門按各自行政區域的車輛數量及車輛停泊服務的供求關係而釐定。住宅社區的露天停車場及地下停車場應遵從政府指導價及政府定價，而酒店及寫字樓的停車場應遵從市場調節價。

採納政府指導價或政府定價而制定或調整的車輛停泊服務費準則應由停車場的經營者應用，及由其所所在地的人民政府主管價格行政部門批准。

車輛停泊服務費應以明碼實價徵收。經營者應於停車場及收費站的當眼處展示價格通告，列明車輛類型、服務項目、收費單位及準則以及投訴及資訊電話，以供公眾人士監督。

司法解釋

《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋(2009)8號)(由最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效)訂定法院於業主與物業管理企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。在《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》規限下，物業發展商或業主協會代表業主根據相關法規訂立的物業管理合約對業主具有法律約束力，而倘若業主以並非訂約方為由呈請，法院不予支持。此外，倘業主協會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理企業責任、加重業主協會或業主責任或排除其權利的物業管理合約條款無效，法院應予支持。

對中國從事維修及保養服務的企業的法律監管

從事升降機等機電特種設備的安裝、改造、維修及日常保養的企業須取得特種設備安裝改造維修許可證，而從事升降機的日常保養的企業則須取得電梯保養許可證。《機電類特種設備安裝改造維修許可規則(試行)》(「許可規則」)規定許可證申請者的特定要求及有關申請、接納、審核及發牌的詳細程序。符合所有要求的申請者可向省市的特種設備安全監管機關遞交申請，並可於主管審核代理批准及調查後獲取相關許可證。企業應按照許可規則訂明的規定經營業務，並於出現任何違規行為時按該規則受行政處罰。

與行業有關的法律及法規

根據《廣東省安全技術防範管理條例》(「安全技術條例」)及其實施辦法，主管公共安全機關應按照(i)於過往三年完成的安全技術系統數目、(ii)管理團隊、(iii)技術員工、(iv)持有安全技術證書的員工數量及(v)企業的註冊資本將從事安全技術系統設計、建設及保養的企業分類為四個等級中的其中一級。建設項目安全技術系統的設計規劃及為現有樓宇改建的有線或無線安全技術系統的設計規劃須經縣級以上的公共安全機關主管安全技術部門批准，而該等安全技術系統須於開始試行一個月後及任何有關安全技術系統全面運作前經政府當局驗收。安全技術及其實施辦法的規定亦載列，倘違反任何有關規定，從事安全技術系統設計、建設及保養的企業應承擔的法律責任。

對中國電信服務的法律監管

電信服務的資格

《電信條例》(國務院令第291號)(由國務院於2000年9月25日頒佈)界定「基本電信服務」及「增值電信服務」的區別。互聯網內容供應服務屬增值電信服務(或互聯網內容供應商服務)的子類別。根據《電信條例》，增值電信服務的商業營運者須先從工業和信息化部或其省級相應機關取得經營許可證。

《電信業務經營許可管理辦法》(工業和信息化部令第5號)(或電信許可辦法)(由工業和信息化部於2009年3月1日頒佈)載列經營增值電信服務所須許可證的種類及資格及取得經營許可證的程序。舉例而言，於多個省份提供增值服務的互聯網內容供應商營運者須取得跨區域的許可證，而於一個省份提供相同服務的互聯網內容供應商營運者則須取得當地的許可證。

我們的中國法律顧問告知，深圳市彩生活網路服務透過彩生活網站提供的社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。為遵守該等中國法律及法規，我們的互聯網內容供應商營運者深圳市彩之雲網絡持有所須電信與信息服務業務經營許可證。

倘從事增值電信服務的企業未有先取得電信與信息服務業務經營許可證，企業可能被勒令終止該違反行為、交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款，甚或於嚴重的情況下終止業務經營，直至彼等的不合規獲糾正為止。

外商投資增值電信業務

根據《外商投資電信企業管理規定》(國務院令第534號)(由國務院於2001年12月11日頒佈，並於2002年1月1日生效，且於2008年9月10日作出修訂)，國外投資者可持有中國增值電信服務

與行業有關的法律及法規

供應商不多於50%的股本權益，而該等國外投資者須擁有於海外提供增值電信服務的經驗及保持良好的往績記錄。

根據《關於加強外商投資經營增值電信業務管理的通知》(「通知」)(由工業和信息化部(前稱信息產業部)於2006年7月頒佈)，國外投資者須設立外資企業及取得電信與信息服務業務經營許可證以於中國投資電信業務或進行任何商業互聯網內容供應商業務。根據此通知，持有電信與信息服務業務經營許可證的本地公司禁止向國外投資者以任何方式租賃、轉讓或出售許可證及提供任何援助，包括向於中國進行無牌增值電信業務的國外投資者提供資源、場地或設施。此外，相關商標及域名等若干用於增值電信業務的相關資產須由本地電信與信息服務業務經營許可證持有人或其股東擁有。此通知進一步規定電信與信息服務業務經營許可證持有人擁有其獲批准業務所需的設施及於其許可證覆蓋的範圍保留該等設施。另外，所有增值電信服務供應商須按照相關中國法規項下的標準維持網絡及信息安全。倘電信與信息服務業務經營許可證持有人未能遵守此通知的規定及未能於指定時間內補救該等違規，工業和信息化部或其當地相應機關有權對該等許可證持有人施行行政措施，包括吊銷其電信與信息服務業務經營許可證。

互聯網信息服務及內容

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)(由國務院於2000年9月25日頒佈，並於2011年1月8日修訂)，於中國境內從事提供互聯網信息服務的實體須取得(i)由工業和信息化部或其地方機關發出的電信與信息服務業務經營許可證(倘有關服務被視為「商業互聯網信息服務」)；或(ii)工業和信息化部地方機關的互聯網內容供應商存案(倘談及的服務被視為「非商業服務」)。前者指「透過互聯網以收費形式向互聯網用戶提供的信息、網站創作及其他服務」，後者則指「透過互聯網免費向互聯網用戶提供公開的信息的服務」。倘互聯網信息服務供應商未能取得電信與信息服務業務經營許可證或為互聯網內容供應商存案，工業和信息化部當地的相關分部可徵收罰款、沒收其收入甚至封鎖其網站。商業及非商業互聯網信息服務乃籠統概念，工業和信息化部地方機關於其辦理批准手續時，有大量詮釋空間。

互聯網信息服務管理辦法進一步指明互聯網內容供應商禁止提供彼等營業執照或其他所需執照或許可證範圍以外的服務，並清楚列明被禁內容的清單。互聯網內容供應商須監察及控制其網站上發佈的信息。倘發現任何被禁內容，彼等須即時移除違規內容、保留記錄及上報有關機關。

與行業有關的法律及法規

對中國勞工權益保障的法律規管

根據《中華人民共和國勞動法》(國家主席令第28號)(「**勞動法**」)(由全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈，並於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日修訂)，僱主應制訂及改善其規則及規例，以保障其員工的權益。僱主應制訂及改善其勞工安全及保健制度、嚴格執行全國勞工安全及保健草案及準則、向員工提供勞工安全及保健教育、預防勞工意外及減低職業危害。勞工安全及保健設施應符合相關國家標準。僱主須向員工提供符合國家法規規定的勞工安全及保健條件的必要勞工保護裝備，以及定期為從事有職業危害運作的員工提供健康檢查。從事特別業務的勞工須接受專業培訓及取得相關資格。僱主應制定職業培訓系統。應預留職業培訓基金，並按照國家規例而使用。員工的職業培訓應按照公司的實際狀況有系統地實行。

《勞動合同法》(國家主席令第65號)(由全國人大常委於2007年6月29日頒佈，並於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂)及《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(於2008年9月18日頒佈，並於同日生效)透過勞動合同規定各方(即僱主及僱員)及包含涉及勞動合同條款的特定規定。根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》的規定，勞動合同須以書面擬定。經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同或工作期至若干工作完成為止的勞動合同。於與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。於勞動法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲承認。倘勞資關係已建立惟並無訂立正式合同，則須於《勞動合同法》生效一個月內訂立書面勞動合同。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，於中國的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。企業必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。《社會保險法》(國家主席令第35號)(於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效)結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和基本醫療保險的相關規定，並詳細地闡述違反相關社會保險法律及法規的僱主的法律義務及責任。

與行業有關的法律及法規

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24日修訂)，個別僱員及其僱主繳納的住房公積金供款屬該個別僱員擁有。

僱主須按時悉數支付及繳存住房公積金，不得逾期或付款不足。僱主應向住房公積金行政中心辦理支付住房公積金及繳存登記。就違反上述法規以及未能辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，住房公積金行政中心將責令有關公司於指定期限內完成有關手續。未能於指定時限辦理登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金行政中心將責令該等公司於指定期限內支付款項，並就於上述限期屆滿後，仍未能遵守法規的公司向人民法院進一步申請強制執行。

中國稅務法規

所得稅

根據《企業所得稅法》(全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2008年1月1日生效)及《企業所得稅法實施條例》(國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效)，中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業採用25%劃一所得稅率。該等企業分類為居民企業及非居民企業。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，向非居民企業(並無於中國設立據點或營業點或擁有該等據點或營業點，惟與有關所得稅並無實質聯繫的企業)投資者派發的股息(以源自中國為限)須繳納10%中國預扣稅，惟中國與非居民企業司法權區之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內收入的收益，須按10%中國所得稅率繳稅(或較低條約稅率(倘適用))。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效)，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函2009第601號)(國家稅務總局於2009年10月27日頒佈及生效)，並無實質業務的導管公司或空殼公司不可享有稅收條約優惠，且將按照「實質重於形式」原則進行實質擁有人分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

與行業有關的法律及法規

根據《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(國家稅務總局於2009年12月10日頒佈，並追溯至2008年1月1日開始生效)，以及《國家稅務總局公告2011年第24號》(國家稅務總局於2011年3月28日頒佈)，倘非居民企業透過出售海外控股公司股本權益而間接轉讓於中國居民企業的股本權益，且該股本權益轉讓的資本收益的實際稅率低於12.5%，或海外控股公司成立所在的司法權區不徵收海外資本收益收入所得稅，則外國投資者須向中國的主管稅務機關上報該間接轉讓。於「實質重於形式」的原則下，倘海外控股公司欠缺合理商業目的，且成立目的旨在規避中國稅項，則中國稅務機關可視該海外控股公司為不存在。因此，間接轉讓產生的收入可能須按10%的稅率繳納中國預扣稅，而外國投資者可能因逾期繳稅而被處以罰款。

營業稅

根據《營業稅暫行條例》(國務院令第136號)(國務院於1993年12月13日頒佈，並於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日修訂)以及《營業稅暫行條例實施細則》(財政部及國家稅務總局於1993年12月25日頒佈及生效，並於1997年5月22日及2008年12月15日修訂，並於2011年10月28日進一步修訂)，提供指定服務及轉讓不動產或無形物業所得收入須視乎業務而定，按介乎3%至20%的稅率繳納營業稅。

增值稅

根據《增值稅暫行條例》(國務院令第538號)(國務院於1993年12月13日頒佈，並於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日修訂)及《增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(財政部於1993年12月25日頒佈及生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務，或進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除另行規定外，一般納稅人銷售或進口各類貨物的稅率為17%；提供加工、修理或修配服務的納稅人的稅率為17%；出口貨物的納稅人適用稅率為零。

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《營業稅改徵增值稅試點方案》(財稅(2011)110號)，國家自2012年1月1日起開始逐步推動稅務改革，於經濟發展輻射效應明顯及改革示範作用較強的試點地區，從交通運輸業及部分現代服務業等生產性服務業等行業開展試點，逐步推廣營業稅改徵增值稅。

與行業有關的法律及法規

中國外匯法規

根據《外匯管理條例》(國務院令第193號)(國務院於1996年1月29日頒佈，並於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限及其他規定由國務院外匯管理部門按國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定。經常項目交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外有價證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經主管行政部門批准或備案者，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行有管理的浮動匯率制度。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀法(1996)210號)(中國人民銀行於1996年6月20日頒佈，並於1996年7月1日生效)，外商投資企業可保留國家外匯管理局規定最多的經常項目外匯收入。任何超出部分須售予指定外匯銀行或透過外匯調劑中心出售。

根據《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發(2005)75號)(國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈，並於2005年11月1日生效)，「特殊目的公司」指任何中國居民為對任何中國境內企業進行股本權益融資(包括可換股債券融資)而成立或控制的離岸公司。於成立或獲得該等特殊目的公司控制權前，中國居民(不論其為自然人或法人)須完成辦理海外投資外匯登記或向相關國家外匯管理局地方分局備案。通知亦要求中國居民於將其境內企業的資產或股份注入境外特殊目的公司或於進行該等注資後在海外籌集資金後，向國家外匯管理局地方分局辦理登記。此外，中國居民須於特殊目的公司發生任何涉及資本變動的重大變動(例如資本增加或減少、股份轉讓或置換、合併、拆細、長期股權或債務投資或增設任何抵押權益，而不涉及任何返程投資)後30日內向國家外匯管理局地方分局更新登記或備案。通知可追溯應用，即任何中國居民於過去曾成立該等特殊目的公司或收購其控制權而於中國境內進行投資者，須辦理有關海外投資外匯登記或備案手續。

與行業有關的法律及法規

根據《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(匯綜發(2008)142號)(國家外匯管理局於2008年8月29日頒佈及生效)，(i)外商投資企業於申請外匯資本付匯及結匯前，須經會計師進行資本驗證；及(ii)外商投資企業外匯資本兌換所得的人民幣資金僅可用於經批准的業務範圍，且除另有規定外，不得用於中國境內的權益投資或收購。倘無國家外匯管理局批准，不得更改該等人民幣資本的用途，且於任何情況下，該等人民幣資本均不得用作償還或預繳未獲使用的人民幣貸款。

中國網絡域名法規

《中國互聯網絡域名管理辦法》(工業和信息化部令第30號)(工業和信息化部於2004年11月5日頒佈，並於2004年12月20日生效)對帶有互聯網國家代碼「.cn」的中文域名進行登記規管。

根據《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法》(中國互聯網絡信息中心於2012年5月28日頒佈，並於2012年6月28日生效)，域名爭議案件須提交中國互聯網絡信息中心授權的機構解決。

歷史、重組及集團架構

歷史及發展

歷史

於本公司註冊成立前，我們的營運附屬公司為花樣年集團的組成部分，花樣年集團的股份於聯交所主板上市。我們主要業務分部(即物業管理分部)的歷史可追溯至**2002年5月10日**，當天深圳市彩生活物業管理開業。深圳市彩生活物業管理由(其中包括)花樣年集團的附屬公司深圳市花樣年投資發展有限公司及非執行董事潘軍先生成立，旨在為花樣年集團於物業發展方面的核心業務創建一個補充業務分部。同年，執行董事兼行政總裁唐學斌先生加入本集團，成為高級管理層團隊的一員。我們的物業管理服務業務包括主要向住宅社區提供的保安、清潔、園藝、修理及維修等方面的服務。

為補足我們的物業管理服務，於**2002年**，我們開始向我們所管理的住宅社區的住戶及業主提供社區租賃、銷售及其他服務。該等社區租賃、銷售及其他服務主要包括飲料及報章等基本日用品的購物協助服務，以提升該等住宅社區的生活質素及便利程度。自**2002年**開業及於深圳成立所有三個業務分部後，我們於**2004年**開始擴展業務至深圳以外的其他中國城市。

於**2006年12月**，我們透過收購深圳市開元同濟(一家主要在深圳從事向物業發展商及我們所管理的住宅社區提供工程服務的公司)，開始工程服務業務。於**2007年6月**，我們開始透過深圳市彩生活網絡服務集中提供社區租賃、銷售及其他服務，主要包括提供公共空間租賃協助及購物協助服務。

於**2013年12月31日**，我們的物業管理業務覆蓋中國**60**個城市，而我們在有關城市訂約管理**436**個住宅社區，並為**179**個住宅社區提供顧問服務。

業務發展里程碑

以下事件為本集團自成立以來的主要業務里程碑：

年份	事件
2002年	深圳市彩生活物業管理於 2002年5月10日 在中國深圳開業。
2003年	深圳市彩生活物業管理的物業管理服務質素獲 ISO 9001 及 ISO 14001 認證。
2004年	我們開始擴展業務至深圳以外的其他中國城市。

歷史、重組及集團架構

年份	事件
2006年	<p>深圳市彩生活物業管理的物業管理服務質素獲ISO 9001認證。</p> <p>深圳市彩生活於2006年12月5日收購深圳市開元同濟。</p>
2007年	<p>深圳市彩生活網絡服務於2007年6月12日成立，作為我們向我們所管理的住宅社區住戶及業主提供社區租賃、銷售及其他服務的主要附屬公司。</p> <p>深圳市彩生活網絡服務開業，其業務主要包括提供公共空間租賃協助及購物協助服務。</p> <p>深圳市彩生活網絡服務開始推出網站www.colourlife.com。</p>
2011年	本公司於2011年3月16日成立。
2013年	深圳市彩生活網絡服務推出手機應用程式，為我們所管理或提供顧問服務的住宅社區住戶及業主登入我們的線上平台的另一途徑。

公司發展

我們各個業務分部的主要營運附屬公司的概要如下：

附屬公司名稱	註冊成立日期及地點	收購／成立詳情	參考
物業管理服務業務			
深圳市彩生活物業管理	2000年12月11日 中國	深圳市彩生活於2006年11月13日自花樣年集團(中國)收購深圳市彩生活物業管理。	請參閱「物業管理服務業務—深圳市彩生活物業管理」一節
南京名城物業管理	2002年5月30日 中國	深圳市彩生活於2013年1月8日自黃建新先生及黃建琴女士收購南京名城物業管理。除彼等於南京名城物業管理的權益外，黃建新先生及黃建琴女士各自為獨立第三方。	請參閱「物業管理服務業務—南京名城物業管理」一節

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱	註冊成立日期及地點	收購／成立詳情	參考
南京慧韜物業	2006年9月29日 中國	深圳市彩生活 於2013年4月10日 自吳濤先生及馬旭先生 收購南京慧韜物業。 馬旭先生為獨立第三方。 除其於南京慧韜物業的權益外， 吳濤先生為獨立第三方。	請參閱「物業管理服務業務— 南京慧韜物業」一節
工程服務業務			
深圳市開元同濟	2001年11月15日 中國	深圳市彩生活 於2006年12月5日 自周蓓女士及上海同濟樓宇 科技有限公司收購 深圳市開元同濟。 周蓓女士及上海同濟樓宇科技 有限公司各自為獨立第三方。	請參閱「工程服務業務— 深圳市開元同濟」一節
社區租賃、銷售及其他服務業務			
深圳市彩生活 網絡服務	2007年6月12日 中國	深圳市彩生活成立 深圳市彩生活網絡服務。	請參閱「社區租賃、銷售及其 他服務業務— 深圳市彩生活網絡服務」一節
深圳市星彥行置業	2007年4月23日 中國	深圳市彩生活 於2010年7月7日及 2011年11月15日 自深圳思源興業房地產經紀 有限公司(「深圳思源經紀」) (前稱深圳市星彥地產顧問 有限公司)及花樣年集團(中國) 收購深圳市星彥行置業。 深圳思源經紀有限公司為 獨立第三方。	請參閱「社區租賃、銷售及其 他服務業務— 深圳市星彥行置業」及 「重組—深圳市星彥行置業 內部重組」一節
深圳市前海彩之雲	2013年4月22日 中國	彩之雲集團(香港) 成立深圳市前海彩之雲。	請參閱「重組 —成立若干附屬公司」一節

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱	註冊成立日期及地點	收購／成立詳情	參考
深圳市前海彩付寶	2013年5月7日 中國	彩付寶集團(香港) 成立深圳市前海彩付寶。	請參閱「一重組— 成立若干附屬公司」一節
中國控股公司			
深圳市彩生活	2006年8月25日 中國	深圳市彩生活社區科技於 2013年3月15日 自雅浩科技收購深圳市彩生活。	請參閱「一重組— 集團內附屬公司的重組」一節

作為公司發展的一部分，我們透過以下步驟為各個業務分部成立及收購主要附屬公司：

物業管理服務業務

深圳市彩生活物業管理

深圳市彩生活物業管理主要從事物業管理，並於2000年12月11日在中國成立，初步註冊資本為人民幣5,000,000元。於成立日期，深圳市花樣年投資發展有限公司(前稱深圳市星彥投資發展有限公司)、潘軍先生及陳越先生分別擁有深圳市彩生活物業管理90%、5%及5%的股本權益。

自其成立日期起，深圳市彩生活物業管理已進行一系列股權轉讓，其後深圳市彩生活物業管理由花樣年集團(中國)全資擁有。

於2006年10月30日，深圳市彩生活物業管理當時的唯一股東花樣年集團(中國)與深圳市彩生活訂立股權轉讓協議，據此，花樣年集團(中國)同意將其於深圳市彩生活物業管理的100%權益轉讓予深圳市彩生活，代價為人民幣4,865,020元，此代價由訂約方按公平原則磋商而釐定。於2006年11月13日，相關中國機關已授出反映該項轉讓的更新營業執照。有關轉讓完成後，深圳市彩生活物業管理由深圳市彩生活全資擁有。

於2012年12月13日，深圳市彩生活物業管理的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣35,000,000元。深圳市彩生活物業管理仍然由深圳市彩生活全資擁有。

於2013年12月31日，深圳市彩生活物業管理訂約管理321個住宅社區，並為167個住宅社區提供顧問服務。

歷史、重組及集團架構

南京名城物業管理

南京名城物業管理主要從事物業管理，並於2002年5月30日在中國成立，初步註冊資本為人民幣2,000,000元。於成立日期，南京名城物業管理由下列實體擁有，有關實體各自為獨立第三方，而彼等各自的出資額載於下表：

股東	出資額 (人民幣元)	約佔股本權益
南京視博建築設計有限公司.....	100,000	5%
南京立信投資管理有限公司.....	1,800,000	90%
南京名城房地產開發有限公司.....	100,000	5%
合計.....	2,000,000	100%

自其成立日期起，南京名城物業管理已進行一系列股權轉讓，其後南京名城物業管理由黃建新先生及黃建琴女士分別擁有當時95%及5%的股本權益。

於2012年12月8日，黃建新先生及黃建琴女士各自與深圳市彩生活訂立一項股權轉讓協議，據此，深圳市彩生活同意分別自黃建新先生及黃建琴女士收購彼等於南京名城物業管理的85%及5%股本權益，總代價為人民幣5,680,000元，此代價為訂約方按公平原則磋商而釐定。於2013年1月8日，相關中國機關已授出反映該項收購的更新營業執照。有關轉讓完成後，南京名城物業管理分別由深圳市彩生活及黃建新先生擁有90%及10%股本權益。

於2013年12月31日，南京名城物業管理訂約管理15個住宅社區。

南京慧韜物業

南京慧韜物業主要從事物業管理，並於2006年9月29日在中國成立，初步註冊資本為人民幣1,000,000元。於成立日期，吳濤先生及余文輝先生分別擁有南京慧韜物業65%及35%的股本權益。

自其成立日期起，南京慧韜物業已進行一系列股權轉讓，其後南京慧韜物業由吳濤先生及馬旭先生(兩者均為獨立第三方)分別擁有當時80%及20%的股本權益。

歷史、重組及集團架構

於2013年4月2日，深圳市彩生活與吳濤先生及馬旭先生訂立一項股權轉讓協議，據此，深圳市彩生活同意自吳濤先生及馬旭先生(各自為獨立第三方)收購當時分別持有南京慧韜物業全部股本權益的70%及20%，總代價為人民幣5,280,000元，此代價為訂約方按公平原則磋商而釐定。於2013年4月10日，相關中國機關已授出反映該項收購的更新營業執照。有關轉讓完成後，南京慧韜物業分別由深圳市彩生活及吳濤先生擁有90%及10%股本權益。

於2013年12月31日，南京慧韜物業訂約管理21個住宅社區。

工程服務業務

深圳市開元同濟

深圳市開元同濟主要從事提供工程服務，並於2001年11月15日在中國成立，初步註冊資本為人民幣2,000,000元。於成立日期，深圳市開元國際物業管理有限公司(前稱深圳市中海外承物業管理有限公司)及上海同濟樓宇科技有限公司(各自為獨立第三方)分別擁有深圳市開元同濟36.5%及63.5%的股本權益。

自其成立日期起，深圳市開元同濟已進行一系列股權轉讓，其後深圳市開元同濟由周蓓女士及上海同濟樓宇科技有限公司分別擁有74.6%及25.4%的股本權益。

於2006年10月30日，深圳市開元同濟當時的主要股東周蓓女士及上海同濟樓宇科技有限公司與深圳市彩生活訂立一項股權轉讓協議，據此，深圳市彩生活同意自周蓓女士及上海同濟樓宇科技有限公司收購彼等分別於深圳市開元同濟的74.6%及25.4%股本權益，代價分別為人民幣2,986,248元及人民幣1,016,765元，此代價為訂約方按公平原則磋商而釐定。於2006年12月5日，相關中國機關已授出反映該項收購的更新營業執照。有關轉讓完成後，深圳市開元同濟由深圳市彩生活全資擁有。

歷史、重組及集團架構

社區租賃、銷售及其他服務業務

深圳市彩生活網絡服務

深圳市彩生活網絡服務主要從事提供社區租賃、銷售及其他服務，並於2007年6月12日在中國成立，初步註冊資本為人民幣10,000,000元。於成立日期，深圳市彩生活網絡服務由深圳市彩生活全資擁有。

深圳市星彥行置業

深圳市星彥行置業主要從事提供社區租賃、銷售及其他服務，其過往曾提供物業代理服務，但於往績記錄期內逐步終止。該公司於2007年4月23日在中國成立，初步註冊資本為人民幣4,000,000元。於成立日期，獨立第三方深圳思源經紀及深圳市星彥行置業董事路瑩女士分別擁有深圳市星彥行置業85%及15%的股本權益。

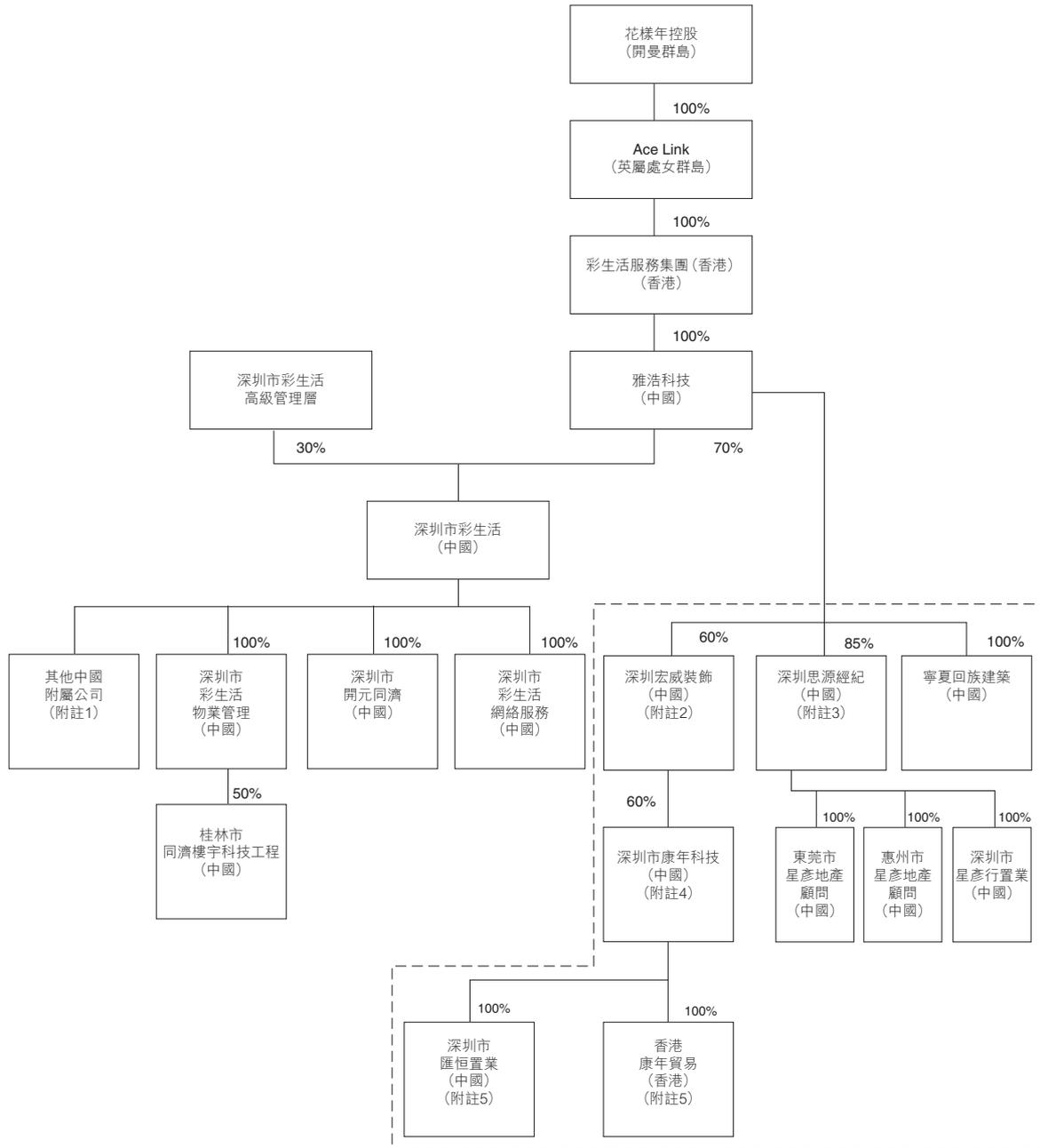
深圳市星彥行置業進行了一系列的股權轉讓，有關詳情載列於「一重組」一節。該等股權轉讓完成後，深圳市彩生活及路瑩女士分別擁有深圳市星彥行置業92.65%及7.35%的股本權益。

誠如我們的中國法律顧問所告知，「一公司發展」一節項下所述的所有轉讓已獲相關中國政府機關批准及／或已向其登記，並各自根據中國法律、規則及法規妥善及合法完成及結算。

歷史、重組及集團架構

重組

下圖說明我們於重組前的股權架構：



附註：

- (1) 該等公司包括暫無業務的中國公司及深圳市彩悅酒店，兩者隨後被本集團出售，以精簡業務模式。
- (2) 深圳宏威裝飾餘下40%的權益由花樣年控股的全資附屬公司深圳市花千里房地產開發有限公司持有。
- (3) 深圳思源經紀餘下15%的權益由深圳市星彥行置業董事路瑩女士持有。

歷史、重組及集團架構

- (4) 深圳市康年科技餘下40%的權益由花樣年控股的全資附屬公司深圳市花千里房地產開發有限公司持有。
- (5) 深圳市匯恒置業及香港康年貿易為雅浩科技的主要營運附屬公司，兩者分別主要於中國從事物業發展及物業投資。

重組包括下列步驟：

深圳市星彥行置業的內部重組

於2010年1月27日，深圳市星彥行置業董事路瑩女士與深圳思源經紀訂立一項股權轉讓協議，據此，路瑩女士同意向深圳思源經紀轉讓其於深圳市星彥行置業的15%權益，代價為人民幣600,000元，此代價乃參照深圳市星彥行置業於轉讓日期的註冊資本而釐定。於2010年3月19日，相關中國機關已授出反映該項收購的更新營業執照。有關轉讓完成後，深圳市星彥行置業由深圳思源經紀全資擁有，即由雅浩科技擁有85%。

於2010年6月3日，深圳思源經紀與深圳市彩生活訂立一項股權轉讓協議，據此，深圳思源經紀同意向深圳市彩生活轉讓其於深圳市星彥行置業的51%權益，代價為人民幣1,800,000元，此代價為訂約方按公平原則磋商而釐定。於2010年7月7日，相關中國機關已授出反映該等收購的更新營業執照。有關轉讓完成後，深圳市星彥行置業分別由深圳市彩生活及深圳思源經紀擁有51%及49%。

於2010年7月8日，深圳思源經紀與花樣年控股的全資附屬公司花樣年集團(中國)訂立一項股權轉讓協議，據此，深圳思源經紀同意向花樣年集團(中國)轉讓其於深圳市星彥行置業的41.65%權益，代價為人民幣1,666,000元，此代價乃參照深圳市星彥行置業於轉讓日期的註冊資本而釐定。於2010年8月26日，相關中國機關已授出反映該項收購的更新營業執照。有關轉讓完成後，深圳市星彥行置業由下列實體擁有，而彼等各自的出資額載列如下：

股東	出資額	
	(人民幣元)	約佔股本權益
深圳市彩生活	2,040,000	51%
花樣年集團(中國)	1,666,000	41.65%
深圳思源經紀	294,000	7.35%
合計	4,000,000	100%

歷史、重組及集團架構

於2010年7月12日，深圳思源經紀與路瑩女士訂立一項股權轉讓協議，據此，深圳思源經紀同意向路瑩女士轉讓其於深圳市星彥行置業的7.35%權益，代價為人民幣294,000元，此代價乃參照深圳市星彥行置業於轉讓日期的註冊資本而釐定。於2010年9月17日，相關中國機關已授出反映該項收購的更新營業執照。有關轉讓完成後，深圳市星彥行置業由下列實體／人士擁有，而彼等各自的出資額載列如下：

股東	出資額 (人民幣元)	約佔股本權益
深圳市彩生活	2,040,000	51%
花樣年集團(中國)	1,666,000	41.65%
路瑩女士	294,000	7.35%
合計	4,000,000	100%

於2011年10月14日，花樣年集團(中國)與深圳市彩生活訂立一項股權轉讓協議，據此，花樣年集團(中國)同意向深圳市彩生活轉讓其於深圳市星彥行置業的41.65%權益，代價為人民幣1,666,000元，此代價乃參照深圳市星彥行置業於轉讓日期的註冊資本而釐定。於2011年11月15日，相關中國機關已授出反映該項收購的更新營業執照。有關轉讓完成後，深圳市星彥行置業分別由深圳市彩生活及路瑩女士擁有92.65%及7.35%。

有關深圳市星彥行置業內部重組的會計影響，請參閱「財務資料－編製基準」一段載列的進一步資料。

雅浩科技出售無關附屬公司

於2010年8月23日，雅浩科技向花樣年集團(中國)轉讓其於深圳思源經紀(前稱深圳市星彥地產顧問有限公司)的85%權益，代價為人民幣2,650,000元，此代價為訂約方按公平原則磋商後而釐定。有關轉讓完成後，深圳思源經紀不再為雅浩科技的附屬公司。

於2011年3月14日及2011年3月21日，雅浩科技向深圳置富房地產開發有限公司轉讓其於深圳宏威裝飾的60%權益及於寧夏回族自治區新聖基建築工程有限公司(「寧夏回族建築」)的100%權益，代價分別為人民幣6,000,000元及人民幣20,000,000元，此代價為訂約方協定由深圳宏威裝飾及寧夏回族建築按公平原則磋商而釐定。有關轉讓完成後，深圳宏威裝飾及寧夏回族建築不再為雅浩科技的附屬公司。

歷史、重組及集團架構

有關雅浩科技出售無關附屬公司的會計影響，請參閱「財務資料—編製基準」一段載列的進一步資料。

註冊成立本公司、收購Ace Link及權益置換

本公司於2011年3月16日在開曼群島註冊成立。

於2011年7月25日，本公司與花樣年控股訂立一項買賣協議，據此，本公司向花樣年控股收購Ace Link的全部已發行股本，代價為100美元。有關收購完成後，Ace Link成為本公司直接全資附屬公司，而深圳市彩生活(Ace Link的附屬公司及我們營運附屬公司的控股公司)成為本公司間接全資附屬公司。

於2011年7月25日，唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生(統稱「深圳市彩生活高級管理層」)與雅浩科技訂立一項股權轉讓協議，據此，深圳市彩生活高級管理層同意向雅浩科技轉讓彼等於深圳市彩生活的30%股本權益，代價為人民幣3,000,000元。於2011年7月25日，相關中國機關已授出反映該項收購的更新營業執照。有關轉讓完成後，深圳市彩生活成為雅浩科技全資附屬公司。

於同日(即2011年7月25日)，當時由深圳市彩生活高級管理層全資擁有的公司Splendid Fortune與花樣年控股訂立一項股份轉讓協議，據此，花樣年控股同意向Splendid Fortune轉讓其於本公司的30%權益，代價為相等於人民幣3,000,000元的美元金額。有關轉讓完成後，本公司分別由花樣年控股及Splendid Fortune(由深圳市彩生活高級管理層全資擁有)擁有70%及30%。

成立若干附屬公司

通源在2012年12月3日於英屬處女群島註冊成立，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2013年1月7日，100股股份配發及發行予本公司，代價為100.00美元，此代價乃經參考配發及發行股份的面值而釐定。有關配發完成後，通源成為本公司直接全資附屬公司。

通天在2012年11月16日於香港註冊成立，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於2013年1月30日，一股股份由初步認購人兼獨立第三方代理人公司Blear Services Limited轉讓，而99股股份配發及發行予通源，代價為100港元，此代價乃經參考轉讓、配發及發行股份的面值而釐定。有關轉讓及配發完成後，通天成為本公司間接全資附屬公司。

歷史、重組及集團架構

深圳市彩生活社區科技為於中國成立的有限責任公司，其初步註冊資本為1,000,000港元。深圳市彩生活社區科技由通天全資擁有，並為本公司間接全資附屬公司。

於2013年4月22日，深圳市前海彩之雲於中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為5,000,000港元。深圳市前海彩之雲由彩之雲集團(香港)全資擁有，並為本公司間接全資附屬公司。

於2013年5月7日，深圳市前海彩付寶於中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為5,000,000港元。深圳市前海彩付寶由彩付寶集團(香港)全資擁有，並為本公司間接全資附屬公司。

集團內附屬公司重組

於2013年3月14日，深圳市彩生活社區科技與雅浩科技訂立一項股權轉讓協議，據此，深圳市彩生活社區科技同意向雅浩科技收購深圳市彩生活的全部股本權益，代價為人民幣15,000,000元，此代價乃參照於轉讓日期深圳市彩生活當時的註冊資本而釐定。於2013年3月15日，相關中國機關已授出反映該項收購的更新營業執照。有關轉讓完成後，我們營運附屬公司的控股公司深圳市彩生活仍為本公司間接全資附屬公司。

於2013年7月12日，通源向彩之雲集團收購彩之雲集團(香港)股本中的10,000股股份，即彩之雲集團(香港)的全部已發行股本，代價為10,000港元，此代價乃根據轉讓股份的面值釐定。有關轉讓完成後，彩之雲集團(香港)仍為本公司間接全資附屬公司。

於2013年7月12日，通源向彩付寶集團收購彩付寶集團(香港)股本中的10,000股股份，即彩付寶集團(香港)的全部已發行股本，代價為10,000港元，此代價乃根據轉讓股份的面值釐定。有關轉讓完成後，彩付寶集團(香港)仍為本公司間接全資附屬公司。

出售若干附屬公司

於2013年4月30日，本公司出售Ace Link全部已發行股本予花樣年控股的全資附屬公司兆興控股有限公司(「兆興控股」)，代價為100美元，此代價乃根據轉讓股份的面值釐定。本集團出售Ace Link，作為重組及我們從保留集團劃分業務的一部分。有關出售完成後，兆興控股持有Ace Link及其附屬公司的全部股本，而Ace Link及其附屬公司亦不再為本公司的附屬公司。有關該項出售造成的財務影響，請參閱「財務資料—已終止業務及其於綜合財務報表的呈列」一節載列的進一步詳情。

歷史、重組及集團架構

於2013年1月，深圳市彩悅酒店管理有限公司(「**深圳市彩悅酒店管理**」)與黃文輝先生及劉鄆海先生(各自為獨立第三方)訂立一項股權轉讓協議，據此，深圳市彩悅酒店管理同意分別向黃文輝先生及劉鄆海先生按相同份額出售其於深圳市彩悅酒店有限公司(「**深圳市彩悅酒店**」)的全部權益，代價分別為人民幣1,000元，此代價乃訂約方按公平原則磋商後而釐定。有關出售完成後，深圳市彩悅酒店不再為深圳市彩悅酒店管理的附屬公司。有關出售我們於深圳市彩悅酒店的**100%**權益的會計影響，請參閱「財務資料—已終止業務及其於綜合財務報表的呈列」一節的進一步詳情。

於2013年3月4日，深圳市彩生活與劉鄆海先生及余桂香女士(各自為獨立第三方)訂立一項股權轉讓協議，據此，深圳市彩生活同意分別向劉鄆海先生及余桂香女士按相同份額出售其於深圳市彩悅酒店管理的全部權益，代價分別為人民幣1,000元，此代價乃訂約方按公平原則磋商後而釐定。本集團出售深圳市彩悅酒店管理，以精簡業務模式。有關出售完成後，深圳市彩悅酒店管理不再為深圳市彩生活的附屬公司。有關出售我們於深圳市彩悅酒店管理的**100%**權益的會計影響，請參閱「財務資料—已終止業務及其於綜合財務報表的呈列」一節載列的進一步詳情。

誠如我們的中國法律顧問所告知，「一重組」一節項下所述中國附屬公司的所有轉讓已獲相關中國政府機關批准及／或已向其註冊，並各自根據中國法律、規則及法規妥善及合法完成及結算。

首次公開發售前投資之前的資本化發行

於2013年5月28日，本公司分別向花樣年控股及**Splendid Fortune**發行及配發**1,386,000**股股份及**594,000**股股份，總代價為**198,000**港元。本公司可供分派儲備賬目合共**198,000**港元的進賬額已資本化，並用於繳足**1,386,000**股股份及**594,000**股股份。向花樣年控股及**Splendid Fortune**發行及配發有關股份後，花樣年控股及**Splendid Fortune**分別持有**1,400,000**股股份及**600,000**股股份，佔本公司已發行股本的**70%**及**30%**。

歷史、重組及集團架構

[編纂]投資

於2013年5月29日，本公司(i)與獨立第三方第一上海訂立股份認購協議，據此，本公司同意向第一上海發行及配發，並使其以信託方式代表同為獨立第三方的11名個人投資者(為中國及紐西蘭國民以及香港居民)及一名公司投資者(於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，並為投資控股公司)(實益擁有11,626股股份的非執行董事曾李青先生除外)(「投資者」)持有，而第一上海則同意代表投資者認購合共69,760股股份；及(ii)與獨立第三方China Bowen、花樣年控股及Splendid Fortune訂立股份認購協議，據此，本公司同意向China Bowen發行及配發，而China Bowen則同意認購合共13,752股股份。

上述發行及配發於2013年6月6日完成後，花樣年控股、Splendid Fortune、第一上海(代表投資者)及China Bowen分別持有1,400,000股、600,000股、69,760股及13,752股股份。

有關進一步詳情，請參閱「—第一上海及China Bowen進行[編纂]投資」一節。

[編纂]前資本化發行

待本公司的股份溢價賬因[編纂]而獲得進賬後，董事方獲授權將該賬目74,791,648.80港元的金額資本化，並將該金額用於按面值繳足合共747,916,488股股份，以按比例配發及發行予其當時的股東。

歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 蔚成於2013年6月24日自深圳市彩生活高級管理層收購Splendid Fortune的全部已發行股本。
- (2) 第一上海以信託形式代表12名其他投資者持有本公司的權益。有關進一步詳情，請參閱「第一上海及China Bowen進行[編纂]投資」一節。
- (3) 深圳市前海彩之雲及深圳市前海彩付寶主要從事社區租賃、銷售及其他服務業務。
- (4) 南京名城物業管理的餘下10%權益由黃建新先生持有。除其於南京名城物業管理的權益外，黃建新先生為獨立第三方。
- (5) 南京慧韜物業管理餘下的10%權益由吳濤先生持有。除其於南京慧韜物業管理的權益外，吳濤先生為獨立第三方。
- (6) 南京錦江物業管理餘下的10%權益由俞有忠先生持有。除其於南京錦江物業管理的權益外，俞有忠先生為獨立第三方。
- (7) 上海欣周物業管理餘下的30%權益由毛逸清先生及上海周浦資產管理有限公司持有。除彼等於上海欣周物業管理的權益外，毛逸清先生及上海周浦資產管理有限公司各自為獨立第三方。
- (8) 無錫市太湖花園物業管理餘下的20%權益由無錫市太湖花園物業管理有限責任公司持有。除其於無錫市太湖花園物業管理的權益外，無錫市太湖花園物業管理有限責任公司為獨立第三方。
- (9) 秦皇島市宏添源物業服務餘下的49%權益分別由劉彤女士及劉莉女士持有29.4%及19.6%。除彼等於秦皇島市宏添源物業服務的權益外，劉彤女士及劉莉女士各自為獨立第三方。
- (10) 深圳市越眾物業管理餘下的50%權益分別由深圳市越眾(集團)股份有限公司及深圳市鵬竹汽車修配廠持有40%及10%。除彼等於深圳市越眾物業管理的權益外，深圳市越眾(集團)股份有限公司及深圳市鵬竹汽車修配廠各自為獨立第三方。深圳市越眾物業管理作為本公司的聯營公司入賬。見會計師報告附註19。
- (11) 深圳市匯港物業管理餘下的25%權益由艾永先生持有。除其於深圳市匯港物業管理的權益外，艾永先生為獨立第三方。
- (12) 鐵嶺正南物業管理餘下的49%權益由遼寧正南房地產開發有限公司持有。除其於鐵嶺正南物業管理的權益外，遼寧正南房地產開發有限公司為獨立第三方。
- (13) 陝西彩生活物業管理餘下的49%權益分別由張華先生、張向榮先生及殷敬怡女士持有25%、12%及12%。除彼等於陝西彩生活物業管理的權益外，張華先生、張向榮先生及殷敬怡女士各自為獨立第三方。
- (14) 平頂山市隆康物業服務餘下的30%權益由龔燕如女士持有。除其於平頂山市隆康物業服務的權益外，龔燕如女士為獨立第三方。
- (15) 深圳市星彥行置業餘下的7.35%權益由路瑩女士持有。路瑩女士為深圳市星彥行置業的董事。深圳市星彥行置業的業務於往績記錄期逐步終止。
- (16) 瀋陽吉祥百特物業服務餘下的49%權益分別由蘭濤先生及蘭仕海先生持有40%及9%。除其於瀋陽吉祥百特物業服務的權益外，蘭濤先生為獨立第三方。
- (17) 無錫市明珠園藝餘下的10%權益由吳志強先生持有。除其於無錫市明珠園藝的權益外，吳志強先生為獨立第三方。
- (18) 深圳市安彩華能源投資餘下的49%權益由深圳市安美華照明有限公司持有。除其於深圳市安彩華能源投資的權益外，深圳市安美華照明有限公司為獨立第三方。
- (19) 桂林市同濟樓宇科技工程餘下的50%權益由桂林市振安物業服務有限公司持有。除其於桂林市同濟樓宇科技工程的權益外，桂林市振安物業服務有限公司為獨立第三方。桂林市同濟樓宇科技工程作為本集團於合營企業的權益入賬。見會計師報告附註21。

歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 第一上海以信託形式代表12名其他投資者持有本公司的權益。有關進一步詳情，請參閱「一重組—[編纂]投資」一節。
- (2) 南京名城物業管理餘下的10%權益由黃建新先生持有。除其於南京名城物業管理的權益外，黃建新先生為獨立第三方。
- (3) 南京慧韜物業管理餘下的10%權益由吳濤先生持有。除其於南京慧韜物業管理的權益外，吳濤先生為獨立第三方。
- (4) 南京錦江物業管理餘下的10%權益由俞有忠先生持有。除其於南京錦江物業管理的權益外，俞有忠先生為獨立第三方。
- (5) 上海欣周物業管理餘下的30%權益由毛逸清先生及上海周浦資產管理有限公司持有。除彼等於上海欣周物業管理的權益外，毛逸清先生及上海周浦資產管理有限公司各自為獨立第三方。
- (6) 無錫市太湖花園物業管理餘下的20%權益由無錫市太湖花園物業管理有限責任公司持有。除其於無錫市太湖花園物業管理的權益外，無錫市太湖花園物業管理有限責任公司為獨立第三方。
- (7) 秦皇島市宏添源物業服務餘下的49%權益分別由劉彤女士及劉莉女士持有。除彼等於秦皇島市宏添源物業服務的權益外，劉彤女士及劉莉女士各自為獨立第三方。
- (8) 深圳市越眾物業管理餘下的50%權益分別由深圳市越眾(集團)股份有限公司及深圳市鵬竹汽車修配廠持有40%及10%。除彼等於深圳市越眾物業管理的權益外，深圳市越眾(集團)股份有限公司及深圳市鵬竹汽車修配廠各自為獨立第三方。深圳市越眾物業管理作為本公司的聯營公司入賬。見會計師報告附註19。
- (9) 深圳市匯港物業管理餘下的25%權益由艾永先生持有。除其於深圳市匯港物業管理的權益外，艾永先生為獨立第三方。
- (10) 鐵嶺正南物業管理餘下的49%權益由遼寧正南房地產開發有限公司持有。除其於鐵嶺正南物業管理的權益外，遼寧正南房地產開發有限公司為獨立第三方。
- (11) 陝西彩生活物業管理餘下的49%權益分別由張華先生、張向榮先生及殷敬怡女士持有25%、12%及12%。除彼等於陝西彩生活物業管理的權益外，張華先生、張向榮先生及殷敬怡女士各自為獨立第三方。
- (12) 平頂山市隆康物業服務餘下的30%權益由獨立第三方龔燕如女士持有。除其於平頂山市隆康物業服務的權益外，龔燕如女士為獨立第三方。
- (13) 深圳市星彥行置業餘下的7.35%權益由路瑩女士持有。路瑩女士為深圳市星彥行置業的董事。深圳市星彥行置業的業務於往績記錄期逐步終止。
- (14) 瀋陽吉祥百特物業服務餘下的49%權益分別由蘭濤先生及蘭仕海先生持有40%及9%。除其於瀋陽吉祥百特物業服務的權益外，蘭濤先生為獨立第三方。
- (15) 無錫市明珠園藝餘下的10%權益由吳志強先生持有。除其於無錫市明珠園藝的權益外，吳志強先生為獨立第三方。
- (16) 深圳市安彩華能源投資餘下的49%權益由深圳市安美華照明有限公司持有。除其於深圳市安彩華能源投資的權益外，深圳市安美華照明有限公司為獨立第三方。
- (17) 桂林市同濟樓宇科技工程餘下的50%權益由桂林市振安物業服務有限公司持有。除其於桂林市同濟樓宇科技工程的權益外，桂林市振安物業服務有限公司為獨立第三方。桂林市同濟樓宇科技工程作為本集團於合營企業的權益入賬。見會計師報告附註21。

歷史、重組及集團架構

第一上海及China Bowen進行[編纂]投資

第一上海進行的認購事項

於2013年5月29日，本公司與獨立第三方第一上海訂立第一上海認購協議，據此，本公司同意向第一上海發行及配發，並使其以信託方式代表投資者持有，而第一上海則同意代表投資者以認購價6,000,000美元認購合共69,760股股份（「**第一上海認購股份**」），佔緊隨[編纂]投資完成後本公司當時經擴大已發行股本約3.35%，及於資本化發行及[編纂]完成後本公司經擴大已發行股本約2.5%（惟並無計及因購股權計劃項下任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份）（「**第一上海認購事項**」）。緊隨[編纂]及資本化發行完成後，本公司各投資者持有的間接股權將介乎0.06%至0.5%。

China Bowen進行的認購事項

於2013年5月29日，本公司、獨立第三方China Bowen、花樣年控股及Splendid Fortune訂立China Bowen認購協議，據此，本公司同意向China Bowen發行及配發，而China Bowen同意以認購價1,000,000美元認購合共13,752股股份（「**China Bowen認購股份**」），佔緊隨[編纂]投資完成後本公司當時經擴大已發行股本約0.66%，及於資本化發行及[編纂]完成後本公司經擴大已發行股本約0.5%（惟並無計及因購股權計劃項下任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份）（「**China Bowen認購事項**」）。

歷史、重組及集團架構

有關各名[編纂]投資者的投資的進一步詳情載列如下：

[編纂]投資者名稱	第一上海(代表投資者)	China Bowen
投資者背景：.....	<p>第一上海主要從事提供證券買賣經紀服務。該公司根據香港法例註冊成立，由第一上海金融集團有限公司及第一上海託管有限公司擁有。就董事所知、所悉及所信，除於本公司的投資外，第一上海獨立於我們的董事、主要行政人員或主要股東或任何附屬公司或彼等各自的聯繫人士，並與彼等概無關連。</p> <p>本公司同意向第一上海發行及配發，並使其以信託方式代表投資者持有股份，而就董事所知、所悉及所信，除於本公司的投資及曾李青先生為本公司董事外，所有有關投資者均獨立於我們的董事、主要行政人員或主要股東或任何附屬公司或彼等各自的聯繫人士，並與彼等概無關連。</p>	<p>China Bowen為一間於開曼群島註冊成立的投資控股公司，由Wang Wen、Zou Wen、Rao Wenjian及Wen Bingchang擁有。China Bowen主要從事基金管理。就董事所知、所悉及所信，除於本公司的投資外，China Bowen獨立於我們的董事、主要行政人員或主要股東或任何附屬公司或彼等各自的聯繫人士，並與彼等概無關連。</p>
認購協議日期：.....	2013年5月29日	2013年5月29日
股份數目：.....	[編纂]股股份(佔[編纂]下提呈發售的[編纂]總數約[編纂])	[編纂]股股份(佔[編纂]下提呈發售的[編纂]總數約[編纂])
代價：.....	46,574,000港元(相等於6,000,000美元)(「第一上海代價」)	7,762,400港元(相等於1,000,000美元)(「China Bowen代價」)
釐定代價的基準：.....	參照簽訂第一上海認購協議時的經協定本集團價值評估	參照簽訂China Bowen認購協議時的經協定本集團價值評估
認購價付款日期：.....	2013年6月5日(「第一上海完成日期」)	2013年6月5日(「China Bowen完成日期」)

歷史、重組及集團架構

[編纂]投資者名稱	第一上海(代表投資者)	China Bowen
每股投資成本：.....	[編纂]	[編纂]
所得款項用途：.....	(i) 收購物業管理公司 (ii) 結清上市開支 (iii) 營運資金 所得款項於最後實際可行日期尚未悉數動用。	(i) 收購物業管理公司 (ii) 結清上市開支 (iii) 營運資金 所得款項於最後實際可行日期尚未悉數動用。
[編纂]投資者將 為本公司帶來的 戰略利益：.....	帶來營運資金	帶來營運資金
緊隨[編纂]及資本化發行 完成後本公司的股權：.....	約[編纂]%	約[編纂]%

歷史、重組及集團架構

[編纂]投資者名稱	第一上海(代表投資者)	China Bowen
<p>第一上海及China Bowen 適用的特別權利：.....</p>	<p>1) <u>保留事項</u></p> <p>只要第一上海仍為所有第一上海認購股份的持有人，在並無首先取得第一上海的事先書面同意的情况下，本公司不得進行或承諾進行下列任何事宜：</p> <p>(i) 發行任何新股份，惟不包括(a)因根據本公司任何僱員購股權計劃授出的購股權獲行使而發行的股份；(b)按所有股東於本公司的持股比例發行予彼等的股份；(c)根據[編纂]提呈發售的股份；及(d)根據China Bowen認購事項發行予China Bowen的股份；</p> <p>(ii) 購回任何股份，惟不包括按所有股東於本公司的持股比例向彼等購回的股份。</p> <p>上述授予第一上海的特別權利將於緊接上市前自動失效。</p>	<p>1) <u>提名董事的權利</u></p> <p>只要China Bowen仍為所有China Bowen認購股份的持有人，China Bowen可提名一名人士獲委任為董事。</p> <p>2) <u>保留事項</u></p> <p>只要China Bowen仍為所有China Bowen認購股份的持有人，在並無首先取得China Bowen或由China Bowen提名的董事的事先書面同意的情况下，本公司不得承諾進行下列任何事宜：</p> <p>(i) 發行任何新股份，惟不包括(a)按所有股東於本公司的持股比例發行予彼等的股份；(b)根據[編纂]提呈發售的股份；及(c)根據第一上海認購事項發行予第一上海的股份；</p> <p>(ii) 購回任何股份，惟不包括按所有股東於本公司的持股比例向彼等購回的股份。</p> <p>上述授予China Bowen的特別權利將於緊接上市前自動失效。</p>
		<p>3) <u>認沽期權</u></p> <p>本公司已向China Bowen授出一項期權(「認沽期權」)，倘上市未能於2015年6月4日(或本公司與China Bowen可能以書面方式協定的較後日期)或之前完成，於其後30日期間內，China Bowen可向本公司發出書面通知，要求本公司購買China Bowen當時持有的所有China Bowen認購股份，金額相等於China Bowen代價另加China Bowen代價按12%的年利率計算的回報，減去任何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。</p>

歷史、重組及集團架構

[編纂]投資者名稱

第一上海(代表投資者)

China Bowen

禁售：.....

投資者及China Bowen各自不可撤回地向本公司承諾，分別於第一上海完成日期及China Bowen完成日期起至2015年6月4日或上市日期後第180日(以較早者為準)的期間(「禁售期」)，在並無取得本公司的事先書面同意的情況下，投資者及China Bowen各自不得並須促使其聯屬人士或聯繫人士(定義見上市規則)不得直接或間接(a)發售、出售、訂約出售或以其他方式處置或授出購股權、發行認股權證或提供權利賦予任何人士認購或購買彼等擁有實益權益的任何股份或任何可轉換為、兌換為或附帶權利可認購或購買任何股份的證券的任何權益或就該等股份或證券增設任何產權負擔；(b)訂立任何掉期或其他協議，轉讓全部或部分彼等實益擁有的任何股份的擁有權的任何經濟後果；(c)訂立任何經濟效益與任何上述者相同或旨在或可合理預期導致或同意進行任何上述者之交易，而不論任何有關交易以交付股份或其他證券或以現金或其他方式結算；或(d)公佈或以其他方式公開表示有意進行任何上述者。

轉讓限制及優先選擇

權：.....

倘於禁售期屆滿後的任何時間，投資者或China Bowen建議向一方或多方出售、出讓、轉讓、質押或抵押彼等持有並且於其中擁有權益的任何股份的全部或任何部分的任何直接或間接權益，或就該等權益增設或批准維持任何產權負擔或以其他方式設置產權負擔，或以任何方式處置該等權益(「轉讓」)，則彼等須就作出建議轉讓的意向向花樣年控股發出書面通知(「轉讓通知」)，該通知應包括以下各項的合理詳情：(i)將予轉讓的股份(「發售股份」)的描述；(ii)準受讓人的身份；(iii)必須為現金的代價以及作出建議轉讓須遵守的重大條款及條件；及(iv)全面描述建議轉讓所合理必要的所有其他資料。

轉讓通知須包括China Bowen(倘轉讓通知由投資者發出)或投資者(倘轉讓通知由China Bowen發出)的書面證明，證明已獲得準受讓人真誠購買的確實要約，並真誠相信可以載列於轉讓通告的條款就轉讓取得具約束力的協議，惟須視乎於各承諾契據項下擬定的花樣年控股的優先選擇權(「優先選擇權」)而定。

投資者或China Bowen收到轉讓通知後，花樣年控股應擁有選擇權，於轉讓通知日期起計30日期間，選擇按轉讓通知所述價格並根據轉讓通知所述的重大條款及條件購買全部或任何部分發售股份。花樣年控股可於30日期間屆滿前，就其根據優先選擇權欲購買的發售股份數目，透過書面通知(「選擇通知」)投資者或China Bowen(視情況而定)行使該優先選擇權。倘於上述指定時間內並無送達該選擇通知，將被視為送達一份包括花樣年選擇不購買發售股份的選擇通知。

[編纂]：.....

除曾李青先生於第一上海為其及代表其持有的11,626股股份中擁有實益權益外，第一上海及China Bowen持有的股份被視為[編纂]的一部分，原因是第一上海及China Bowen：(i)均並非本公司的關連人士；(ii)收購彼等各自於股份的權益均並非由本公司任何關連人士直接或間接撥資；及(iii)均並非慣常就其名下登記或以其他方式持有的本公司證券的收購、出售、投票或其他處置方式，採取關連人士的指示。

歷史、重組及集團架構

基於以上所載，鑑於[編纂]投資項下的代價已於2014年6月5日結清，即於就上市首次向聯交所上市科遞交上市[編纂]日期前超過28個完整日結清，聯席保薦人指出彼等認為及確認[編纂]投資符合上市委員會頒佈的「有關[編纂]投資的臨時指引」。

架構合約

緒言

我們社區租賃、銷售及其他服務業務的線上部分可追溯至2007年，當時深圳市彩生活網絡服務成立，而我們內部開發及推出網站**www.colourlife.com**。我們線上社區租賃、銷售及其他服務的電信與信息服務業務經營許可證乃於2007年5月31日取得，並已於2012年5月31日屆滿。我們的中國法律顧問確認，於電信與信息服務業務經營許可證的整個年期內，基於深圳市彩生活網絡服務符合資格，且通過所有必要的年檢，並已取得所有根據中國法律、規則及法規規定的必要執照及批准，以合法進行其電信與信息服務業務經營許可證所列的該等線上商業、資訊及金融增值服務，線上社區租賃、銷售及其他服務業務屬合法。

相關中國法律、規則及法規限制增值電信企業的外資擁有權最多為50%，並規定任何投資於有關企業的外國投資者須為信譽良好，且具備於中國境外經營增值電信服務的相關經驗。

在我們於2007年取得電信與信息服務業務經營許可證時及其整個五年年期內，相關地方機構基於深圳市彩生活網絡服務並非由外資實體直接擁有，因此並未對其實施上述的限制，而深圳市彩生活網絡服務於有關年期屆滿前已通過各項與其電信與信息服務業務經營許可證相關的必要年檢。然而，電信與信息服務業務經營許可證於2012年5月屆滿後，由於深圳市彩生活網絡服務為間接外商投資企業，須遵守上述限制，因此不獲准重續其電信與信息服務業務經營許可證。

電信與信息服務業務經營許可證於2012年5月31日屆滿後，深圳市彩生活網絡服務繼續經營其線上社區租賃、銷售及其他服務業務，直至我們於2012年12月1日將域名**(www.colourlife.com)**轉讓予深圳市彩安居科技有限公司(前稱深圳市彩安居裝飾材料有限公司)為止。有關不合規事宜的進一步詳情，請參閱「業務」一節。於2013年8月，深圳市彩安居科技有限公司將上述域名轉讓予深圳市彩之雲網絡，而深圳市彩之雲網絡於2013年7月17日取得其電信與信息服務業務經營許可證。其後，本集團一直透過深圳市彩之雲網絡經營線上社區租賃、銷售及其他服務業務。

歷史、重組及集團架構

基於上述的限制，我們不能收購深圳市彩之雲網絡的股本權益。為使我們能繼續於中國經營線上社區租賃、銷售及其他服務業務，我們訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書(統稱為「架構合約」)，讓本集團得以於中國管理及經營深圳市彩之雲網絡的業務，並對深圳市彩之雲網絡行使有效控制權，以及於中國法律及法規許可的情況下有權收購深圳市彩之雲網絡的股本權益。我們度身制訂的架構合約恰到好處，有助本集團達成業務目的同時，可盡量減低與相關中國法律及法規的潛在衝突。本集團承諾在相關中國法律允許我們於並無架構合約的情況下經營深圳市彩之雲網絡的業務後，盡快解除架構合約並收購深圳市彩之雲網絡的股本權益。

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡的業績及財務運作與本集團綜合入賬，猶如其為我們的附屬公司，導致其業務的所有經濟利益流向我們的附屬公司深圳市彩生活網絡服務及我們。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡的所有董事及高級管理層，我們相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡的業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體(稱為母公司)控制的實體。倘投資方可自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方的權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運的經濟利益，而架構合約的有效性及合法性已獲我們的中國法律顧問確認。我們從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向我們所管理或提供顧問服務的住宅社區住戶提供的線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於有關情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生的所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部分的股本權益。儘管我們於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，我們能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡的業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為我們的附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於我們的綜合財務報表中綜合入賬。架構合約自2014年6月16日生效。

歷史、重組及集團架構

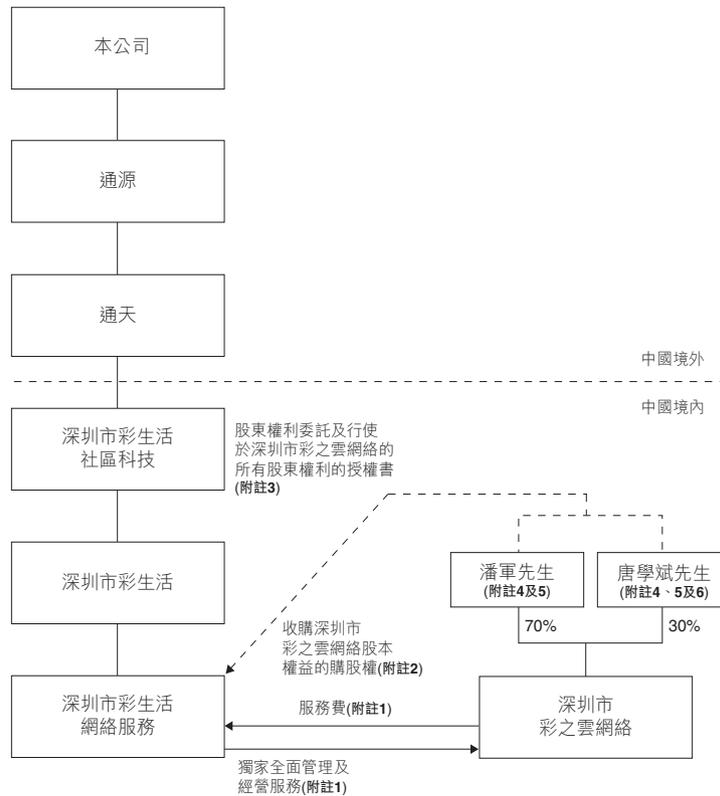
我們不能向閣下保證架構合約將不會被中國政府質疑。請參閱「風險因素－與我們的公司架構相關的風險－如中國政府認為架構合約或本公司或深圳市彩之雲網絡的擁有權架構或業務營運不符合中國法律及法規，我們的業務、財務狀況或經營業績可能會受到重大不利影響」一節。我們相信，倘由於受中國政府質疑而無法使用線上服務平台，及倘於撤銷外商限制時我們無法解除架構合約，我們將如往績記錄期內的做法般，以駐場管理處及免費服務熱線等線下服務平台繼續提供社區租賃、銷售及其他服務，並將由彩生活服務集團(香港)營運的線上網站提供支援，旨在於本公司所營運的線上網站暫時無法運作時，提供另一個線上平台。此外，於2013年，線上平台僅產生1.1%的社區租賃、銷售及其他服務分部收益。

於最後實際可行日期，本公司並無購買任何保險以涵蓋有關架構合約的風險。我們已釐定就與業務性法律責任或業務中斷相關的風險購買保險的成本，而與按合理商業條款購買有關保險相關的困難令我們不能擁有有關保險。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－關於我們的業務及行業的風險－我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的虧損及負債」一節。

歷史、重組及集團架構

架構合約的圖示

以下簡化圖表說明架構合約如何按架構合約所訂明，有效地向本集團轉讓深圳市彩之雲網絡的經濟利益及轉嫁與此有關的風險：



附註：

- (1) 深圳市彩生活網絡服務將管理及經營深圳市彩之雲網絡的業務，且深圳市彩生活網絡服務有權收取年度管理服務費，有關服務費相等於深圳市彩之雲網絡經扣除所有相關成本及開支（包括稅項）、虧損及相關儲備金後產生的收益。
- (2) 深圳市彩生活網絡服務（或其指定人士）擁有以相關中國法律及法規批准的最低價格收購任何或全部深圳市彩之雲網絡的股本權益的獨家權利，惟條件為該收購須符合相關中國法律及法規。
- (3) 潘軍先生及唐學斌先生將彼等所有股東權利（包括但不限於在深圳市彩之雲網絡所有股東大會上投票、簽署會議記錄、向相關公司註冊處備檔及委任董事的權利）委託予深圳市彩生活網絡服務（或其指定人士）。
- (4) 潘軍先生及唐學斌先生將彼等於深圳市彩之雲網絡的全部股本權益質押予深圳市彩生活網絡服務，以擔保深圳市彩之雲網絡及其股東根據架構合約履行合約責任。
- (5) 為確保深圳市彩生活網絡服務保留對深圳市彩之雲網絡的控制權，於並無取得深圳市彩生活網絡服務的事先書面同意的情况下，潘軍先生及唐學斌先生不得出售或轉讓深圳市彩之雲網絡的股本權益，或就該等股本權益設置產權負擔，或以其他方式處置該等股本權益。
- (6) 潘軍先生為我們的主席兼非執行董事。唐學斌先生為我們的行政總裁、執行董事及主要股東，並就證券及期貨條例第XV部而言，將被視為於緊隨[編纂]完成後實益擁有215,981,477股股份。

歷史、重組及集團架構

架構合約概要

(1) 獨家管理及經營協議

於2014年6月16日，深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡及其股本權益持有人(即潘軍先生及唐學斌先生)訂立獨家管理及經營協議(「獨家管理及經營協議」)，據此，深圳市彩之雲網絡同意委聘深圳市彩生活網絡服務向深圳市彩之雲網絡及其附屬公司(「深圳市彩之雲網絡集團」)提供獨家全面管理及經營服務，包括但不限於(i)制定經營及投資計劃及策略；(ii)人力資源管理；(iii)提供策略規劃、經營及項目管理意見；及(iv)技術及顧問服務，包括網絡支援、業務諮詢、知識產權開發、設備租賃、系統集成及系統維護。為配合其提供的服務，深圳市彩之雲網絡服務目前僱用30名研發人員(包括其外判工人)，主要向深圳市彩之雲網絡提供技術服務，以及僱用逾60名具業務管理經驗的人員，主要向深圳市彩之雲網絡提供業務諮詢及其他類似服務。因此，董事認為，深圳市彩之雲網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡透過整體架構合約所經營的業務產生的所有經濟利益屬公平合理。

作為深圳市彩生活網絡服務提供管理及經營服務的代價，深圳市彩之雲網絡同意每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費。深圳市彩生活網絡服務有權收取深圳市彩之雲網絡經扣除所有相關成本及開支(包括稅項)、虧損及相關儲備金後產生的收益。在並無取得深圳市彩生活網絡服務的事先書面同意的情況下，深圳市彩之雲網絡集團不得轉讓其於獨家管理及經營協議項下的任何權利及責任予第三方，(其中包括)或更換深圳市彩之雲網絡集團董事會或高級管理層的任何成員。此外，為免深圳市彩之雲網絡的資產外洩，獨家管理及經營協議亦規定，若未經深圳市彩生活網絡服務事先書面同意，深圳市彩之雲網絡、潘軍先生及唐學斌先生不得出售深圳市彩之雲網絡的任何資產。根據獨家管理及經營協議，深圳市彩生活網絡服務有獨家權利擁有所有由深圳市彩生活網絡服務及深圳市彩之雲網絡開發的知識產權，並授權深圳市彩之雲網絡使用該等知識產權。

倘深圳市彩之雲網絡違反獨家管理及經營協議的條款，則深圳市彩之雲網絡將承擔任何有關違約產生的責任。除另有規定外，深圳市彩生活網絡服務並無責任就深圳市彩之雲網絡或其附屬公司產生或面對的任何經營虧損或任何重大經營困難，向深圳市彩之雲網絡提供任何財務援助。

倘深圳市彩之雲網絡的股東或股東的高級職員於本公司出任董事、高級管理層及其他職位，則深圳市彩之雲網絡所有股東均同意於深圳市彩生活網絡服務、本公司、深圳市彩之雲網絡及其股東之間出現任何潛在利益衝突的情況下，彼等將優先考慮及不會損害深圳市彩生活網絡服務及本公司的利益。

歷史、重組及集團架構

倘因深圳市彩之雲網絡的股東身故、破產或離婚而導致其股份的擁有權有所變動，深圳市彩之雲網絡所有股東同意(i)其繼承人須繼續受獨家管理及經營協議項下的權利及責任約束；及(ii)獨家管理及經營協議須優先於彼等在簽署獨家管理及經營協議後以任何方式訂立的遺囑、離婚協議、債務安排及其他法律文據，惟已取得深圳市彩生活網絡服務的事先書面批准則除外。

獨家管理及經營協議為期10年，並可按深圳市彩生活網絡服務於獨家管理及經營協議終止前提出的要求重續連續10年。深圳市彩生活網絡服務有權透過發出30日書面通知單方面終止獨家管理及經營協議，惟深圳市彩之雲網絡、潘軍先生及唐學斌先生則無權提出單方面終止。

(2) 認購期權協議

於2014年6月16日，深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡與其股本權益持有人(即潘軍先生及唐學斌先生)訂立認購期權協議(「認購期權協議」)，以於相關中國法律容許我們於並無架構合約的情況下經營深圳市彩之雲網絡的業務後，盡快解除架構合約及收購深圳市彩之雲網絡的股本權益。根據認購期權協議，潘軍先生及唐學斌先生同意不可撤回地向深圳市彩生活網絡服務或其指定人士授出獨家權利，於相關中國法律及法規允許的情況下，收購彼等各自於深圳市彩之雲網絡持有的全部或部分股本權益。深圳市彩生活網絡服務應付的代價金額為適用中國法律項下許可的最低可能金額，而潘軍先生及唐學斌先生各自承諾於行使此期權後，將自股權轉讓收取的任何代價經扣減彼等向深圳市彩之雲網絡出資的任何繳足資本後退回予深圳市彩生活網絡服務。除其他事宜外，潘軍先生及唐學斌先生(作為深圳市彩之雲網絡的股本權益持有人)以及深圳市彩之雲網絡各自承諾，彼／其將(包括但不限於)：

- (i) 於並無取得深圳市彩生活網絡服務事先書面同意的情況下，不會或促使深圳市彩之雲網絡不會修改深圳市彩之雲網絡的組織章程細則或更改其註冊資本；
- (ii) 除非取得深圳市彩生活網絡服務的事先書面同意，否則不會或促使深圳市彩之雲網絡不會處置深圳市彩之雲網絡的資產、業務、收益或其他權利；
- (iii) 除非於日常業務過程中及取得深圳市彩生活網絡服務的事先書面同意，否則不會或促使深圳市彩之雲網絡不會提取任何貸款；
- (iv) 除於日常業務過程中訂立的合約外，不會或促使深圳市彩之雲網絡不會訂立任何超過人民幣100,000元的合約；
- (v) 除非取得深圳市彩生活網絡服務的事先書面同意，否則不會或促使深圳市彩之雲網絡不會墊付任何貸款、融資或任何方式的擔保；
- (vi) 促使深圳市彩之雲網絡委任深圳市彩生活網絡服務指定的人士為深圳市彩之雲網絡的董事，並按深圳市彩生活網絡服務的要求解聘深圳市彩之雲網絡的任何董事；及

歷史、重組及集團架構

(vii) 於並無取得深圳市彩生活網絡服務事先書面同意的情況下，不會出售、處置或轉讓彼等於深圳市彩之雲網絡的股本權益或就該等股本權益設置產權負擔，惟根據股權質押協議就該等股本權益作出質押則除外。

倘中國法律規定強制清盤，則潘軍先生及唐學斌先生各自須於清盤後，在中國法律准許的範圍內，以中國法律准許的最低價格，將其於深圳市彩之雲網絡的所有剩餘資產及剩餘權益轉讓予深圳市彩生活網絡服務或其委任代表。在此情況下，潘軍先生及唐學斌先生各自承諾在扣除任何彼等出資的繳足股本、未付清盤開支、薪金、社會保險費、法定賠償、深圳市彩之雲網絡的稅項或債務後，將彼等自轉讓收取的代價悉數歸還予深圳市彩生活網絡服務。

倘因深圳市彩之雲網絡的股東身故、破產或離婚而導致其股份的擁有權有所變動，深圳市彩之雲網絡所有登記股東同意(i)其繼承人須繼續受認購期權協議項下的權利及責任約束；及(ii)認購期權協議須優先於彼等於簽署認購期權協議後以任何方式訂立的遺囑、離婚協議、債務安排及其他法律文據，惟已取得深圳市彩生活網絡服務的事先書面批准則除外。

認購期權協議項下擬進行的安排，連同其項下所有權利及責任已自2014年6月16日起生效，為期10年。認購期權協議可按深圳市彩生活網絡服務於認購期權協議屆滿前提出的要求重續連續10年。一旦深圳市彩生活網絡服務或深圳市彩生活網絡服務指定的任何人士全面行使獨家權利購買潘軍先生及唐學斌先生於深圳市彩之雲網絡持有的股本權益，認購期權協議將予終止。

(3) 股東權利委託協議

於2014年6月16日，深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡及其股本權益持有人(即潘軍先生及唐學斌先生)訂立委託協議(「**股東權利委託協議**」)，據此，潘軍先生及唐學斌先生委託深圳市彩生活網絡服務或深圳市彩生活網絡服務指定的人士行使彼等各自作為深圳市彩之雲網絡股東的全部權利，包括但不限於以下各項：

- (i) 於深圳市彩之雲網絡股東大會的投票權；
- (ii) 召開深圳市彩之雲網絡股東大會及簽署其所有股東決議案的權利；
- (iii) 為及代表深圳市彩之雲網絡向相關貿易及工業管理部門或主管公司註冊的其他機關備檔，並執行任何註冊資料變更；
- (iv) 委任及／或解聘深圳市彩之雲網絡所有董事及監事的權利；及

歷史、重組及集團架構

- (v) 根據適用法律、法規及組織章程細則，轉讓於深圳市彩之雲網絡的股本權益，或以任何其他方式處置作為股東的全部權利的權利。

行使上述作為深圳市彩之雲網絡股東的權利毋須取得深圳市彩之雲網絡的股東潘軍先生及唐學斌先生的同意或批准。股東權利委託協議為期10年，並可按深圳市彩生活網絡服務於股東權利委託協議屆滿前提出的要求重續連續10年。股東權利委託協議將於下列情況終止：(i)股東權利委託協議因法律、法規及相關政策變動而違法，而倘協議的一部分因上述情況成為無效，該等條文將自此被視為已刪除，而協議的其他部分將仍為有效及可強制執行；(ii)架構合約於上市後遭股東或董事以決議案予以終止；(iii)深圳市彩生活網絡服務或深圳市彩生活網絡指定的人士已購買潘軍先生及唐學斌先生於深圳市彩之雲網絡持有的全部股本權益，且相關登記經已完成；或(iv)深圳市彩生活網絡服務發出30日書面終止通知。

倘若深圳市彩之雲網絡的股東因身故、破產或離婚而導致其股份的擁有權出現變動，深圳市彩之雲網絡的全體股東同意(i)股東權利委託協議的權利及責任應繼續對其繼任人有約束力；及(ii)簽署股東權利委託協議後，該等股東的遺囑、離婚協議、債務安排及彼等以任何形式訂立的其他法律文據均以股東權利委託協議為準，除非事先獲深圳市彩生活網絡服務書面批准則例外。

(4) 股權質押協議

於2014年6月16日，深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡及其股本權益持有人(即潘軍先生及唐學斌先生)訂立股權質押協議(「**股權質押協議**」)，據此，潘軍先生及唐學斌先生同意將彼等各自於深圳市彩之雲網絡的100%股本權益(「**質押證券**」)質押予深圳市彩生活網絡服務(合共為深圳市彩之雲網絡的全部股本權益)，以擔保深圳市彩之雲網絡、潘軍先生及唐學斌先生根據架構合約履行合約責任。

根據股權質押協議，於並無取得深圳市彩生活網絡服務的事先書面同意的情况下，潘軍先生或唐學斌先生均不得轉讓或質押彼等各自於深圳市彩之雲網絡的股本權益，或就該等權益增設任何形式的擔保，惟該轉讓、質押或擔保乃向深圳市彩生活網絡服務或其指定人士作出則除外。

倘因深圳市彩之雲網絡的登記股東身故、破產或離婚而導致其股份的擁有權有所變動，深圳市彩之雲網絡所有登記股東同意(i)其繼承人須繼續受股權質押協議項下的權利及責任約束；及

歷史、重組及集團架構

(ii) 股權質押協議須優先於彼等於簽署股權質押協議後以任何方式訂立的遺囑、離婚協議、債務安排及其他法律文據，惟已取得深圳市彩生活網路服務的事前書面批准則除外。

股權質押協議項下擬進行的安排，連同其項下所有權利及責任已自2014年6月16日起生效。質押證券的質押將於根據適用中國法律向相關工商管理部門登記後生效，並將於任何架構合約項下的所有責任獲完成時根據相關中國法律終止。潘軍先生及唐學斌先生已承諾(其中包括)彼等將根據深圳市彩之雲網絡的組織章程細則及相關中國法律按時支付未繳足的註冊資本。此外，除非已取得深圳市彩生活網路服務的事先書面同意，否則彼等不會有權將彼等於股權質押協議項下的任何權利及/或責任轉讓予任何第三方。然而，深圳市彩生活網路服務將有權轉讓其於架構合約項下的權利或責任予第三方。我們的中國法律顧問確認，股權質押協議正在根據中國法律及法規向中國相關法律機關進行登記。

(5) 授權書

潘軍先生及唐學斌先生各自於2014年6月16日簽立不可撤回的授權書(「授權書」)，委任深圳市彩生活網路服務或其指定人士作為代理人，代表彼等執行有關深圳市彩之雲網絡的一切事宜及行使彼等作為深圳市彩之雲網絡登記股東的一切權利。該等權利包括但不限於出售、轉讓、質押或處置股份、行使股東投票權、委任董事及監事、簽署會議紀錄及向相關公司註冊處備檔的權利。由於訂立授權書，本公司能透過深圳市彩生活網路服務就對深圳市彩之雲網絡經濟表現造成最重大影響的業務活動行使管理控制權。一旦(i)股東權利委託協議予以終止；或(ii)深圳市彩生活網路服務發出書面終止通知，授權書將予以終止。

架構合約於上市後構成本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱「關連交易」一節。此外，本公司將於年報/中期報告披露架構合約的整體履行及合規情況以及符合資質規定的計劃及進展，讓股東及投資者知悉最新資訊。架構合約文本將在上市後可於我們的網站查閱。

架構合約所載的條文亦對架構合約的訂約方繼承人具約束力。儘管架構合約並無指明訂約方繼承人的身份，但根據中國的繼承法，法定繼承人包括配偶、子女及父母(彼等為第一繼承人)以及兄弟、姊妹、祖父母及外祖父母(彼等為第二繼承人，並於不存在第一繼承人的情況下享有權利)，而繼承人如有任何違反，均被視為違反架構合約。在違反架構合約的情況下，深圳市彩生活網路服務可對繼承人執行其權利。因此，董事相信(i)即使架構合約的一名或以上的訂約方身

歷史、重組及集團架構

故，架構合約仍足以保障本集團，及(ii)深圳市彩生活網路服務可對架構合約訂約方的繼承人執行其於架構合約項下的權利。

我們的中國法律顧問認為，深圳市彩之雲網絡及深圳市彩生活網絡服務依照中國法律正式成立並合法存續，且已獲得或完成適用中國法律、法規及條則規定所必需的全部批文、許可證、登記或備案，並有能力根據彼等各自的執照進行業務經營。

處理潛在利益衝突的股東承諾及配偶承諾

於2014年6月16日，潘軍先生及唐學斌先生各自簽訂一份承諾，據此，彼等各自不可撤銷地承諾：

- (a) 倘該股東身故、喪失行事能力或發生導致其無法履行日常責任的任何其他事件，則該股東將無條件且以中國法律准許的最低價格將其於深圳市彩之雲網絡持有的所有股本權益轉讓予深圳市彩生活網絡服務(倘當時適用的中國法律准許)或其委任代表(視情況而定)。在此情況下，潘軍先生及唐學斌先生各自在扣除任何彼等出資的繳足股本後，將彼等自轉讓收取的代價悉數歸還予深圳市彩生活網絡服務；
- (b) 該股東承認其配偶完全知悉其已簽立各架構合約並同意該股東為架構合約所規定的所有權利及權益的唯一受益人，並獨自承擔架構合約項下所有責任；其配偶不應享有架構合約項下的任何權益或權利，亦毋須承擔架構合約項下的任何責任；此外，該股東及其配偶同意，倘雙方離婚，該股東於深圳市彩之雲網絡持有的全部股本權益不應被視為共同資產，而應為該股東個人擁有的資產；
- (c) 該股東全權作出有關深圳市彩之雲網絡的獨立決定，而不受其配偶的決定所規限或影響；倘雙方離婚，該股東應確保採取足夠的防範措施，以確保充分履行架構合約，並且不會採取違背簽立架構合約意圖的行動；
- (d) 除非事先獲得深圳市彩生活網絡服務的書面同意，否則該股東不得直接或間接從事、進行、參與與深圳市彩生活網絡服務或其附屬公司(如有)的業務存在競爭或可能構成競爭的任何業務及活動，亦不會利用從深圳市彩之雲網絡或其任何聯屬公司獲取的資料直接或間接參與該等業務或活動，且將不會收購、持有或取得與深圳市彩之雲網絡或其附屬公司(如有)的業務存在競爭或可能構成競爭的任何業務的任何利益；
- (e) 該股東不得採取任何違背架構合約意圖及目的的行動，從而可能導致深圳市彩之雲網絡與深圳市彩生活網絡服務或其附屬公司(如有)產生任何利益衝突；及

歷史、重組及集團架構

- (f) 倘該股東在履行架構合約期間發生任何利益衝突，其將維護深圳市彩生活網絡服務在架構合約下的權益並遵照深圳市彩生活網絡服務的指示行事。

此外，於2014年6月16日，潘軍先生及唐學斌先生各自的配偶分別簽訂一份承諾，據此，各配偶不可撤銷地承諾：

- (a) 其完全知悉簽立架構合約並同意其配偶為架構合約項下所有權利及權益的唯一受益人並獨自承擔責任；此外，其不應享有架構合約項下任何權益或權利，亦毋須承擔架構合約項下任何責任；
- (b) 其配偶於深圳市彩之雲網絡持有的全部股本權益應被視為其配偶的個人資產，而非其與其配偶共同擁有的資產；及
- (c) 其將不會參與深圳市彩之雲網絡的經營或管理，亦不會宣稱擁有深圳市彩之雲網絡的股權或資產的任何權益或權利；倘雙方離婚(視情況而定)，其配偶可全權決定如何處置其於深圳市彩之雲網絡的權益。

儘管我們並非深圳市彩之雲網絡的登記股東，而深圳市彩之雲網絡的控股股東潘軍先生(其持有該公司70%的權益)並非我們的控股股東，但董事經考慮下列因素後認為，我們已採納足夠措施保障我們於深圳市彩之雲網絡的權益：

1. 雖然潘軍先生為深圳市彩之雲網絡的授權代表及控股股東，但董事認為其於花樣年控股的權益與本集團的權益一致，此乃由於其為花樣年控股的主席兼執行董事，而其亦為持有**Fantasy Pearl**(花樣年控股的直接控股公司)20%權益的主要股東。基於其於花樣年控股持有主要股權及其於花樣年控股及本公司的董事角色，其對於花樣年控股及本公司股東負有受信責任。鑑於上文所述，董事相信潘軍先生一直並將繼續以花樣年控股及本公司的利益行事。
2. 架構合約及潘軍先生及唐學斌先生(均為深圳市彩之雲網絡的股東)及彼等各自的配偶所提供的承諾提供足夠措施，確保我們對於深圳市彩之雲網絡擁有絕對控制權。例如，根據股東權利委託協議，潘軍先生及唐學斌先生委託深圳市彩生活網絡服務或其指定人士行使彼等各自作為深圳市彩之雲網絡股東的一切權利，包括但不限於於深圳市彩之雲網絡股東大會投票的權利，以及委任及／或解散深圳市彩之雲網絡所有董事及監事的權利。此外，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶須以

歷史、重組及集團架構

其公司印鑑及深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人圖章操作。公司印鑑現時由執行董事周勤偉先生保存。我們的董事認為，架構合約及內部監控措施將防止深圳市彩之雲網絡股東挪用資產及資金。

3. 由執行董事兼財務總監周勤偉先生領導的合規部門將監督架構合約的妥善實施及監督潘軍先生及唐學斌先生遵守架構合約的情況。

架構合約的作用及合法性

根據《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)，增值電信服務須遵守外商投資限制，據此，外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。

互聯網內容供應服務(或互聯網內容供應商服務)屬於增值電信服務的子類別。我們的中國法律顧問告知，深圳市彩生活網絡服務透過彩生活網站提供的社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且任何有關外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗(「資質規定」)。

根據向工業和信息化部及廣東省通信管理局負責批准增值電信服務的相關人士作出的諮詢，我們的中國法律顧問告知，為證明其已符合資質規定，外國投資者須向主管中國機關提供由其註冊地點的相關機關出具的電信服務業務營運牌照(相當於工業和信息化部發出的電信與信息服務業務經營許可證)及其最近三個年度的財務報告。然而，工業和信息化部並無於我們的中國法律顧問諮詢期間表明何等事宜會構成「良好往績記錄」及「相關經營經驗」，且並無有關此方面，或在外國投資者提供相關電信服務的司法權區或國家並無電信服務業務營業執照的機制的情況下，就是否須建立必要憑證或使用何種文件建立必要憑證的具體書面指引。

就合約安排的合法性而言，我們的中國法律顧問於採取合理行動及步驟(包括諮詢工業和信息化部，而其代表表明工業和信息化部並無可強制執行或頒佈以禁止或限制外國投資者透過架構合約等合約安排經營增值電信業務的法規)後達致其法律意見，認為各份架構合約個別及共同並無違反任何適用中國法律及法規。我們的中國法律顧問亦認為，工業和信息化部乃提供有關保證及詮釋架構合約的主管監管機關。

歷史、重組及集團架構

遵守資質規定

儘管缺乏對資質規定的清晰指引或詮釋，我們已採取及計劃持續採取特定步驟及盡力遵守資質規定。我們的香港附屬公司通天已一直建設我們的海外網站www.colourlife.com.hk，並計劃向我們未來的客戶介紹及推廣我們的社區租賃、銷售及其他服務、為我們現有客戶提供另一個平台。我們目前及未來的客戶將可透過新網站訂購貨物及服務，而收款及交付有關貨物及服務則由我們相關的中國附屬公司或交易方進行。網站亦提供住宅及零售單位租賃及銷售協助等社區租賃、銷售及其他服務。實際上，我們透過香港網站提供的線上服務乃現有租戶為彼等於住宅社區的物業下達訂單的另一平台。我們亦旨在提供有關服務予可能不時居於海外的現有租戶及提供社區租賃、銷售及其他服務的資料，以作為推廣整體業務模式及提供予客戶的服務的方法。我們的海外網站亦作為海外供應商向我們所管理或提供顧問服務的住宅社區住戶推廣彼等的產品的廣告平台，而有關產品並無在我們的境內網站提供。有關住戶可透過我們的海外網站向海外供應商訂購有關產品，而深圳市彩之雲網絡其後將安排在中國或透過交易方協定的其他交付及結付安排交付及結付。網站的建設將於上市前完成。此外，我們正開發一個手機應用程式供iOS及Android用戶使用，以作為線上數據庫的額外接入點，進一步將彩生活網站涵蓋的範圍擴張至更多我們所管理的住宅社區，從而使更多住戶可登入我們的線上平台及社區租賃、銷售及其他服務。本公司將投入財務資源以確保遵守適用法律及法規，而我們的董事認為實施上述計劃之成本對本集團而言並不重大及我們擁有足夠內部資源以建設及維護網站及手機應用程式。

展望將來，倘相關中國法律對外資增值電信企業的限制獲撤銷，我們將於建立我們的海外社區租賃、銷售及其他服務業務營運方面探索不同的機會，以盡快符合資格收購深圳市彩之雲網絡的全部股本權益。我們將積極採取行動物色專注提供線上服務的海外收購目標，以令我們可遵守資質規定及豐富我們在海外增值電信業務方面的經驗。我們將開始積極在海外司法權區尋求具潛力的收購目標。於最後實際可行日期，我們並無識別任何合適的收購目標。

此外，我們將採納多項企業管治措施以確保遵守資質規定。我們計劃(i)實施一項管理制度，據此，我們將指派我們的內部法律部門負責自行及透過我們的中國法律顧問監察中國法律及法規在此方面的最新發展，及定期向董事提供最新資料；(ii)定期諮詢工業和信息化部；及(iii)着手研究經選定海外司法權區的監管環境及當地市場狀況，以物色本公司日後可能於合適情況下考慮設立線上業務營運的潛在海外司法權區。倘對電信服務的外資擁有權百分比及外資擁有權的限制獲

歷史、重組及集團架構

撤銷，惟外國投資者仍須遵守資質規定，則我們將與相關中國監管機關保持緊密聯繫，並於採取符合資質規定的任何實質行動前就資質規定尋求具體指引。

根據我們向工業和信息化部負責批准外資增值電信服務的相關人員的諮詢，彼等並無就將由通天透過其網站進行的營運符合資質規定表示任何反對。我們的中國法律顧問認為，資質規定的準確詳情須待工業和信息化部於處理來自有意設立外資增值電信企業的外國投資者的具體申請時根據外商投資電信企業管理規定酌情決定。我們的中國法律顧問認為我們已進行或將予進行的有關步驟就符合資質規定而言屬合理及合適。

我們的中國法律顧問確認，倘對電信服務的外資擁有權百分比及資質規定的限制獲撤銷，導致本集團可收購深圳市彩之雲網絡的全部股本權益，基於深圳市彩之雲網絡已獲取電信與信息服務業務經營許可證，則將無任何法律障礙阻礙本集團透過收購深圳市彩之雲網絡的100%股本權益經營線上社區租賃、銷售及其他服務業務。

我們的中國法律顧問確認，根據中國現行法律及法規，各份架構合約個別及共同地並無違反中國現有強制規則、法規及法律，以及訂約方各自的組織章程細則。根據中國法律，構成架構合約的各項協議均為合法、有效，並對訂約各方具約束力。我們的中國法律顧問亦確認，架構合約將不會根據《中華人民共和國合同法》被視為以合法形式隱匿不法意圖及無效。我們的中國法律顧問已採取一切可能措施或步驟以令其可達致上述法律結論。

根據上文所述，我們的董事認為根據中國及當地法律，將深圳市彩之雲網絡的重大控制權及經濟利益授予本公司的各項架構合約為可強制執行。

本公司得悉，近期若干報章報導聲稱，若干中國法院判決及仲裁決定推翻違反《中華人民共和國合同法》及民法通則、旨在規避有關外商於中國投資的限制的若干協議，而且該等法院判決及仲裁決定可能(i)提高中國法院對外國投資者常用以於中國從事受限制業務的公司架構採取類似行動的可能性；及(ii)為組成部分該公司架構的實體的中國擁有人違背合約責任帶來更大誘因。具體而言，誠如我們的中國法律顧問所確認，中國最高法院最近一宗裁決視香港公司及中國公司訂立一系列旨在為香港公司提供於一家國內銀行進行外國投資的途徑的行為之委託合約為逃避中國法律管制金融管理系統的強制性條文的行為。相關中國法律禁止非金融機構以外國資金投資及

歷史、重組及集團架構

限制金融機構以外國資金投資於國內銀行。基於各方有意訂立合約旨在隱瞞不合法的意圖(即香港公司於一家國內銀行以外國資金間接投資)，中國最高法院視委託合約為無效。

誠如我們的中國法律顧問所確認，根據合同法第52條，在下列任何情況下的合約應屬無效：
(i) 一方以欺詐或脅迫的手段訂立合約，並因而損害國家利益；(ii) 惡意串通，以損害國家、集體或者第三方利益；(iii) 合約損害公眾利益；(iv) 以合法形式掩蓋非法目的；或(v) 合約違反中國法律及行政法規的強制性條文。於第52條的文義中，我們的中國法律顧問認為，最近相關報章報導所述的各種合約安排及上述受制於中國最高法院的裁決的合約安排可基於下列因素而自深圳市彩之雲網絡、其股東及深圳市彩生活網絡服務訂立的架構合約區別：
(i) 架構合約的各方均為中國成立的公司或為中國公民；(ii) 各方自願訂立及履行架構合約；(iii) 各方於訂立及履行架構合約時概無涉及或具備任何欺詐或脅迫成分或懷有惡意；(iv) 架構合約不構成或造成公眾利益受損；(v) 架構合約為達致特定目的而度身制定，且並非為隱瞞非法行為而訂立；(vi) 架構合約不涉及或構成以外國資金投資國內企業；及(vii) 架構合約不違反或造成違反外商投資電信企業管理規定或任何中國法律的強制性條文。

因此，中國法律顧問認為訂立及執行架構合約不屬《中華人民共和國合同法》第52條所載五項合約會被認為無效的情況(包括「以合法形式掩蓋非法目的」)之一，及中國民法通則的相關條文。然而，架構合約存在風險。有關資料，請參閱「風險因素—與我們的公司架構相關的風險」一節。

此外，為確保深圳市彩之雲網絡的股東將履行彼等於架構合約項下的責任，股權質押協議將於主管工商行政部門進行登記。根據中華人民共和國物權法，質押權益應自工商行政管理部門辦理質押權益登記時設立。辦妥登記後，股份質押將可向第三方強制執行。

深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡業務產生的經濟利益，為架構合約項下交易的一部分。根據架構合約，全部涉及深圳市彩之雲網絡受限制業務的重大業務活動均由深圳市彩生活網絡服務指示及監督，而深圳市彩之雲網絡業務所引致的所有經濟利益及風險均轉移至深圳市彩生活網絡服務。架構合約的商業目的乃於上市後進入集資平台時，為本集團提供對深圳市彩之雲網絡的財務及經營政策之實際控制權。因此，董事認為架構合約背後存在清晰商業目的。

歷史、重組及集團架構

此外，適用於深圳市彩之雲網絡的稅項類型及稅率與深圳市彩生活網絡服務相同或較其為高。因此，架構合約及其項下的交易對於訂立架構合約前本集團的稅項負債並無任何有利影響。因此，本公司認為架構合約並非亦不應被視為試圖規避任何本集團稅務責任之行為，而有關行為可招致中國稅務局或政府機關的質疑。

於最後實際可行日期，本集團按架構合約透過深圳市彩之雲網絡經營其業務時，並無遭到任何中國政府部門干預或阻撓。經作出充分合理查詢後，我們的中國法律顧問認為，深圳市彩之雲網絡已取得所有必要許可證、批文及資質證書，以在中國進行其現有業務活動。然而，架構合約存在相關風險。有關進一步資料，請參閱「風險因素－與我們的公司架構相關的風險」一節。

架構合約可能導致糾紛的解決方式

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致的任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方可將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。仲裁結果應為最終決定，並對所有相關各方具約束力。仲裁員可就深圳市彩之雲網絡的股份或資產給予補救措施、給予強制性濟助或頒令深圳市彩之雲網絡清盤。香港、開曼群島、中國或其他深圳市彩之雲網絡或深圳市彩之雲網絡的主要資產所在地區的法院將有權授予臨時補救措施，以協助有待籌組仲裁庭的仲裁或於適當情況下如此行事。

然而，根據中國法律顧問所告知，按照中國法律，於發生糾紛的情況下，仲裁機關並無權力就保護中國經營實體的資產或股本權益授出任何強制性濟助或臨時或最終清盤令。因此，儘管架構合約訂有條款，有關補救措施可能不適用於本集團。換而言之，架構合約的該等條文未必可強制執行。

中國法律並無禁止仲裁機關頒令轉移深圳市彩之雲網絡的資產或股本權益。倘有關頒令遭違反，則可向法院尋求執行措施。然而，法院於決定是否採取執行措施時，未必會支持仲裁機關的有關頒令。

根據中國法律，中國法院或司法機關一般不會於出現任何最終仲裁結果前，就深圳市彩之雲網絡的股份及／或資產給予補救措施、給予強制性濟助或頒令深圳市彩之雲網絡清盤作為臨時補救措施。

歷史、重組及集團架構

我們的中國法律顧問亦有所保留，認為儘管架構合約條款規定海外法院獲給予司法權，可頒令及／或執行臨時補救措施，或支持仲裁，該等臨時補救措施可能不獲中國法院認可或執行。倘我們無法執行架構合約，我們或未能對深圳市彩之雲網絡施加實際控制，而我們經營業務的能力可能受到負面影響。

內部控制措施

為確保架構合約得以妥善執行，我們計劃採取下列措施：

- (a) 作為內部控制措施的一部分，董事會將定期審閱執行及履行架構合約所產生的主要事宜(不少於每季一次)。作為定期審閱程序的一部分，董事會將決定是否需要聘用法律顧問及／或其他專業人士以助本集團處理架構合約產生的特定事宜；
- (b) 將於定期會議上討論有關合規及政府部門的監管查詢事宜(如有)(不少於每季一次)；
- (c) 本集團相關業務單位及經營分部將定期就架構合約的遵守及履行狀況及其他相關事項向本公司高級管理層報告(不少於每月一次)；
- (d) 根據上市規則附錄16第9段的規定，於年報內通知股東我們透過架構合約的業務營運(該等營運整體對本集團而言屬重大)；
- (e) 由執行董事兼財務總監周勤偉先生領導的合規部門將監察架構合約是否妥為實行及潘軍先生及唐學斌先生遵守架構合約的情況；及
- (f) 此外，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶須以其公司印鑑及深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人圖章操作。公司印鑑現時由執行董事周勤偉先生保存。

向中國政府機關登記

根據於2005年10月21日發出的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(或國家外匯管理局第75號文件)，(i)居於中國的中國公民或中國居民須於成立或控制海外特殊目的公司以進行海外股權融資(包括可兌換債務融資)前向國家外匯管理局地方分局辦理登記；(ii)倘中國居民以內資企業的資產或股本權益向海外特殊目的公司注資，或於向海外特殊目的公司注入資產或股本權益後從事海外融資，則有關中國居民須就彼於海外特殊目的公司的權益及相關變動向國家外匯管理局地方分局辦理登記；及(iii)倘海外特殊

歷史、重組及集團架構

目的公司於中國境外進行重大事項，如股本變動或併購，則該中國居民須於該事項發生起計三十日內向國家外匯管理局地方分局登記有關變動。根據國家外匯管理局第75號文件，未能遵守上文所載登記程序可能會受到處罰，包括對中國附屬公司的外匯活動及其向海外特殊目的公司分派股息的能力實施罰款或限制。

我們的中國法律顧問認為，曾寶寶女士、潘軍先生、唐學斌先生、葉暉先生、王旭良先生、關建東先生、董東先生及昌榮先生已就彼等於本集團的權益於2013年8月15日向相關國家外匯管理局地方分局完成所需登記，並已遵守國家外匯管理局第75號文件。

建議分拆的理由

根據上市規則及按本公司的公司架構及擁有權，本公司上市將對花樣年控股構成分拆（「建議分拆」）。

基於下列理由，花樣年控股董事會認為，建議分拆符合花樣年控股及花樣年控股股東的整體利益：

- (a) 建議分拆將給予花樣年控股及其股東實現彼等於本集團投資的公平值的機會；
- (b) 建議分拆將讓本集團得以建立作為獨立上市集團的身份，並將為保留集團及本集團提供獨立集資平台。該平台將讓本集團直接進入資本市場以取得股權及／或債務融資，為其現有業務及未來拓展提供資金，而毋須依賴花樣年控股，從而加快其擴展，並改善其經營及財務表現，進而為保留集團及本集團的股東帶來更高回報；
- (c) 建議分拆將讓保留集團能以清晰界定的業務目標專注開拓商業物業管理市場分部，據此，保留集團將集中為目標客戶（即中小企業、業主及純商業物業的承租人）提供服務，提供全面的設施協助彼等於便利的商業環境發展業務。相反，本集團被限制向純商業物業提供物業管理服務，並進一步拓展我們的專業知識及提高我們住宅物業管理服務的質素，以向目標客戶（即業主協會、租戶及住宅社區的業主，其中大部分乃作為住戶的個人及家庭）提供更佳、更方便的居住環境。有關業務焦點將促進保留集團及本集團的拓展及經營表現；
- (d) 作為一家獨立上市集團，本集團將可進一步提升聲譽，並具備更為有利的條件磋商及爭取更多業務，而花樣年控股則可透過其於本集團的股權，從本集團的增長中獲益；

歷史、重組及集團架構

- (e) 建議分拆將提高本集團的經營及財政透明度及改善其企業管治，並讓投資者、金融機構及評級機構更獨立了解保留集團及本集團的業務及財政狀況，而有關改善將有助建立投資者根據對保留集團及本集團的表現、管理、策略、風險及回報評估作出投資決定的信心；
- (f) 建議分拆將使本集團得以提高其企業形象，繼而提升其吸引策略投資者投資於本集團及與本集團直接組成策略夥伴關係的能力，而有關投資者可為本集團帶來協同效益。保留集團將在毋須作出進一步資本承擔的情況下從上述投資中獲益；
- (g) 本集團的股份表現可為其股東及公眾投資人士提供獨立基準，以評估本集團的表現，從而激勵本集團管理層持續尋求改進以及提升本集團管理及經營效率；及
- (h) 建議分拆將使保留集團及本集團更專注於彼等各自的業務發展、策略規劃及更佳地分配資源，而保留集團及本集團均會得益於獨立管理架構下的有效決策程序，以把握不斷出現的業務機會。

花樣年控股的建議分拆符合上市規則[編纂]的規定。

業 務

概覽

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

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

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，旨在提升服務質素、建立集約化管理及提高成本效益。

就我們的工程服務分部而言，我們主要按物業發展商的要求，就彼等的新物業發展項目向彼等提供設備安裝服務。我們相信此舉有助使收益來源多元化，並使我們得以與物業發展商建立業務關係，而彼等可能會委聘我們為其物業發展項目提供物業管理服務。我們亦就我們所管理或提供顧問服務的住宅社區提供工程服務，為樓宇的自動化及其他設備進行升級、維修及保養。

就我們的社區租賃、銷售及其他服務分部而言，我們主要提供公共空間租賃協助、購物協助、以及住宅及零售單位租賃及銷售協助。鑑於勞工成本上升，我們計劃進一步拓展我們的社區租賃、銷售及其他服務業務，該業務於往績記錄期內的溢利率高於我們現有的物業管理服務及工程服務業務。我們旨在向社區租賃、銷售及其他服務業務投放更多資源，並深信此舉將能使我們的業務更多元化及增強我們的盈利能力，從而提升我們作為中國物業管理行業領導之一的競爭優勢。

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%。

業 務

下表載列我們持續經營業務的三個主要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

我們的競爭優勢

我們相信以下競爭優勢使我們得以在中國物業管理行業取得有利位置，並自競爭對手中脫穎而出：

我們乃領先的物業管理公司之一，擁有彪炳往績記錄及強大品牌認知度

按所管理的住宅單位數目計，我們乃中國領先的物業管理公司之一。按於2012年12月31日所管理的住宅單位數目計，我們於2013年獲中國指數研究院評定為中國最大社區服務運營商。就增長潛力而言，我們亦於2013年獲中國指數研究院在「中國物業服務百強企業研究報告」中評為第2位。在編撰其報告時，中國指數研究院根據各種因素（包括收益增長率、手頭管理合約數目及合約管理建築面積增長率）評估物業管理公司的增長潛力。我們於成功增加合約管理建築面積及服務的住宅單位數目方面往績彪炳。

我們於2002年開業，並自此在深圳建立強大網絡。憑藉在深圳取得的成功，我們已擴展至中國其他人口密集的城市，如成都、惠州、西安、上海、南京及北京。於2013年12月31日，我們訂約管理436個住宅社區及提供顧問服務予179個住宅社區，合約管理建築面積合共分別約為63,300,000平方米及28,200,000平方米。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們所管理或提供顧問服務的物業中分別有90.2%、92.0%及94.9%乃由保留集團以外的獨立第三方物業發展商興建。

我們獲得多項榮譽及獎項。我們於2009年至2013年間連續五年獲評為中國物業管理百強企業之一。請參閱「榮譽及獎項」一節。我們相信，憑藉優越市場地位及品牌認知度，我們能夠進一步提高於中國物業管理行業的市場份額。

業 務

憑藉實施標準化、集約化及自動化，我們能提供貫徹一致且具成本效益的住宅物業管理服務

根據中國指數研究院的資料，國家科技部提出業務模式創新及技術支援是加快現代服務業（包括物業管理行業在內）發展的基本原則之一。根據中國指數研究院的資料，於2009年至2012年，物業管理百強企業在自動化科技方面的投資持續增長。為加強我們的競爭力及減低對密集勞動力的依賴，我們專注實施標準化、集約化及自動化。我們有系統地將物業管理服務標準化，以於我們所管理的所有住宅社區套用同一高效率的方法履行有關服務。憑藉自動化裝置及總部網絡操作中心的協助，我們已於總部或地區辦事處集中管理若干標準化服務，而總部或地區辦事處可直接指揮及監督由駐場服務團隊提供的服務、直接收集住戶的反饋意見，及監督其後的補救措施。於2013年12月31日，我們已在我們所管理或提供顧問服務的約79個住宅社區透過設備租賃計劃完成自動化及其他設備升級服務。例如，我們擁有專利並安裝於住宅社區入口的防跟隨大門均為自動門，以減少對保安人員的需要。有關更多資料，請參閱「我們的工程服務—設備租賃」一節。

透過標準化、集約化及自動化策略，我們得以更有效地動用我們的員工團隊，例如將部分物業管理服務（包括清潔及園藝）外判予專門附屬公司或有能力服務多個住宅社區的合資格第三方承包商。根據中國指數研究院，於2012年12月31日，我們所管理的每百萬平方米合約管理建築面積的平均僱員人數為142名，少於同日百強物業管理公司每百萬平方米管理建築面積的平均僱員人數224名。於2013年12月31日，我們所管理的每百萬平方米合約管理建築面積的平均僱員人數為121名⁽¹⁾。我們相信落實標準化、集約化及自動化策略有助紓緩物業管理服務成本不斷上升的影響，並改善我們的溢利率。此外，我們已制定內部工程時間表為設備進行定期保養，列明將進行特定保養工作的日期及時間。我們的總部就該等保養工作向我們的保養團隊或第三方承包商發出指示，而彼等的項目團隊須於指定時間內到達住宅社區並展開保養工作。我們透過電郵或其他媒體傳送的設備保養前後的照片至總部，來審查和監督工作質量並評核設備狀況。其後，我們將向相關社區的駐場經理跟進並聽取反饋，以評估有關工作。

透過該等措施，我們得以透過貫徹一致及具成本效益的服務，回應住戶的需求及關注事項，藉以提高我們的品牌認知度，及使我們在尋找新商機時較其他同業具有重大的競爭優勢。

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，中國指數研究院並無刊登有關2013年百強物業管理公司每百萬平方米管理建築面積的平均員工人數的資料。

業 務

我們具有可擴展的業務模式，使我們得以有效率地擴充業務

我們相信憑藉我們總部的集約化管理能力，我們能有效率地擴充物業管理業務。我們標準化的程序使我們能於開始管理新社區時立即貫徹一致及有效率地套用業務模式，而根據我們的經驗，這一般需時12個月至24個月。我們相信，我們的業務模式能使我們有效率地擴展物業管理服務，並同時降低我們對傳統物業管理行業所需的密集勞動力的依賴。

此外，我們相信物業管理服務的規模及集約化管理系統使我們能有效率地開發社區租賃、銷售及其他服務。我們受惠於我們所管理的住宅社區數目增長，進一步拓展客戶基礎並更深入滲透社區租賃、銷售及其他服務市場。集約化管理系統使我們透過內涵式增長或收購現有物業管理公司，在我們所管理的新住宅社區套用社區租賃、銷售及其他服務的運作。我們相信我們的業務模式有助提升我們的純利率，有關純利率於2011年及2012年分別為16.0%及22.8%，而根據中國指數研究院，百強物業管理公司於同年的平均純利率則分別為7.4%及8.0%。於2013年，我們的純利率為19.5%或29.3%(撇除2013年上市開支的影響)⁽¹⁾。

我們專注於繼續開發連繫住戶與當地社區租賃、銷售及其他服務供應商的線下及線上服務平台

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，我們策略性地專注為我們的社區租賃、銷售及其他服務開發一個服務平台，而住戶可透過該服務平台與當地社區租賃、銷售及其他服務供應商連繫。

透過我們的預先篩選機制及持續性評估，我們與環繞住宅社區的商圈內的合資格當地供應商緊密合作，在我們的服務平台上宣傳彼等的產品及服務。該等當地供應商包括供應大米、瓶裝水及食用油等若干生活必需品的當地供應商，以及提供餐廳、酒店、電影院、各類興趣班及補習班的其他產品供應商及服務供應商。我們相信我們的服務平台為該等當地供應商帶來多項其他競爭對手平台未必能提供的優勢，例如針對住戶的廣告及於短時間內向潛在客戶發放產品資訊的能力。由於供應商位處當地，我們相信住戶能覓得並享用最相關的產品。

我們現時主要透過一個線下服務平台提供社區租賃、銷售及其他服務。住戶可透過我們的駐場管理處或免費服務熱線直接下達訂單。此外，居住於我們透過彩生活網站提供線上購物協助的住宅社區的住戶均可在線上下達訂單。我們於2012年底開始推出線上購物協助平台，並透過

附註：

(1) 於最後實際可行日期，中國指數研究院並無刊登有關百強物業管理公司於2013年的平均純利率的資料。

業 務

彩生活網站經營線上服務平台。我們的線上業務由附屬公司透過架構合約經營。有關架構合約的進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。於2013年12月31日，彩生活網站覆蓋358個住宅社區，而我們計劃進一步提高其能力，並以向住戶提供更多針對地區的產品及服務為目標。

我們相信，線下及線上服務平台對住戶而言乃合資格當地供應商提供的相關當地產品及服務的方便來源，有助我們維持住戶的滿意度及忠誠度，提高品牌認知度及使我們從競爭對手中脫穎而出。我們亦相信服務平台的發展為我們社區租賃、銷售及其他服務分部帶來收益增長，於2011年、2012年及2013年分別為人民幣24,800,000元、人民幣32,100,000元及人民幣44,600,000元。

我們擁有大量增長機會

根據中國指數研究院，中國物業管理行業高度分散。於往績記錄期內，我們透過內涵式增長及收購物業管理公司，增加我們的總合約管理建築面積以及我們所管理及提供顧問服務的住宅社區數目。我們透過獲得新物業發展項目及更換前任物業管理公司的住宅社區以及向地區物業管理公司提供顧問服務的服務委聘，實現內涵式增長。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們分別訂約管理及提供顧問服務予212個、278個及436個住宅社區，2011年12月31日至2013年12月31日的複合年增長率為43.4%。於同日，我們訂約提供顧問服務的住宅社區數目分別為14個、23個及179個，2011年12月31日至2013年12月31日的複合年增長率為257.6%。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們所管理的住宅社區的合約管理建築面積合共分別約為18,000,000平方米、32,300,000平方米及63,300,000平方米，2011年12月31日至2013年12月31日的複合年增長率為87.5%。於同日，我們訂約提供顧問服務的住宅社區所佔的建築面積分別合共為700,000平方米、1,700,000平方米及28,200,000平方米，2011年12月31日至2013年12月31日的複合年增長率為534.7%。

於往績記錄期內，按總額計，我們服務的物業組合增加了313個住宅社區，總合約管理建築面積增加54,700,000平方米。於該313個新增的住宅社區中，199個住宅社區（總合約管理建築面積為41,100,000平方米）乃透過新服務委聘取得，而餘下114個住宅社區（總合約管理建築面積為13,600,000平方米）乃透過收購其他物業管理公司取得。我們相信或可繼續透過取得新服務委聘及收購其他物業管理公司提升總合約管理建築面積。

除總合約管理建築面積的增長外，我們相信可憑藉我們有關住戶對當地產品及服務的需求的知識，以及我們日益增長的住戶基礎，進一步擴大社區租賃、銷售及其他服務分部。

業 務

我們具備經驗豐富及穩定的管理層團隊，團隊擁有強大的執行能力及對行業的深入知識

我們的管理層團隊由學識淵博及饒富經驗的專業人士組成，彼等於物業管理行業往績彪炳。我們的執行董事兼行政總裁唐學斌先生以及我們的執行董事兼營運總監董東先生各自於物業管理行業積逾15年經驗，並在加入本集團前於中海物業管理有限公司(由一家股份於聯交所主板上市的公司持有的大型物業管理公司)出任高級管理職位。此外，大部分高級管理層團隊成員均已任職本集團超過10年，並各自於物業管理業務的多個範疇積累豐富經驗。

我們管理層團隊的貢獻及執行能力推動我們的業務營運及未來發展計劃。此外，彼等於物業管理行業的豐富經驗及深入知識對我們發展及改善業務模式及文化至關重要，而我們相信這令我們可從競爭對手中脫穎而出，並為我們帶來快速增長。有關執行董事及高級管理層團隊的更多資料，請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節。我們相信管理層團隊將繼續為我們未來業務發展的一個關鍵因素。

我們的業務策略

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

進一步提高我們於現有市場及新市場所管理的總建築面積及住宅單位數目，以擴展服務平台的覆蓋範圍及提升收益

根據中國指數研究院，中國當前的物業管理行業高度分散。我們計劃提高於現有市場及新市場所管理的總建築面積及住宅社區數目，以進一步拓展業務及提高於行業中的市場份額。我們計劃選擇性評估經濟發達地區中人口稠密城市(如省會、一線及二線城市)以及我們目前設有業務的地點的其他周邊地區的機會，以盡量提高規模經濟效益。例如，我們計劃於2015年底前進一步擴展華東(如上海、南京及蘇州)、華南(如深圳、惠州及東莞)、中國西北(如西安)及中國西南(如成都)的業務。此外，我們亦計劃於2015年底前進軍華中(如武漢)及中國西南(如重慶)的新市場。

於往績記錄期內，我們主要透過取得新服務委聘達致內涵式增長，從而提高合約管理建築面積及我們所管理的住宅社區數目。為加快擴展進程，我們除取得新物業管理合約外，亦打算更著重於選擇性尋求收購地區物業管理公司的機會。有關甄選項目的進一步資料，請參閱「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」一節。

業 務

我們相信，透過增加總合約管理建築面積及我們所管理的住宅社區數目，我們將能提高物業管理服務及工程服務分部的收益。此外，我們預期使用社區租賃、銷售及其他服務平台的住戶及業主數目將有所增長，繼而吸引更多當地供應商於我們的服務平台推廣其產品及服務。

進一步提升標準化、集約化及自動化水平，以提高服務質量及一致性，並盡量提高成本效益

我們定期檢討及改善服務，以進一步將服務標準化及於我們所管理或提供顧問服務的全部住宅社區內落實標準化服務。我們致力將更多駐場服務交由本集團旗下的專門附屬公司或第三方分包商。標準化亦提供檢討服務表現的一致標準。於2013年12月31日，我們透過設備租賃計劃在我們所管理或提供顧問服務的約79個住宅社區完成自動化及其他設備升級。我們計劃向我們所管理或提供顧問服務的額外約320個住宅社區提供自動化及其他設備升級服務，以將該等住宅社區整合至我們的物業管理業務模式，於2014年及2015年涉及的資本開支約為人民幣120,000,000元，將由[編纂]所得款項淨額撥支。請參閱「我們的工程服務－設備租賃」一節。我們根據物業管理合約獲授權進行該等升級。請參閱「我們的物業管理服務－標準化、集約化及自動化」一節。

我們相信能透過該等措施進一步提高服務質量及一致性，並改善駐場員工的效率。此外，我們相信標準化、集約化及自動化將有助舒緩勞工成本及其他營運成本上升所造成的影響。

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

我們的物業管理服務及工程服務業務息息相關。作為拓展物業管理服務業務工作的一部分，我們計劃提高銷售及營銷力度，以加強與現有客戶的關係，並與新客戶建立關係，以取得更多工程服務合約。

我們以本身並無經營物業管理業務的物業發展商為目標進行設備安裝服務的營銷工作，並計劃繼續採取該策略。我們相信該策略將不僅令我們獲得更多工程服務合約，亦為我們帶來更多推廣物業管理服務的機會，繼而使我們得以進一步提高總合約管理建築面積及我們所管理住宅社區的數目。

繼續發展線下及線上服務平台，並提升彩生活網站的客戶服務質量及使用量

我們計劃進一步開發線下及線上服務平台。作為我們發展該平台工作的一部分，我們計劃就每個我們所管理的住宅社區聘請專責客戶關係經理，以進一步了解住戶的日常需要及令彼等更

業 務

熟悉我們的服務平台。我們亦擬投放更多資源，以物色能向住戶提供更多元化的產品及服務的合資格供應商。此外，我們計劃擴展彩生活網站的覆蓋範圍至更多我們所管理的住宅社區，以令更多住戶能登入至我們的線上平台以享用社區租賃、銷售及其他服務。於2013年12月31日，彩生活網站覆蓋我們所管理或提供顧問服務的358個住宅社區，而隨著我們繼續增長，我們亦計劃擴大有關覆蓋範圍至更多我們所管理的住宅社區。此外，透過顧問服務安排，我們旨在最終為住宅社區提供社區租賃、銷售及其他服務，進一步擴闊該等服務的客戶基礎。

我們擬於多個範疇投放更多資源，以培養住戶更常使用彩生活網站。例如，我們計劃擴大彩生活網站及其手機應用程式(以「彩之雲」的統稱推出市場)的功能，以提升普及程度、改善用戶體驗及提供更多服務(包括提供線上遊戲的連結及其他線上娛樂選擇)，吸引瀏覽量。此外，我們正制定客戶忠誠計劃(作為「彩付寶」推出市場)，而於彩生活網站上進行的交易將獲得獎勵點數，可用於支付物業管理費及於彩生活網站上向當地供應商購買產品或服務的費用。倘住戶及業主透過彩生活網站支付物業管理費，我們亦向彼等提供有關費用的折扣。

此外，我們正於部分我們所管理或提供顧問服務的住宅社區推出名為「彩生活空間」的駐場展示室。於彩生活空間，當地供應商可實地展示產品及服務，增加曝光率，而住戶亦可評估彼等的產品。部分彩生活空間展示室附設電腦，讓住戶熟習彩生活網站的功能。我們擬增加彩生活空間展示室陳列的產品及服務，且我們相信住戶對該等產品及服務的親身體驗將導致彩生活網站的使用量及購買量增加。

預期我們服務平台的日漸普及將帶來更多社區租賃、銷售及其他服務分部產生額外收益的機會，而該分部的毛利率高於其他兩個業務分部。

培訓並吸引合適人才支持增長

我們的業務策略預視到總合約管理建築面積及所管理住宅社區數目將進一步增長。為支持有關增長，我們預期須培訓及吸引適合不同職位及職能的人才。

與過往做法一致，我們預期會通過內部培訓、與專業學院合作、橫向招聘及於所收購的公司選擇性挽留員工，培育充足人力資源。我們擁有全面的內部員工培訓系統，稱為「彩生活學院」。我們透過彩生活學院向現有主管、區域經理及其他將接任該等職位的僱員提供定期培訓。我們預期彩生活學院將繼續培育足夠的中級管理人才，以滿足我們的人力資源需求。

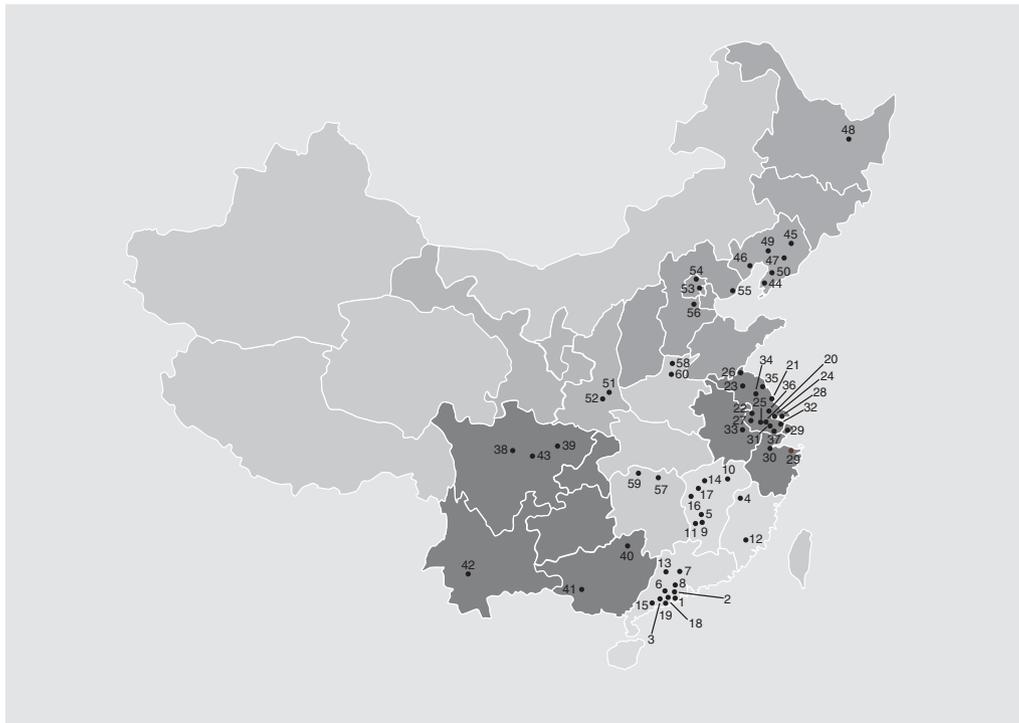
業 務

此外，我們計劃開辦課程及撰寫講座教材，以增加與更多專業學院的合作計劃，培育可於我們的業務模式及文化下茁壯成長的新人才。此外，我們亦於有需要時向外招聘人才，補充人手。由於我們計劃進行更多收購行動，我們亦將於所收購公司的員工中選擇性挽留合適人才。我們相信，擁有充足人才乃支持我們業務增長計劃及維持服務質量的關鍵。

我們的物業管理服務

地理分佈

下圖說明我們於2013年12月31日我們所管理或提供顧問服務的住宅社區的所在城市：



- | | | | | |
|--------|---------|--------|---------|---------|
| ■ 華南 | ■ 華東 | ■ 中國西南 | ■ 中國東北 | ■ 中國西北 |
| 1. 深圳 | 20. 常州 | 38. 成都 | 44. 蓋州 | 51. 渭南 |
| 2. 東莞 | 21. 東台 | 39. 重慶 | 45. 哈爾濱 | 52. 西安 |
| 3. 佛山 | 22. 高郵 | 40. 大理 | 46. 葫蘆島 | ■ 華北 |
| 4. 福州 | 23. 淮安 | 41. 桂林 | 47. 瀋陽 | 53. 北京 |
| 5. 贛州 | 24. 江陰 | 42. 南寧 | 48. 雙鴨山 | 54. 承德 |
| 6. 廣州 | 25. 句容 | 43. 自貢 | 49. 鐵嶺 | 55. 秦皇島 |
| 7. 河源 | 26. 連雲港 | | 50. 營口 | 56. 天津 |
| 8. 惠州 | 27. 南京 | | | ■ 華中 |
| 9. 景德鎮 | 28. 南通 | | | 57. 長沙 |
| 10. 南昌 | 29. 上海 | | | 58. 新鄉 |
| 11. 南康 | 30. 紹興 | | | 59. 益陽 |
| 12. 莆田 | 31. 蘇州 | | | 60. 鄭州 |
| 13. 清遠 | 32. 無錫 | | | |
| 14. 上饒 | 33. 蕪湖 | | | |
| 15. 陽江 | 34. 興化 | | | |
| 16. 宜春 | 35. 鹽城 | | | |
| 17. 鷹潭 | 36. 揚州 | | | |
| 18. 中山 | 37. 宜興 | | | |
| 19. 珠海 | | | | |

業 務

於往績記錄期內，我們的總合約管理建築面積錄得大幅增長。下表載列我們於所示日期在中國不同地區所管理或提供顧問服務的住宅社區及純商業物業的總合約管理建築面積及數目：

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

附註：

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

業 務

於2013年12月31日，我們的覆蓋範圍已延伸至中國60個城市，而我們在有關城市訂約管理436個住宅社區，合約管理建築面積合共約為63,300,000平方米，並為179個住宅提供顧問服務，合約管理建築面積合共約為28,200,000平方米。於往績記錄期內，我們一直透過取得新服務委聘及收購其他物業管理公司擴展業務。下表載列我們所管理或提供顧問服務的住宅社區總合約管理建築面積及數目於往績記錄期內的變動：

	截至12月31日止年度											
	2011年				2012年				2013年			
	由我們管理		根據我們的 顧問服務安排		由我們管理		根據我們的 顧問服務安排		由我們管理		根據我們的 顧問服務安排	
	總合約 管理建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目										
期初.....	12,283	161	639	11	17,961	212	671	14	32,337	278	1,691	23
新委聘 ⁽¹⁾	6,378	55	32	3	13,348	64	1,020	9	21,369	80	26,557	156
收購.....	132	3	—	—	1,510	11	—	—	11,985	100	—	—
終止 ⁽²⁾⁽³⁾	(832)	(7)	—	—	(482)	(9)	—	—	(2,406)	(22)	—	—
期末.....	<u>17,961</u>	<u>212</u>	<u>671</u>	<u>14</u>	<u>32,337</u>	<u>278</u>	<u>1,691</u>	<u>23</u>	<u>63,285</u>	<u>436</u>	<u>28,248</u>	<u>179</u>

附註：

- (1) 就我們所管理的住宅社區而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，而較小部分則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就我們提供顧問服務的住宅社區而言，新委聘包括與地區管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 包括我們主要因基於商業因素不重續若干物業管理合約而終止管理的合約管理建築面積及住宅社區的數目。
- (3) 於2011年，六份有關代表住戶付款的住宅社區的物業管理合約被終止，及一份有關並無代表住戶付款的住宅社區的物業管理合約被終止。

於2012年，五份有關代表住戶付款的住宅社區的物業管理合約被終止及四份有關並無代表住戶付款的住宅社區的物業管理合約被終止。

於2013年，22份有關並無代表住戶付款的住宅社區的物業管理合約被終止。有關代表住戶付款的住宅社區及我們於作出終止決定時考慮的因素的更多資料，請參閱「財務資料—財務狀況表若干項目的說明—代表住戶付款／收款—代表住戶付款的分類」一節。

業 務

物業發展商性質

我們所管理或提供顧問服務的物業乃主要由保留集團以外的獨立物業發展商所興建。有關保留集團與我們之間的業務劃分資料，請參閱「與控股股東的關係－業務劃分」一節。下表載列我們於所示日期所管理或提供顧問服務的合約管理建築面積及物業數目按獨立物業發展商及保留集團劃分的明細：

	於12月31日											
	2011年				2012年				2013年			
	總合約 管理		佔總		總合約 管理		佔總		總合約 管理		佔總	
建築面積 (千平方 米)	合約管理 建築面積 百分比	佔物業 總數 百分比	物業數目	建築面積 (千平方 米)	合約管理 建築面積 百分比	佔物業 總數 百分比	物業數目	建築面積 (千平方 米)	合約管理 建築面積 百分比	佔物業 總數 百分比	物業數目	
由保留集團以外的獨立物業 發展商興建的物業 ⁽¹⁾	14,939	78.4	212	90.2	30,508	87.9	288	92.0	84,772	91.9	598	94.9
由保留集團興建的物業 ⁽¹⁾ ...	4,113	21.6	23	9.8	4,211	12.1	25	8.0	7,500	8.1	32	5.1
總計⁽¹⁾.....	19,052	100.0	235	100.0	34,719	100.0	313	100.0	92,272	100.0	630	100.0

附註：

(1) 包括住宅社區及純商業物業。

我們的物業管理服務的服務範疇

我們專注：(i)向住宅社區提供保安、清潔、園藝、維修及保養等物業管理服務；及(ii)向物業發展商提供預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養。於最後實際可行日期，我們亦管理或提供顧問服務予15個純商業物業。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－關係與策略－策略－本集團管理(或提供顧問服務)的15個純商業物業」一節。

我們所提供的物業管理服務可分為以下類別：

- **保安服務**

我們致力提供優質保安服務，以確保我們所管理的社區受到良好的保護。我們力求透過設備升級，提高保安服務質素。我們提供的日常保安服務包括巡邏、進出控制、訪客處理及緊急情況處理。我們可能委聘第三方分包商提供若干保安服務。有關分包的詳情，請參閱「一分包」一節。

業 務

- **清潔及園藝服務**

我們透過本集團旗下的專門附屬公司或第三方分包商，為我們所管理的社區提供一般清潔、滅蟲及景觀保養服務。有關分包的詳情，請參閱「一分包」一節。

- **維修及保養服務**

我們為若干我們所管理的社區提供維修及保養服務。具體而言，我們一般負責以下項目的保養：(i)公共空間設施，如升降機、電梯及中央空調設施；(ii)消防安全設施，如滅火筒及火警警報系統；(iii)保安設施，如大閘入口控制及監控攝錄機；及(iv)公用設施，如發電機、水泵及水箱。我們透過本集團旗下的專門附屬公司或第三方分包商提供該等服務。有關分包的詳情，請參閱「一分包」一節。

於2013年12月31日，我們聘用超過5,000名駐場人員以提供物業管理服務。

標準化、集約化及自動化

為加強我們的競爭力及減低對人力的依賴，我們專注實施服務標準化、集約化及自動化。我們對物業管理服務進行評估，並制定流程以採用旨在紓緩不斷上升的勞工成本壓力的方式提供該等服務。

- **標準化**

我們根據所服務住宅社區的位置、總建築面積及物業管理費金額等因素，將其分為不同層級。我們已就各社區層級制定標準化服務供應程序，並將部分或全部該等程序套用於我們所服務的全部住宅社區。

- **集約化**

憑藉標準化程序，我們可達致於總部進行集中管理，其中我們於總部計劃、指揮、監察及評估服務流程及質素。

- **自動化**

我們致力透過採用停車場保安系統、樓宇進入系統及監控攝錄機等設備提高自動化，以減低對保安員及清潔員工等勞動人手的依賴。有關自動化的更多詳情，請參閱「我們的工程服務－設備租賃」。

裨益

我們相信，標準化讓我們一致地及有效率地於所服務的新住宅社區套用我們的服務程序。標準化及集約化為駐場團隊提供來自總部資源的技術及其他支援，並讓總部得以緊密監察及追蹤工作狀況，而我們相信此舉可改進營運效率，並確保提供一致及優質的服務。

業 務

此外，我們相信，集約化及自動化有助減低我們對密集勞動力的依賴及控制員工數目，而此等因素對業務拓展而言至關重要。舉例而言，我們能夠透過採用監控攝錄機及入侵偵測系統，僱用相對較少的駐場保安員以監視住宅社區及停車場的主要進出大閘，而有關設備乃由設於總部的中央網絡操作中心遠程控制及監察。

例子

根據經驗，我們按觸發服務需要的事件性質將物業管理服務分為下列三大類別。以下例子說明如何將標準化、集約化及自動化整合至我們的業務模式。

服務類別	例子	標準化應變措施、集約化指揮及監督
針對週期及經常性活動的服務	<ul style="list-style-type: none"> • 抄寫水錶及電錶 • 檢查玻璃窗戶、樓宇入口大門、樓梯及其他公共空間 • 清潔機房及設備 	<p>於出現服務需要前，我們的總部一般會透過手機通話、手機短訊或互聯網通訊，將預先計劃及排程的通告傳送予駐場服務團隊。</p>
針對社區生命週期不同階段的服務	<ul style="list-style-type: none"> • 預售協助－就預售安排提供物業管理服務，如園藝及清潔 • 物業交付－將物業數據輸入系統及協助業主驗收物業 	<p>駐場員工於工作完成前後均須匯報情況(一般透過手機將照片上載至我們的中央資料庫)，使總部能與駐場服務團隊緊密合作，以監控服務進度、完成情況並作出跟進評估。</p>

業 務

服務類別	例子	標準化應變措施、集約化指揮及監督
緊急情況所需的服務	<ul style="list-style-type: none"> • 爆水管 • 颱風 • 住戶被困升降機 • 高空擲物 • 爆竊及搶劫 	<p>我們的總部已為緊急情況編製標準化程序，並將有關程序分發予駐場團隊。當發生有關情況，我們的駐場服務團隊能迅速採取行動，以盡量縮短應變時間。</p> <p>如未能以預先計劃的程序解決有關緊急情況，總部及地區辦事處可發出指示，直接協助駐場服務團隊即時有效地應付緊急事故。總部及地區辦事處亦會監察服務進度、完成情況並作出跟進評估。</p>

物業管理服務的收益模式

我們的物業管理服務自下列四類服務產生收益：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣 千元	佔物業 管理服務 收益百分比	人民幣 千元	佔物業 管理服務 收益百分比	人民幣 千元	佔物業 管理服務 收益百分比
酬金制物業管理服務.....	28,534	38.1	34,970	33.3	64,494	47.1
包幹制物業管理服務.....	33,311	44.5	39,044	37.2	34,744	25.4
預售服務.....	12,978	17.4	30,856	29.5	37,037	27.1
顧問服務 ⁽¹⁾	—	—	—	—	528	0.4
物業管理服務費總額.....	74,823	100.0	104,870	100.0	136,803	100.0

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。

業 務

於往績記錄期內，我們收取(i)按酬金制或包幹制收取的物業管理費(視乎個別社區的性質及要求而定)；(ii)按每項交易計算的預售服務費；及(iii)我們所提供顧問服務的費用。有關我們的顧問服務的進一步資料，請參閱「我們的顧問服務」一節。就我們所管理的社區而言，我們的對手方(包括物業發展商及業主協會)一般會就彼等傾向社區按酬金制或包幹制管理提出建議。根據建議書，我們其後透過評估預測盈利能力等主要因素進行財務評估。評估結果有助我們釐定是否接納建議書及接受委聘。下文詳細解釋該兩種基礎的差異。

- **按酬金制收取的物業管理費**

根據酬金制，我們有權首先保留業主按相關地方機關規定須支付的物業管理費的預定百分比(一般為10%)作為我們的收益。請參閱「與行業有關的法律及法規－中國物業管理板块的法律監管－物業管理企業的收費」一節。餘下的管理費則用作物業管理的營運資金，以補足與物業管理工作有關的物業管理開支。

倘扣除相關物業管理開支後營運資金出現盈餘，盈餘一般會計入下個年度期間，而結餘則計入我們資產負債表上的代表住戶收款。倘營運資金不足以支付相關物業管理開支，我們可能需要彌補不足額並首先代表社區管理處及業主付款，以於其後向住戶或業主收回有關款項。有關詳細資料，請參閱「財務資料－財務狀況表若干項目的說明－代表住戶付款／收款」一節。

根據酬金制，我們本質上擔當業主的代理。我們將物業管理費的預定百分比確認為收益。儘管我們一般與駐場員工訂立僱傭合約，且我們為分包安排的訂約方，業主一般仍須透過社區管理處承擔與駐場員工及分包安排有關的相關成本。此外，經參考社區的規模及所分配的資源後，我們將就總部向有關社區提供物業管理服務時產生的開支支收費用。因此，我們一般並無根據按酬金制收取費用的物業管理合約產生任何直接成本。

有關更多資料，請參閱「財務資料－財務狀況表若干項目的說明－代表住戶付款／收款」一節。

業 務

- **按包幹制收取的物業管理費**

根據包幹制，我們有權將全數已收取的物業管理費保留。我們自物業管理費中支付與（其中包括）員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、保安及涵蓋公共空間一般費用的開支。於合約年期內，倘我們收回的物業管理費不足以填補所有產生的開支，我們無權要求業主向我們支付不足額。然而，我們實際上會試圖與業主協會磋商提高物業管理費以填補不足額。概不保證我們可成功獲得有關增幅。請參閱「風險因素 — 關於我們的業務及行業的風險 — 我們按包幹制就我們所管理的若干社區收取管理費，可能令我們蒙受損失」一節。

根據包幹制，我們將向業主收取的全數物業管理費確認為收益，並確認就提供服務所產生的開支。因此，相關成本確認為我們的銷售成本。

- **預售服務費**

我們可能於物業發展初期獲物業發展商委任為物業管理公司。我們就物業發展商籌備預售活動向彼等提供預售服務，並根據我們收取的費用確認收益，而有關費用乃按我們部署的員工數目及職位計算。我們確認所產生的相關員工成本為就提供服務產生的銷售成本。

於2011年、2012年及2013年12月31日，按酬金制收取費用的社區分別佔我們住宅社區總合約管理建築面積的95.6%、94.5%及68.7%，而按包幹制收取費用的社區則分別佔我們住宅社區總合約管理建築面積的0.8%、0.5%及0.4%。於同日，我們提供顧問服務的社區分別佔我們住宅社區總合約管理建築面積的3.6%、5.0%及30.9%。我們在物業交付予業主前不會收取物業管理費。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%。同期，包幹制物業管理服務的毛利率則分別為4.1%、20.7%及35.2%。預售服務毛利率分別為5.2%、5.9%及9.8%。任何由酬金制轉移至包幹制的組合改變將會影響我們的毛利率，請參閱「財務資料—影響經營業績的主要因素—業務組合」一節。

物業管理費的價格範圍

下表載列於所示日期我們按酬金制及包幹制管理的住宅社區內住宅範圍的物業管理費範圍（不包括於2013年12月31日不再由我們管理的該等社區）。相同地區的物業管理費水平會因物業種類及位置等因素而有所差別。

業 務

於12月31日

	2011年		2012年		2013年	
	住宅範圍的物業 管理費範圍 ⁽¹⁾		住宅範圍的物業 管理費範圍 ⁽¹⁾		住宅範圍的物業 管理費範圍 ⁽¹⁾	
	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包幹制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包幹制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包幹制 (人民幣/ 平方米/月)
深圳.....	0.5–6.3	3.5	0.5–8.8	3.5	0.5–8.8	3.5
華南(不包括深圳) ⁽²⁾	0.4–4.6	—	0.35–1.0	—	0.6–6	—
華東 ⁽³⁾	1.15–3.8	—	0.5–3.8	—	0.1–2.9	1.2
中國西南 ⁽⁴⁾	0.55–4.0	—	0.35–4.2	—	0.55–5.68	—
中國東北 ⁽⁵⁾	—	—	0.8–1.5	—	0.7–1.5	—
中國西北 ⁽⁶⁾	0.3–3.0	—	0.3–3.95	—	0.8–3.95	—
華北 ⁽⁷⁾	1.06–4.07	—	0.7–4.07	—	0.4–2.8	—
華中 ⁽⁸⁾	—	—	—	—	1.38	—

附註：

- (1) 我們就商業及辦公室空間，以及停車場設有不同收費表。
- (2) 於2013年12月31日包括東莞、佛山、福州、贛州、廣州、河源、惠州、景德鎮、南昌、南康、莆田、清遠、上饒、陽江、宜春、鷹潭、中山及珠海。
- (3) 於2013年12月31日包括常州、東台、高郵、淮安、江陰、句容、連雲港、南京、南通、上海、紹興、蘇州、無錫、鹽城、蕪湖、興化、揚州及宜興。
- (4) 於2013年12月31日包括成都、重慶、大理、桂林、南寧及自貢。
- (5) 於2013年12月31日包括蓋州、哈爾濱、葫蘆島、瀋陽、雙鴨山、鐵嶺及營口。
- (6) 於2013年12月31日包括渭南及西安。
- (7) 於2013年12月31日包括北京、承德、新鄉、秦皇島及天津。
- (8) 於2013年12月31日包括長沙、益陽及鄭州。

定價政策

我們一般透過競標獲委任為物業管理公司，向社區提供物業管理服務，或提供預售服務。有關更多詳情，請參閱「與行業有關的法律及法規—中國物業管理板塊的法律監管—物業管理企業的委任」一節。當我們競投一項新委聘，我們一般根據多項因素為服務定價，包括(i)社區種類及位置、(ii)開支預測、(iii)預計競爭對手的定價，及(iv)當地政府有關物業管理費的價格指引。此外，我們會考慮透過設備租賃計劃的自動化及其他設備升級服務可實現的潛在節約成本，有關節約成本有助我們降低投標中的建議物業管理費。

當社區達致交付階段，我們向已售物業單位的業主收取物業管理費，有關費用一般按單位面積及社區範圍性質(如住宅範圍、零售範圍或停車場)計算。我們亦按低於已售住宅物業單位的業主所付費用的費率向物業發展商就餘下未售單位收取物業管理費。

業 務

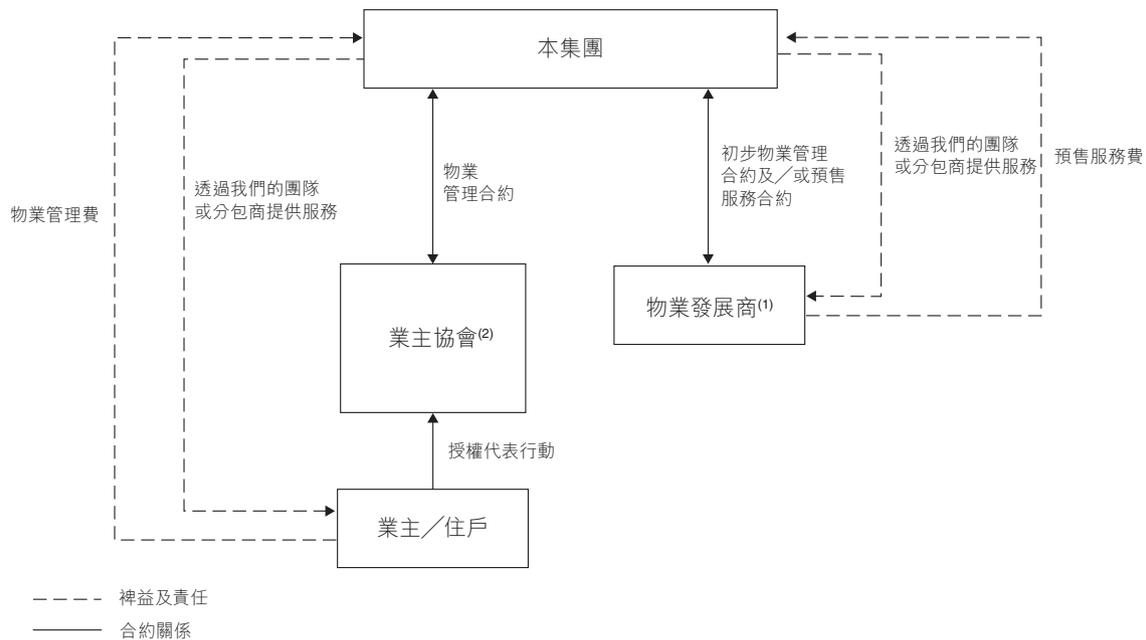
於中國，物業管理公司可能就物業管理服務收取的費用受相關中國機關嚴格規管及監管。國務院相關價格行政部門及建設行政部門共同負責監管及管理有關物業管理服務的收費。請參閱「與行業有關的法律及法規－中國物業管理板塊的法律監管－物業管理企業的收費」一節。董事相信，政府對收費施加的限制對我們於往績記錄期內的經營業績造成影響，此乃由於我們不能因應經營成本上升而靈活上調收費。因此，我們持續採納成本控制及透過社區租賃、銷售及其他服務增加收益來源等其他措施保持盈利能力。倘我們未能有效控制成本或自社區租賃、銷售及其他服務產生額外收益，董事相信政府對收費施加的限制將繼續影響我們的業務、財務狀況及經營業績，並可能對此等方面造成不利影響。請參閱「風險因素－關於我們的業務及行業的風險－我們受影響中國物業管理行業的規管環境及措施所規限」一節。

付款期限

我們就物業管理服務每月收取物業管理費，並就預售服務按每項交易收取物業管理費。於往績記錄期內，我們自物業發展商收取若干物業作為我們向彼等提供物業管理服務的部分代價。請參閱「財務資料－選定損益表項目的說明－投資物業公平值變動」。

物業管理合約種類

下圖示列我們於按酬金制或包幹制提供物業管理服務及預售服務時與多方的關係：



業 務

附註：

- (1) 物業發展商可代表業主訂立初步物業管理合約，而該等合約對業主具法律約束力。
- (2) 業主協會可代表業主訂立物業管理合約，而該等合約對業主具法律約束力。

與物業發展商就物業管理服務訂立的合約

就新物業的服務委聘而言，我們一般於相關物業交付予業主前與物業發展商訂立初步物業管理合約。根據該等合約，我們負責指定區域的禮賓服務、保安及一般清潔。我們亦負責制定年度預算、服務計劃及最終會計報告。我們與物業發展商共同按中國相關法規驗收物業的公共空間及設施。物業發展商負責物業建築質量、提供空間予我們作為管理處、向我們提供物業藍圖、設計相關文件及完成檢驗資料。訂約方一般須首先透過磋商解決任何合約糾紛，而倘未能解決有關糾紛，則有關糾紛將透過調解或法院訴訟程序解決。

誠如中國法律顧問告知，根據《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（法釋(2009) 8號）（由最高人民法院於2009年5月25日公佈，並於2009年10月1日生效），於業主協會成立前物業發展商與物業管理公司簽訂的合約，以及有關合約所列的多項業主法律權利及責任均對隨後業主有效及具法律約束力，即使彼等並非有關合約的訂約方。在出售的情況下，目前及未來業主可自由就承擔相關物業管理合約項下多種法律權利及責任與對方訂立合約。根據該等合約，業主有責任直接向我們支付管理費，而我們的收益乃按包幹制或酬金制計算得出。該等合約一般並無訂明我們可以何等方式尋求收回逾期費用。我們透過家訪、文字訊息、電郵或電話持續聯絡有尚未支付物業管理費的住戶或業主。倘該等常用收款措施並不湊效，我們將聘請法律顧問對有關業主採取法律行動，以收回尚未支付的款項。

該等初步合約一般為期少於三年，並於業主協會訂立新物業管理合約時自動終止。倘於合約初始期限屆滿後，業主協會尚未組成或新物業管理合約尚未訂立，(i)倘相關合約規定有關自動重續，則初步合約將自動重續，直至業主協會訂立新物業管理合約為止；或(ii)我們可選擇不以正式續約形式延長我們的服務，在該情況下，任何一方可單方面終止合作關係而毋須承擔責任。於合約期內，倘我們決定透過不續約終止合約，我們將知會對手方，並繼續提供服務直至合約屆滿為止。誠如我們的中國法律顧問告知，倘我們向對手方支付補償，我們一般有選擇權在合約屆滿前單方面終止物業管理合約，並不再提供服務。倘單方面終止乃基於法律或合約理由，如對手

業 務

方不履行其重大責任，則我們亦可在毋須支付補償的情況下在合約屆滿前單方面終止合約，並不再提供服務。此外，雙方均可基於相互協定而同意提早終止。儘管於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們不曾在合約屆滿前單方面終止任何物業管理合約，但倘我們日後選擇單方面終止任何物業管理合約，我們擬與對手方磋商，以使合約可基於相互協定而終止，減低法律風險。

與業主協會就物業管理服務訂立的合約

我們與各相關業主協會訂立物業管理合約，以取代與物業發展商訂立的初步物業管理合約，或取代前任物業管理公司。誠如中國法律顧問告知，業主協會與物業管理公司訂立的該等合約，包括該等合約項下的多項業主法律權利及責任，亦對各業主協會所代表的業主有效及具有法律約束力，即使業主並非有關合約的訂約方。在出售的情況下，目前及未來業主可自由就承擔相關物業管理合約項下多種法律權利及責任定期與對方訂立合約。根據《物權法》(中國主席令第62號)，業主協會由業主選舉，並在有關物業管理的事宜上代表業主的利益，且協會的決定對業主具約束力。因此，我們可就結欠的物業管理費向業主提出法律申索。該等合約一般為期一至五年，而條款與初步合約大致相若。該等合約可透過下列形式予以延長(i)正式續約形式或(ii)實際形式，在此情況下，任何一方可單方面終止合作關係而毋須承擔責任。於合約期內，倘我們決定透過不續約終止合約，我們將事先知會對手方，並繼續提供服務直至合約屆滿為止。誠如中國法律顧問告知，倘我們向對手方支付補償，我們一般有選擇權在合約屆滿前單方面終止物業管理合約，並不再提供服務。倘單方面終止乃基於法律或合約理由，如對手方不履行其重大責任，則我們亦可在毋須支付補償的情況下在合約屆滿前單方面終止合約，並不再提供服務。此外，雙方均可基於相互協定而同意提早終止。儘管於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們不曾在合約屆滿前單方面終止任何物業管理合約，但倘我們日後選擇單方面終止任何物業管理合約，我們擬與對手方磋商，以使合約可基於相互協定而終止，減低法律風險。

按照中國法律及法規，具有一定規模的住宅物業的業主協會有權依據若干程序更換物業管理公司。有關更多詳情，請參閱「與行業有關的法律及法規－中國物業管理板塊的法律監管－物業管理企業的委任」一節。倘物業管理合約遭終止或不獲重續，我們可能受到不利影響。請參閱「風險因素－關於我們的業務及行業的風險－大量社區物業管理服務遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

業 務

我們與物業發展商及業主協會的物業管理合約界定我們將提供服務的範圍，當中一般包括社區內公共空間設施的保安、清潔、園藝、維修及保養。儘管我們未必會將整份合約分派予第三方處理，我們一般獲准將保安、清潔或維修及保養服務等部分服務分包予第三方。此外，該等合約授權我們或與我們合作的第三方向住戶或業主提供社區租賃、銷售及其他服務。該等合約一般規定我們符合若干質量標準，如國際標準化組織頒佈的ISO 9001:2000或ISO 9001:2004，或中國相關國家、省級或市政府機構頒佈的質量標準。有關與第三方分包商安排的資料，請參閱「一分包」一節。

就按包幹制管理的社區而言，我們負責任何因收回管理費不足以支付所產生物業管理開支所導致的任何不足額。就按酬金制管理的社區而言，根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格(2003)1864號)，我們的中國法律顧問確認我們有法律權利要求我們按酬金制提供物業管理服務的社區的業主補足營運資金的不足額，惟須於地方主管機關規定的範圍內。然而，物業管理合約一般對可如何補足有關不足額的特定機制並無規定。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，而我們銳意透過加強物業管理費的收回及減低社區層面的成本達致營運資金盈餘。我們亦旨在透過控制預算及其他措施避免有關不足額。請參閱「財務資料－財務狀況表若干項目的說明－代表住戶付款／收款－提高代表住戶付款收回率的措施」一節。

我們已獲中國法律顧問告知，為調高我們的物業管理費，我們須進行若干行政程序，包括舉行業主大會。倘相當於(i)總單位數目50%以上；及(ii)該社區的總專有建築面積50%以上的業主批准動議，方可在適用政府指導價的規限下調高費用。然而，就董事所知，業主一般不願意增加其物業管理費。倘我們未能增加物業管理費，且經扣除物業管理開支後出現營運資金不足額，我們會尋求降低成本，以減少未來物業管理費的不足額，而這可能對我們的物業管理服務質量造成負面影響。請參閱「風險因素－關於我們的業務及行業的風險－我們受影響中國物業管理行業的規管環境及措施所規限」一節。訂約方一般須首先透過磋商解決任何合約糾紛，而倘未能解決有關糾紛，則有關糾紛將透過調解或法院訴訟程序解決。

業 務

與物業發展商就預售服務訂立的合約

我們與物業發展商訂立預售物業管理合約。根據協議，我們同意派員駐場，協助物業發展商進行預售活動，而有關員工將負責(其中包括)預售示範單位的清潔、保安及保養服務。物業發展商同意按指定金額向每名獲派員工支付補償。該等協議乃按每項交易為基準訂立，一般設定於客戶通知我們不再需要我們的預售服務時屆滿。

我們的顧問服務

顧問服務的目的

為延伸覆蓋範圍、向更多受眾展示我們的服務及能力、使我們的品牌更廣為人知及擴闊社區租賃、銷售及其他服務的客戶基礎，我們已選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。

根據該等安排，物業管理公司訂約於相關社區提供物業管理服務，而我們向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉我們的經驗及平台，改善彼等自身的營運標準及控制提供服務的營運成本。此外，我們訂約成立平台，於相關社區提供社區租賃、銷售及其他服務，日後可能為我們產生額外收益。

業務覆蓋及顧問服務的規模

於2013年12月31日，我們向中國179個住宅社區提供顧問服務。於2013年，我們的顧問服務產生的收益為人民幣500,000元，或年度總收益的0.2%。2013年顧問服務的毛利率為100%。

顧問服務的範圍

相關合約一般最少為期兩年。我們向該等地區物業管理公司就彼等營運的多個方面(如物業管理、工程、質量控制及人力資源管理)提供諮詢及意見。此外，我們可設立平台，以我們自有的品牌名稱於相關社區提供社區租賃、銷售及其他服務。有關我們的社區租賃、銷售及其他服務的資料，請參閱「我們的社區租賃、銷售及其他服務」一節。

此外，由於顧問安排項下的住宅社區管理處並無獨立法人身份，因此並無獨立銀行賬戶，我們向物業管理公司及相關住宅社區提供司庫職能服務，作為專有物業管理服務。該等管理處的所有交易均透過我們的司庫職能結算。

業 務

由於我們提供司庫職能，我們於2013年12月31日的根據顧問服務安排代表住宅社區住戶付款及收款分別為人民幣2,900,000元及人民幣3,300,000元。由於我們與物業管理公司而非與物業發展商、業主協會或業主訂立合約，我們的中國法律顧問向我們告知，任何根據顧問服務安排的代表住宅社區住戶付款應向對手方收回。有關進一步資料，請參閱「風險因素－關於我們的業務及行業的風險－我們或未能收回全部代表住戶付款」及「財務資料－財務狀況表若干項目的說明－貿易及其他應收款項以及預付款項－其他應收款項及預付款項」兩節。

我們的顧問服務的付款期限及信貸期

我們就顧問服務收取費用。費用一般以(i)定期固定費用(一般具30天的信貸期)而不計及相關社區的表現或(ii)對手方來自管理相關社區的收益的若干百分比(一般須每月支付，並具30天的信貸期)計算，視乎合約而定。此外，儘管我們並無在2013年自顧問安排下的住宅社區產生任何社區租賃、銷售及其他服務溢利，日後任何有關溢利將定期由本集團與地區物業管理公司根據協定的百分比分攤。

顧問安排的合法性

我們的中國法律顧問告知，根據《物業管理條例》，物業管理公司可委托彼等管理範圍下若干專有物業管理服務予專有服務提供者。根據該條例，我們的中國法律顧問確認，本公司訂立顧問協議受法律許可，乃由於(i)我們與其他物業管理公司而非物業發展商或代表業主的業主協會訂立合約、(ii)我們僅向其他物業管理公司提供諮詢及意見以及僅向住戶及業主提供司庫職能等若干專有物業管理服務；及(iii)我們的顧問服務費由對手方而非業主支付。我們的中國法律顧問進一步確認，顧問協議合法有效，且對訂約方具約束力。

就我們所知，我們的顧問服務協議並無違反任何對手方與相關業主協會或物業發展商訂立的物業管理合約。此外，我們的中國法律顧問確認，即使物業發展商或業主協會質疑顧問安排，由於其並非顧問服務協議的訂約方，其對我們並無直接法律申索。因此，我們的顧問協議不會受物業發展商或業主協會質疑或終止。

業 務

下表為我們的物業管理服務及顧問服務主要分別的比較：

	物業管理服務	顧問服務
合約對手方.....	物業發展商或業主協會	地區物業管理公司
我們的主要責任及義務.....	<ul style="list-style-type: none"> • 保安服務 • 清潔及園藝服務 • 維修及保養服務 • 預售服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 提供諮詢及意見
司庫職能.....	我們向我們以酬金制方式管理的住宅社區提供司庫職能	我們向對手方以酬金制方式管理的住宅社區提供司庫職能
分包商的用途.....	我們可能委聘分包商提供若干物業管理服務	地區物業管理公司可能委聘分包商提供若干物業管理服務
主要供應商.....	分包商向我們所管理的住宅社區提供清潔、園藝及綠化等服務	概無主要供應商
客戶.....	我們所管理的住宅社區的物業發展商及業主協會	地區物業管理公司

業 務

	物業管理服務	顧問服務
付款期限及信貸期.....	一般為須於 30 至 90 天內支付的每月付款，信貸記錄良好的客戶可獲延長至最多一年付款	<ul style="list-style-type: none"> • 定期固定費用(一般具30天的信貸期)；或 • 對手方的收益的若干百分比(一般須每月支付，並具30天的信貸期)
信貸風險	信貸風險主要產生自我們向我們以酬金制方式管理的住宅社區提供的司庫職能，其引致代表住戶付款。我們有法律權利向業主收回有關應收款項	信貸風險主要產生自我們向對手方以酬金制方式管理的住宅社區提供的司庫職能，其引致代表顧問服務安排下的住宅社區住戶付款。我們有法律權利向對手方收回有關應收款項
僱員.....	總部及駐場員工	總部員工及我們分派駐場的顧問

業 務

物業管理合約屆滿時間表

於2013年12月31日，我們管理436個住宅社區，並為179個住宅社區提供顧問服務。下表載列於2013年相關物業管理合約根據其合約條款的屆滿時間表及其對收益的貢獻：

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

附註：

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

業 務

有關純商業物業的更多資料，請參閱「與控股股東的關係－關係與策略－策略－本集團管理（或提供顧問服務）的15個純商業物業」一節。

於往績記錄期內，儘管相關物業管理合約經已屆滿，我們繼續按相同條款向若干住宅社區及純商業物業提供服務。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們分別根據有關安排向65個、84個及136個社區及物業提供服務。我們分別於2011年及2012年12月31日管理的該65個及84個社區及物業於2013年12月31日仍為我們所管理。這種合作關係可由任何一方單方面終止。於2011年、2012年及2013年，我們分別因對手方單方面決定終止合約而停止向兩個、三個及零個社區提供服務。

透過增長物業管理服務或顧問安排拓展的決定

我們的整體政策為透過與物業發展商或業主協會的新委聘內涵式增長，或透過收購其他物業管理公司發展我們的物業管理服務，以拓展我們的業務。然而，我們決定拓展的若干區域未必具有即時適合的內涵式增長或收購機會。於此情況下，我們可能考慮與地區物業管理公司訂立顧問安排。

擴充物業管理服務的目標社區甄選過程

自我們於2002年開業以來，我們的業務覆蓋範圍已從深圳延伸至中國60個城市，而我們於2013年12月31日在有關城市訂約管理436個住宅社區，並為179個住宅社區提供顧問服務。我們的營銷部門負責履行市場研究及業務發展職能。我們選擇性評估經濟發達地區中人口稠密城市（如省會、一線及二線城市）的機會。一旦我們於新城市設有業務，我們將設法於該城市或附近城市擴展業務，以盡量提高規模經濟效益。

取得新服務合約以達致內涵式增長

我們通常透過競標獲委任為物業管理公司，為住宅社區提供服務。競價邀約一般來自在建住宅社區的物業發展商，或來自擬更換現有住宅物業管理公司的已竣工住宅社區的業主協會。

新物業管理服務合約的識別過程及渠道

就內涵式增長而言，我們根據客戶的物業組合、背景及目標社區的開發時間表挑選客戶。我們亦就目標社區的財務狀況以及溢利及現金流量預測進行可行性分析。收集目標社區及目標客戶的所有資料後，我們進行數據分析，以挑選溢利率較高、知名度較高及項目發展規模較大的項目。當我們就新物業管理合約投標時，我們會考慮我們可透過設備租賃計劃的自動化及其他設備升級服務實現的潛在節約成本，而有關節約成本有助我們降低投標中的建議物業管理費。

業 務

向外收購物業管理公司

我們近年亦成功通過收購地區住宅物業管理公司擴展我們的覆蓋範圍，而該等公司於我們經營所在的同一地區管理多個住宅社區。下表載列我們於往績記錄期內收購的物業管理公司(包括彼等各自的附屬公司)的若干資料：

已收購公司名稱	實際收購日期 ⁽¹⁾	已收購股本權益 ⁽²⁾	代價 (人民幣千元)	地理位置	合約管理 建築面積 (千平方米) ⁽²⁾⁽³⁾	物業數目 ⁽²⁾⁽³⁾
截至2011年12月31日止年度						
惠州市友鄰物業管理.....	2011年7月	100.0%	500	華南(不包括深圳)	51	2
深圳市羅伯特管家.....	2011年7月	51.0%	600	深圳	81	1
截至2012年12月31日止年度						
鐵嶺正南物業管理.....	2012年1月	51.0%	1,980	中國東北	241	4
陝西蓮塘物業服務.....	2012年7月	100.0%	800	中國西北	236	2
河源市彩生活物業管理.....	2012年8月	100.0%	5,680	華南(不包括深圳)	1,033	5
截至2013年12月31日止年度						
秦皇島市宏添源物業服務....	2013年1月	51.0%	2,980	華北	3,286	24
南京名城物業管理.....	2013年1月	90.0%	5,680	華東	1,457	24
陝西彩生活物業管理.....	2013年3月	51.0%	不適用 ⁽⁴⁾	中國西北	394	4
南京慧韜物業管理.....	2013年5月	90.0%	5,280	華東	2,836	22
無錫市太湖花園物業管理....	2013年6月	80.0%	3,200	華東	774	8
南京錦江物業管理.....	2013年6月	90.0%	9,880	華東	2,115	12
上海欣周物業管理.....	2013年6月	70.0%	13,880	華東	3,260	31

附註：

- (1) 實際收購日期指財務報表中就會計處理所用的收購日期。請參閱本文件附錄一的會計師報告附註36。
- (2) 於上述各自的收購日期。
- (3) 數字包括已收購公司管理的純商業物業所佔的合約管理建築面積及物業數目。
- (4) 名義代價人民幣1元。

目標識別及評估

我們憑藉對行業格局的熟悉程度識別潛在收購目標。我們一般尋求能符合下列條件的目標：

- 合約管理建築面積超過100,000平方米；
- 管理狀況良好、地理集中，且適合推行我們的業務模式及策略的物業；

業 務

- 總負債少於人民幣5,000,000元；及
- 並無重大法律缺陷或障礙。

我們優先考慮具備下列條件的目標：(i)位於省會、一線及二線城市以及我們目前設有業務的地點的其他周邊地區；(ii)根據我們的估計，內部回報率超過20%；及(iii)具備一級資質證書等重要業務資源。於最近的收購事項，我們亦已設法推行多項措施以減低少數股東對已收購公司業務的影響力，包括(i)於收購協議中列明少數股東並無權力影響營運，而主要管理職位乃由我們提名的人選出任；及(ii)收購超過70%的目標股本權益。

於高級管理層作出收購決定前，我們的盡職審查及內部審核程序須包括審閱相關法律、財務及營運文件，包括但不限於下列各項：

- 目標的財政狀況、財務及稅務影響、溢利及現金流量預測以及收購成本等因素的可行性分析；
- 營業執照及資質證書；
- 經審核及管理財務報表；
- 債項資料；及
- 詳列目標物業管理費安排的文件。

作為我們可行性分析的一部分，我們亦考慮目標社區是否適合透過我們的設備租賃計劃進行自動化及其他設備升級。基於我們對大部分社區於完成自動化及設備升級之前及之後三個月財務表現的審閱，我們已節省勞工成本，而在若干情況下，亦已減低其他營運成本。此外，基於我們的審閱，經計及設備租賃成本，於完成升級後，上述社區的財務表現亦有所改善。因此，我們相信設備租賃計劃在社區層面節省足夠成本，以至少補足我們的設備租賃成本。透過設備租賃計劃的預期節約成本亦使我們得以於就新收購目標投標時降低定價。

我們亦依賴獨立第三方會計師行對收購目標進行財務盡職審查及審核。此外，管理層進行實地探訪，以評估目標的營運表現及釐定我們是否有改善空間。我們打算繼續進行選擇性收購，以加快我們的業務發展。於最後實際可行日期，我們並未識別任何特定收購目標。

業 務

收購後的評估

於收購地區住宅物業管理公司後，我們就其管理的各項物業訂立將須於指定時間內完成的若干財務及營運目標，包括：

- 訂立財政預算及主要表現指標，如(i)預計來自社區租賃、銷售及其他服務的收益；及(ii)預計來自物業管理服務的收入淨額；
- 人員編製計劃；
- 實施標準化、集約化及自動化策略；
- 自動化及其他設備升級；及
- 物色商機及提供社區租賃、銷售及其他服務。

我們按季評估各社區就達至上述目標的進度，並於發現不足時制定及推行必要的措施。儘管我們已收購的實體於2011年及2012年12月31日出現淨負債狀況，該等附屬公司自收購日期起分別能於2011年及2012年整體產生溢利約人民幣113,000元及人民幣91,000元。此外，我們毋須就商譽確認任何減值虧損，惟深圳市羅伯特管家除外。各物業管理公司的收購後業務減值評估乃根據物業管理服務分部中本集團實體的現金產生單位的減值評估。有關現金產生單位減值評估的進一步詳情，請參閱「財務資料—重大會計政策、估計及判斷—重大會計判斷及估計—商譽的估計減值」各節，而有關深圳市羅伯特管家的更多資料，請參閱「財務資料—選定損益表項目的說明—已確認的商譽減值虧損」。

顧問安排的選擇考量

當我們決定拓展至並無即時適合的內涵式增長或收購機會的若干地區時，我們可能考慮與地區物業管理公司訂立顧問安排。

為評估可能人選的適合性，我們評估多個因素，包括但不限於(i)地區物業管理公司的財務實力、聲譽及信用狀況；及(ii)其管理的住宅社區的營運及財務表現。有關評估令我們可初步評估該等可能人選交易的潛在信貸風險，以及是否具有透過協助可能人選改善經營及降低成本而創造價值的機會。

我們的中國法律顧問指我們的對手方乃我們可能尋求收回應收顧問費及代表顧問安排下的住宅社區住戶付款的相關物業管理公司。因此，彼等的財務及信貸表現影響我們顧問服務的信貸

業 務

風險。請參閱「風險因素－關於我們的業務及行業的風險－與我們訂立顧問協議的地區物業管理公司的財務狀況可能使我們面臨若干信貸風險」。我們透過上述選擇考量減低有關風險。此外，我們與地區物業管理公司訂立顧問安排後，我們透過進行每月貿易應收款項分析及採取跟進行動以收回任何逾期餘額，以持續監控信貸風險。我們的會計部門亦定期審閱對手方的財務狀況。我們相信透過上述措施，我們將可盡量降低與我們的顧問服務有關的信貸風險。

我們的工程服務

我們透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過我們專注於工程服務的附屬公司深圳市開元同濟，為物業發展商（包括主要獨立物業發展商，亦在較低程度上包括花樣年集團）及我們所管理的社區提供工程服務。有關向花樣年集團提供的工程服務詳情，請參閱「關連交易－不獲豁免持續關連交易－1. 深圳市開元同濟向保留集團提供工程服務」一節。我們的工程服務主要包括(i)設備安裝服務（包括自動化及其他硬件設備安裝服務及節能設備安裝服務）；(ii)維修及保養服務；及(iii)透過我們的設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務。下表載列按服務類別劃分的工程服務分部收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣千元	佔工程服務 收益百分比	人民幣千元	佔工程服務 收益百分比	人民幣千元	佔工程服務 收益百分比
設備安裝服務.....	34,098	72.8	47,716	80.2	34,206	66.3
維修及保養服務.....	12,742	27.2	11,592	19.5	14,788	28.6
設備租賃.....	—	—	186	0.3	2,629	5.1
工程服務費總額.....	46,840	100.0	59,494	100.0	51,623	100.0

設備安裝服務

自動化及其他硬件設備安裝服務

我們根據物業發展商的要求向彼等提供自動化及其他硬件設備安裝服務，旨在使我們的收益來源更多元化，及與已委聘我們或可能於其後交付物業發展項目時委聘我們提供物業管理服務的物業發展商建立業務關係。該等服務一般涉及保安監察系統、對講器材、警報器、匙卡保安系統及電力供應系統等裝置的採購、設計及安裝。

業 務

已竣工項目

於2013年12月31日，我們已完成物業發展商的217個自動化及其他硬件設備安裝服務項目，其中170個為合約價值低於人民幣1,000,000元的項目，39個為合約價值介乎人民幣1,000,000元以上至人民幣4,000,000元的項目及七個為合約價值介乎人民幣4,000,000元以上至人民幣8,000,000元的項目，及一個為合約價值超過人民幣8,000,000元的項目。該217個已完成自動化及其他硬件設備安裝服務的項目的總合約價值約為人民幣154,000,000元。

下表載列我們於往績記錄期內竣工的選定自動化及其他硬件設備安裝服務項目：

地點	性質	竣工日期	合約價值
四川省成都.....	商業	2011年6月	約人民幣4,000,000元
四川省成都.....	商業	2011年8月	約人民幣8,000,000元
四川省成都.....	住宅	2012年3月	約人民幣2,200,000元
四川省成都.....	住宅	2012年4月	約人民幣2,500,000元
廣東省深圳.....	商業	2012年12月	約人民幣2,300,000元

在建項目

於2014年4月30日，我們有43個自動化及其他硬件設備安裝服務在建項目，其中20個為合約價值低於人民幣1,000,000元的項目，18個為合約價值介乎人民幣1,000,000元以上至人民幣4,000,000元的項目，三個為合約價值介乎人民幣4,000,000元以上至人民幣6,000,000元的項目，及兩個為合約價值超過人民幣6,000,000元的項目。該43個設備安裝服務在建項目的總合約價值約為人民幣95,300,000元。

下表載列我們於2014年4月30日的選定自動化及其他硬件設備安裝服務在建項目：

地點	性質	預計竣工日期	合約價值
天津.....	住宅	2014年12月	約人民幣4,200,000元
四川省成都.....	住宅	2015年6月	約人民幣5,800,000元
江蘇省蘇州.....	住宅	2014年11月	約人民幣3,800,000元
江蘇省蘇州.....	住宅	2014年12月	約人民幣5,300,000元
四川省成都.....	住宅	2014年8月	約人民幣3,600,000元

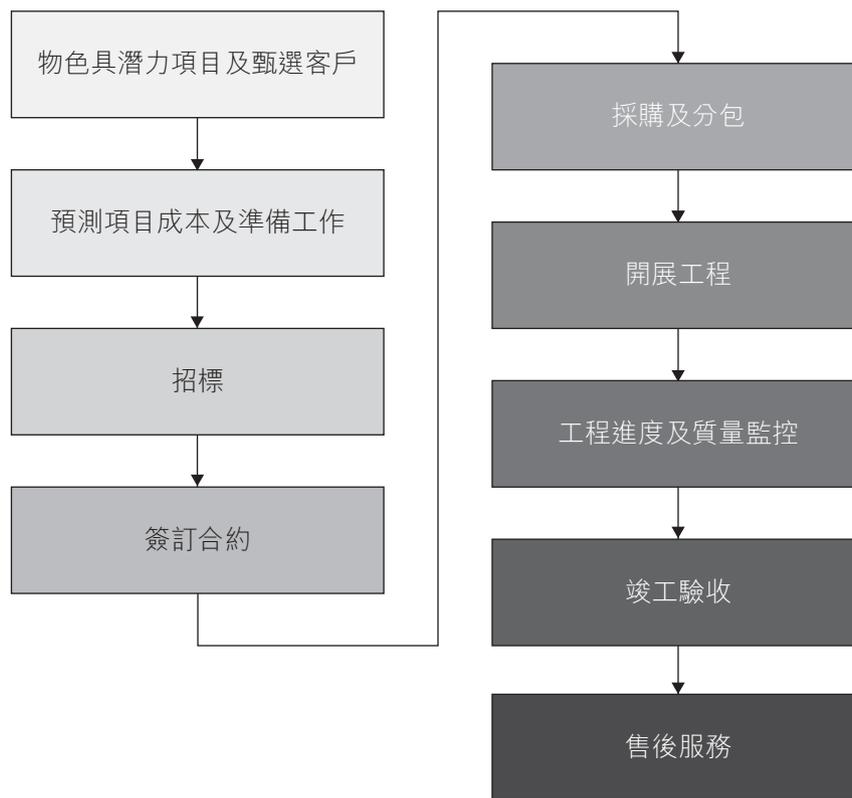
業 務

於2014年4月30日，我們有以下將開展的部分已訂約項目：

地點	性質	合約日期	預計竣工日期	合約價值
江蘇省無錫.....	商業	2013年1月	2014年6月	約人民幣3,200,000元
廣東省東莞.....	住宅	2013年5月	2014年12月	約人民幣1,500,000元
廣西壯族自治區桂林 ..	住宅	2013年6月	2014年12月	約人民幣8,600,000元

自動化及其他硬件設備安裝服務的項目工作流程

下圖說明我們的工程服務項目工作流程基於標準化程序的主要步驟：



- 物色具潛力項目及甄選客戶

我們的銷售及營銷團隊透過維持與物業發展商的關係及進行有關發展中物業、新建物業發展項目及已交付物業發展項目的市場研究物色具潛力的工程項目。我們的銷售及營銷團隊亦參與多個房地產貿易展覽會及項目競價邀約。我們基於客戶的物業組合、背景及計劃項目的時間表甄選客戶。在收集所有有關具潛力項目及客戶的資料後，我們進行數據分析以選出溢利率較高、知名度較高及項目發展規模較大的項目。一旦物色到具潛力在的項目，我們的工程師將與我們的準客戶討論有關需要。

業 務

- 預測項目成本及準備工作

我們的行政部門根據我們的技術部門編製的項目計劃及工作清單制定項目成本預測。項目經理就計劃原材料用量進行駐場調查及討論可行技術方案及將有關數據發送至行政部門以編製項目成本預測以及設備及配件的報價單。

- 招標

收到招標邀請後，我們的營銷人員根據客戶的需要進行分析，以確定工作範圍以及成本及技術要求。技術員其後根據招標要求準備前期工作規劃。工作規劃經營銷部門經理及我們的總經理批准後，營銷人員將準備投標文件。

- 簽訂合約

倘我們獲得有關項目，我們一般將於收到投標文件後與客戶訂立協議，訂明最終合約價、工作範圍及付款安排。我們其後將組成項目團隊推行項目。

- 採購及分包

我們的技術部門制定各項目所需原材料的清單，而該清單已計入行政部門的項目成本預測。採購設備及原材料須獲得行政部門事先批准，而任何並無計入項目成本預測的採購必須取得事先批准。倘我們須外包部分工程，我們會根據多項準則甄選我們的分包商，例如彼等持有的相關技術執照及往績記錄。有關分包的詳情，請參閱「分包」一節。我們於進行項目期間一直維持對分包商的質量監控。我們亦可與獨立第三方服務供應商訂立合約，以提供售後服務。請參閱「質量控制—第三方分包商及採購的質量控制」一節。

- 開展工程

在建設工程的準備工作中，我們舉行技術會議，以向工程團隊詳細解釋工作規劃。技術部門草擬工作規劃，而該規劃其後由項目經理基於營運需求檢討及修訂。項目主管亦在進行工作前安排物流事宜，例如工程團隊的住宿及開設當地銀行賬戶等。

- 工程進度及質量監控

工程期因各項目的工作量及複雜程度而異，為期約三個月至三年不等。於工程過程中，我們遵循我們的建設計劃，以按時完成工程工作為目標。然而，倘須對工程計劃作出修訂，我們將與我們的客戶溝通，並在修改工程規劃前取得彼等的同意。項目經理每月編製有關上一個月完成的工作的進度報告，且該報告亦包括成本、薪金明細及所產生的其他開支。

業 務

我們相信質量監控是我們工程服務業務的關鍵。我們規定所有建設工人具備相關資格，且我們定期向彼等提供培訓。我們於工作過程中一直執行質量監控常規，且我們僅向合資格供應商購買原材料。項目經理於交付時檢驗原材料。此外，我們亦制定項目經理於工作過程中每個階段須滿足以進入下一階段的詳細要求。

- 竣工驗收

於竣工後，我們通常在交付前一個月內進行系統試行，並保存試行的詳細記錄以確保有關系統可靠。我們的項目經理及客戶將進行最終驗收。我們亦向我們的客戶提供產品培訓，並保存培訓過程的詳細記錄作為我們竣工文件的一部分。

- 售後服務

客戶服務部門負責收集客戶對所提供的工程服務的反饋意見。項目的主管地方工程師負責項目的維修及保養。售後服務團隊包括來自保養部門、工程部門及技術部門的人員。我們亦可與獨立第三方服務供應商訂立合約，以提供售後服務。

我們的定價政策

我們一般透過競價過程獲得新委聘。我們基於工程項目類別、項目成本預測、採購需求及所涉及的技術複雜程度等多項因素為我們的服務定價。

付款及信貸條款

合約付款條款一般根據工程作業的進度釐定，而高達合約價值若干指定百分比的款項將按月或分期向我們支付。除保證金外(金額一般介乎合約價值的3%至5%，並可由客戶於竣工驗收後保留最多兩年)，餘下的合約價值於項目完成及我們通過客戶的質量檢測後向我們支付。於往績記錄期內，我們自物業發展商收取若干物業作為我們向彼等提供工程服務的部分代價。請參閱「財務資料—選定損益表項目的說明—投資物業公平值變動」一節。

節能設備安裝服務

我們以LED燈、動態感應燈及具能源效益的升降機等節能設備取代我們所管理或提供顧問服務的社區的現有硬件，協助該等社區實現能源節約。於2013年12月31日，我們已於139個住宅社區完成安裝節能設備。安裝後，我們保留該等裝置的擁有權。我們一般會以48個月免息期，就安裝費按月向客戶發出賬單，而該等費用包括初始成本，另加按所節省的能源成本的百分

業 務

比或每部所安裝裝置的固定費用計算的收益部分。我們現正向我們所管理或提供顧問服務的所有物業推出節能技術，以提升能源效益。由於我們於2012年下半年方開始業務，此項服務所產生的收益於往績記錄期內並不重大。

維修及保養服務

我們向我們所管理或提供顧問服務的物業提供維修及保養服務。於2013年12月31日，我們獲委聘為我們所管理或提供顧問服務的480個住宅社區提供維修及保養服務。餘下我們所管理或提供顧問服務的住宅社區主要由其他第三方承包商或當地駐場員工提供維修及保養服務。

我們就升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬件提供維修及保養服務。我們按多項因素為維修及保養服務定價，包括作業的複雜程度及涉及的資源。就所提供的服務而言，我們就此以按月或按季等方式收取分期付款。

設備租賃

自2012年下半年起，我們透過我們的設備租賃計劃開始為我們所管理或提供顧問服務的住宅社區提供自動化及其他設備升級服務。於2013年12月31日，我們已分別在約79個住宅社區完成了自動化及其他設備升級。我們現正向我們所管理或提供顧問服務的更多住宅社區提供該等設備升級，而該等升級主要包括下表載列的設備：

設備	目的	例子
停車場保安系統 . . .	住戶可於停車場入口以通行證刷卡，以打開保安閘。此外，機器於訪客的車輛進入前發出入閘票，以供訪客於支付泊車費後離開停車場之用。	
車輛遙控進入系統 . .	住戶可申請於彼等的車輛安裝儀器，而當車輛靠近時，感應器能因偵察到該儀器而打開停車場保安閘。	

業 務

設備	目的	例子
個人自動進出系統...	住宅社區各個無人看守的入口已安裝防跟隨大門。	
樓宇進入系統.....	進入住宅樓宇的大門已安裝讀卡器，而讀卡器會在感應到正確的准入證後開啟大門。	 
遠程監控攝錄機...	住宅社區的主要地點已安裝監控攝錄機，以加強保安。該等監控攝錄機由我們總部的操作員監察。	
電子巡邏車輛.....	該等車輛讓我們的駐場員工以更高效率巡邏住宅社區。	
指示牌.....	我們設立指示牌，以主要告知住戶指引方向、我們的免費服務熱線及彩生活網站。	

業 務

設備	目的	例子
彩生活空間.....	彩生活空間為我們新型的駐場管理處，其設有展覽室展示部分於彩生活網站上提供或宣傳的產品或服務。請參閱「我們的社區租賃、銷售及其他服務—我們的線下及線上服務平台—彩生活空間」一節。	 

我們根據相關租賃協議（其一般為期五年，並與同一住宅社區的物業管理合約年期並無關連）於合約期內及其後維持對該等裝置的擁有權。倘物業管理合約早於租賃協議屆滿，我們有權拆除該等自動化及其他設備，並重新安裝在其他住宅社區，而我們預期此舉不會產生顯著成本。

我們基於多項因素釐定購買自動化及其他設備升級服務材料所需的資本開支金額，如相關社區的規模及技術要求。一般而言，社區需要約半年時間完成設備升級，惟須視乎每個升級項目的複雜程度而定。我們每月向相關社區收取租賃付款，並就每月租賃付款定價，以使初步資本開支一般可於約兩至四年半內收回，而設備租賃合約則一般為期五年。因此，我們相信，我們的定價政策允許我們在合理期間內收回設備租賃計劃的資本開支。

設備租賃所產生的收益乃入賬為工程服務項下的經營租賃租金收入—設備租賃，並於2011年、2012年及2013年分別為零元、人民幣200,000元及人民幣2,600,000元。由於我們在2012年下半年方開始透過我們的設備租賃計劃為相關社區提供自動化及其他設備升級服務，故有關收益於往績記錄期內並不重大。請參閱「與工程服務有關的合約—設備租賃」一節。於2013年為數人民幣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。在此基礎上，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我們的設備租賃計劃的定價基準一致。

業 務

我們提供該等服務，藉以減低物業管理服務的成本及提高相關社區的可持續性。基於我們對大部分社區於完成自動化及設備升級之前及之後三個月財務表現的審閱，我們已節省勞工成本，而在若干情況下，亦已減低其他營運成本。此外，基於我們的審閱，經計及設備租賃成本，於完成升級後，上述社區的財務表現亦有所改善。因此，我們相信設備租賃計劃在社區層面節省足夠成本，以至少補足我們的設備租賃成本。透過設備租賃計劃帶來的預期節約成本亦使我們得以於就收購目標或新物業管理服務合約投標時降低定價。

與工程服務有關的合約

設備安裝服務

就自動化及其他硬件設備安裝服務而言，深圳市開元同濟與物業發展商訂立工程服務合約。該等合約一般載有我們的工作範圍、質量標準及我們必須完成工作的期限。該等合約亦詳列我們負責採購、設計及安裝的設備型號、數量及單位價格。我們一般可在客戶事先批准下分包工程。

就節能設備安裝服務而言，由深圳市開元同濟持有51%的深圳市安彩華能源投資與相關物業管理公司訂立為期不多於五年的合約。根據該等合約，我們承擔節能裝置的初步採購及安裝，並於合約期內提供該等裝置的保養。

維修及保養服務

就維修及保養服務而言，深圳市開元同濟與相關物業管理公司訂立一般為期不多於五年的合約，以提供定期維修及保養服務。該等合約載有我們的工作範圍，如需要維修及維修及保養服務的設備、服務規律、緊急服務程序及服務質量。

設備租賃

就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而言，深圳市開元同濟與為及代表住宅社區的相關物業管理公司訂立一般為期五年的租賃協議。根據該等合約，深圳市開元同濟一般須負責自動化裝置的初步採購及安裝。我們就採購該等裝置所產生的開支於綜合財務狀況表入賬為物業、廠房及設備，並按直線基準折舊。深圳市開元同濟可能委聘分包商履行安裝服務。該等協議亦訂明將予安裝的設備的工作期、測試運行情(一般為一個月)、價格及數量。

業 務

我們的社區租賃、銷售及其他服務

住戶及業主對當地產品及服務的需求

我們的社區租賃、銷售及其他服務主要包括(i)公共空間租賃協助；(ii)購物協助；及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。我們的主要社區租賃、銷售及其他服務產生一次過收益，此乃由於相關收益乃產生自每宗與客戶的交易，惟作為住宅及零售單位租賃及銷售協助一部分的線上租賃資料平台使用費除外，其產生經常收益。於2011年、2012年及2013年，所產生的該等收益佔總社區租賃、銷售及其他服務收益的約11%、4%及12%。

隨著我們總合約管理建築面積及我們所管理或提供顧問服務的住宅社區數目增長，我們認為大量的住戶及業主將帶來對當地產品及服務的潛在需求。此等住戶及業主一向主要依賴線下渠道搜查大量資料以尋找相關的產品及服務。我們相信可藉此機會推出一個服務平台，讓住戶及業主可以更具效率的方式尋找及享用當地產品及服務。憑藉與居於我們所管理或提供顧問服務的住宅社區的住客及業主互動的機會，我們已戰略性將自身定位於當地供應商與該等住戶及業主之間，以開發服務平台讓彼等能尋找並獲得可應付有關需求的若干社區租賃、銷售及其他服務。

下表載列於往績記錄期內由我們的社區租賃、銷售及其他服務產生的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣 千元	佔社區租賃、 銷售及其他 服務 收益百分比	人民幣 千元	佔社區租賃、 銷售及其他 服務 收益百分比	人民幣 千元	佔社區租賃、 銷售及其他 服務 收益百分比
社區租賃、銷售及其他服務						
公共空間租賃協助.....	6,897	27.8	9,677	30.1	14,578	32.7
購物協助.....	5,362	21.6	8,359	26.0	13,928	31.2
住宅及零售單位租賃及 銷售協助.....	6,306	25.4	3,960	12.3	9,166	20.5
其他 ⁽¹⁾	2,297	9.2	7,440	23.1	6,971	15.6
小計.....	20,862	84.0	29,436	91.5	44,643	100.0
物業代理服務.....	3,978	16.0	2,707	8.5	—	—
社區租賃、銷售及其他服務費總額...	24,840	100.0	32,143	100.0	44,643	100.0

業 務

附註：

- (1) 包括資訊系統軟件使用費及清潔服務費。我們授權我們所管理或提供顧問服務的物業的物業管理處使用我們的資訊科技軟件，並按月收取使用費。清潔服務費乃因我們向我們所管理或提供顧問服務並按酬金制收取物業管理費的物業住戶提供清潔服務而產生。

社區租賃、銷售及其他服務組合

我們向我們所管理或提供顧問服務的住宅社區住戶及業主提供社區租賃、銷售及其他服務，以提高生活質素及為該等住戶及業主提供便利。我們目前主要透過辦公室平台提供社區租賃、銷售及其他服務。

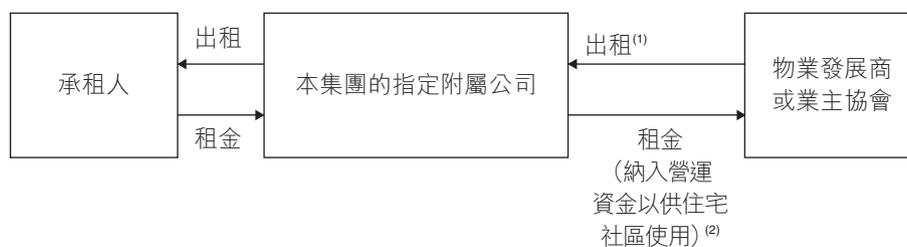
我們預期社區租賃、銷售及其他服務將持續演變，以迎合住戶及業主不斷轉變的需要。此外，社區租賃、銷售及其他服務可因應多項因素而在不同住宅社區會有所不同，包括當地商業環境及住戶及業主的特定需求。於2013年12月31日，我們已為358個我們所管理或提供顧問服務的住宅社區提供社區租賃、銷售及其他服務。

我們的主要社區租賃、銷售及其他服務可分類為下列主要類別：

- (i) **公共空間租賃協助。**住宅社區的實體宣傳空間(如升降機內牆或公共空間)為物業發展商或業主的財產。我們協助彼等出租該等空間，並收取佣金作為回報。我們亦就住宅社區的額外空間提供該等服務，並將有關空間出租作貯存空間。

一般而言，根據合約訂明的付款條款，我們的承租人須定期(每季、每六個月或每十二個月)繳交租金。

下圖大致說明我們公共空間租賃協助的服務流程：



附註：

- (1) 業主(透過彼等的業主協會或代表彼等的物業發展商)授權物業管理公司向我們的指定附屬公司出租公共空間以收取費用。

業 務

(2) 營運資金池乃代表業主維持。

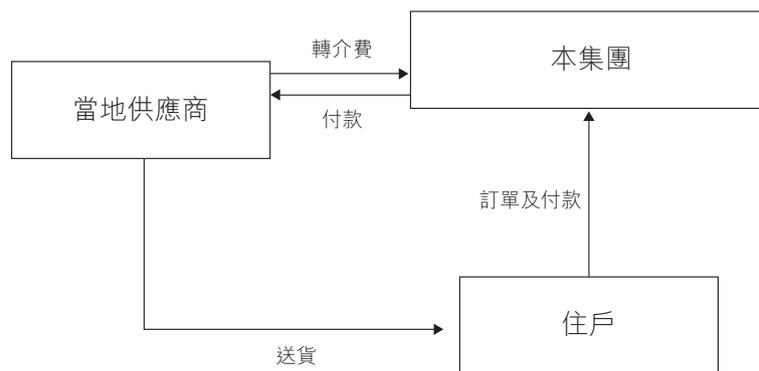
有關我們於公共空間租賃協助方面的合約安排，請參閱「有關我們社區租賃、銷售及其他服務的主要合約—有關公共空間租賃協助的合約」一節。

(ii) 購物協助。視乎產品或服務類別而定，住戶可透過我們的駐場管理處、免費服務熱線或覆蓋358個住宅社區(於2013年12月31日)的彩生活網站下達訂單。

一般而言，凡購買大米、瓶裝水及食油，住戶會於駐場管理處或透過免費服務熱線下達訂單。駐場管理處維持一定存貨水平的瓶裝水，以應付住戶的迫切需要。瓶裝水、食油及大米供應商會根據我們的訂單將貨物運送至我們所管理或提供顧問服務的住宅社區。付款一般於送貨時結清，而我們會從供應商獲得售價的若干百分比或固定費用作為轉介費。此外，我們亦購入及維持自家的水果存貨，並將水果售予社區的住戶。

此外，倘住戶所居住的住宅社區設有我們透過彩生活網站提供的線上購物協助，彼等可於線上下達訂單。凡購買由我們選定的當地供應商提供的當地產品及服務的住戶，可於彩生活網站下達及結算其訂單。於透過彩生活網站下達及結算訂單時，我們會保留彼等的部分付款作為轉介費。另請參閱「我們的線下及線上服務平台」。

下圖說明我們線下購物協助的服務流程：



有關我們於購物協助方面的合約安排，請參閱「有關我們社區租賃、銷售及其他服務的主要合約—有關購物協助服務的合約」一節。

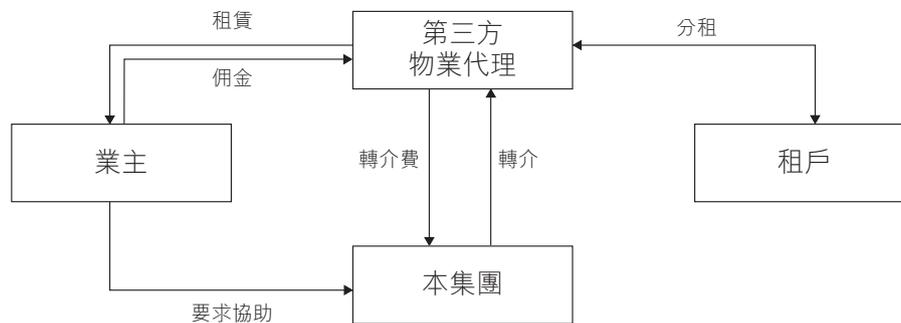
業 務

(iii) **住宅及零售單位租賃及銷售協助**。當業主向我們尋求租賃協助時，我們會將個案轉交予獨立第三方物業代理，而該代理會作為一手租戶以固定租期向業主承租單位，並以溢價或於涵蓋一手租戶所享免租期的期間以租金分租單位予合適租戶。就每宗成功的轉介個案而言，我們有權收取轉介費，該費用乃按固定費用，另加物業代理就使用我們的線上租賃資料平台所得的收益中的若干百分比(倘適用)計算。於應付分租租客時，物業代理承擔業主一般將負責的所有責任。除租賃協助外，我們亦轉介尋求出售其單位的業主予一名獨立第三方物業代理，並收取按該代理從業主收取的佣金中的若干百分比計算之轉介費。

於2011年，我們亦有分租業務，當中我們與業主訂立租賃協議，並於其後分租物業予不同的承租人。我們確認租賃與分租租金支出的淨差額為收益。我們逐步停止這做法並以上一段所述的安排取代。

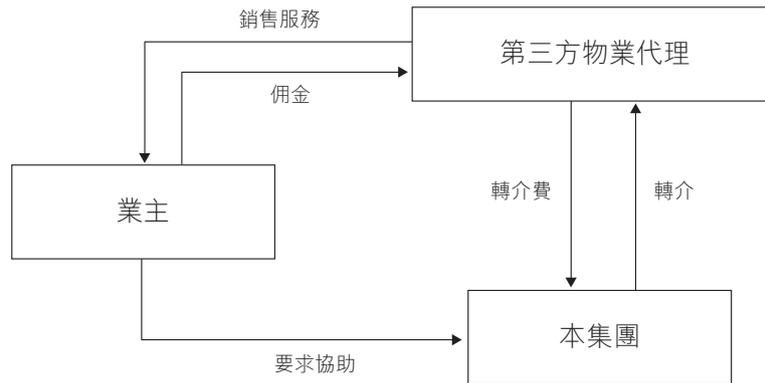
有關我們於住宅及零售單位租賃及銷售協助方面的合約安排，請參閱「有關我們社區租賃、銷售及其他服務的主要合約—有關住宅及零售單位租賃及銷售協助的合約」一節。

下圖說明我們住宅及零售單位租賃協助的服務流程：



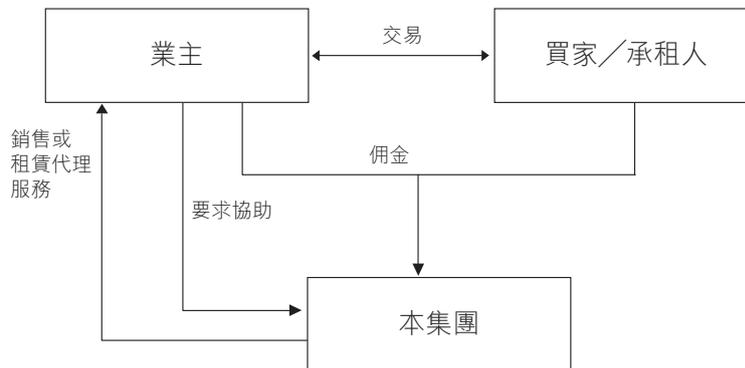
業 務

下圖說明我們住宅及零售單位銷售協助的服務流程：



- (iv) **物業代理服務。**以往，我們的附屬公司深圳市星彥行置業向尋求出租或出售彼等於我們所管理住宅社區的物業的業主提供物業代理服務。深圳市星彥行置業於物業獲承租或出售後時收取佣金。基於物業代理服務的勞工密集性質使然，我們相信該等服務會分散我們管理層對開發服務平台的集中力。因此，我們於往績記錄期內逐步停止物業代理服務，並以透過上述第三方物業代理提供的住宅及零售單位租賃及銷售協助服務取代，以更集中於開發我們的服務平台。

下圖說明我們物業代理服務的服務流程：



我們的線下及線上服務平台

我們現時透過我們的線下平台提供社區租賃、銷售及其他服務，讓住戶可於駐場管理處或透過免費服務熱線下達訂單。我們計劃透過進一步擴大彩生活網站的覆蓋範圍及於彩生活空間宣傳我們的線上服務，以開拓我們的線上平台。請參閱「一彩生活空間」一節。

業 務

彩生活網站

我們計劃進一步擴大彩生活網站www.colourlife.com的覆蓋範圍。居住於我們所管理或提供顧問服務的住宅社區的各住戶(如有)均合資格登記賬戶以進入網站，亦可透過手機應用程式進入網站。

鑒於在彩生活網站上提供的產品及服務類別因應不同住宅社區而各異，故彩生活網站乃以地區為主導。我們記錄並向相關當地供應商轉送線上訂單。住戶可視乎所訂購產品的類別而選擇不同的取貨方法。視乎所提供服務或產品的類別而定，當地供應商可提供送貨上門或於指定地點提供服務或產品。住戶可在作出線上訂購時以銀行卡或信用卡支付其購買的產品及服務，或於送貨時以現金支付。

於2013年12月31日，彩生活網站可供358個我們所管理或提供顧問服務的住宅社區使用。

彩生活空間

我們計劃透過彩生活空間宣傳線上服務平台，而彩生活空間乃讓供應商得以展示彼等於彩生活網站提供或宣傳的產品及服務的駐場展覽室。我們早前已與婚禮攝影師、酒店及電影院等當地供應商合作，讓其於彩生活空間展示彼等的產品及服務。住戶可與當地供應商交流，並親身體驗彼等的產品及服務。此外，彩生活空間提供實質地點，讓我們可指導住戶如何使用彩生活網站。請參閱「我們的工程服務—設備租賃」一節。

於2013年12月31日，我們已為77個我們所管理或提供顧問服務的住宅社區設立彩生活空間。

與當地供應商的夥伴關係

我們相信，我們的服務平台為當地供應商提供獨一無二的好處，並較其他純電子商務業務等競爭性宣傳平台更具獨特優勢。在其他電子商務網站上的宣傳一般並非針對位置，而用戶須篩選大量資料，以尋找與其相關的產品及服務。相比之下，我們主要登載圍繞住宅社區的當地供應商的宣傳廣告，而我們相信這將有助當地供應商對準最具潛力的客戶，同時亦方便住戶搜尋最相關的產品及服務。此外，我們相信針對位置的服務亦對鄰近小餐廳等當地供應器具吸引力，該等餐廳可能在毋須於全國性電子商務網站刊登廣告的情況下亦可吸引住戶惠顧。

我們的駐場團隊積極聯繫我們所管理住宅社區附近商圈內的供應商，並邀請彼等於我們的服務平台推廣其產品及服務。為使服務平台提供的產品及服務品質優良，我們仔細評估與我們合作的當地供應商。請參閱「質量控制—供應商的質量控制」一節。

業 務

有關我們社區租賃、銷售及其他服務的主要合約

有關公共空間租賃協助的合約

作為物業管理公司，我們根據我們的物業管理合約獲物業發展商或業主協會授權將公共空間出租予第三方用戶。我們的物業管理附屬公司(代表授權方)一般將該等空間出租予我們的其中一家指定附屬公司，如深圳市彩生活網絡服務。該等合約一般為期不多於三年，據此，我們的指定附屬公司每月向我們各物業管理附屬公司作出租金付款。該等付款被我們的物業管理附屬公司視為額外營運資金，以供住宅社區使用。指定附屬公司其後與廣告公司或需要貯存空間的人士等第三方訂立合約，以出租訂約空間。該等合約一般視乎租賃而載列範圍。該等合約一般於一年後屆滿，並於相互協定下可予重續。

有關購物協助服務的合約

我們與合資格供應商訂立合作協議，以供應產品及服務。該等協議的年期為一年至約十年不等。我們可能負責於我們所管理的住宅社區提供貯存空間，以供供應商維持駐場存貨，而供應商則保留存貨的擁有權。住戶一般於彼等訂購的產品交付後付款，而我們則從供應商獲得售價的若干百分比或一筆固定費用作轉介費。

有關住宅及零售單位租賃及銷售協助的合約

我們與物業代理訂立合約安排，以向我們所管理住宅社區的住宅或零售單位業主提供租賃及銷售協助。根據該等合約，我們負責收集有意出租或出售其物業單位的業主的資料，並將有關資料轉交物業代理。就零售單位而言，我們就每宗成功轉介的租賃收取佣金。物業代理與業主訂立信託協議，據此，物業代理獲授權代表業主管理及出租物業。物業代理其後與租戶訂立租約並收取租賃付款。根據有關信託協議及租約的條款，據此而起的衝突將分別由業主與物業代理之間，以及由物業代理與租戶之間解決。

我們與物業代理訂立的主要合約安排為我們與獨立第三方深圳市彩之家房地產策劃有限公司(「彩之家」)訂立的協議。根據協議，我們每年向彩之家提供代理服務的佣金將由訂約雙方於同年年底釐定及落實，而彩之家須在翌年7月至12月期間以六期等額的分期付款支付應付代理費。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。於收益確認條件獲達成後，於發出發票前確認的代理費及平台使用費乃於綜合財務狀況表中確認為將予發出的發票。就代理費將予發出的發票乃於翌年7月至12月期間於發出發票時確認為貿易應收款項。

業 務

於2011年、2012年及2013年，自我們就住宅及零售單位租賃及銷售協助與彩之家進行的交易所產生的收益分別為人民幣3,600,000元、人民幣4,000,000元及人民幣9,200,000元，當中包括代理費及平台使用費。由於該等交易並無直接應佔成本，故有關收益與毛利相同。此外，於2011年、2012年及2013年12月31日，我們就住宅及零售單位租賃及銷售協助與彩之家進行的交易產生之將予發出的發票分別為人民幣4,000,000元、人民幣5,900,000元及人民幣7,000,000元。該等結餘其後於最後實際可行日期全部結清，惟於2013年12月31日將予發出的發票除外，該等發票將於2014年到期。有關更多資料，請參閱「財務資料—財務狀況表若干項目的說明—貿易及其他應收款項以及預付款項」一節。此外，我們於2011年、2012年及2013年12月31日應收彩之家的貿易應收款項分別為人民幣800,000元、人民幣1,900,000元及人民幣2,000,000元，有關貿易應收款項其後於最後實際可行日期全數結清。

於最後實際可行日期，我們概無租賃投資物業予彩之家。

分包

為更有效動用我們的員工團隊，我們委聘合資格第三方分包商提供若干物業管理及工程服務，如保安、清潔、園藝、維修及保養以及設備安裝服務，而就我們所深知及深信，該等分包商均為獨立第三方。我們持續監察及評估第三方分包商的能力是否達到我們的要求及標準。我們亦與多名第三方分包商及我們的專門附屬公司就不同服務合作。我們旨在建立及維持一套有效的全面的分包商管理系統。

為確保工程的整體質素，我們已編製第三方分包商名單，有關分包商乃根據多項因素挑選，包括彼等持有必要牌照、過往工作參考、業內聲譽、往績記錄及報價的價格競爭力。

分包商與我們訂立的一般分包協議大致包括以下重大條款：

- 工作範圍及分包率，包括將由分包商產生的勞工成本及雜項開支；
- 訂約各方的權利及責任，如何方負責投購適用保險的安排及分包商遵從我們指示的責任。分包商通常負責投購適用保險；
- 禁止分包商於未經批准前轉讓或進一步分包其工作；
- 倘分包商未能於指定完成日期前完工，分包商須支付損害賠償；
- 我們有權保留一筆保證金，而倘工作質素達到必要標準，保證金將於保證期屆滿後發放予分包商；

業 務

- 符合有關工程的相關安全規則及法規；及
- 分包商承諾就其任何違約、不遵約或不履約事件，或其任何導致客戶責任申索的行為或不作為等若干情況，向我們提供彌償保證。

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事、彼等的聯繫人士擁有我們5%以上的股本或於任何五大分包商中擁有任何權益。我們已與大部分主要供應商建立業務關係超過三年。

我們的供應商

下表載列我們分別於三個業務分部的主要供應商：

業務分部	主要供應商
物業管理服務	分包商為我們所管理的住宅社區提供清潔、園藝及景觀等服務
工程服務	分包商及設備供應商
社區租賃、銷售及其他服務	不適用 ⁽¹⁾

附註：

(1) 包括我們維持少量產品存貨的供應商。

我們的主要供應商為工程服務分部的原料供應商，彼等的業務均位於中國。我們與大部分主要供應商建立業務關係已達五年以上。於2011年、2012年及2013年，我們的五大供應商分別佔我們的總採購額約32.7%、32.9%及68.4%，而我們的最大供應商則分別佔總採購額14.5%、14.0%及23.6%。於往績記錄期內，我們在從供應商獲得產品或服務方面並無遇到任何重大延誤。另請參閱「風險因素—關於我們的業務及行業的風險—我們依賴第三方分包商履行若干物業管理及工程服務」一節。

我們一般就工程服務與第三方原材料供應商訂立為期一至三年的合約。我們一般根據業務所需採購原材料，並維持低存貨水平。合約通常訂有固定的原材料價格，並註明將予供應的原材料及數量。根據合約條款，我們獲得最多三十天的信貸期，以向供應商結清購買原材料的應付款項。

我們一般就物業管理服務與第三方分包商訂立為期一年的合約。合約訂明清潔及垃圾清理等工作範圍以及服務頻次。第三方分包商須管理彼等本身的員工，並就彼等的業務承擔責任。我們一般從我們的物業管理及工程服務第三方分包商獲得30至60天的信貸期。

業 務

於往績記錄期內，我們概無與社區租賃、銷售及其他服務供應商訂立任何重大合約。

於最後實際可行日期，概無董事、彼等的聯繫人士或據董事所知擁有我們5%以上股本的任何股東於任何五大供應商中擁有任何權益。

我們的客戶

下表載列我們分別於三個業務分部的主要客戶類型：

業務分部	主要客戶
物業管理服務	物業發展商及我們所管理住宅社區的業主協會
工程服務	物業發展商及我們所管理住宅社區的業主協會
社區租賃、銷售及其他服務	當地供應商，包括與我們合作的第三方物業代理

我們已與大部分主要客戶建立約三年至五年的業務關係。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們五大客戶分別佔收益約13.6%、8.9%及9.9%，而我們最大客戶則分別佔收益5.7%、2.2%及4.4%。

根據相關物業服務協議條款，物業管理服務的物業管理服務費一般於提供服務當日起計30天內到期。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。我們向預售服務客戶授予的信貸期一般介乎30天至90天。有關設備安裝服務客戶付款及信貸期的進一步資料，請參閱「我們的工程服務－設備安裝服務－自動化及其他硬件設備安裝服務－付款及信貸條款」一節。

就社區租賃、銷售及其他服務客戶而言，視乎涉及的服務種類而定，我們可授出最多十二個月的信貸期。

業 務

花樣年控股的五家附屬公司(即天津松江花樣年置業有限公司、蘇州市花萬里房地產開發有限公司、成都花百里置業有限公司、無錫花樣年房地產開發有限公司及天津市花千里房地產開發有限公司)為我們於往績記錄期內的五大客戶。截至2013年12月31日止三個年度，我們自與該五家實體進行的交易所得的收益分別佔總收益的7.3%、1.2%、1.7%、1.6%及1.2%。除該五家實體外，於最後實際可行日期，概無董事、彼等的聯繫人士或據董事所知擁有我們5%以上股本的股東於我們五大客戶中擁有任何權益。

營 銷

我們於總部設有營銷團隊，負責計劃及制定整體營銷策略、進行市場研究及協調所有營銷活動，如向物業發展商及業主協會推廣我們的品牌及服務能力。彼等不時與相關行業組織聯繫，推廣業務並提高我們品牌於各區的認知度。此外，我們的營銷部門亦負責於不同地區進一步加強與物業發展商的現有關係及建立新的關係。我們總部的營銷團隊監督各地區營銷團隊，從而監管駐場員工進行的營銷活動。

我們的營銷團隊負責為物業管理業務及工程業務與區內的物業發展商維持關係。駐場員工負責向當地供應商推廣我們的業務模式、與彼等維持關係，並邀請彼等向我們所管理社區的住戶宣傳產品及服務。於往績記錄期內，我們亦將營銷活動外包。有關進一步詳情，請參閱「財務資料—選定損益表項目的說明—銷售及分銷開支」一節。

我們相信，我們的營銷工作使物業發展商及業主協會對我們品牌及服務能力更熟悉。此外，我們相信營銷活動能增加使用我們的服務平台宣傳及提供產品或服務的當地供應商的數目。我們供應商網絡的規模亦為我們帶來機會，以進一步提升服務平台對物業發展商、業主協會、業主及住戶的吸引力。由於我們正設法於現時經營的市場擴展業務覆蓋範圍並進入新市場，我們計劃擴大營銷團隊以應付不同業務分部的業務需要。

業 務

免費服務熱線

為提供更佳客戶體驗及改善客戶服務，我們向我們所管理的住宅社區住戶提供免費服務熱線。透過熱線，住戶能向我們作出投訴及反饋，以及訂購我們服務平台宣傳的產品。住戶亦可致電熱線，要求家居維修服務。



競爭

中國物業管理行業高度分散。我們的主要競爭對手包括大型國家級、地區及地方住宅物業管理公司，部分公司可能較我們擁有更優越的往績及更雄厚的財務及其他資源、更廣泛的知名度及更強大的規模經濟效益。我們與主要競爭對手的競爭牽涉多項因素，主要包括規模、品牌認知度、財務資源、價格、服務質量及其他因素。我們的工程服務面對其他物業管理公司及提供類似服務供應商的競爭。此外，由於當地供應商於我們的服務平台作廣告宣傳，我們亦面臨電子商務等其他廣告平台的競爭。

我們相信物業管理業務實施標準化、集約化及自動化能有助減低成本及提高駐場員工的效率。我們致力繼續開發社區租賃、銷售及其他服務平台，以迎合住戶及業主對當地產品及服務的需求，從而提升我們於物業管理行業的競爭力。有關更多資料，請參閱「風險因素－關於我們的業務及行業的風險－我們的業務與芸芸競爭對手激烈競爭，倘我們未能成功與現有及新競爭對手競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響」及「行業概覽－中國物業管理行業－競爭」兩節。

業 務

我們相信，中國相關法律及法規項下成為物業管理公司的資格準則(特別是與一級物業管理公司相關的準則)乃潛在公司進入物業管理行業的門檻。於最後實際可行日期，我們分別有四間、三間及六間營運附屬公司及聯營公司獲評為中國相關法律及法規項下的一級、二級及三級物業管理公司。有關不同級別物業管理公司的分類，請參閱「與行業有關的法律及法規－中國物業管理板塊的法律監管－物業管理企業的資格。」一節。

研發

於2013年12月31日，我們的內部研發部門共有八名員工，大部分均於研發方面積逾十年經驗，並負責辦事處管理系統(用於集約化管理我們的物業管理業務)的維護以及彩生活網站的維修及保養工作。除對辦事處管理系統及彩生活網站進行維護外，彼等亦負責與外部的資訊科技公司合作開發技術解決方案。

於往績記錄期內，我們以物業管理費支付系統及企業資源規劃系統協助我們更有效地管理及提高服務的效率及一致性。我們日後將研究投放更多資源開發客戶關係管理系統及遙距監視系統，進一步精簡我們的標準化、集約化及自動化業務模式。我們將大量研發工作外包予外部的資訊科技公司。

知識產權

知識產權乃我們強大品牌認受性的關鍵要素，亦為我們業務不可或缺的一部分。我們為「彩生活」商標「 彩生活」的商標註冊擁有人。此外，我們視彩生活網站為我們社區租賃、銷售及其他服務平台的額外渠道。我們透過架構合約享有由附屬公司經營的www.colourlife.com網站產生的經濟利益。架構合約詳情載列於「歷史、重組及集團架構－架構合約」一節。

於最後實際可行日期，我們的重大知識產權包括22個於中國註冊的商標及六個我們作為註冊擁有人的域名。

於最後實際可行日期，我們概不知悉任何有關以下各項的重大侵權事件：(i)我們侵害第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵害我們擁有的任何知識產權。我們知識產權的進一步詳情載列於本文件附錄四「法定及一般資料－B.我們業務的其他資料－2.本集團的知識產權」一節。

業 務

僱員

於2013年12月31日，我們聘有7,739名全職僱員。我們亦將園藝及清潔等部分勞工密集的工作分包予第三方分包商。我們僱員於2013年12月31日按職能劃分的明細載列如下：

職能	僱員數目		
	由我們承擔的勞工成本		按酬金制管理的社區承擔的勞工成本 ⁽¹⁾
	總部及地區辦事處	按包幹制管理的社區的駐場員工	
保安、清潔及其他.....	102	231	5,535
工程.....	159	25	397
技術.....	71	—	1
營運.....	27	16	294
銷售及營銷.....	58	—	1
研發.....	8	—	—
質量控制.....	28	—	1
行政.....	196	17	23
法律及會計.....	57	14	226
其他.....	35	10	207
總計.....	741	313	6,685

於2013年12月31日按地理位置劃分的僱員明細載列如下：

地區	僱員數目		
	由我們承擔的勞工成本		按酬金制管理的社區承擔的勞工成本 ⁽¹⁾
	總部及地區辦事處	按包幹制管理的社區的駐場員工	
深圳.....	280	129	977
華南(不包括深圳).....	108	—	1,354
華東.....	224	51	2,464
中國西南.....	43	13	683
中國東北.....	8	2	357
中國西北.....	75	104	675
華北.....	3	14	175
總計.....	741	313	6,685

附註：

- (1) 按酬金制管理的社區的駐場員工勞工成本乃以代表該等社區管理的款項支付。因此，我們的財務報表並無確認彼等的勞工成本。

業 務

我們與僱員訂立個人僱傭合約，內容包括工作地點、工作範圍、工時、工資、僱員福利、工作場所的安全及衛生狀況、保密責任及終止理由等事宜。該等僱傭合約並無固定期限，或倘有固定期限，則一般為期不多於三年，而我們其後會根據表現考核評估是否續約。

我們所有全職僱員均獲發固定薪金，並可能會按職位而獲授其他津貼。此外，僱員亦可能按僱員表現獲授酌情花紅。我們定期進行表現考核，確保僱員就彼等的表現獲得反饋意見。

我們與若干專業學院合作籌辦培訓課程，並向該等學院提供教材。我們聘請已完成課程並取得所需資格的合資格學員，以補充我們人手方面的需要。此外，我們透過稱為「彩生活學院」的全方位內部人員培訓系統，繼續為員工提供課室及線上培訓，提高彼等的技術及服務知識，以及關於行業質量標準及工作場所安全標準的知識。我們一直與僱員保持良好工作關係。我們的僱員並無通過任何工會或以任何集體談判協議方式磋商僱傭條款。於往績記錄期內，概無發生已經或有可能對我們業務造成不利影響的重大勞資糾紛。

質量控制

於2013年12月31日，我們的質量控制部門共有29名員工，主要專注於(其中包括)編製服務程序、質量標準及工作流程圖，以及監督及檢討表現。我們的質量控制團隊平均有七年相關行業經驗。

物業管理服務的質量控制

我們的服務質量獲ISO 9001認證。我們相信質量控制乃業務的關鍵，並要求僱員及我們委聘的第三方分包商嚴格遵守我們的質量標準。我們重視並積極回應住戶的反饋意見。我們的總部設有免費服務熱線回應住戶查詢。駐場員工亦積極邀請住戶提出反饋意見，並定期檢查住宅社區的結構及硬件，以識別潛在問題。我們定期調查住戶的滿意度，亦定期對各級員工進行質量控制檢討，以進一步提升服務質量。

我們不時於日常業務過程中接獲住戶投訴。於接獲住戶投訴時，我們會設立日誌記錄該等投訴，而各級管理層會跟進回應相關問題的進度。於往績記錄期內及於最後實際可行日期，我們並無接獲可能對我們營運造成重大不利影響的任何住戶投訴。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。

我們已設立多級檢查系統，包括每日、每週及每月檢查。我們的駐場經理每日及每週檢查住宅社區的服務質量，而總部則每月進行檢查。

業 務

為確保保持服務質量，我們亦特別著重資料共享。在我們業務架構內，從駐場員工至高級管理人員的每層員工均可於同一企業數據庫內輸入第一手數據。高級管理人員可獲得該等資料並配合所需知識及資源，制定即時及最佳的解決方案，並與駐場服務團隊合作解決住戶於我們所管理或提供顧問服務的不同住宅社區的問題。

第三方分包商及採購的質量控制

我們按國際標準化組織頒佈的若干質量標準(如ISO 9001)，對第三方分包商進行質量控制程序。

我們就分包予第三方分包商的各主要服務(如清潔及定期保養)制定詳盡日程表、工作流程圖及質量標準。例如，就清潔服務而言，我們的日程表會列明具體服務進行時間、將予清潔的地點及將予進行的工作。按照我們的清潔工作流程圖，合約工人須於指定時間到達指定地點，並將一套工作地點的圖片上載至我們的數據庫。清潔工作須按照我們的質量標準進行。工作完成後，工人須上載另一套工作地點的照片以作質量檢測。此外，我們的駐場員工會检查工作地點，確保第三方分包商清潔工作的質量。

我們定期按多項因素為第三方分包商評分，該等因素包括彼等的工作表現、質量、準時情況及我們接獲的投訴數字。倘第三方分包商的評分屬低水平，我們有權減少向彼等支付的款項，而倘評分持續處於低水平，則我們有權終止合約。

就用於工程服務的各种零件及裝置等原材料而言，我們的技術部門會首先評估於服務時使用該等原材料的技術可行性。我們其後將對供應商進行進一步盡職審查，包括試行彼等的產品。供應商通過審核後，我們會立即將彼等加入合資格供應商名單。我們僅向合資格供應商名單上的供應商進行採購，並會定期對合資格供應商評分並相應調整有關名單。

供應商的質量控制

我們與我們所管理或提供顧問服務的住宅社區附近的當地供應商合作，藉以提供若干社區租賃、銷售及其他服務，且我們亦制定質量控制系統，以預選並持續評估該等當地供應商的服務質量。我們總部的服務平台營運部負責推行質量控制系統，保存並定期更新符合我們系統的合資格當地供應商名單。我們僅與合資格的當地供應商訂立合約。

業 務

我們根據一系列準則預選我們所管理住宅社區附近的當地供應商，該等準則包括彼等的資格、業務表現、售後服務能力、技術能力及產品質量。我們會於認可該當地供應商後將其加入合資格當地供應商名單。我們按年檢討合資格當地供應商名單，並按價格、產品質量、交付能力、對我們服務平台的支持、於我們服務平台的銷售記錄及售後服務等多項因素，對各合資格當地供應商進行評估及評分。倘於業務交易中發現任何欺詐行為或其他不合規情況，我們可能會從名單剔除該等當地供應商。

榮譽及獎項

我們獲中國多個單位頒發榮譽及獎項，以表揚(其中包括)我們的財務實力、發展狀況、客戶滿意度、對社會責任的關注及於中國住宅物業管理行業的整體聲譽。下表載列我們的主要獎項：

年份	榮譽／獎項	頒獎單位
2010年至2013年	中國物業服務品牌企業	中國房地產TOP 100研究組
2009年至2013年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院、 中國房地產TOP 10研究組
2013年	2013中國物業服務領先品牌企業	中國指數研究院
2013年	物業管理綜合實力二百強企業	中國物業管理協會
2013年	中國物業服務百強企業 成長性TOP 10	中國指數研究院專家組、 中國房地產TOP 10研究組
2013年	2013中國特色物業服務 領先企業	中國指數研究院、 中國房地產TOP 10研究組
2013年	中國最大社區服務運營商	中國指數研究院
2011年	物業管理改革發展三十周年 「綜合實力百強企業」	中國物業管理協會
2011年	彩生活模式物業服務標杆企業	深圳物業管理三十年標杆 企業評選委員會

業 務

年份	榮譽／獎項	頒獎單位
2011年	2010年納稅億元樓宇優質服務三等獎	中共福田區委員會與福田區人民政府
2010年	最具成長型與社會貢獻獎	深圳商報與晶報
2010年	中國物業管理協會常務理事單位	中國物業管理協會
2010年	十年報導功勳單位「金榕樹獎」	南方報業傳媒集團與南方都市報
2009年	慶祝建國六十周年深圳市物管行業社會責任感強、業主信賴企業推介	深圳市物業管理協會與深圳特區報
2008年	深圳物管十大品牌	深圳特區報、晶報及香港商報
2007年	2007年深圳物管十大經營模式	深圳報業集團聯合新浪網等媒體
2007年	2007年度中國十大業主最滿意物業管理企業	中國房地產指數系統

保險

我們已就多個我們所管理的物業購買社區服務責任保險。我們一般要求第三方分包商為僱員購買意外保險，或為僱員於我們場地履行職務時的任何工傷承擔責任。我們相信，我們的投保範圍與中國行業慣例一致，且我們於往績記錄期內概無遇到任何重大保險索賠。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干營運風險及其他災害，這可能會對業務造成不利影響。請參閱「風險因素－關於我們的業務及行業的風險－我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的虧損及負債」一節。

業 務

社會、健康及安全問題

我們須遵守中國有關勞工、健康、安全、保險及意外事故的多項法律及法規，包括《勞動法》、《勞動合同法》、《勞動合同法實施條例》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險法》、《住房公積金管理條例》及其他由相關政府機關不時頒佈的相關法律、法規、規則及條文。

我們遵照相關法律及法規，為僱員福利參與多項社會福利計劃。請參閱「董事、高級管理層及僱員—僱員薪酬」一節。我們的人力資源部人員負責處理社會、健康及安全事宜。彼等管理僱傭及相關事項，並了解該範疇最新法律發展及我們遵照相關規定的情況。此外，我們已制定內部政策，旨在透過如進行安全培訓等措施推廣工作安全，並設定安全目標，以推廣安全工作環境及盡量減低工傷。於往績記錄期內，我們部分附屬公司並無嚴格遵守監管社會保險供款的地方政策。此外，我們部分附屬公司並無按照住房公積金管理條例，為中國的僱員開設戶口、存款或支付所需金額。請參閱「法律訴訟及合規—不合規記錄」一節。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，概無導致我們任何當值僱員身故或承受重大人身傷害的意外報告。

資格及執照

我們就物業管理服務及工程服務持有多項資格及執照。於最後實際可行日期，我們就物業管理服務及工程服務持有以下資格及執照：

授出年份	接收人	資格／證書／執照	授出機構或機關	有效期
物業管理服務				
2013年.....	陝西彩生活物業管理	物業服務企業資質證書(三級)	西安市住房保障和房屋管理局	2013年12月25日至 2018年12月24日
2013年.....	南京慧韜物業管理服務	物業服務企業資質證書(一級)	住房和城鄉建設部	2013年9月10日至 2015年7月1日
2013年.....	南京名城物業管理	物業服務企業資質證書(一級)	住房和城鄉建設部	2013年9月10日至 2015年2月6日

業 務

授出年份	接收人	資格／證書／執照	授出機構或機關	有效期
2013年.....	河源市彩生活物業管理	物業服務企業資質證書(三級)	河源市住房和城鄉規劃建設局	2013年1月30日至 2015年1月30日
2013年.....	陝西蓮塘物業服務	物業服務企業資質證書(三級)	西安市住房保障和房屋管理局	2013年8月5日至 2014年8月4日
2013年.....	深圳市匯港物業管理	物業服務企業資質證書(三級)	深圳市住房和建設局	不適用 ⁽¹⁾
2013年.....	深圳市彩生活物業管理	物業服務企業資質證書(一級)	住房和城鄉建設部	不適用 ⁽¹⁾
2013年.....	南京錦江物業管理	物業服務企業資質證書(二級)	江蘇省住房和城鄉建設廳	2013年12月27日至 2015年10月25日
2012年.....	秦皇島市宏添源物業服務	物業服務企業資質證書(一級)	住房和城鄉建設部	2012年7月2日至 2015年7月1日
2011年.....	鐵嶺正南物業管理	物業服務企業資質證書(三級)	鐵嶺市住房和城鄉建設委員會	不適用 ⁽¹⁾
2010年.....	惠州市友鄰物業管理	物業服務企業資質證書(三級)	惠州市房產管理局	不適用 ⁽¹⁾
2010年.....	無錫市太湖花園物業管理	物業服務企業資質證書(二級)	江蘇省住房和城鄉建設廳	正在重續
2008年.....	上海欣周物業管理	物業服務企業資質證書(二級)	上海市房屋及土地資源管理局	不適用 ⁽¹⁾

業 務

授出年份	接收人	資格／證書／執照	授出機構或機關	有效期
工程服務				
2013年.....	深圳市開元同濟	特種設備安裝改造維修許可證(B級)	廣東省質量技術監督局	2013年3月8日至 2017年3月7日
2013年.....	深圳市開元同濟	保護系統的設計、安裝及保養證書(二級)	廣東省公安廳保安辦	2013年2月6日至 2015年2月6日
2012年.....	深圳市開元同濟	安全生產證書	廣東省住房和城鄉建設廳	2012年8月20日至 2015年8月20日
2005年.....	深圳市開元同濟	進行樓宇智能系統項目證書(三級)	深圳市建設局	不適用 ⁽²⁾
社區租賃、銷售及其他服務				
2013年.....	深圳市彩之雲網絡	電信與信息服務業務經營許可證	廣東省通信管理局	2013年7月17日至 2018年7月17日

附註：

- (1) 我們獲中國法律顧問告知，住房和城鄉建設部或其他政府機關概無發佈任何規管物業服務企業資質證書有效期的相關規則或法規。
- (2) 我們獲中國法律顧問告知，概無任何規管該證書的有效期的相關規則或法規。

物業

於最後實際可行日期，我們於成都、天津及廣東省擁有**15**項物業，樓面面積合共約為**4,035.0**平方米，並由我們持作投資物業以賺取租金收入或作資本升值。下表載列我們自有物業的詳情：

編號	自有物業	建築面積 (平方米)
1.	廣東惠州市惠陽區淡水白雲路2號私享家酒店5樓06室及7樓09室	104.6
2.	深圳市鹽田區明珠大道花樣年花港家園第2層202號及203號房 ⁽¹⁾	128.2

業 務

編號	自有物業	建築面積 (平方米)
3.	廣東惠州市惠陽區淡水堯崗下劉屋別樣城1310、1311、1313、1511、1512、1515、48-2505、48-2605、48-2705、48-2805、48-2905、48-3005、48-3105及48-3205室或廣東惠州惠陽區淡水深汕高速與惠南街交界	805.6
4.	廣東博羅縣園洲鎮劉屋村大瑛埔園洲花園第9座701室	222.1
5.	廣東惠州市惠東縣白花鎮太陽坳太陽工業城英倫印象602、701、702及801室	291.7
6.	深圳匯港名苑南區第1層B023D	93.6
7.	廣東博羅縣宏明西路一品中央瓏園10棟305室	70.2
8.	廣東惠州大亞灣新際首座一單元211、302、304、307、411、2806、2813及2814室，二單元2808、2809及2810室	580.3
9.	廣東東莞市南城區塘貝北路孚泰明園2號樓306及2106室	66.2
10.	廣東深圳市鹽田區明珠大道花樣年花港家園32F及32G	73.0
11.	成都市蒲江縣鶴山鎮順城路88號大溪谷2幢1單元2209、2210、2211及2212室 ⁽²⁾	245.7
12.	天津天津涇水道和解放南路交口天津喜年廣場2及3號樓114舖	138.8
13.	天津天津香年廣場1-2-1308及1-2-1309室	296.8
14.	廣東惠州市博羅縣園洲鎮禦景豪庭2期B7棟202、203、303及403室	553.2
15.	廣東惠州大亞灣經濟技術開發區石化大道花郡8-602、8-603、8-703、8-803及8-903室	365.0

除我們正就上文第3號、第5號、第7號、第8號、第12號至第15號申請相關房屋所有權證外，我們已就的所有自有物業取得房屋所有權證。我們獲中國法律顧問告知，概無任何法律障礙妨礙我們取得相關的房屋所有權證。

附註：

- (1) 此物業已轉讓予第三方。我們正更改相關房屋所有權證。
- (2) 此物業2210室及2212室已轉讓予第三方。我們正更改相關房屋所有權證。

業 務

我們亦於多個地點租賃九項物業作為辦公室或其他商業用途。下表載列我們租賃物業的詳情：

編號	承租人	地點	建築面積 (平方米)	租賃到期日
1.	深圳市彩生活社區科技 ⁽¹⁾	深圳市	20	2022年2月28日
2.	河源市華達物業管理	廣東河源市	90	2016年10月19日
3.	深圳市星彥行置業 ⁽²⁾	深圳市	10,800	2017年12月31日
4.	秦皇島市宏添源物業服務	河北秦皇島市	191	2016年12月20日
5.	秦皇島市宏添源物業服務	河北秦皇島市	70	2014年10月17日
6.	陝西彩生活物業管理	陝西西安市	140	2022年3月2日
7.	上海欣周逸浦	上海	51	2020年8月31日
8.	南京錦江物業管理	江蘇南京	200	2019年6月30日
9.	上海欣周物業管理	上海	240	2014年12月31日

附註：

(1) 相關租賃由深圳市彩生活社區科技的法律代表訂立。

(2) 我們的總部。

除上述第1號及第3號的物業外，其他七項租賃的出租人並無向相關中國機關就租賃進行登記。有關更多資料，請參閱「法律訴訟及合規—不合規記錄」一節。

由於我們的各項物業於2013年12月31日的賬面值低於綜合總資產15%，故根據上市規則第5章及公司(清盤及雜項條文)條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條，本文件獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條有關公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段要求我們就所有土地或樓宇權益提供估值報告的規定。

業 務

法律訴訟及合規

我們已就業務向相關政府機關取得所有重大批文、許可、牌照及證書，所有該等批文、許可、牌照及證書均為有效及通用。除「一不合規記錄」一節所披露者外，我們一直於各重大方面遵守中國適用法律及法規。我們並無因不遵守有關我們業務的任何中國法律或法規而面對重大罰金或法律訴訟。

於2012年9月，深圳市布吉於深圳龍崗區人民法院就供水合約糾紛向我們其中一家附屬公司深圳市彩生活物業管理及其附屬公司提出訴訟，涉及總金額為人民幣10,900,000元，當中包括被指拖欠款項人民幣2,600,000元及被指延遲付款的罰款及利息人民幣8,300,000元。我們拒絕向深圳市布吉支付款項，乃由於我們相信大部分有關金額乃因輸送至社區途中漏水及耗水所致。我們進一步相信漏水乃由於深圳市布吉安裝的喉管有缺陷所致。此外，鑒於深圳市布吉未能為個別住宅單位安裝水錶，且由於深圳市布吉與我們並無訂立供水合約，個別住宅單位的用水不應由我們承擔，我們相信深圳市布吉所追討的金額並無合理依據。然而，相關法院已向一家銀行發出通知，凍結深圳市彩生活物業管理於銀行賬戶的銀行存款人民幣1,000,000元，以確保向深圳市布吉支付水費。於最後實際可行日期，相關法院並未發出最終裁決，而訴訟的金額尚未落實。考慮到現況及根據本集團獲得的法律意見，董事認為毋須作出撥備。請參閱「一財務資料一或然負債」一節。

我們在日常業務過程中時可能不時涉及法律訴訟或糾紛，包括與我們客戶及供應商的合約糾紛。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何針對我們或任何董事的待決或面臨威脅的法律訴訟、仲裁程序或行政程序，而將對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

不合規記錄

除下文所披露者外，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們已於各重大方面遵守適用於我們的法律及法規。下表載列於往績記錄期內若干過往不遵守適用法規的事件概要。董事認為該等不合規事件(不論為個別或集體事件)均不會對我們的營運或財務造成重大影響。

業 務

已採取的 糾正行動、撥備及 最新狀況	法律後果及 潛在最大及 其他財務責任	不合規原因	過往不合規事件				
<p>於往續記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無收到相關中國機關的通知，要求我們繳付尚未支付的社會保險或住房公積金供款、辦妥住房公積金登記或開設住房公積金賬戶。</p>	<p>未能按時繳納社會保險供款：中國相關機關可能通知我們須於指定限期前繳納尚未支付的供款，及(i)就任何於2011年7月1日前積欠的未付社會保險供款而言，倘尚未於有關限期前繳納款項，我們可能面臨相等於自相關保險基金到期支付日期起按日計算的欠繳金額0.2%的罰款；及(ii)就任何於2011年7月1日後積欠的未付社會保障供款而言，我們可能面臨自相關保險基金到期支付日期起按日計算的欠繳金額0.05%的罰款。倘我們未能繳納拖欠的款項，則可能面臨欠繳供款金額一至三倍的罰金。</p>	<p>(i) 我們部分僱員由於不願負擔彼等部分的社會保險及住房公積金供款，因此並無參與社會保險及住房公積金計劃；及(ii) 就由按酬金制管理的社區承擔勞工成本的僱員而言，除上述原因外，根據相關法規，業主應負責支付薪金、社會保險及住房公積金供款。</p>	<p>社會保險及住房公積金 於往續記錄期內，我們部分中國附屬公司並未為僱員就若干社會保險基金及住房公積金的繳存辦理登記及/或支付全部供款，當中包括(i)由我們承擔勞工成本的附屬公司；及(ii)由按酬金制管理的社區承擔勞工成本的附屬公司。</p>	<p>(i) 就由我們承擔勞工成本的附屬公司而言，我們已於財務報表中就2011年、2012年及2013年的該等負債分別作出人民幣1,900,000元、人民幣1,700,000元及人民幣2,500,000元的撥備；及(ii) 就由按酬金制管理的社區承擔勞工成本的附屬公司而言，倘出現有關社會保險或住房公積金的糾紛，我們將根據法院或仲裁的裁決支付款項，並要求相關業主就所有有關該等糾紛的社會保險及住房公積金負責。由於我們相信相關業主協會須負責相關供款，我們並無就此不合規事件計提任何撥備。</p>	<p>未能就住房公積金辦妥登記或開設住房公積金賬戶：中國相關機關可能通知我們須於指定限期前繳納住房公積金賬戶，而倘我們未能於指定限期屆滿前如此行事，則可能面臨介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。</p>		

業 務

已採取的 糾正行動、撥備及 最新狀況

於往續記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並未受任何機關責令為任何未登記租賃協議辦理登記，或受到對我們的租賃第2類租賃協議項下任何物業的權利的任何質疑。我們獲中國法律顧問告知，就第1類租賃協議項下的物業而言，尚未登記租約的合法性、有效性或可強制執行性不會受到影響。就我們租賃協議未有登記而言，我們相信最高潛在罰款並不重大。因此，由於我們認為所面對的風險並不重大，我們目前並無就此類不合規事件計提任何撥備。由於上述各項，我們計劃於彼等的一般年內繼續留守未登記租賃協議項下的物業，而於有關年期屆滿後或倘我們須自第2類租賃協議的有關物業遷出，我們將致力遷移至能合作登記相關租賃協議的業主擁有的物業。倘我們遷出我們的未登記租賃物業，我們相信市場上有租金可資比較及可供使用的替代物業。遷出七項未登記租賃物業的估計時間及成本約為一年及約人民幣3,000,000元。因撇減現有租賃物業裝修對損益造成的影響估計約為人民幣1,000,000元，乃根據及參考我們的深圳總部(為我們最大的租賃物業)租賃物業裝修成本的賬面淨值得出。基於上述考慮，董事認為該等物業對業務並不重要，因此我們面對的風險並不重大。

法律後果及 潛在最大及 其他財務責任

我們獲中國法律顧問告知，根據中國法律、法規及地方規則(尚相關)，倘河源、南京、秦皇島或上海的相關機關要求我們就相關租賃協議辦理登記，而我們未能於指定期限前辦妥，我們可能就要每項租賃協議面臨介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。另外，我們獲中國法律顧問告知，於西安，僅業主須因未有登記租賃協議而遭罰款。此外，倘任何第2類租賃協議受第三方或相關機關提出質疑，我們可能須遷徙。有關更多資料，請參閱「風險因素—關於我們的業務及行業的風險—我們租賃若干物業的權利可能受到質疑，此可能妨礙我們繼續經營受影響設施」。

不合規原因

登記租賃協議需要業主合作，包括向相關機關呈交彼等的身份證明文件及相關房屋所有權證，因此登記的辦理視乎業主是否合作，並超出我們控制範圍。

過往不合規事件

租賃登記

於最後實際可行日期，我們自不同業主租賃九項位於中國的物業，而當中七項租賃並未辦理登記。於七項租賃協議中，(i)其中兩項關於我們在秦皇島及上海的租賃尚未向相關政府機關登記，而相關業主能提供房屋所有權證(「第1類租賃協議」)；及(ii)其中五項關於我們在河源、南京、秦皇島、上海及西安的租賃尚未向相關政府機關登記，而相關業主未能提供房屋所有權證(「第2類租賃協議」)。我們目前以該等地點作為辦公室。有關其到日期等更多資料，請參閱「物業」一節。

業 務

已採取的 糾正行動、撥備及 最新狀況	法律後果及 潛在最大及 其他財務責任	不合规原因	過往不合规事件
<p>於往續記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無收到相關中國機關的通知，要求我們停止電信服務、交出任何收入或支付任何罰款。</p>	<p>中國相關機關可能責令並無取得電信與信息服務業務經營許可證而從事增值電信服務的公司(i)停止有關業務；(ii)退回任何自該等業務的非法收入；及(iii)支付介乎自該等業務所非法賺取的收入三至五倍的金額的罰款，或倘並無非法收入或該等非法收入低於人民幣50,000元，則支付介乎人民幣100,000元至人民幣1,000,000元的罰款。情節嚴重者，中國相關機關可能責令關閉有關網站。</p>	<p>在我們獲悉未能重續電信與信息服務業務經營許可證後，未能趕及於許可證失效前制定最合適的業務解決方案。</p>	<p>於2012年6月1日起至2012年11月30日，深圳市彩生活網絡服務於其電信與信息服務業務經營許可證有效期屆滿後，仍繼續於colourlife.com網站經營增值電信服務。</p>
<p>深圳市彩之雲網絡已取得電信與信息服務業務經營許可證，而我們已計劃透過架構合約，通過深圳市彩之雲網絡經營增值電信服務。</p>	<p>倘我們被責令交出相關收入及因違反行為而被處罰款，我們相信我們的財務承擔可能達人民幣1,900,000元。由於我們認為所面對的風險並不重大，我們目前並無就此類不合規計事件計提任何撥備。</p>	<p>於2012年12月1日，深圳市彩生活網絡服務與獨立第三方深圳市彩安局科技有限公司訂立合約，據此，(i)深圳市彩安局科技有限公司為colourlife.com網站的註冊擁有人及營運商；(ii)深圳市彩安局科技有限公司承擔所有與經營colourlife.com網站相關的風險及負責所有經營導致的成本；(iii)深圳市彩生活網絡服務從colourlife.com網站的用戶收取網站產生的所有收入；及(iv)深圳市彩生活網絡服務向深圳市彩安局科技有限公司支付該等總收入經扣除佣金後的預設百分比的金額。</p>	<p>於2012年12月1日，深圳市彩生活網絡服務與獨立第三方深圳市彩安局科技有限公司訂立合約，據此，(i)深圳市彩安局科技有限公司為colourlife.com網站的註冊擁有人及營運商；(ii)深圳市彩安局科技有限公司承擔所有與經營colourlife.com網站相關的風險及負責所有經營導致的成本；(iii)深圳市彩生活網絡服務從colourlife.com網站的用戶收取網站產生的所有收入；及(iv)深圳市彩生活網絡服務向深圳市彩安局科技有限公司支付該等總收入經扣除佣金後的預設百分比的金額。</p>

業 務

已採取的 糾正行動、撥備及 最新狀況	法律後果及 潛在最大及 其他財務責任	不合規原因	過往不合規事件
<p>誠如深圳市市場監督管理局及陝西省工商行政管理處發出的書面確認書所述，我們的相關中國附屬公司遵守有關機關的規定支付相關罰款，而我們的中國法律顧問通商律師事務所已確認有關相關主管機關具備發出有關確認書的資格。此外，相關附屬公司已獲得所需許可證經營其員工食堂。</p>	<p>倘公司並未按相關法規及時完成年度登記，其將面臨(i)工商部門責令完成登記，及(ii)介乎人民幣10,000元至人民幣100,000元的罰款。倘於責令後60天內尚未完成登記，公司的營業執照將被吊銷。</p> <p>未首先從相關工商部門取得許可證而從事涉及食品及飲料服務營運的公司將被罰款。</p>	<p>我們三家中國附屬公司未能按相關法規的規定及時完成規定年檢手續；而另一家中國附屬公司因未獲所需許可證經營員工食堂而違反相關食物製備法規。</p>	<p>相關工商部門對我們施加的罰款</p> <p>於往績記錄期內，我們三家中國附屬公司因未能及時完成年檢手續，而分別遭罰款人民幣10,000元、人民幣2,000元及人民幣3,000元；而我們另一家中國附屬公司因違反相關食物製備法規而被罰款人民幣2,000元。</p>
<p>根據我們的理解，自吊銷相關營業執照以來，概無就任何分公司或深圳市星彥置業未能完成年檢手續而尚未施加或可能施加的潛在行政懲處。取消五家分公司的營業執照過程正在進行，而我們相信，該五家分公司未能適時完成年檢手續並不構成重大的不合規事件。由於我們相信所面對的風險並不重大，故我們目前並未就該不合規事宜計提任何撥備。</p>	<p>相關中國機關可能責令未能完成年檢手續的分公司(i)於指定的時間內完成年檢手續，並支付少於人民幣30,000元的罰款，及(ii)倘其未能於指定的時間內完成年檢手續，則會吊銷其營業執照。</p>	<p>深圳市星彥置業已終止營業，亦無計劃重開各相關分公司的運作。</p>	<p>於往績記錄期內，深圳工商行政管理局因深圳市星彥置業未能及時完成年檢手續而吊銷其五家分公司的營業執照。</p>

業 務

已採取的 糾正行動、撥備及 最新狀況	法律後果及 潛在最大及 其他財務責任	不合規原因	過往不合規事件
<p>於最後實際可行日期，(i)貸款的本金及利息全數金額已根據貸款協議悉數償付；(ii)我們並不知悉貸款所引起或與其有關的任何待決或面臨威脅的糾紛；及(iii)深圳市彩生活網絡服務或(就我們所知)借款人概無接獲中國人民銀行有關貸款的任何通知或命令。我們確認，除貸款外，概無中國附屬公司為任何企業間貸款的訂約方(不論為借款人或貸款人)。基於上述，我們獲中國法律顧問告知(i)中國人民銀行就貸款向我們貸款的中國附屬公司施加罰款的可能性不大；(ii)我們的貸款中國附屬公司就貸款面臨法律程序的可能性不大；及(iii)即使我們的貸款中國附屬公司面臨任何法律程序，對貸款中國附屬公司作出的任何不利決定或判斷不會對我們的業務、經營業績及財務狀況構成或造成任何重大不利影響。因此，我們相信糾正行動並非必要，且現時我們並無就此不合規事件計提任何撥備。</p>	<p>根據貸款通則，中國人民銀行可能向企業間貸款的借房人施加貸款引致的「非法收入」介乎一至五倍的罰款。</p>	<p>該貸款乃為支付借款人的暫時現金流量需求而作出。根據貸款通則，中國人民銀行禁止企業間貸款的無理行為。</p>	<p>於往績記錄期內，深圳市彩生活網絡服務使用其資金向第三方企業提供貸款(「貸款」)人民幣4,500,000元，按年利率10%計息。我們的中國法律顧問認為貸款構成「企業間貸款」。請參閱「風險因素—關於我們的業務及行業的風險—我們可能因向第三方提供企業間借貸而受中國人民銀行處罰或面對不利的司法裁決」一節。</p>

業 務

內部監控

為有效記錄及監控開支及付款，我們已採納下列政策：

- (i) 我們已就簽署合約或採購訂單制定內部審批政策。僅當付款符合相關合約、採購訂單，或稅務單據以及貨物或服務發票，方會按照我們的內部審批政策授出付款授權；
- (ii) 稅務單據及發票由指定部門保存，而我們已制定記錄保存系統及相關程序以加強收集稅務單據及發票。倘供應商無法提供稅務單據或發票，我們將於我們的稅務發票登記冊作出相應的記錄，而我們的出納部門以及財務及業務經理負責跟進單據或發票的收集；及
- (iii) 我們的開支將按累計基準計入賬目記錄，而我們將於每年稅務申報前審查會計記錄及結算應付款項及應計款項。

此外，為繼續提升企業管治及預防不合規事件重複發生，我們擬採取或已採取以下措施：

- (i) 我們已委聘一名中國法律顧問，就未來遵守中國法律及法規向我們提供法律服務；
- (ii) 我們已委任浩德融資有限公司為合規顧問，就上市規則的若干合規事宜向我們提供意見；
- (iii) 我們已於2014年6月11日成立審核委員會，其主要職責包括(其中包括)為財務申報程序、內部控制及風險管理系統的效用提供獨立意見；
- (iv) 我們已改良及正繼續改良內部控制框架，採用一套內部控制手冊及政策，包括企業管治手冊，內容涵蓋企業管治、風險管理、營運、法律事務、財務及審計；
- (v) 我們已安排董事及高級管理層於上市前出席由法律顧問提供的適用法律及法規(包括上市規則)培訓課程。我們將繼續安排由我們委聘的中國法律顧問及／或任何合適認證機構提供的多項培訓課程，以向董事、高級管理層及有關僱員提供相關法律及法規的最新資料；
- (vi) 我們已就合規事宜加強僱員培訓，以建立企業文化並提高僱員的合規意識及責任；
- (vii) 於2013年9月，我們已指派執行董事周勤偉先生監督及監控過往不合規事項的糾正情況。彼亦須負責評估及監督我們持續遵守內部控制政策的情況、於有需要時建議額外的內部控制措施以及統籌僱員合規培訓。周先生將每半年向董事會匯報本集團的合規情況。周先生於不同實體執行內部控制及與合規相關的職責，包括(a)於利農國際控股

業 務

有限公司擔任2011年薩賓斯－奧克斯利法案合規項目的領導；(b)於先正達(中國)投資有限公司以團隊成員身分參與負責按項目基準提高及推行內部控制政策；及(c)於羅兵咸永道會計師事務所向中國公司提供顧問意見，協助彼等改善內部控制程序，以遵守中國會計規則，並按項目基準對客戶進行薩賓斯－奧克斯利法案合規審核。有關更多資料，請參閱「董事、高級管理層及僱員－董事－執行董事－周勤偉先生」一節。具體而言，周先生負責監督下列措施的推行，以糾正我們的不合規事宜及預防日後有相近的事件發生：

- 就我們的社會保險及住房公積金的不合規事宜而言，(i)就由我們承擔勞工成本的僱員而言，我們的所有相關中國附屬公司已經開設住房公積金賬戶，並按相關法規開始適時支付供款，而我們將要求所有有關僱員參與社會保險及住房公積金的供款；及(ii)自2013年11月起，我們已逐步以第三方人力派遣公司取代由按酬金制管理的社區承擔勞工成本的現有僱員，有關公司將負責為社會保險及住房公積金供款；
 - 就我們租賃登記的不合規事宜而言，(i)自2013年6月起，我們已設立評估未來租賃的程序，當中包括一份載有於我們訂立任何未來重大租賃協議前必須符合的規定(例如業主呈交登記租賃所必要的文件)的檢查清單；(ii)獲指派的員工將每月檢查新簽立租賃協議的登記狀況，而倘租賃協議未有及時登記，則與相關各方跟進；及(iii)如有必要，我們將諮詢我們的中國法律顧問，獲取法律意見；
 - 就我們電信法的不合規事宜而言，深圳市彩之雲網絡已於2013年7月17日獲發電信與信息服務業務經營許可證，而我們已訂立架構合約，以管理及控制深圳市彩之雲網絡的營運；及
 - 就我們過往年不遵守檢程序及食物製備法規的事宜而言，自2012年12月起，我們已指派若干具相關法律及法規知識的僱員，連同我們的合規部門，負責確保年檢程序可及時完成及整體的法律合規；及
- (viii) 於2013年9月，我們成立合規部門，由周勤偉先生出任主管。周先生獲一名具約五年國際知名會計師事務所審核經驗的監事以及一名具法律學位及法律實務經驗的助理直接支援。

業 務

基於(i)「一不合規記錄」所述導致我們不合規事件的事實及情況、(ii)就有關事件已採取的糾正措施及(iii)前述的內部控制措施，董事認為而聯席保薦人於檢討上述內部控制措施後信納，(a)上述措施將有效確保設有適當的內部控制系統，以預防日後出現不遵守中國法律及法規的類似情況；及(b)我們的不合規事件不會對上市規則第3.08、3.09及8.15條項下的對董事合適性及上市規則第8.04條項下的本公司合適性造成任何重大影響。

我們已委聘獨立內部控制顧問以檢討本集團內部控制系統的設計與落實。於最後實際可行日期，我們已落實內部控制顧問於審閱後所建議的所有內部控制措施，而我們的內部控制顧問已向我們報告，我們實施的內部控制系統並無對本集團的營運而言屬重大的缺陷。因此，董事認為我們的內部控制措施屬足夠及有效，且概無導致聯席保薦人相信上述措施屬並非足夠及有效的事宜。

與控股股東的關係

與控股股東的關係

概覽

我們的控股股東花樣年控股為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自2009年起於聯交所主板上市。花樣年集團為中國首屈一指的物業發展商及物業相關服務供應商。於2013年12月31日，花樣年控股的市值為6,557,600,000港元（按花樣年控股於2013年12月31日的已發行股本及收市價計算），而花樣年集團的資產淨值約為人民幣7,831,300,000元。於2013年，花樣年集團的收益及純利分別約為人民幣7,279,800,000元及人民幣1,230,200,000元。

花樣年集團主要於中國從事(i)物業發展，當中涉及中國的物業發展及銷售；(ii)物業投資，當中涉及投資物業租賃；(iii)物業代理及相關服務；(iv)物業營運服務，當中涉及提供物業管理及其他相關服務；及(v)酒店經營，當中涉及提供酒店住宿、酒店管理、餐飲銷售及其他配套服務。保留集團亦從事提供信貸服務，而本集團則並無提供有關服務。於最後實際可行日期，花樣年控股分別由Fantasia Pearl、TCL(香港)及公眾人士擁有57.16%、15.00%及27.84%的權益。

花樣年集團透過深圳市彩生活物業管理於2002年開始物業管理業務，其物業管理業務主要集中於住宅社區的管理，其次則為管理若干非住宅區域配套項目及住宅社區不可分割的部分，如商業及辦公室空間以及停車場。隨着本集團拓展業務，於2012年12月31日，就在管住宅單位數目而言，我們成為中國領先的物業管理公司之一。於2013年12月31日，我們的覆蓋範圍已延伸至中國60個城市，而我們在有關城市訂約管理436個住宅社區，並為179個住宅社區提供顧問服務。

由於花樣年集團相信中國的經濟增長將令商業大廈及辦公室空間的需求增加，從而增加對非住宅物業管理服務的需求，因此，花樣年集團於2010年開始於純商業物業的物業管理業務尋求機遇。儘管深圳市彩生活物業管理一直管理若干附有配套非住宅區域(例如商業及辦公室空間及停車場)的住宅社區，但鑑於非住宅物業管理的業務模式及目標與住宅社區管理(進一步詳情請參閱本節「業務劃分」)一段)有所差異，及由於深圳市彩生活物業管理於住宅物業管理市場的聲譽及其為居於住宅社區的居民及社區業主提供物業管理及社區租賃、銷售及其他服務的競爭優勢，其已決定專注於住宅社區，花樣年控股已於2010年年底(「**相關時間**」)成立專注於純商業物業管理的獨立商業物業管理團隊。自此，花樣年控股透過獨立於深圳市彩生活物業管理及與其不同的物業管理品牌管理其物業管理業務；而其他物業管理團隊則專注於管理純商業物業。

與控股股東的關係

關係與策略

關係

於[編纂]完成後，花樣年控股將於我們已發行股本約[編纂]中擁有權益。因此，花樣年集團會將本集團的財務業績綜合入賬。儘管花樣年集團的權益可能與我們的股東不同(進一步詳情請參閱「風險因素 — 與[編纂]有關的風險 — 我們的控股股東擁有本公司的主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致」一節)，然而董事相信保留集團與本集團的經濟權益將因花樣年控股於[編纂]完成後成為我們單一最大股東而一致，將減輕保留集團可能損害本集團及因而可能損害股東權益的行為的風險。

策略

於[編纂]完成後，保留集團將集中經營物業發展業務、物業投資業務、酒店管理業務以及以純商業物業為目標的物業管理業務。保留集團與本集團均將從事物業管理業務，而本集團將禁止向純商業物業提供物業管理服務，而將專注於住宅社區的物業管理，包括配套非住宅區域(如商業及辦公室空間以及停車場)，而保留集團則將專注於寫字樓、零售綜合體、酒店及服務式住宅等純商業物業的物業管理(「保留業務」)。保留業務包括向公司企業及尤其是中小企業(「中小企」)提供物業管理服務、向零售綜合體的業主或租戶提供零售物業管理服務，並提供酒店及服務式住宅管理。

本集團管理(或提供顧問服務)的15個純商業物業

下表載列本集團於最後實際可行日期管理或提供顧問服務的15個純商業物業。除由保留集團發展的花樣年•花生唐外，其餘七個純商業物業(物業管理年期由相關時間後開始起計)由本集團於相關時間後收購的物業管理公司所管理或提供顧問服務。由於本集團所收購的物業管理公司的大部分物業管理組合由住宅社區組成，而純商業物業僅佔其組合的小部分，因此予以收購有關物業管理公司。

與控股股東的關係

a. 合約年期於相關時間前開始起計的物業管理合約^(附註1)

編號	項目名稱	地點	物業管理合約日期 ^(附註1)	物業管理合約屆滿日期 ^(附註1)	非住宅性質 項目的建築 面積的百分比
1.	七星商業廣場	深圳	2010年7月8日	請參閱附註(2)	100.0%
2.	國際文化大廈	深圳	2007年9月30日	附註(2)所載年期或2017年9月30日的較早者	100.0%
3.	香年廣場 ^(附註3)	深圳	2007年10月10日	2017年10月9日	100.0%
4.	喜年中心 ^(附註3)	深圳	2003年1月1日	2018年1月1日	100.0%
5.	彩科大廈	深圳	2008年1月1日	2017年12月31日	100.0%
6.	創建大廈 ^(附註1)	深圳	2008年11月17日	2015年3月1日	100.0%
7.	東海萬豪廣場	深圳	2006年2月28日	附註(2)所載年期或2008年2月27日的較早者。 ^(附註5)	100.0%

b. 合約年期於相關時間後開始起計的物業管理合約

編號	項目名稱	地點	物業管理合約日期	物業管理合約屆滿日期	非住宅性質 項目的建築 面積的百分比
1.	眾鼎大廈	桂林	2010年11月1日	2014年10月31日	100.0%
2.	南京海關緝私局	南京	2013年1月1日	2013年12月31日 ^(附註5)	100.0%
3.	軟件研發大樓	南京	2012年12月1日	2013年11月30日 ^(附註5)	100.0%
4.	矽谷國際	淮安	2013年1月1日	請參閱附註(2)	100.0%
5.	財智廣場	贛州	2012年4月11日	2015年4月10日	100.0%
6.	天地陽光廣場	廈門	2012年7月11日	請參閱附註(2)	100.0%
7.	花樣年•花生唐 ^(附註3及4)	南京	2012年4月13日	請參閱附註(2)	100.0%
8.	西安外包大廈及 華天通信大廈	西安	2011年6月1日	2014年5月31日 ^(附註5)	100.0%

與控股股東的關係

附註：

- (1) 向創建大廈提供的服務亦乃根據顧問服務合約提供。
- (2) 物業管理合約將於業主協會訂立新物業管理合約後屆滿。
- (3) 物業管理合約項下管理的物業由保留集團發展。
- (4) 花樣年•花生唐由本集團而非保留集團管理，此乃由於向此物業提供物業管理服務時，保留集團的物業管理業務尚未拓展至南京，而本集團已於該地區擁有成立已久的團隊。
- (5) 儘管相關物業管理合約的年期已屆滿，本集團繼續向相關物業提供物業管理服務，此乃由於相關業主協會或業主尚未委聘新物業管理公司所致。

於往績記錄期管理純商業物業的理由

於最後實際可行日期，15個純商業物業由本集團而非保留集團管理(或提供顧問服務)。保留集團於2010年年底開始其商業物業管理業務，並僅管理自相關時間起由其發展的物業。於15個純商業物業中，由於若干物業於相關時間前已與我們訂立管理合約，因此該等物業由本集團管理。由於餘下物業於初始時由本集團收購並隨後成為本集團成員公司的物業管理公司管理，因此，該等物業由本集團管理。為消除物業管理業務及保留業務之間的潛在競爭，本集團將於上市前將15個純商業物業的管理合約及有關創建大廈的顧問服務合約轉讓予保留集團。

保留集團管理的八個純商業物業

下表載列保留集團發展及管理的八個純商業物業：

編號	項目名稱	地點	性質
1.	深圳美年廣場	深圳	辦公室、零售及酒店
2.	深圳福年廣場	深圳	辦公室及服務式住宅
3.	成都福年廣場	成都	零售及辦公室
4.	天津香年廣場	天津	辦公室
5.	成都喜年廣場	成都	辦公室、服務式住宅、零售及酒店
6.	成都美年廣場	成都	辦公室及零售
7.	成都香年廣場	成都	辦公室、服務式住宅及零售
8.	成都龍年國際中心	成都	零售及辦公室

與控股股東的關係

下表載列往績記錄期內的保留業務主要財務數字：

	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.....	47,192	63,768	83,482
純利.....	2,434	6,660	10,008
溢利率.....	5.2%	10.4%	12.0%

並無將八個純商業物業納入於本集團的理由

我們的物業管理業務與保留業務由不同的業務模式、策略及目的所推動。因此，董事相信將保留業務納入本集團並不恰當，而保留集團目前亦無意於全球發售後將保留業務注入本集團。進一步詳情請參閱本節「一業務劃分」一段。

此外，將保留業務注入本集團須得到同為股東的主要管理團隊（「管理層股東」）的一致同意，其於緊隨[編纂]前實益擁有我們股份的約28.8%，且鑑於我們於住宅物業管理市場的聲譽以及為居於住宅社區的居民及社區業主提供物業管理及社區租賃、銷售及其他服務的競爭優勢，其決定主要集中為住宅社區提供住宅物業管理服務。

兩個不同業務平台

董事相信保留集團及本集團將以不同業務焦點，組成兩個不同平台，能充分以對方互補不足，優化兩個集團互惠互利的增長。舉例而言，根據不競爭契據項下的優先購買權，倘保留集團擬向任何第三方出售任何部分或所有保留業務，或任何於保留業務的權益，花樣年控股承諾其應先向我們提供收購有關業務或權益的權利。進一步詳情請參閱本節「一不競爭契據－優先購買權承諾」一段。

本集團亦設立企業管治措施管理潛在的利益衝突。進一步詳情請參閱本節「一企業管治措施」一段。

業務劃分

於最後實際可行日期，保留集團於中國管理八個由保留集團發展的純商業物業，而本集團於中國管理（或提供顧問服務）予15個純商業物業。於[編纂]後，保留集團與本集團將均從事物業管理業務，而本集團將繼續專注於住宅社區的物業管理，目前無意從事純商業物業的物業管理，保留集團則將繼續專注於純商業物業的物業管理。

與控股股東的關係

董事認為(i)保留業務與我們的物業管理業務具有不同的商業模式及目標，其須要不同的管理專業知識、技術及資源；(ii)保留業務涉及非住宅物業管理，獨立於及有別於我們的核心業務，即包括集中於住宅社區的住宅物業管理服務、工程服務及社區租賃、銷售及其他服務；以及(iii)由於目標客戶不同，我們的住宅物業管理業務將不會對保留業務構成激烈競爭。故此，董事認為本公司集中資源於發展及拓展核心業務及符合其最佳利益。

下文載列為我們的物業管理業務與保留業務的主要分別的詳情：

	我們的物業管理業務	保留業務
業務模式	我們的物業管理業務集中於附設商業及辦公室空間以及停車場等配套非住宅區域的住宅社區。	保留業務集中於寫字樓、零售綜合體、酒店及服務式住宅等純商業物業。
所管理物業	根據《城市用地分類與規劃建設用地標準》，「住宅物業」主要包括附設商業及辦公室空間以及停車場等配套非住宅區域的住宅物業。	根據《城市用地分類與規劃建設用地標準》，「商業物業」主要包括所有類型的商業、商務、娛樂及體育設施但不包括住宅社區的配套設施。
業務目標	為居於住宅社區的居民住戶及社區業主提供更佳及更方便的居住環境。	為中小企及租戶提供全面設施支援，以助其於方便的商業環境發展業務。
目標顧客	住宅社區的業主協會、租戶及業主，而其大部分身份為居於住宅社區的個別人士及家庭居民及社區業主。	中小企、純商業物業的業主及租戶。

與控股股東的關係

	我們的物業管理業務	保留業務
提供的服務及技能	<p>我們集中提供住宅物業管理服務，當中包括：(i)向住宅社區(主要包括附設配套辦公室空間及停車場的住宅區域)提供保安、清潔、園藝以及維修及保養等物業管理服務，及(ii)向物業發展商提供預售示範單位保養等預售服務。一般而言，住宅社區所需的物業管理技能較純商業物業所需的更為基本。</p>	<p>保留業務集中於為寫字樓、零售綜合體、酒店及服務式住宅等純商業物業提供物業管理服務。</p> <p>保留業務主要包括：(i)純商業物業的租賃管理；(ii)優化非住宅物業內不同零售租戶的組合；(iii)提供周邊服務以協助客戶業務發展(如在有關場所安排推廣活動、提供行政支援及為辦公室租戶提供辦公室用具)；及(iv)安排預訂酒店及服務式住宅。所有清潔及維修工作已外判予分包商。</p>
主要業務夥伴	<p>我們的主要業務夥伴為當地供應商，其就我們的物業管理服務提供貨品及服務，藉以提升住戶的生活質素。</p>	<p>主要業務夥伴為辦公用品供應商、活動統籌及提供清潔及維修服務的分包商。</p>

與控股股東的關係

除上述各項外，中國的住宅及純商業物業市場以及有關物業的管理（例如法律及法規）均有差別。詳情載列如下：

規定	住宅物業	純商業物業
佈局、設計及設施	根據中國法律規定，住宅社區及純商業物業的佈局、樓宇設計及設施均不相同。住宅社區的物業管理旨在滿足低租戶流失率及訪客流量的綜合社區的需要。	商業物業的物業管理旨在專注於迎合龐大的訪客流量，以提供方便舒適的環境。設計及設施的規定旨在為商業用戶帶來商業效用。具體而言，中國法律對住宅及商業物業的消防安全管理及設施各有特定的規定。
物業用途	所提供的服務主要專注於改善住戶的生活環境，而有關服務旨在滿足住戶的基本需要。	將向其提供的物業管理服務通常由租戶的需要所推動，以促進租戶的商機及／或其進行的商業活動的價值。
物業管理費	根據《物業服務收費管理辦法》，物業管理服務所收取的費用應以中國政府的指導價及市場調節價作基準，並參照各類型物業的性質及特徵而定。具體的定價原則應由主管價格管理部門及各省、自治區及直轄市的相關中國政府機關的物業管理部門釐定。	所收取的物業管理費亦受《物業服務收費管理辦法》所規管。然而，商業物業收取的物業管理費一般較高。

與控股股東的關係

鑑於上述差別，物業管理服務乃度身訂造，以迎合不同的物業。因此，住宅社區及純商業物業的物業管理須要不同的專業知識及資源(如分包商，包括彼等的技術)。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團與保留集團的分包商並無重覆。鑑於我們的住宅物業管理業務與保留業務截然不同，而兩種業務所須的專業知識亦不一樣，管理商業物業的技能未必能輕易套用於住宅物業管理公司，反之亦然。

本集團獨立於保留集團

重疊業務

(A) 保留集團管理的八個純商業物業

於最後實際可行日期，保留業務包括八個由保留集團發展、總建築面積為1,353,722平方米的中國純商業物業的管理。於2011年、2012年及2013年，保留業務應佔收益分別佔保留集團總收益約0.9%、1.1%及1.2%。於2011年、2012年及2013年，保留業務應佔溢利分別佔保留集團的總溢利約0.2%、0.8%及0.9%。鑑於上述各項，董事認為保留業務為保留集團貢獻的收益及溢利並不重大。

(B) 本集團管理(或提供顧問服務)的15個純商業物業

於最後實際可行日期，本集團在中國管理(或提供顧問服務)的15個純商業物業，總建築面積為739,101平方米。於2011年、2012年及2013年，15個純商業物業應佔收益分別佔本集團總收益約18.6%、16.9%及11.3%。於2011年、2012年及2013年，15個純商業物業應佔溢利分別佔本集團自持續經營業務所得的總純利約0.5%、0.5%及1.2%。鑑於上述各項，董事認為15個純商業物業為本集團貢獻的自持續經營業務所得的總純利並不重大。

為消除我們的物業管理業務與保留業務的潛在競爭，我們已與所有有關各方達成協議，以透過訂立三方轉讓協議於上市前轉讓15個純商業物業的管理合約及有關創建大廈的顧問服務合約項下的所有權利、義務及相關責任予保留集團。有關三方轉讓協議可取代過往之物業管理協議，從而規限本集團於先前協議項下於有關各方協定之日期後的負債。鑒於三方轉讓協議將予訂立，以根據相關法律及法規於上市前將15個純商業物業的管理合約的所有權利及義務以及相關責任轉讓予保留集團，我們的中國法律顧問認為我們產生任何賠償或罰金的可能性極低。

與控股股東的關係

(C) 我們所管理的住宅社區內的商業及零售物業

我們所管理若干位於住宅社區內的商業及零售物業。舉例而言，位於住宅樓宇一樓及／或二樓設計為零售商店的物業由我們所管理。該等商業及零售物業為住宅社區的不可分割的部分，根據相關中國法律及法規的限制，我們轉讓住宅社區內該等商業及零售物業的管理予保留集團或其他第三方並不可行。鑑於上述各項，董事認為我們管理於住宅社區內該等商業及零售物業與本集團的業務焦點同出一致。

於2011年、2012年及2013年，有關物業部分應佔收益分別佔本集團總收益的0.6%、0.6%及1.9%。於2011年、2012年及2013年，有關物業部分應佔溢利分別佔本集團自持續經營業務所得的總純利約1.1%、0.8%及2.1%。

經考慮上述各項後，董事相信重疊業務將不會為本集團的營運或財務業績造成重大不利影響。

根據城市用地分類與規劃建設用地標準第3.3.2段，住宅物業包括指定物業內的住宅物業及配套設施，例如零售及寫字樓。此外，根據城市住宅範圍規劃及設計標準第6.0.2段，住宅範圍應包括與該範圍內的住宅物業同時規劃、建設及開設營運的配套設施。根據地市住宅範圍規劃及設計標準第3.0.2.2段，按照住宅範圍人口的不同規模，住宅範圍應包括將用作住宅用途的總地盤面積50%至80%，而各社區面積的指定百分比應由當地主管規劃機關批准。基於上述各項，足以證明中國政府確認住宅物業具有配套設施的需要。

就董事深知及按照上述的中國標準，大部分中國住宅物業的社區內具有非住宅配套設施。

與控股股東的關係

下表按屬住宅及非住宅性質的建築面積百分比列示本集團於2013年12月31日管理的物業組合：

作住宅用途的 建築面積百分比	本集團 在管或提供顧問 服務安排的 物業數目	本集團 在管或提供顧問 服務安排的物業 的總數百分比	本集團 在管或提供顧問 服務安排的物業 總數的 累計百分比	備註
90%或以上.....	485	77.0%	77.0%	住宅社區
80%至低於90%.....	74	11.7%	88.7%	住宅社區
75%至低於80%.....	20	3.2%	91.9%	住宅社區
70%至低於75%.....	15	2.4%	94.3%	住宅社區
65%至低於70%.....	7	1.1%	95.4%	住宅社區
20%至低於65%.....	14	2.2%	97.6%	住宅社區
0%.....	15	2.4%	100.0%	15個純商業物業
總計：.....	630			

全球發售完成後業務劃分計劃及潛在競爭

貫徹本集團過往的業務策略，本集團將繼續集中收購物業管理公司或競投組合中大部份包含住宅社區的物業管理合約。我們將組成以執行董事及財務總監周勤偉先生為首之管理團隊，是為企業管治措施以監督我們的未來收購及確保我們未來之收購將遵照下述方式進行。在有關收購目標亦管理純商業物業的情況下，我們將以商業及監管角度進行盡職審查以評估出售該等純商業物業的管理合約的可能性及可行性，而倘出售事宜釐定為在技術方面有困難或不太可能實行，我們將不會進行有關收購事宜。倘出售事項釐定為可行，本集團將確保收購事項具有一項先決條件，致使純商業物業的管理合約將於有關收購事項完成前出售。倘我們經與相關賣方磋商後須

與控股股東的關係

於完成前向買方支付按金，本集團亦須確保買賣協議中載有賣方須在先決條件未獲達成的情況下向我們退回按金的條款。該託管安排預期將載列於買賣協議以確保我們在相關賣方未能滿足先決條件的情況下可確定收回按金。此外，為促成買賣協議可於合理時間內完成，我們擬將滿足先決條件的最後完成日期設定為買賣協議日期起計六個月內。然而，釐定最後完成日期須視乎多項因素，包括但不限於交易的複雜性及須予出售的純商業物業數目，因此最後完成日期乃根據個別個案而釐定。我們相信市場上有充裕的收購契機，因此我們持續擴充物業管理組合的能力將不會受到重大不利影響。

就保留集團而言，其僅收購業務組合純屬商業性質的物業管理公司或競投業務組合純屬商業性質的物業管理合約，組合包括服務式住宅、寫字樓及零售業等零售綜合體。倘該等收購目標亦管理住宅社區，保留集團將以商業及監管角度進行盡職審查，以評估出售該等住宅社區管理合約的可能性及可行性，而倘出售事項釐定為在技術方面有困難或不太可行，保留集團將不會進行有關收購事項。倘出售事項釐定為可行，保留集團將確保收購事項具有一項先決條件，致使住宅社區的管理合約將於有關收購事項完成前出售。倘保留集團經與相關賣方磋商後須於完成前向買方支付按金，保留集團亦須確保於買賣協議中載有賣方須在先決條件未獲達成的情況下向我們退回按金的條款。該託管安排預期將載列於買賣協議以確保保留集團在相關賣方未能滿足先決條件的情況下可確定收回按金。此外，為促成買賣協議可於合理時間內完成，保留集團擬將滿足先決條件的最後完成日期設定為買賣協議日期起計六個月內。然而，釐定最後完成日期須視乎多項因素，包括但不限於交易的複雜性及須予出售的住宅社區數目，因此最後完成日期乃根據個別個案而釐定。保留集團的投資管理部門將監督其未來的收購，並確保其未來收購將遵照上述措施進行。

在出售管理合約時，保留集團及我們必須遵守《中華人民共和國合同法》及《中華人民共和國合同法》的解釋。《中華人民共和國合同法》及《中華人民共和國合同法》的解釋規定合約可由相互協議或根據相關合約條款予以終止。

採用上述業務劃分計劃乃為：(i)鞏固本集團作為住宅物業管理公司的地位；及(ii)提供明確的業務劃分及減低保留集團及本集團的潛在競爭。物業的分類將根據竣工總平面圖所述的指定用途而釐定。竣工總平面圖為相關中國政府機關核准的文件，在未經相關中國政府機關批准下，任何第三方不得任意修改。

與控股股東的關係

根據各住宅物業市場及商業物業市場的大小，董事認為各市場可容納不同類型的物業管理業務及減低潛在競爭。

根據中國國家統計局，中國於2013年度的在建及落成的住宅物業建築面積分別為4,863,500,000平方米及787,400,000平方米，2008年起複合年增長率分別為16.9%及7.7%。於2013年12月31日，本集團所管理及提供顧問服務的住宅社區佔合約管理建築面積合共分別約63,300,000平方米及28,200,000平方米。

另外，根據中國國家統計局，中國於2013年度的在建及落成的商業物業建築面積分別為806,300,000平方米及108,500,000平方米，2008年起複合年增長率分別為21.5%及11.1%。於最後實際可行日期，保留集團所管理的八個純商業物業佔合約管理建築面積合共約1,400,000平方米。經考慮本集團所管理的住宅社區與整體市場相比的相對大小，及保留集團所管理的純商業物業與整體市場相比的相對大小，各市場相對較大，且可容納本集團及保留集團從事的兩類不同物業管理業務。因此，董事認為本集團的住宅物業管理業務與保留業務之間存在極少潛在競爭（如有）。

此外，誠如上文所述，中國的住宅及商業物業市場於過往數年錄得增長，支持住宅及商業物業管理行業的增長。另外，本集團以往的對外收購證實，本集團開始更注重於選擇性尋求收購集中於管理住宅社區的地區物業管理公司的機會。董事認為，發展把握中國各個住宅及商業物業管理業務內的商機的專長須投放大量資源及集中管理。因此，本集團將繼續專注於住宅物業管理市場，以充分利用為本集團抓緊潛在機會的能力。董事相信此符合本集團現時及未來股東的最佳利益。

基於上述各項，董事認為我們的住宅物業管理業務及保留業務僅有極輕微的潛在競爭。

獨立經營業務

本集團的業務經營與保留集團的業務經營分開進行。本集團亦擁有其自身的分包商及供應商團隊，該等團隊獨立於保留集團的團隊。此外，本集團的技術、財務、資訊科技及人力資源各部門以及其他行政支援與保留集團的部門分開劃分。

與控股股東的關係

保留集團採用招標程序以根據其自身內部監控指引為交付前物業管理服務甄選服務供應商，包括(i)於預售階段提供駐場保安、清潔及其他相關服務，以及禮賓服務、客戶泊車指導等將提供予保留集團物業銷售中心的客戶服務；及(ii)於交付前階段為物業發展項目未售部份提供經營及管理服務(「交付前物業管理服務」)及工程服務，包括但不限於安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務(「工程服務」，連同交付前物業管理服務統稱為「持續關連交易」)。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房(2003) 130號)，於業主或業主協會就位於相同物業管理範圍僅包括住宅物業或住宅物業及純商業物業的物業發展項目委聘物業管理公司前，中國物業發展商須進行招標及投標程序，甄選服務供應商，提供初步物業管理服務(如保安、清潔、維修及保養)(「初步物業管理服務」)。相關中國法律及法規規定物業發展商成立投標評估委員會，於招標程序中甄選物業管理公司提供初步物業管理服務。投標評估委員會應由五名或以上單數而包括發出投標發展商的代表及物業管理專家的成員組成。投標評估委員會最少三分之二成員應為物業管理專家，且非發出投標發展商的代表。物業管理專家應從當地房地產行政部門編製的專家名單中隨機選取。倘只有少於三名投標者或物業發展項目的規模較小，於物業發展項目所在的地區及縣級中國人民政府主管房地產行政部門批准後，物業發展商可直接透過合約聘用物業管理公司。保留集團確認，保留集團就甄選服務供應商提供初步物業管理服務採用的投標及招標程序乃遵守適用於保留集團的中國法律及法規。進一步詳情請參閱「與行業有關的法律及法規—中國物業管理板塊的法律監管—物業管理企業的委任」一節。中國法律並無強制規定保留集團須為工程服務進行招標程序。

本集團並無過份依賴保留集團，乃由於：

- (a) 就保留集團發展的物業的交付後物業管理服務而言，該等物業的業主協會或業主有權進行其自身評估程序，並為甄選物業管理服務供應商作決定。保留集團於有關評估及甄選程序並無擔任任何角色。

與控股股東的關係

- (b) 就持續關連交易而言，保留集團根據其內部政策及相關中國法律及法規(倘適用)為甄選服務供應商進行招標程序，其以往比較本集團以外服務供應商及本集團的服務條款，以之作出甄選及委聘準則。自保留集團的角度而言，本集團的功用為獨立盈利中心，概不享有任何優先待遇。於本集團而言，保留集團為潛在顧客之一，而其須與其他服務供應商競爭。此外，隨着本集團的發展，本集團來自對保留集團提供的該等服務的貢獻預期將減低。

考慮上述各項後，董事認為本集團就其營運方面並無過份依賴保留集團，而我們於上市後將有能力獨立於花樣年控股及其聯營公司(本集團除外)進行經營。

財政獨立

於2013年12月31日，由於保留集團的若干同系附屬公司的關係，本集團屬非貿易性質的淨結餘為人民幣29,300,000元。進一步詳情請參閱本文件附錄一載列的會計師報告附註43(b)。本集團及我們的關連方所有屬非貿易性質的結餘將於上市前結付。此外，於往績記錄期內，保留集團已就一筆人民幣40,000,000元的銀行貸款向本集團提供擔保，該貸款已於2012年2月28日悉數償還時解除。除上述各項外，本集團現時並無且亦不預期往後會依賴花樣年控股的財務支援。

儘管本集團已與保留集團的若干成員公司訂立持續關連交易，而該等交易將於上市後繼續生效，與本集團的總收益相比，自有關關連交易產生的收益並不重大。「關連交易」一節披露的關連交易產生的收益分別約佔本集團於2011年、2012年及2013年的總收益約17.7%、21.1%及12.2%。有關交易產生的溢利分別約佔本集團於2011年、2012年及2013年自持續經營業務的總純利約11.6%、10.7%及4.3%。有關我們與保留集團的持續關連交易的進一步詳情，請參閱「關連交易」一節。

基於上述各項，我們相信本集團於上市後將有能力撥付自身的業務及獨立運作，而毋須依賴保留集團。此外，本集團的任何關連人士於上市後概無就本集團的債務或貸款作出擔保。

管理獨立

就於上市後的營運及管理模式，本集團將獨立於保留集團運作。有關本公司董事會成員及高級管理層成員的進一步詳情已載列於本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

與控股股東的關係

本集團的日常運作主要由我們的執行董事唐學斌先生、董東先生及周勤偉先生以及本集團其他高級管理層成員管理。非執行董事潘軍先生及林錦堂先生將專注於監察本公司的整體策略規劃，並將不會參與本集團的日常運作。

本公司委任的三名獨立非執行董事有別於花樣年控股的獨立非執行董事。

於本集團附屬公司的層面上，潘軍先生及林錦堂先生亦為我們若干附屬公司的董事，而彼等於本集團的角色屬行政性質，並不會參與該等附屬公司的日常管理。

由於九名董事中只有兩位為花樣年控股的董事會成員，而彼等均無參與本集團的日常運作，且本集團及保留集團中的其他高級管理層成員並無重疊，董事認為，就管理及日常運作而言，本集團並無依賴花樣年集團，因此本集團的管理職能可獨立於保留集團。儘管如此，就涉及本公司及花樣年控股的事宜（當中潘軍先生或林錦堂先生可能有實際或潛在利益衝突），彼等將各自向獨立非執行董事提述有關事宜，且按照組織章程細則，放棄於相關董事會決議案中投票。

因此，就管理而言，本集團並無依賴保留集團。除上述一般董事職務外，自本集團成立起，其日常營運及管理職能均獨立於保留集團。

行政獨立

本集團所有重要行政職能均於本公司的總辦事處由旗下獨立於保留集團的員工團隊處理。緊隨上市後，本公司將自一名獨立第三方租用辦公室物業，而辦公室的座落地點將與花樣年控股不同。本集團所有重要的行政職能已於及將於並無保留集團的支援下進行。

潛在利益衝突

保留集團及本集團均從事物業管理業務，可能引起保留集團與本集團之間的潛在利益衝突。董事相信下列緩和措施足以減低保留集團及本集團業務所產生的潛在利益衝突：

- (i) 花樣年控股訂立以本公司為受益人的不競爭契據；及
- (ii) 不競爭契據包括以本集團為受益人的優先購買權機制。

進一步詳情請參閱本節「不競爭契據」一段。

與控股股東的關係

不競爭契據

不競爭承諾

為消除任何與我們的潛在競爭，我們的控股股東花樣年控股已於不競爭契據中向我們承諾，於上市日期起至(i)本公司股份不再在聯交所上市當日；或(ii)花樣年控股不再直接或間接持有本公司股份的30%或以上的權益當日止期間(以時間較早者為準)(「不競爭期間」)：

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

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

本公司認為給予獨立非執行董事一個月的期限考慮本公司應否追求有關商機乃屬合理：一方面，其提供充裕時間供執行董事向獨立非執行董事作出推薦意見，亦讓獨立非執行董事審閱有關商機的資料及(如必要)於彼等認為必要的情況下委聘獨立財務顧問，費用由本公司承擔，以就商機向獨立非執行董事提供意見。有關一個月期限為合理的期限，此可減少保留集團向任何其他獨立第三方提供商機的時間。

與控股股東的關係

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

優先購買權承諾

除上述不競爭承諾外，花樣年控股亦於不競爭契據向我們承諾，於不競爭期間，倘保留集團擬向任何第三方出售任何部分或所有保留業務，或保留業務的任何權益，其須先向我們提出收購有關業務或權益的權利，而保留集團僅於我們拒絕有關要約後，方可以不得優於向我們提供之條款向任何第三方進行有關出售（「優先購買權」）。於決定是否行使權利時，董事將考慮各種因素，包括購入價、將為本集團帶來的裨益以及我們是否擁有充足的管理及資源，以管理及經營有關業務的業務營運。獨立非執行董事應於保留集團以書面形式通知本公司有關商機後一個月內決定是否行使權利。

本公司認為給予獨立非執行董事一個月期限考慮本公司應否追求有關業務或裨益乃屬合理。此外，所有擁有權益且為花樣年控股董事的董事應在考慮是否接納或拒絕有關購買權的投票中放棄投票。如有必要，董事會亦應有權聘用獨立專業人士，向其就行使選擇權提供法律及／或財務意見。

花樣年控股根據不競爭契據向我們授出的優先購買權將構成上市規則第14A.68條項下的關連交易。由於我們僅就有關授予向花樣年控股支付名義金額人民幣1元，概無上市規則第14章項下的百分比率（如適用）將超出最低門檻0.1%。因此，優先購買權的有關授予獲豁免遵守上市規則第14A章所載的所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

於上市後行使優先購買權將構成上市規則項下的關連交易。此外，根據上市規則第14A.70(3)條，不行使優先購買權將被視為猶如該選擇權已獲行使並將構成關連交易。根據上市規則第14A章規定，我們將遵守有關行使優先購買權構成的關連交易的相關申報、公告及／或獨立股東批准規定。倘決定不行使優先購買權或倘優先購買權於未獲行使前失效，我們亦將作適當公告，並將遵守有關不行使優先購買權構成的關連交易的其他相關申報及／或獨立股東批准規定。

不競爭契據亦規定：

- 獨立非執行董事將最少每年一次審閱花樣年控股對不競爭契據之遵守情況；

與控股股東的關係

- 花樣年控股已向我們承諾，其將會並將促使其附屬公司盡其最大努力提供獨立非執行董事就不競爭契據的執行情況進行年審的所有必要資料；
- 我們將於年報內披露獨立非執行董事對不競爭契據之遵守及執行情況的審閱結果；及
- 花樣年控股將依照企業管治報告自願披露原則，於我們的年報內就遵守不競爭契據作出年度聲明。

企業管治措施

本公司將採取以下措施，以管理本集團與保留集團自可能競爭業務中產生的利益衝突及保障股東的權益：

- a. 獨立非執行董事將每年審閱花樣年控股對不競爭契據的遵守情況；
- b. 本公司將於我們的年報披露獨立非執行董事就本集團及保留集團遵守及執行不競爭契據的情況作出的審閱事宜的決定；
- c. 董事將遵守組織章程細則，規定擁有權益的董事不得就批准彼或任何其聯繫人士擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(或計入法定人數)；
- d. 根據上市規則附錄14所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)，我們的董事(包括獨立非執行董事)將有權於適當情況下向外界人士尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔；
- e. 所有本公司及關連人士之間的關連交易將由獨立非執行董事以及本公司的核數師作年度審閱；及
- f. 我們的合規部門將負責確保現有業務組合將與我們的業務範圍一致，而我們將不會就純商業物業收購物業管理公司或競投物業管理合約；
- g. 就保留集團根據不競爭契據轉讓予我們的商機而言，獨立非執行董事將審閱其就商機所獲提供的所有資料及文件；

與控股股東的關係

- h. 董事將確保任何涉及花樣年控股的重大利益衝突或潛在利益衝突將於發現有關衝突或潛在衝突時，於切實可行情況下盡早向獨立非執行董事匯報，並將舉行董事會會議審閱及評估有關事件的影響及所面臨的風險，且將監察任何重大不尋常業務活動；
- i. 本公司已委任一名合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及內部監控的多項規定)向本集團提供意見及指引；
- j. 於2013年9月，我們已成立由執行董事周勤偉先生領導的合規部門，每半年審閱有關內部監控措施的成效，以確保妥為遵守不競爭契據；及
- k. 此外，本公司將於年報及／或以公告的形式披露本公司就遵守及執行不競爭契據所作出的任何決定的基準。

本公司將遵守企業管治守則，守則載有就(其中包括)董事、主席及行政總裁、董事會組成、委任、董事的重選或免職、彼等的責任及酬金以及與股東的溝通的良好企業管治原則。本公司將於其中報及年報訂明我們是否已遵守企業管治守則及於將會納入年報的企業管治報告中提供任何偏離情況的詳情及理由。董事及聯席保薦人已審閱上述企業管治措施，並相信上述措施將有助本集團的營運獨立於保留集團，且足以於上市後管理本集團與保留集團之間可能產生的任何潛在競爭。

關連交易

概覽

我們與各方關連人士訂立若干交易，而該等交易將於上市日期後繼續進行，因此將構成上市規則第14A章項下本集團的持續關連交易。

不獲豁免持續關連交易

1. 深圳市開元同濟向保留集團提供工程服務

(a) 交易詳情

於2014年6月11日，深圳市開元同濟與花樣年集團(中國)及深圳市花樣年地產集團有限公司(「深圳市花樣年」)(各為保留集團的間接全資附屬公司)訂立工程服務框架協議(「工程服務協議」)，據此，深圳市開元同濟同意向保留集團就彼等各方發展的若干物業提供工程服務(「工程服務」)(包括但不限於安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務)，年期自上市日期起至2016年12月31日止。

(b) 歷史交易金額

於2011年、2012年及2013年，本集團向保留集團提供工程服務的交易總額分別約為人民幣19,358,000元、人民幣24,601,000元及人民幣14,983,000元。本集團於往績記錄期向保留集團提供工程服務所收取的費用總額乃參考各有關合約項下的服務範圍及各有關合約項下的收費及經考慮深圳市開元同濟向獨立第三方提供的類近服務的當前市價按要求提供工程服務的合約總數而釐定。工程服務協議乃按正常商業條款訂立。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，截至2016年12月31日止三個年度各年，本集團按工程服務協議將向保留集團提供工程服務的最高年度費用分別將不會超過人民幣15,500,000元、人民幣16,000,000元及人民幣16,500,000元。

截至2014年12月31日止年度就提供工程服務的年度上限乃按下列各項而釐定：(i)本集團計及截至2014年12月31日止年度的預期通脹率而收取的工程服務費的合理升幅；及(ii)截至2014年12月31日止年度，與保留集團訂立的工程服務合約相比2013年的預期完成時間表。

截至2016年12月31日止兩個年度就提供工程服務的年度上限乃按下列各項而釐定：(i)根據工程服務協議截至2014年12月31日止年度估計已確認收益金額；(ii)根據保留集團的發展計劃，保留集團預期於2015年及2016年與2014年相比所興建的物業的估計總建築面積；及(iii)經考慮截至2016年12月31日止兩個年度的預期通脹率合理上調本集團需要收取的工程服務費。保留集

關連交易

團的發展計劃及其主要營運決策，如就公司業務擴展及發展策略購買土地及審批發展項目等，須待保留集團的業務發展部門決定，該部門由保留集團的高級管理層成員組成。保留集團的發展計劃首先由其業務發展部門提出建議，其後送交各項目公司作審閱及提供意見。經修訂的發展計劃會首先提交保留集團的高級管理層團隊(由其行政總裁及數名副總裁組成)，再提交其董事會做最後審批。保留集團每年根據對各種因素的分析，如整體經濟狀況及增長率、住宅及商業物業的預測需求、消費者的可支配收入及購買力及土地儲備等，制訂未來三年的發展計劃。

(d) 上市規則的涵義及豁免

花樣年集團(中國)及深圳市花樣年均為本公司的主要股東花樣年控股的間接全資附屬公司，並就上市規則而言為本公司的關連人士。工程服務協議項下的交易於上市後根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。由於工程服務協議項下交易的各項百分比率(溢利比率除外)按年度基準計算預計將超過5%，故工程服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

我們已就工程服務協議項下擬進行的交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則的公告及獨立股東批准的規定，且聯交所已授出該項豁免，惟該等不獲豁免持續關連交易於每個財政年度的總值不得超過上文所載的相關年度上限。

(e) 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，並於我們一般及日常業務過程內訂立。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上述該等不獲豁免持續關連交易的年度上限均屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

2. 深圳市彩生活物業管理向保留集團提供交付前物業管理服務

(a) 交易詳情

於2014年6月11日，深圳市彩生活物業管理與花樣年集團(中國)及深圳市花樣年(各為保留集團的間接全資附屬公司)訂立交付前物業管理服務框架協議(「交付前物業管理服務協議」)。據此，深圳市彩生活物業管理同意向保留集團就其發展的若干物業提供交付前物業管理服務(「交付前物業管理服務」)，該等服務可劃分為將於預售前及交付前階段提供的服務，包括但不限於(i)於

關連交易

預售階段提供駐場保安、清潔及其他相關服務以及將向保留集團物業銷售中心提供的客戶服務，例如禮賓服務、客戶泊車指導；及(ii)於交付前階段為物業發展項目中未售部分提供營運及管理服務，年期自上市日期起至2016年12月31日止。

(b) 過往交易金額

於2011年、2012年及2013年，本集團向保留集團提供交付前物業管理服務的交易總額分別約為人民幣6,538,000元、人民幣16,015,000元及人民幣12,615,000元。本集團向保留集團提供交付前物業管理服務所收取的費用乃按所要求管理服務的物業項目的總建築面積及參考有關服務當前市價而釐定。交付前物業管理服務協議乃按正常商業條款訂立。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，截至2016年12月31日止三個年度各年，保留集團根據交付前物業管理服務協議向本集團提供交付前物業管理服務的最高年度費用分別將不會超過人民幣18,980,000元、人民幣19,600,000元及人民幣21,000,000元。

截至2014年12月31日止年度就提供交付前物業管理服務的年度上限乃按下列各項而釐定：
(i)由保留集團發展及本集團管理的物業的預計預售時間表；(ii)按市價釐定的預計預售服務費；
(iii)由保留集團發展及我們所管理的該等物業的預計交付時間表及於交付前階段未售單位數目；
及(iv)按市價釐定的預計交付前服務費。

截至2016年12月31日止兩個年度就提供交付前物業管理服務的年度上限乃按下列各項而釐定：
(i)截至2014年12月31日止年度，就該等由保留集團發展及本集團管理的項目的預售服務及交付前服務所確認的預計收益；(ii)根據保留集團的發展計劃，於2015年至2016年由保留集團發展及我們所管理的物業與2014年相比的估計預售建築面積；(iii)根據保留集團的發展計劃，於2015年至2016年由保留集團發展及我們所管理的物業及潛在未售部分與2014年相比的估計交付建築面積；及(iv)經考慮截至2016年12月31日止三個年度的預期通脹率後合理上調的管理費。

(d) 上市規則的涵義及豁免

花樣年集團(中國)及深圳市花樣年均為本公司的主要股東花樣年控股的間接全資附屬公司，並就上市規則而言為本公司的關連人士。交付前物業管理服務協議項下的交易於上市後根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。由於交付前物業管理服務協議的各項百分比率

關連交易

(溢利比率除外)按年度基準計算預計將超過5%，故交付前物業管理服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

我們已就交付前物業管理服務協議項下擬進行的交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則的公告及獨立股東批准的規定，且聯交所已授出該項豁免，惟該等不獲豁免持續關連交易於每個財政年度的總值不得超過上文所載的相關年度上限。

(e) 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，並於我們一般及日常業務過程內訂立。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上述該等不獲豁免持續關連交易的年度上限均屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

3. 架構合約

(a) 交易詳情

誠如「歷史、重組及集團架構」一節所披露，深圳市彩之雲網絡持有提供一般增值電信服務的執照，礙於根據國務院於2001年12月11日頒佈及於2008年9月10日修訂的外資電信企業管理法規，提供增值電信服務被分類為限制外國投資者投資的行業，因此我們目前並無獲准收購其股本權益。有關相關政策的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。為將深圳市彩之雲網絡業務併入本集團，架構合約已告訂立，目的為令深圳市彩生活網絡服務獲得對深圳市彩之雲網絡的實際管理、經營及經濟控制權，並擁有獨家選擇權，於及限於中國法律許可的情況下購買深圳市彩之雲網絡的所有或部分股本權益。

架構合約包括五份協議，即(i)獨家管理及經營協議；(ii)認購期權協議；(iii)股東權利委託協議；(iv)股權質押協議；及(v)授權書，全部均由深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡、潘軍先生及唐學斌先生訂立。潘軍先生及唐學斌先生均為我們的董事，因此，根據上市規則第14A章，為本公司的關連人士。因此，架構合約項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第14A章將構成持續關連交易。除股權質押協議外，各份其他架構合約的年期為10年，在深圳市彩生活網絡服務於首十年期間屆滿前提出要求下，可重續十年約期。

關連交易

(b) 交易理由

誠如上文所述，架構合約整體而言允許深圳市彩之雲網絡的業績及財務運作在本集團綜合入賬，猶如我們的附屬公司，使其業務的所有經濟利益流向我們的附屬公司、深圳市彩生活網絡服務及我們。我們相信，透過深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡的所有董事及高級管理層，深圳市彩生活網絡服務可有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡的業務運作、拓展計劃及財務政策，同時確保架構合約得以妥善實行。

根據架構合約的條款，架構合約項下的安排亦讓我們能夠以中國法律項下的最低可能許可金額收購深圳市彩之雲網絡的股本權益。此外，董事認為，儘管我們與深圳市彩之雲網絡之間缺乏股權擁有權，但根據架構合約，我們實質上亦有權控制深圳市彩之雲網絡的業務。

(c) 董事的意見

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，架構合約及其項下擬進行的交易對本集團的法律架構及業務營運而言非常重要，已經及應當於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且按一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事亦相信我們的架構容許深圳市彩之雲網絡的財務業績在我們的財務報表內綜合入賬，猶如其為我們的全資附屬公司，且其業務的經濟利益流向我們，這使本集團在關連交易規則方面處於特殊位置。因此，儘管根據架構合約項下擬進行的交易根據上市規則第14A章於技術上構成持續關連交易，惟董事認為就該等持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下所載的規定將會構成不必要的繁重負擔及並不可行，且會為我們帶來不必要的行政成本。

董事進一步確認，架構合約的年期超過三年乃合乎正常業務慣例，且符合本公司及股東的最佳利益。

(d) 上市規則的涵義及豁免申請

架構合約項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

因此，根據上市規則第14A.42(3)條，我們已就架構合約項下的持續關連交易向聯交所申請於[編纂]在聯交所上市期間豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准、

關連交易

年度上限及協議固定年期不得超過三年的規定，且聯交所已同意授出該項豁免，惟須達成下列條件後方告落實：

- (a) 未取得獨立非執行董事批准不得作出更改：除下文所述者外，在未取得獨立非執行董事批准下，不得更改架構合約；
- (b) 未取得獨立股東批准不得作出更改：在未取得獨立股東批准下，不得更改架構合約；
- (c) 經濟利益的靈活性：架構合約繼續確保本集團可通過以下途徑獲得深圳市彩之雲網絡帶來的相關經濟利益：**(i)**我們在中國法律許可的情況下有權隨時選擇按中國法律的最低允許價格收購深圳市彩之雲網絡的全部或部分股本權益；**(ii)**在業務架構下，本集團與深圳市彩之雲網絡合作產生的收益主要由本集團保留；及**(iii)**我們有權管治深圳市彩之雲網絡的財政及經營政策，且實質上擁有其全部投票權；
- (d) 續期及複製應用：於現行安排屆滿時或就本集團可能有意成立的任何現有或新增外商獨資企業或營運公司而言，架構合約的框架可按與架構合約大致相同的條款及條件予以續期及／或複製應用，而毋須取得股東批准。本集團於續期及／或複製應用架構合約時可能成立的任何現有或新增外商獨資企業或營運公司的董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)將被視為我們的關連人士，而該等關連人士與我們的交易(相同架構合約項下的交易除外)須遵守上市規則第14A章。本條件受相關中國法律、規例及批准所限；及
- (e) 持續申報及批准：我們將持續披露下列有關架構合約的詳情：
 - 將根據上市規則的有關條文在年報及賬目披露架構合約的詳情；
 - 獨立非執行董事將每年審閱架構合約，並於相關年度的年報及賬目中確認：**(i)**該年內進行的交易乃遵照架構合約相關條文訂立，故深圳市彩之雲網絡及我們的附屬公司所產生的收益主要由本集團保留；**(ii)**深圳市彩之雲網絡並無向其股東派發股息或作出其他分派；及**(iii)**於相關財政期間，深圳市彩之雲網絡與我們訂立、重續或複製應用的任何新架構合約對本公司而言屬公平合理或為有利，且符合股東的整體利益；

關連交易

- 我們的核數師將就架構合約項下進行的交易每年進行審閱程序，並將向董事呈交函件，並於本公司年報大量付印前最少10個營業日向聯交所提交副本，確認交易已取得董事的批准，並已根據相關架構合約訂立，而深圳市彩之雲網絡並無向其股東派發股息或作出其他分派；
- 就上市規則第14A章而言，深圳市彩之雲網絡將被視為本公司的全資附屬公司，而深圳市彩之雲網絡之各董事、主要行政人員或主要股東及其各自的聯繫人士均將為關連人士，而該等關連人士與我們的交易(架構合約項下的交易除外)將須受上市規則第14A章的規定所限；及
- 深圳市彩之雲網絡將承諾，其將會讓我們的管理層及核數師全權查閱其相關記錄，以供我們的核數師審閱關連交易之用。

聯席保薦人的確認

聯席保薦人已向本公司確認，聯席保薦人認為不獲豁免持續關連交易乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，對本公司而言屬公平合理並符合本公司及本公司股東的整體利益。聯席保薦人進一步確認，工程服務協議及交付前物業管理服務協議的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。就構成架構合約的有關協議的年期超過三年而言，確保(i)深圳市彩生活網絡服務能夠實際控制深圳市彩之雲網絡的財務及經營政策；(ii)深圳市彩生活網絡服務可獲得深圳市彩之雲網絡營運所得的經濟利益；及(iii)能夠避免深圳市彩之雲網絡流失任何資產及價值的可能性，乃為合理並屬正常的業務慣例。

董事、高級管理層及僱員

董事會

我們的董事會目前由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會及在股東大會上匯報董事會的工作、制定業務及投資計劃、編製年度財政預算及年終報告、制定溢利分派與註冊資本增減的方案，以及行使組織章程大綱及組織章程細則賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務合約，亦已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任書。

下表列示董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	加盟本集團日期	委任日期	職位及職責
董事				
唐學斌	46	2002年12月6日	2012年10月30日	執行董事兼行政總裁，負責本集團的營運及管理
董東	50	2004年1月1日	2012年10月30日	執行董事兼營運總監，負責本集團信息科技的營運及管理
周勤偉	35	2013年2月1日	2014年4月25日	執行董事兼財務總監，負責本集團的財務管理
潘軍	43	2002年12月6日	2011年3月16日	主席兼非執行董事，負責保留集團的整體營運
林錦堂	45	2012年10月30日	2012年10月30日	非執行董事，負責保留集團的投資者關係、財務及監管相關事宜
曾李青	44	2014年6月11日	2014年6月11日	非執行董事
譚振雄	63	2014年6月11日	2014年6月11日	獨立非執行董事
廖建文	47	2014年6月11日	2014年6月11日	獨立非執行董事
徐俊達	69	2014年6月11日	2014年6月11日	獨立非執行董事

董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	加盟本集團日期	委任為高級經理日期	職位及職責
高級管理層				
葉暉.....	42	2004年1月1日	2013年1月10日	副總裁，負責規劃及市場部的發展及管理
昌榮.....	38	2002年11月26日	2013年1月10日	副總裁，負責營運及管理中心的運作及管理
關建東.....	37	2001年12月1日	2013年1月10日	副總裁，負責社區平台中心的運作及管理
丁楊.....	39	2004年4月19日	2013年1月10日	品牌部助理總經理
于海華.....	34	2011年3月28日	2013年1月10日	人力資源部總經理，負責人力資源策略規劃及執行
蔡國奇.....	49	2008年9月1日	2013年1月10日	行政總裁辦公室主任，負責行政總裁辦公室的整體營運及管理

董事

執行董事

唐學斌先生，46歲，於2012年10月30日獲委任為董事及於2014年6月11日調任執行董事，亦為本公司行政總裁。彼於2002年加入本集團，負責本集團的營運及管理。彼亦出任本集團多家附屬公司的總經理。唐先生於物業管理方面積逾15年經驗。在加入本集團前，彼於1997年至2001年任職於中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業管理)，其離職前的職位為副總經理，主要負責管理工程部門。唐先生於1993年7月取得同濟大學工業電氣自動化學士學位、於2010年9月取得中歐國際工商學院行政工商管理碩士學位(「EMBA學位」)，並於2012年6月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

唐先生透過Splendid Fortune應佔本公司21.60%權益。除上文披露者外，唐先生於股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。除上文披露者外，唐先生乃獨立於本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，且與彼等概無關聯。除上文披露者外，唐先生並無擔任本公司或其附屬公司的任何其他職位，而彼於過往三年亦概無於任何其證券於香港或海外

董事、高級管理層及僱員

任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。除上文披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須予披露的其他資料，亦概無任何有關委任唐先生為執行董事的事宜須敦請股東注意。

董東先生，50歲，於2012年10月30日獲委任為董事，並於2014年6月11日調任執行董事，亦為本公司營運總監。彼於2004年加入本集團，負責本集團信息科技的營運及管理。彼於2004年至2005年出任深圳市開元同濟的總經理。彼於2013年成為本集團的副總裁。董先生於物業管理方面擁有15年經驗。在加入本集團前，彼於1998年9月至2002年1月歷任中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業發展)的工程部經理、副經理及助理經理，主要負責物業發展項目的管理及營運。於2002年2月至2004年12月，彼為深圳市開元國際物業管理公司(該公司主要從事物業管理)副總工程師，主要負責物業發展項目的管理及營運。彼曾於1993年11月至1996年5月在新疆生產建設兵團第一建築安裝公司(該公司主要從事工程及建設業務)任職質控部電機工程師及科長，以及高級工程師，主要負責工程及建築項目的管理及營運。於1993年11月前，彼亦曾於新疆石河子農學院任職教師。董先生於1992年7月入讀四川大學並完成基礎物理碩士研究教學助理訓練課程，並於1996年7月取得國家高級工程師證書。彼亦具有國家註冊監理工程師及國家註冊房地產經紀人資格。董先生於2013年7月修畢長江商學院行政人員發展課程。

董先生於股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。除上文披露者外，董先生乃獨立於本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，且與彼等概無關聯。除上文披露者外，董先生並無擔任本公司或其附屬公司的任何其他職位，而彼於過往三年亦概無於任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。除上文披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須予披露的其他資料，亦概無任何有關委任董先生為執行董事的事宜須敦請股東注意。

周勤偉先生，35歲，於2014年4月25日獲委任為董事，並於2014年6月11日調任執行董事，亦為本集團財務總監。彼於2013年加入本集團，負責本集團的財務管理事宜。周先生於會計、財務管理及監控方面擁有約13年經驗。在加入本集團前，彼於2010年3月至2012年12月為樂嘎嘎控股有限公司(該公司主要從事溫室蔬菜生產)的集團財務總監，主要負責公司財務管理。

董事、高級管理層及僱員

於2006年10月至2010年2月，彼任職於先正達(中國)投資有限公司(該公司主要從事農作物保護業務)，其離職前的職位為中國財務總監，主要負責公司財務管理。於2006年1月至2006年10月，彼於凱捷(該公司主要從事信息科技服務及業務諮詢)出任經理，主要負責外判項目的管理及營運。於2006年之前，彼於2001年7月至2006年1月出任羅兵咸永道會計師事務所高級會計師，主要負責審計工作及編製財務報表。周先生於2001年7月自中山大學畢業，取得管理學士學位。

周先生於股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。周先生乃獨立於本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，且與彼等概無關聯。周先生並無擔任本公司或其附屬公司的任何其他職位，而彼於過往三年亦概無於任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須予披露的其他資料，亦概無任何有關委任周先生為執行董事的事宜須敦請股東注意。

非執行董事

潘軍先生，43歲，於2011年3月16日獲委任為董事，並於2014年6月11日調任非執行董事，亦為董事會主席。彼於1999年加入花樣年集團，負責保留集團的整體營運。彼目前亦為花樣年集團(中國)有限公司總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司總經理及花樣年集團多家附屬公司的董事。潘先生於中國房地產開發行業擁有逾16年經驗，而在加入花樣年集團前，潘先生於1994年3月至1999年9月歷任世聯地產顧問(深圳)有限公司(該公司主要從事物業代理業務)的項目經理、營銷部經理、估值部經理及總經理助理，主要負責市場營銷及估值事宜。潘先生於1992年7月取得成都科技大學水利水電工程學士學位，並持有清華大學的高級管理人員工商管理碩士學位。潘先生亦為中國合資格土地估值師及深圳市不動產估價學會會員。

潘先生於股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。除上文披露者外，潘先生乃獨立於本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，且與彼等概無關聯。除上文披露者外，潘先生過往三年概無於任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。除上文披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須予披露的其他資料，亦概無任何有關委任潘先生為非執行董事的事宜須敦請股東注意。

董事、高級管理層及僱員

林錦堂先生，45歲，於2012年10月30日獲委任為董事，並於2014年6月11日調任非執行董事。林先生現為花樣年控股的執行董事、財務總監及公司秘書。林先生於2012年5月加入花樣年集團，負責保留集團的投資者關係、財務及合規相關事宜。在加入花樣年集團前，林先生曾於2008年12月至2012年5月出任中國奧園地產股份有限公司(股份代號：3883)的執行董事、首席財務官及公司秘書，主要負責執行相關法律及法規的合規事宜、投資者關係管理、併購及海外融資；該公司於聯交所主板上市，主要於中國從事物業開發業務。林先生於專業核數方面積逾14年經驗，並在投資者關係管理、核數、併購及海外融資方面擁有豐富經驗。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。林先生於1991年7月自香港中文大學取得工商管理學士學位。彼於2006年5月至2008年10月期間出任綠城中國控股有限公司(股份代號：3900)的公司秘書及合資格會計師，主要負責財務管理及公司秘書事宜；該公司於聯交所主板上市，主要於中國從事物業開發業務。林先生於2010年11月至2014年3月期間出任盛源控股有限公司(股份代號：851)的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市，主要於香港從事提供金融服務。林先生目前亦為天馬娛樂控股有限公司(股份代號：8039)的獨立非執行董事，該公司於聯交所創業板上市，為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事電影製作、分銷及授出電影版權。

林先生於股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。除上文披露者外，林先生乃獨立於本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，且與彼等概無關聯。除上文披露者外，林先生過往三年概無於任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。除上文披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須予披露的其他資料，亦概無任何有關委任林先生為非執行董事的事宜須敦請股東注意。

曾李青先生，44歲，於2014年6月11日獲委任為非執行董事。彼於2014年6月11日加入本集團。自2008年10月起，曾先生一直為紐約證券交易所上市公司Taomee Holdings Limited(紐約證券交易所代號：TAOM)的主席。自2014年5月起，曾先生亦為深圳證券交易所上市公司深圳市愛施德股份有限公司(股份代號：2416)的獨立董事。加入本集團前，曾先生為聯交所上市公司騰訊控股有限公司(股份代號：700)的五大核心創辦人之一，並於1999年11月至2006年12月擔任其首席營運官，主要負責業務擴張及管理營銷團隊。彼自2007年5月起為深圳市德迅投資有限公司董事長。於2009年10月至2013年5月，曾先生為聯交所上市公司A8電媒音樂控股公司

董事、高級管理層及僱員

(股份代號：800)的獨立非執行董事。於2007年4月至2013年5月，曾先生為深圳市捷順科技實業股份有限公司(股份代號：2609)的獨立非執行董事，該公司於深圳證券交易所上市。曾先生於1993年7月取得西安電子科技大學計算機通信學士學位，並於2007年9月取得中歐國際工商學院EMBA學位。

曾先生於股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。除上文披露者外，曾先生乃獨立於本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，且與彼等概無關聯。除上文披露者外，曾先生過往三年概無於任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。除上文披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須予披露的其他資料，亦概無任何有關委任曾先生為非執行董事的事宜須敦請股東注意。

獨立非執行董事

譚振雄先生，63歲，於2014年6月11日獲委任為獨立非執行董事。彼於香港及中國財務及顧問服務擁有豐富經驗。自2013年起，譚先生為瑪澤的稅務合夥人，該事務所主要從事會計及管理諮詢。此前，彼於1989年至2013年為德勤•關黃陳方會計師行的合夥人，該事務所主要從事會計及管理諮詢。彼目前為香港會計師公會稅務學院的副主席，並為香港會計師公會高級稅務課程兩名課程主任之一。譚先生為國際扶輪社3450區助理總監及地區司庫。譚先生於1976年5月取得麥馬士達大學的工程及管理學士學位，並於1983年11月取得多倫多大學工商管理碩士學位。譚先生為香港會計師公會資深會員、安大略省特許會計師公會會員及香港稅務學會註冊稅務師。

譚先生於股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。除上文披露者外，譚先生乃獨立於本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，且與彼等概無關聯。除上文披露者外，譚先生過往三年概無於任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。除上文披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須予披露的其他資料，亦概無任何有關委任譚先生為獨立非執行董事的事宜須敦請股東注意。

廖建文博士，47歲，於2014年6月11日獲委任為獨立非執行董事。廖博士於美國、香港及中國擁有豐富的商科教學經驗。彼自2012年1月起擔任長江商學院副院長及戰略創新與創業管理實踐教授。此前，廖博士於2006年至2010年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年，廖博士亦曾擔任香港科技大學的客席教授。廖博士於1996年8月獲美國南伊利諾大學

董事、高級管理層及僱員

卡邦戴爾分校頒發工商管理博士學位，於1991年2月獲中國人民大學頒發經濟學碩士學位，並於1988年7月獲東北大學(前稱東北工學院)頒發產業工程學士學位。

廖博士於股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。除上文披露者外，廖博士乃獨立於本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，且與彼等概無關聯。除上文披露者外，廖博士過往三年概無於任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。除上文披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須予披露的其他資料，亦概無任何有關委任廖博士為獨立非執行董事的事宜須敦請股東注意。

徐俊達先生，69歲，於2014年6月11日獲委任為獨立非執行董事。彼於中國房地產管理擁有豐富經驗。彼自2001年起為中國物業管理協會的常務副會長及秘書長，負責監督協會的日常管理及行政。於2010年6月至2013年5月期間，徐先生為中航地產股份有限公司(股份代號：000043)的獨立董事，該公司於深圳證券交易所上市，主要從事房地產物業發展、銷售及管理。彼於1988年至2001年間擔任建設部房地產業司房地產市場管理處的副處長，該處為負責就政府機關物業管理立法及制訂政策的中國政府機關。徐先生於1992年12月取得建設部高級專業技術職務綜合評審委員會的高級工程師認證。

徐先生於股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。除上文披露者外，徐先生乃獨立於本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，且與彼等概無關聯。除上文披露者外，徐先生過往三年概無於任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。除上文披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須予披露的其他資料，亦概無任何有關委任徐先生為獨立非執行董事的事宜須敦請股東注意。

各董事並無涉及上市規則第13.51(2)條項下所述的任何事項。除上文披露者外，緊接本文件日期前三年內，概無董事擔任其他上市實體的董事。

董事、高級管理層及僱員

高級管理層

下表載列我們其他高級管理層成員的若干資料：

葉暉先生，42歲，為本集團副總裁。彼於2004年加入本集團，負責規劃及市場部的發展及管理。彼曾出任本集團多個職位，包括但不限於本集團兩間間接全資附屬公司深圳市彩生活網絡服務及深圳市彩生活物業管理的總經理。葉先生於工程及物業管理方面積逾20年經驗。在加入本集團前，彼曾於1992年9月至1996年3月出任深圳嘉兆科技有限公司(該公司主要從事電腦線路技術業務)軟件開發部經理兼軟件工程師，主要負責軟件開發。彼於1996年3月至2001年4月出任迪馬電子(深圳)有限公司(該公司主要從事信息系統)總經理，主要負責開發信息系統。彼並於2001年4月至2004年3月出任深圳市天拓科技有限公司(該公司主要從事手機遊戲開發)的合夥人兼總經理，主要負責公司整體營運。葉先生於1992年7月畢業於浙江大學，取得工業電氣自動化學士學位。葉先生於2013年7月修畢長江商學院商務行政人員發展課程。

昌榮先生，38歲，為本集團副總裁。彼於2002年加入本集團，負責本集團營運及管理中心的運作及管理。自2005年1月起，彼出任深圳市彩生活副總裁。彼於物業管理方面擁有約14年經驗。在加入本集團前，彼曾於1998年7月至2002年12月出任中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業發展)項目總監兼助理經理，主要負責管理物業發展項目。昌先生於1998年7月畢業於同濟大學，取得工業電氣自動化學士學位。昌先生於2013年7月修畢長江商學院商務行政人員發展課程。

關建東先生，37歲，為本集團副總裁。彼於2001年加入本集團，負責本集團社區平台中心的運作及管理。彼曾出任本集團多個職位，包括但不限於本公司兩間間接全資附屬公司深圳市開元同濟及深圳市彩生活網絡服務的總經理。彼於工程及物業管理方面擁有超過15年經驗。在加入本集團前，彼於1998年7月至2001年12月擔任中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業管理)管理辦公室的主任、電機服務部副總裁及社區網絡部經理，主要負責管理及營運軟件及工程服務。關先生於1998年6月取得華中理工大學暖通空調學士學位。關先生於2013年7月修畢長江商學院商務行政人員發展課程。

董事、高級管理層及僱員

丁楊女士，39歲，為本集團品牌部助理總經理。丁女士負責監督銷售及市場營銷。彼於2004年加入本集團。丁女士在營銷開發及品牌方面擁有近10年經驗。彼於2004年至2006年為本集團營銷部主管，負責市場規劃管理、市場開發管理及本集團管理服務項目的全國擴充。自2007年起，彼擔任本集團品牌中心主管，負責本集團的品牌建立及規劃、品牌管理、品牌規劃及宣傳、實行企業文化及宣傳企業形象。丁女士於1996年7月取得遼源師範學校的畢業文憑。

于海華女士，34歲，為本集團人力資源部總經理，負責人力資源策略規劃及執行。彼於2011年加入本集團，擔任董事長辦公室行政經理及總經理助理。彼自2012年起為本集團人力資源部總經理。于女士於人力資源管理擁有約7年經驗。在加入本集團前，于女士於2006年9月至2008年2月擔任快速印刷(深圳)有限公司的大中華區人力資源經理，該公司主要從事財經印刷。彼於2008年2月至2011年3月為深圳市大興汽車集團有限公司人事行政經理及董事長助理，該公司主要從事汽車銷售。于女士於2006年3月取得中央廣播電視大學的公共行政管理文憑。于女士正在中山大學修讀心理學(應用心理學)碩士課程。

蔡國奇先生，49歲，本集團行政總裁辦公室主任。彼於2008年加入本集團，負責行政總裁辦公室的整體營運及管理。蔡先生有超過10年的公司管理經驗。在加入本集團前，彼於1999年至2001年擔任株洲選礦藥劑廠(該公司主要從事人力資源服務)副經理及黨組書記，並於2005年7月至2008年8月擔任株洲火炬工業爐責任有限公司(該公司主要從事有色冶金設備的研發、設計、製造及安裝節能服務)主管人員。蔡先生於1987年7月畢業於中南大學，持有管理會計學士學位，並於1998年11月取得工業經濟師中級職稱。

公司秘書

鄭碧玉女士，56歲，於2014年6月11日獲委任為本公司公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司(「卓佳」)企業服務董事，為客戶公司提供公司秘書服務。於加入卓佳前，彼於1988年7月至2000年9月任職於香港德勤•關黃陳方會計師行公司秘書部，並為高級經理及部門經理。鄭女士曾在多家國際會計師行公司秘書部任職，在公司秘書行業積逾30年經驗。彼一直向上市公司及跨國集團提供公司秘書支援服務。鄭女士於1980年畢業於香港理工學院，為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)的資深會員，並持有香港特許秘書公會的執業者認可證明。

董事、高級管理層及僱員

董事委員會

審核委員會

我們已於2014年6月11日遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載的企業管治常規守則C3段成立審核委員會，並釐定其書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振雄先生(為審核委員會主席，持有會計專業資格)、廖建文博士及徐俊達先生。審核委員會的主要職責是協助董事會就本集團的財務報告過程、內部控制和風險管理體系的有效性提供獨立意見，監督審計過程，訂立及審閱我們的政策，以及履行董事會指派的其他職務及職責。

薪酬委員會

我們已於2014年6月11日遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載的企業管治常規守則B1段成立薪酬委員會，並釐定其書面職權範圍。薪酬委員會由四名成員組成，其中一名為執行董事唐學斌先生，三名為獨立非執行董事，分別為廖建文博士、譚振雄先生及徐俊達先生。薪酬委員會主席由獨立非執行董事廖建文博士擔任。薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就所有董事和高級管理層的薪酬政策和架構，以及就制定薪酬政策建立正式和透明的程序向董事提出建議；(ii)就董事和高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議；(iii)參考董事會的公司目標及宗旨審閱和批准管理層的薪酬建議；及(iv)根據購股權計劃考慮和批准向合資格參與者授出購股權。

於往績記錄期內，董事及高級管理層成員的薪酬政策乃基於彼等的經驗、責任程度及整體市況制定。任何酌情花紅及其他獎勵報酬乃與本集團的溢利表現以及董事及高級管理層成員的個別表現掛鉤。我們擬於上市後採納相同的薪酬政策，惟須待薪酬委員會審閱及提出建議，方始作實。

提名委員會

我們已於2014年6月11日成立提名委員會，並釐定其書面職權範圍。提名委員會由五名成員組成，分別為潘軍先生、唐學斌先生、譚振雄先生、廖建文博士及徐俊達先生，其中三位成員為獨立非執行董事。提名委員會主席為潘軍先生。提名委員會的主要職能是就委任董事會成員向董事會提出建議。

董事及高級管理層的薪酬

執行董事以我們的僱員身份收取以薪金及現金紅利形式發放的薪酬。

董事、高級管理層及僱員

於2011年、2012年及2013年，我們向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼以及其他津貼及實物福利及酌情花紅)分別為人民幣684,000元、人民幣745,000元及人民幣1,304,000元。

在本集團向五名最高薪酬人士支付薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼以及其他津貼及實物福利及酌情花紅)中，於2011年及2012年包括兩名董事，於2013年則包括三名董事。於2011年及2012年餘下三名人士及於2013年餘下兩名人士的酬金，分別為人民幣864,000元、人民幣920,000元及人民幣1,305,000元。

於往績記錄期內，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於同期放棄領取任何酬金。

根據我們的現行安排，估計截至2014年12月31日止年度董事的酬金總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼以及其他津貼及實物福利)不多於人民幣2,002,000元。

僱員薪酬

於2011年、2012年及2013年，我們來自員工(包括董事)的成本分別約人民幣44,377,000元、人民幣62,542,000元及人民幣71,489,000元，佔該等期間的收益分別30.3%、31.8%及30.7%。

根據中國法規及中國地方政府強制性規則的規定，我們參與多項社會福利計劃，包括退休金、醫療、生育、工傷保險、失業保險及住房公積金供款。根據中國法律，我們須遵從相關監管規定按僱員薪金、花紅及若干津貼的一定百分比向該等計劃供款，最多以相關地方政府不時指定的最低金額為限，惟「業務—法律訴訟及合規—不合規記錄」一節所披露者除外。

於2011年、2012年及2013年，我們向該等僱員退休金計劃支付的供款總額分別為人民幣2,777,000元、人民幣5,879,000元及人民幣5,943,000元。

購股權計劃

我們已採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節。

董事、高級管理層及僱員

合規顧問

我們根據上市規則第3A.19條委任浩德融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問會在下列情況下向我們提供意見：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- (c) 我們擬將[編纂]所得款項淨額用作有別於本文件詳述的用途，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 聯交所就股份價格或成交量的不尋常變動向我們進行查詢。

任期由上市日期開始，直至派發上市日期後起計首個完整財政年度財務業績的年報之日止，而有關委任可由雙方協議延長。

股本

下文說明緊接[編纂]及資本化發行完成之前及之後，本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足的法定及已發行股本：

法定股本：

<u>50,000,000,000股</u>	每股面值0.10港元的股份	港元 <u>5,000,000,000</u>
------------------------	---------------	----------------------------

已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足：

2,083,512股	於本文件日期已發行的股份	港元 208,351.20
747,916,488股	根據資本化發行將予發行的股份	74,791,648.80
[編纂]股	根據[編纂]將予發行的股份(可予調整)	[編纂]
[編纂]股	根據[編纂]將予發行的股份(可予調整)	[編纂]
<u>[編纂]股</u>	總計	<u>[編纂]</u>

假設

上表假設[編纂]成為無條件，且股份根據[編纂]及資本化發行予以發行。上表並無計及根據行使購股權計劃項下可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或根據下所述文向董事授出發行或購回股份的一般授權而可能由本公司發行或購回的任何股份。

地位

[編纂]將在各方面與本文件所述的所有已發行或將予發行股份享有同等地位，尤其是將符合資格收取於本文件日期後就股份所宣派、派付或作出的所有股息或其他分派。

配發及發行新股的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權，以配發、發行及處理本公司股本總面值不多於下列兩項的總和的股份：

- (1) 緊隨[編纂]及資本化發行(不包括根據行使購股權計劃可能獲授予的任何購股權而可能配發及發行的股份)完成後本公司已發行股本總面值的20%；及
- (2) 本公司根據下文所指授予董事以購回股份的一般授權所購回本公司股本的總面值(如有)。

除根據此項一般授權而獲授權發行股份外，董事可能根據供股、以股代息計劃或類似安排，或藉行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而配發、發行或處理股份。

股 本

此項一般授權將維持有效，直至下列最早時間屆滿為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或其組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；
或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤回授權時。

有關此項一般授權的進一步資料已載列於本文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—3.本公司股東於2014年6月11日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件，董事獲授一般授權，以行使本公司的一切權力購回股份，其總面值不得超過緊隨全球發售及資本化發行(不包括根據行使購股權計劃項下可能獲授予的任何購股權而可能獲配發及發行的股份)完成後本公司已發行股本總面值的10%。

此項授權僅可用於在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所(並就此而言獲證監會及聯交所認可)，並按照上市規則所作出的購回。相關的上市規則的概要載於本文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—6.購回股份」一節。

此項一般授權將維持有效，直至下列最早時間屆滿為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或其組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；
或
- (iii) 股東於股東大會普通決議案修訂或撤回授權時。

有關此項一般授權的進一步資料已載列於本文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—3.本公司股東於2014年6月11日通過的書面決議案」一節。

股 本

需要召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅有一類股份，即普通股，每類股份之間與其他股份享有同等地位。

根據公司法及組織章程大綱及組織章程細則的條文，本公司可不時透過普通股東決議案，(i)增加股本；(ii)合併及分拆股本為面值較高的股份；(iii)將股份分為多類股份；(iv)拆細股份為面值較低的股份；及(v)註銷任何尚未獲認購的股份。此外，本公司可透過股東特別決議案，削減或贖回其股本。有關詳情請參閱本文件附錄三「公司章程及開曼群島公司法概要—2.組織章程細則—(c)股本變更」一節。

購股權計劃

根據日期為2014年6月11日股東的書面決議案，我們已有條件採納購股權計劃。購股權計劃主要條款的概要已載列於本文件附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節。

主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]及資本化發行完成後(並無計及因根據購股權計劃可予授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)，將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益的人士如下：

股東名稱／姓名	權益性質	緊接資本化發行及 全球發售前持有的股份 ^(附註1)		緊隨資本化發行及 全球發售完成後持有的股份 ^(附註1)	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
花樣年控股.....	實益權益(附註2)	1,400,000 (L)	67.19%		
Fantasy Pearl	於受控法團的權益 (附註3)	1,400,000 (L)	67.19%		
Ice Apex	於受控法團的權益 (附註4)	1,400,000 (L)	67.19%		
曾寶寶女士.....	於受控法團的權益 (附註4)	1,400,000 (L)	67.19%		[編纂]
Splendid Fortune ...	實益權益(附註5)	600,000 (L)	28.20%		
蔚成.....	於受控法團的權益 (附註5)	600,000 (L)	28.20%		
唐學斌先生.....	於受控法團的權益 (附註5)	600,000 (L)	28.20%		

附註：

- (1) 「L」指該人士於股份的好倉。
- (2) 花樣年控股分別由Fantasy Pearl、TCL(香港)及公眾人士擁有57.16%、15.00%及27.84%的權益。
- (3) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%的權益。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl持有的股份及其淡倉中擁有權益。
- (4) Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士被視為於Ice Apex持有的股份中擁有權益。
- (5) Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成分別由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生擁有43.3%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%的權益。

主要股東

除上文披露者外，緊隨[編纂]及資本化發行完成後，並假設並無根據購股權計劃發行股份，董事並不知悉任何人士(本集團成員公司除外)將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的股份或相關股份的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。董事概不知悉任何可能於往後日期造成本公司控制權有所變動的任何安排。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

基石投資者

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

基石投資者

[編纂]

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。

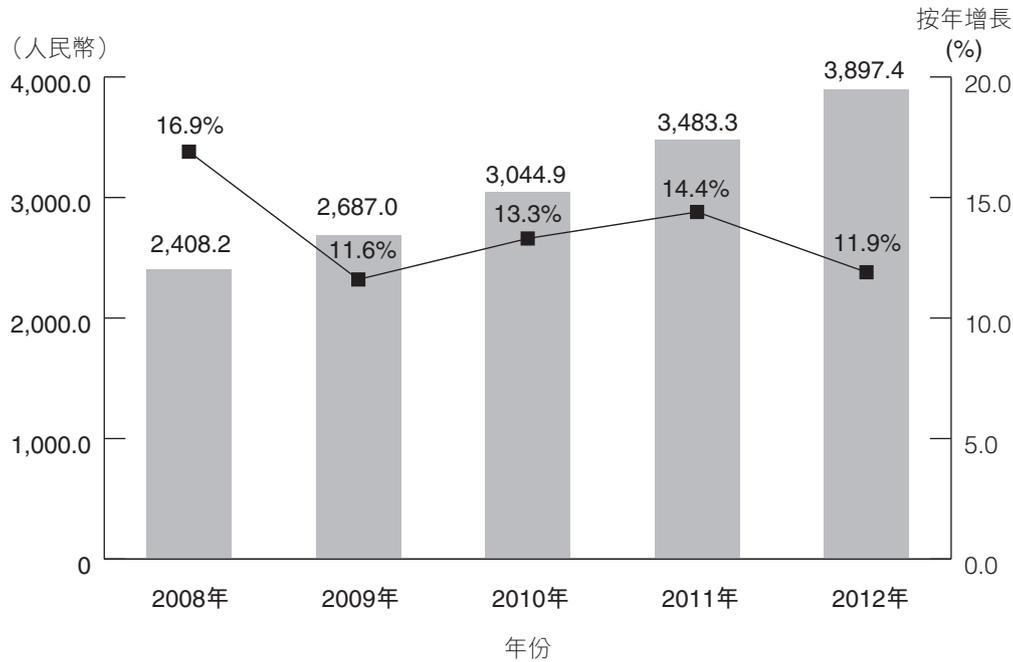
舒緩日益上升勞工成本的影響的能力

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年的人民幣1,700,000元增加至2012年的人民幣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。

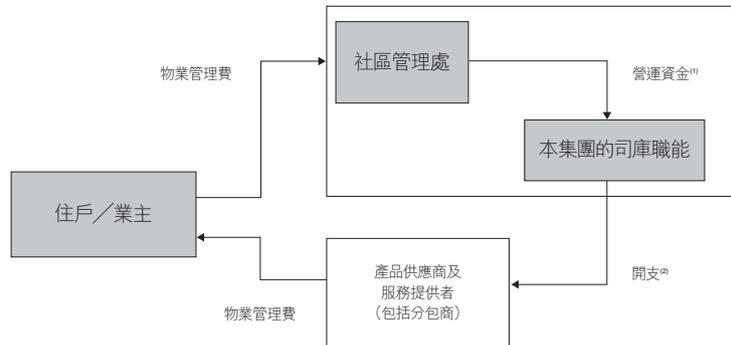
於2014年4月30日，於2011年及2012年12月31日按包幹制計算的代表住戶付款已獲悉數清償，而於2013年12月31日，75.9%的按包幹制計算的代表住戶付款已獲清償。基於收回該等應收款項的合約權利及過往的收回率，我們並不相信我們將遇上重大問題。

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一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一住戶，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						合計
	代表住戶付款 或收款零結餘 的社區	代表住戶收款 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	—	—	
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「一管理處的財務表現」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維修、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)
	36,508	45,133	41,108
呈列為：			
一年內應收客戶的合約工程款項	38,510	45,749	43,892
一年內應付客戶的合約工程款項	(2,002)	(616)	(2,784)
應收客戶的合約工程款項淨額	36,508	45,133	41,108

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 6.6%	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 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持續經營業務			
根據經營租賃就年內租賃物業已付的 最低租賃付款	4,257	1,682	4,407

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 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 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	26,948	8,925	13,909

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。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務 — 我們的業務策略」一節。

所得款項用途

我們預期將收取的[編纂]所得款項淨額(經扣除我們就[編纂]應付的包銷費及估計開支)估計將約為[編纂]港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元)，或[編纂]港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元)。

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即所列[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]港元。我們擬將[編纂]所得款項淨額作以下用途：

- 我們的所得款項淨額約60%(約[編纂]港元)將用作收購地區物業管理公司。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 — 向外收購物業管理公司」一節。於最後實際可行日期，我們並無物色任何特定收購目標；
- 我們的所得款項淨額約20%(約[編纂]港元)將撥作購買硬件設備之用，用於提升工程服務業務分部下的社區。請參閱「業務 — 我們的工程服務 — 設備租賃」一節；
- 我們的所得款項淨額約10%(約[編纂]港元)將撥作銷售及市場推廣活動，以及投資於資訊科技軟件之用，以進一步發展我們的社區租賃、銷售及其他服務平台。請參閱「業務 — 研發」一節；及
- 我們的所得款項淨額約10%(約[編纂]港元)將作營運資金及一般企業用途。

倘最終釐定的[編纂]並非所列[編纂]範圍的中位數，則上述載列的各[編纂]所得款項淨額用途將按比例增加或減少(視情況而定)。

包銷

香港包銷商

[編纂]

包銷

本文件僅就[編纂]而刊發。[編纂]由香港包銷商有條件悉數包銷。[編纂]預期由國際包銷商悉數包銷。倘因任何原因本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)未就[編纂]達成協議，則[編纂]將不會進行，並將告失效。

[編纂]包括初步提呈[編纂]股香港[編纂]的[編纂]及初步提呈[編纂]的[編纂]，在各情況下，或會按「[編纂]的架構」一節所述的基準重新分配。

包銷安排及開支

[編纂]

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據本文件及相關[編纂]的條款及條件，提呈發售[編纂]以供[編纂]認購。

在上市委員會批准本文件所述及的已發行及將予發行股份上市及買賣的前提下，且受香港包銷協議所載的若干其他條件(包括聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司協定[編纂])所規限，香港包銷商各別(而並非共同)同意認購或促使認購人認購(根據本文件、[編纂]及香港包銷協議的條款及條件，按彼等各自適用比例)現根據[編纂]提呈發售而未獲認購的[編纂]。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂並成為無條件，且未按其條款終止，方可生效。

終止理由

[編纂]

包銷

[編纂]

包銷

[編纂]

包銷

[編纂]

承諾

本公司作出的承諾

根據上市規則第**10.08**條，我們於上市日期起計六個月內不得進一步發行任何股份或可兌換為本公司股本證券的證券(不論是否屬於已上市類別)，亦不得訂立任何協議以作出有關發行(不論該等股份或證券發行是否將於上市日期起計六個月內完成)，惟根據[編纂]、因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使或上市規則第**10.08**條訂明的若干情況除外。

包銷

[編纂]

包銷

[編纂]

我們的控股股東各自作出的承諾

[編纂]

包銷

[編纂]

香港包銷商於本公司的權益

除香港包銷協議項下及本文件所披露的責任外，概無香港包銷商擁有本公司的任何股權或任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購本公司證券。

於[編纂]完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因履行彼等於香港包銷協議項下的責任而持有若干比例的股份。

[編纂]

包銷

佣金及開支及聯席保薦人費用

我們就根據香港公開發售初步提呈發售的[編纂]股份向香港包銷商支付[編纂]3%的佣金。

[編纂]

由本公司應付及負擔的佣金及費用總額，連同聯交所上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用及與[編纂]相關的印刷及全部其他開支估計合共為約98.2百萬港元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所列的指示性[編纂]範圍的中位數）及酌情獎金獲全數支付）。

本公司應向聯席保薦人支付總額約19,100,000港元作為保薦人費用。

聯席保薦人的獨立性

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條載列適用於保薦人的獨立性準則。

[編纂]

包銷

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]



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2014年6月17日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				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			
%	%	%	%						
<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	提供社區租賃、銷售 及其他服務	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
深圳市星彥行置業 有限公司(「深圳市 星彥行置業」).....	中國	2007年4月23日	人民幣 4,000,000元	92.7	92.7	92.7	92.7	提供社區租賃、銷售 及其他服務	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 回族建築」).....	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)	—	提供社區租賃、銷售 及其他服務	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 (附註9)	100.0	投資控股	私人有限公司
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	提供社區租賃、銷售 及其他服務	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	提供社區租賃、銷售 及其他服務	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 (附註9)	51.0	提供物業管理服務	有限責任公司
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 (附註9)	90.0	提供物業管理服務	有限責任公司
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 (附註9)	51.0	提供物業管理服務	有限責任公司
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 (附註9)	90.0	提供物業管理服務	有限責任公司
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 (附註9)	80.0	提供物業管理服務	有限責任公司
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 (附註9)	90.0	提供物業管理服務	有限責任公司

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			
				%	%	%	%		
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 (附註9)	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 (附註9)	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 (附註9)	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房地產開發有限公司(「深圳置富房地產開發」)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回族建築註冊資本的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

貴公司及其附屬公司的財政年結日為12月31日。

由於貴公司、Ace Link、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權區概無法定審核規定，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。

通天於2012年11月16日註冊成立，由於其自註冊成立日期以來，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。

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。自彩之雲集團香港及彩付寶香港各自註冊成立日期至2012年12月31日，吾等亦擔任彼等的法定核數師。該等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截至2013年12月31日止年度並未達到經審核年度財務報表的法定規定，因此概無編製相關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2013年12月31日 止三個年度各年	深圳中瑞華正會計師事務所
深圳市彩生活網絡服務	截至2013年12月31日 止三個年度各年	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2013年12月31日 止兩個年度各年	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2013年12月31日 止三個年度各年	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2013年12月31日 止三個年度各年	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2013年12月31日 止三個年度各年	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2013年12月31日 止三個年度各年	深圳星源會計師事務所 (特殊普通合夥)
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

附錄一

會計師報告

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
	截至2013年12月31日止兩個年度各年	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日及截至2013年12月31日止年度	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日及截至2013年12月31日止年度	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2013年12月31日止年度各年	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2013年12月31日止年度各年	深圳星源會計師事務所(特殊普通合夥)
南京慧韜物業管理	截至2013年12月31日止年度	江蘇咨華會計師事務所
南京錦江物業管理	截至2013年12月31日止年度	江蘇咨華會計師事務所
南京名城物業管理	截至2013年12月31日止年度	江蘇咨華會計師事務所
秦皇島市宏添源物業服務	截至2013年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所(特殊普通合夥)
陝西彩生活社區	截至2013年12月31日止年度	西安康勝會計師事務所有限責任公司
上海欣周物業管理	截至2013年12月31日止年度	深圳鵬盛會計師事務所
上海欣周逸浦	截至2013年12月31日止年度	深圳鵬盛會計師事務所
無錫市明珠園藝	截至2013年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所(特殊普通合夥)
無錫市太湖花園物業管理	截至2013年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所(特殊普通合夥)
深圳市彩生活社區科技	自成立日期起至2013年12月31日	深圳星源會計師事務所(特殊普通合夥)
深圳市前海彩之雲	自成立日期起至2013年12月31日	深圳星源會計師事務所(特殊普通合夥)
深圳市前海彩付寶	自成立日期起至2013年12月31日	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。

附錄一

會計師報告

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[編纂]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。

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)
按酬金制向住宅社區支收的開支.....		9,947	18,460	17,348
融資成本.....	10	(1,092)	(582)	(630)
上市開支.....		—	—	[編纂]
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：				
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	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
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	—	—	—
應收客戶的合約工程款項	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>
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	—	—	—
		<u>402,620</u>	<u>543,562</u>	<u>302,335</u>	<u>106</u>	<u>729</u>	<u>23,234</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
與分類為持作出售的出售組別有關的負債	37	—	2,509	—	—	—	—
		<u>402,620</u>	<u>546,071</u>	<u>302,335</u>	<u>106</u>	<u>729</u>	<u>23,234</u>
流動資產(負債)淨值		18,784	43,340	72,258	(105)	(729)	19,425
總資產減流動負債		<u>64,269</u>	<u>109,871</u>	<u>192,132</u>	<u>(104)</u>	<u>(106)</u>	<u>20,048</u>
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
		<u>556</u>	<u>1,686</u>	<u>8,429</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,614</u>
資產(負債)淨值		<u>63,713</u>	<u>108,185</u>	<u>183,703</u>	<u>(104)</u>	<u>(106)</u>	<u>13,434</u>
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		<u>63,713</u>	<u>108,185</u>	<u>183,703</u>	<u>(104)</u>	<u>(106)</u>	<u>13,434</u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔							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	非控股權益	
	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	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								
全面收益總額.....	—	—	—	—	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)
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
年內溢利及全面收益總額.....	—	—	—	—	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 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	其他儲備 人民幣千元 (附註b)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	總計 人民幣千元		
年內溢利及全面收益總額.....	—	—	—	—	44,368	44,368	1,100	45,468	
資本化發行(附註35).....	156	(156)	—	—	—	—	—	—	
發行新股(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.....	164	36,902	20,618	(63,537)	184,778	178,925	4,778	183,703	

附註：

- (a) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由在中國成立的附屬公司的董事會按照其組織章程細則，撥出其純利（基於附屬公司的中國法定財務報表）而釐定。法定儲備可用於補足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%權益而調整的非控股權益。
 - (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：			
撤銷呆賬／壞賬準備-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)
非流動免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(增加)減少	(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(減少)增加	(37,875)	12,813	11,767
應收同系附屬公司款項減少(增加)	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	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動			
已收利息	333	749	554
收取一間合營企業股息	79	155	—
收取一間聯營公司股息	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)	—
應收貸款墊款	—	(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	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	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	—	—
非控股權益出資	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	270,313	69,898	(286,872)
現金及現金等價物淨(減少)增加	(157,739)	(5,677)	121,133
年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
呈列為：			
銀行結餘及現金	30,657	24,980	146,113

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從事提供物業管理服務、工程服務及社區租賃、銷售及其他服務。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. 重組及財務資料編製基準

於重組開始前，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。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物業開發出售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)60%權益，以及寧夏回族建築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，花樣年獲配發及發行10,000股入賬列作繳足的股份。
- (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)訂立買賣協議，據此，貴公司收購而花樣年控股出售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 Enterprise Limited**(「**Splendid Fortune**」)(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，深圳市彩生活與劉鄆海先生及黃文輝先生(各自均為獨立第三方)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，深圳市彩生活與劉鄆海先生及黃文輝先生(各自均為獨立第三方)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。由於現時組成貴集團的所有公司於重組之前及之後或各自註冊成立／成立日期或收購日期起至出售日期均由花樣年控股控制，因此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。貴

附錄一

會計師報告

集團的財務資料乃假設貴公司一直為貴集團的控股公司為基準，並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。

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或直至被貴集團出售日期計入財務資料。

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，貴集團於整個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
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益的會計安排 ⁶
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號 (修訂本)	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ⁶
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)	衍生工具之更替及對沖會計之延續 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日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於2014年7月1日或之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日或之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日或之後開始之首份根據香港財務報告準則編製之年度財務報表生效。
- 6 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效。

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號規定香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的所有已確認金融資產其後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，實體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，則作別論。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。

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號範疇內的以股份支付之款項的交易、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輸入數據可觀察程度及輸入數據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級輸入數據為實體可於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場上的報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據為除第1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輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

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。

附屬公司於貴公司取得附屬公司之控制權時開始綜合入賬，並於貴公司失去附屬公司之控

附錄一

會計師報告

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當日起至貴公司失去附屬公司控制權當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益的各部份歸屬予貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益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。

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益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(即重新分類至損益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

財務資料包含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入賬。於控制方權益維持不變的情況下，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。

附錄一

會計師報告

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(以較短期間為準)的業績，而不論共同控制合併日期。

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，所收購的可識別資產及所承擔的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(或出售組別)根據該準則計量。

商譽是以轉讓的代價、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，所超出的金額計值。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值高於轉讓的代價、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，則超出的金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(或現金產生單位組別)。

附錄一

會計師報告

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。

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。

合營企業指一項共同安排，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益而作出調整。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。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，方會予以確認。

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。

附錄一

會計師報告

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。

當集團實體與聯營公司或合營企業進行交易時，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

於日常業務過程中的物業銷售收益於各物業已竣工及已交付予買家時確認。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。

當竣工物業以換取不相似的貨品或服務的形式出售時，該交易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。

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。

附錄一

會計師報告

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。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業。

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(倘此方法並不能代

附錄一

會計師報告

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(及出售組別)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(及出售組別)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所有權轉移，即符合下列所有條件時確認：

- 貴集團已向買家轉讓貨品所有權的重大風險及回報；
- 貴集團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；

附錄一

會計師報告

- 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貴集團；及
- 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、銷售服務費、物業代理費及其他服務費

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、銷售服務及物業代理費及其他服務費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

於日常業務過程中的物業銷售收益於各物業已竣工及已交付予買家時確認。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。

當竣工物業以換取不相似的貨品或服務的形式出售時，該交易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，參照未償還本金及適用的實際利率累計，實際利率乃將金融資產的估計未來所收現金於預期可使用期限準確貼現至初步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。

附錄一

會計師報告

政府資助乃於貴集團將擬用作補償相關成本的資助確認為開支期間，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。

外幣

於編製各個別集團實體財務報表時，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之時為止。

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，惟貴集團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金或／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(「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額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益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。

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。

物業管理費的預計收款率

貴集團來自包幹制物業管理服務的收益按貴集團所管理的各住宅社區的物業管理費估計收款率確認。管理層須根據貴集團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

貴集團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集團實體的司庫職能結算。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)其後結付情況、過往撇銷經驗、住宅社區的財務表現及住宅社區管理費的收款率。

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，貴集團按酬金制計算的代表住戶付款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／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。

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，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，應收客戶的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。

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。

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。

附錄一

會計師報告

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，並透過發行[編纂]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、一名關連方及一間直接控股公司款項、受限制銀行存款、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、借款及一間可贖回股份。有關該等金融工具的詳情於相關附註內披露。

附錄一

會計師報告

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。下文載列減低該等風險的政策。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動利率，盡量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」)借貸基準利率的波動。

貴集團就定息借款、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(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一名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個基點，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個基點，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。

貴公司的最高信貸風險乃來自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，貴集團的管理層已監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，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並無集中信貸風險，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，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，貴集團於過往自關連方收取款項時並無遇上任何困難，且不知悉關連方面臨任何財務困難。

貴集團就按酬金制計算的代表住宅社區住戶付款並無集中信貸風險，有關風險乃分散於多個貴集團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，貴集團於報告期末評估有關收回按酬金制計算的代表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，並於中國具有良好聲譽的銀行。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具有良好聲譽的企業。

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，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，並緩減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年、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元、零元及人民幣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或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 總額	賬面值
		按要求償還	少於三個月	三個月至一年	一年至八年	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	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(附註).....	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(附註).....	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							
一固定利率.....	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>

附註：

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。

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無抵押、按要求償還及免息的款項。

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>2,262</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)，以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而分類的公平值計量所屬公平值層級水平(1至3級)的資料。

	於下列日期的公平值			公平值層級
	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架構存款估值而言，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務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。

董事認為債務工具預期收益率的波動對架構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釐定恰當的公平值計量估值技巧及輸入數據。

在估計資產或負債的公平值時，貴集團在可得情況下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。當無法獲得第1級輸入數據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，而管理層選擇按不同服務組織貴集團。在達致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. 社區租賃、銷售及其他服務 — 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。

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所述的會計政策一致。分部溢利代表各分部所賺取的溢利，當中並無分配中央行政成本、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。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計量方法。

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		社區租賃、銷售及其他服務		總計
	管理服務	工程服務	對銷	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)
其他未分配收入					792
除稅前溢利					<u>38,381</u>

附錄一

會計師報告

	物業		社區租賃、銷		總計
	管理服務	工程服務	售及其他服務	對銷	
	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>

附錄一

會計師報告

	物業		社區租賃、銷		總計
	管理服務	工程服務	售及其他服務	對銷	
	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>90,902</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)
其他未分配收入					67
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	社區租賃、銷售及 其他服務	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
與其他應收款項有關的壞賬撇銷 . .	—	—	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	—	169
	<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	社區租賃、銷售及 其他服務	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
與其他應收款項有關的壞賬撇銷	590	—	—	590
與其他應收款項有關的 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
非即期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、收購附屬公司所付的按金及商譽。

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>			
酬金制物業管理服務費	28,534	34,970	64,494
包幹制物業管理服務費	33,311	39,044	34,744
預售服務	12,978	30,856	37,037
顧問服務費	—	—	528
<u>工程服務</u>			
提供工程服務的安裝服務費	34,098	47,716	34,206
提供維修及保養服務的服務費	12,742	11,592	14,788
設備租賃收入	—	186	2,629
<u>社區租賃、銷售及其他服務</u>			
社區租賃、購買及銷售協助服務	20,862	29,436	44,643
提供物業代理服務的代理費	3,978	2,707	—
	<u>146,503</u>	<u>196,507</u>	<u>233,069</u>

地理資訊

貴集團來自外部客戶的收益僅自中國業務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)按合併基準計算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有關的壞賬撇銷.....	—	—	(350)
與其他應收款項有關的壞賬撇銷.....	(2,430)	—	(590)
與其他應收款項有關的壞賬收回.....	—	—	576
非即期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
向一名客戶墊款的利息收入.....	—	—	222
無條件政府資助.....	200	—	1,657
非即期免息貿易應收款項之估算利息收入.....	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營運開支不屬重大。

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執照日期為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暫時差額的稅務影響分別約人民幣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)
分公司不同稅率的稅務影響.....	(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。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扣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、主要行政人員及僱員酬金

於往績記錄期內，已付／應付貴公司董事及主要行政人員的酬金詳情載列如下：

	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	1,091
—酌情花紅	177	177	—
—退休福利計劃供款	30	43	31
—以股份支付之款項	40	87	182
	<u>684</u>	<u>745</u>	<u>1,304</u>

董事及主要行政人員酬金如下：

	袍金	薪金及 其他福利	酌情花紅	退休福利 計劃供款	以股份 支付之款項	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 (附註1)	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>
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	—	21	—	498
非執行董事						
潘軍先生	—	—	—	—	—	—
林錦堂先生(附註2).....	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,091</u>	<u>—</u>	<u>31</u>	<u>182</u>	<u>1,304</u>

附錄一

會計師報告

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，未能於花樣年控股及其附屬公司之間分配彼等的以股份支付之款項開支。因此，有關潘軍先生及林錦堂先生的以股份支付之款項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。

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	1,074
—退休福利計劃供款	46	64	137
—以股份支付之款項	25	60	94
	<u>864</u>	<u>920</u>	<u>1,305</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補償。此外，概無董事於往績記錄期內放棄收取酬金。

附錄一

會計師報告

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
以股份支付之款項開支	34	80	188
員工成本總額	44,377	62,542	71,489
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	1,856	2,145	3,929

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節所詳述的重組及資本化發行自2011年1月1日生效而計算。

附錄一

會計師報告

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
盈利(人民幣千元)			
用以計算每股基本及攤薄盈利的			
盈利(貴公司擁有人年內			
應佔溢利).....	6,652	43,432	44,368
股份數目(千股)			
用以計算每股基本及攤薄盈利的			
普通股加權平均數.....	719,938	719,938	734,317

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	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	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：			
年內來自己終止業務虧損.....	(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.....	19,712	43,961	44,368

所使用的分母與上文詳述用作計算來自持續經營及已終止業務的每股基本盈利者相同。

來自己終止業務

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	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內來自己終止業務虧損.....	(13,060)	(529)	—

附錄一

會計師報告

所使用的分母與上文詳述用作計算來自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。

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
轉撥.....	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
轉撥.....	—	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
轉撥.....	—	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，物業管理合約乃透過收購附屬公司自第三方購入。

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考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為止。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，賬面值為人民幣5,606,000元的持作出售物業於簽訂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，並無推翻透過出售而悉數收回的假設。

貴集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本升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，貴公司向彩之雲控股及彩付寶各自進一步投資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(指示可重大影響深圳市越眾物業管理回報的相關活動的規管團體)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。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於貴集團於股東大會上並無持有超過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」).....	中國	人民幣500,000元	50%	50%	50%	50%	提供工程 服務

根據股東協議，貴集團及桂林市振安物業服務有限公司(「桂林振安」)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，貴集團及桂林振安可各委任一名董事會董事。桂林同濟董事會為指示可重大影響桂林同濟回報的相關活動的規管團體。相關活動須經簡單大多數董事投票批准。因此，桂林同濟由貴集團及桂林振安共同控制。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，因此桂林同濟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
貴集團分佔一間合營企業業績.....	218	173	265
收取一間合營企業股息.....	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的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五年期的財務預算所得出的現金流量預測，並按貼現年率15%而計算。超出五年期的現金流量以增長率0%推算。

財務預算期間物業管理現金產生單位的現金流量預測乃根據管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、毛利、營運開支及所需營運資金。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對市場發展的預期。

23. 收購附屬公司所付的按金

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吉祥百特物業服務的收購而言，貴集團決定不再繼續進行該等交易。就收購上海通翼物業支付的按金人民幣860,000元而言，有關按金已於截至2013年12月31日止年度退回。就收購瀋陽吉祥百特物業服務支付的按金人民幣350,000元而言，貴集團預期該金額或未能收回，故貴集團已撤銷有關按金，並自截至2013年12月31日止年度的損益中扣除有關虧損及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	呆賬準備	長期應收款項			投資物業 公平值調整	無形資產	總計
			及其他的 暫時差額	土地增值稅 撥備				
	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	

就財務資料的呈列而言，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，貴集團擁有未動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：呆賬準備.....	—	—	(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	—
代表彩之家就住宅及零售單位 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. 安裝節能照明系統的客戶主要為貴集團所管理的住宅社區，貴集團容許該等客戶於48個月免息期內分期繳付安裝費。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。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的安裝收益／代理費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雙方於各年年底釐定及落實，而貴公司將於翌年的七月至十二月期間以六期等額的分期付款向其收取應付代理費。此外，貴公司亦訂立協議，以允許彩之家使用其線上租賃資料平台。貴公司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日的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年結付。
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月前結付墊款。於2013年5月，貴集團與深圳市龍興訂立補充協議，據此，應收深圳市龍興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。餘額為無抵押、免息，且將由深圳市龍興於2014年5月前結付。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。代表住戶付款將按貴集團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，貴集團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集團實體的司庫職能結付。
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，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2011年及2012年12月31日，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年底起十二個月後結付附註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

貿易應收款項主要來自物業管理服務按包幹制的管理及服務收入、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社區租賃、銷售及其他服務的服務收入。

來自物業管理服務按包幹制的管理及服務費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收入，物業管理服務的管理及服務收入的收款模式一般為於向住戶發出即期票據起計30日至1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。

社區租賃、銷售及其他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工程服務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90日內。

以下為於各報告期末按發票日期或即期票據日期(與相關收益確認日期相若，惟工程服務的貿易應收款項及向彩之家提供代理服務的貿易應收款項除外，其發票日期為付款到期日)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180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>

就工程服務及社區租賃、銷售及其他服務而言，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。

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，並認為毋須就該等並無逾期的結餘計提減值。

附錄一

會計師報告

在釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，貴集團估計於貴集團各個所管理住宅社區的物業管理費的可收回金額。考慮到居住在該等貴集團在管住宅社區的住戶，連同該等住戶的良好收款記錄及其後結付情況，貴公司董事認為物業管理服務的貿易應收款項的信貨質量良好，且毋須就餘下未償付結餘提計減值。

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元的應收賬款已計入貴集團貿易應收款項結餘，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。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

逾期但並無減值的貿易應收款項賬齡

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 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—將予發出的發票的可收回性時，貴集團對可收回性作出的估計乃參考貴集團所管理住宅社區的預期流失率。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。

呆賬準備的變動

	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
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,041</u>

個別已減值貿易應收款項總結餘分別零元、零元及人民幣1,041,000元已計入呆賬準備。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。

附錄一

會計師報告

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條款所管理住宅社區的物業管理處的經常項目。由於此等物業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及繳付日常開支均透過集團實體的司庫職能結付。應收住宅社區物業管理處的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的金額。應付住宅社區物業管理處的款項的結餘淨額為向住宅社區住戶徵收的物業管理費超出貴集團代表住宅社區支付開支的金額。

呆賬準備變動

	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
呆賬的額外準備	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，以評估按酬金制計算的代表住戶付款的可收回性。

於各報告期末，貴集團就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代表住戶付款計提特別撥備。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準備。

附錄一

會計師報告

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準備。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準備。

28. 應收(付)客戶合約工程款項

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
於報告期末的進行中合約			
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款項	38,510	45,749	43,892
一年內應付客戶合約款項	(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票據的表現而釐定。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。

附錄一

會計師報告

30. 受限制銀行存款及銀行結餘與現金

貴集團

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團銀行結餘分別按介乎每年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。貴集團及其法律顧問正就此項申索作出強烈抗辯，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。

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
其他應付稅項	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

附錄一

會計師報告

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
	<u>16,036</u>	<u>21,444</u>	<u>20,851</u>

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
	<u>—</u>	<u>20,972</u>

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。

附錄一

會計師報告

下列為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			
貸款基準利率	5.31%至	不適用	不適用
	6.6%		
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。資產質押已於截至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 Co., Ltd. (「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同意認購合共13,752股普通股(「China Bowen認購股份」)，總認購價為7,762,400港元(相當於1,000,000美元或人民幣6,177,000元)。

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」)或之前完成，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日或之前完成合資格[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控股公司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2014年6月11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，貴公司向花樣年控股配發及發行10,000股每股面值0.10港元的股份。於2011年7月26日，花樣年控股及Splendid Fortune訂立轉讓文據，據此，由花樣年控股向Splendid Fortune轉讓貴公司6,000股股份。於有關轉讓完成後，花樣年控股及Splendid Fortune分別持有貴公司14,000股及6,000股股份。

於2013年5月，貴公司分別向花樣年控股及Splendid Fortune發行及配發股份1,386,000股及594,000股每股面值0.10港元的股份，總代價為198,000港元(約人民幣156,000元)。貴公司可分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)認購貴公司合共69,760股股份。

誠如上文附註33所述，於2013年5月，貴公司、China Bowen、花樣年控股與Splendid Fortune訂立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1,000,000美元認購合共13,752股普通股。該等股份根據文據的條款入賬列為負債。有關詳情，請參閱上文附註33。

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。

附錄一

會計師報告

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	擴展物業管理服務
深圳市羅伯特管家.....	中國	2011年7月	51%	600	提供物業管理服務	擴展物業管理服務

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	擴展物業管理服務
陝西蓮塘物業服務.....	中國	2012年7月	100%	800	提供物業管理服務	擴展物業管理服務
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	擴展物業管理服務

附錄一

會計師報告

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	代價	主要業務	收購目的
			權益 (附註1)			
				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	擴展物業管理服務
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	擴展物業管理服務
陝西彩生活社區.....	中國	2013年3月	51%	—	提供物業管理服務	擴展物業管理服務
				(附註2)		
通源.....	英屬處女群島	2013年1月	100%	—	投資控股	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	擴展物業管理服務
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	擴展物業管理服務
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	擴展物業管理服務
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	擴展物業管理服務
通天.....	香港	2013年1月	100%	—	投資控股	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就超過50%的投票，附屬公司的股東大會為指示可重大影響各收購附屬公司回報的相關活動的規管團體。相關活動須票數經簡單大多數股東股票批准。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。

附錄一

會計師報告

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。

於收購日期確認的資產及負債

	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
購入資產(負債)淨值			
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，結餘主要指按酬金制計算的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。

附錄一

會計師報告

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，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	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	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.....	870	9,556	36,423

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，收購附屬公司產生商譽，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。

就截至2011年及2012年12月31日止年度的收購而言，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。

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、無錫市太湖花園物業管理、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。

附錄一

會計師報告

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

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>

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	<u>23,722</u>	<u>45,013</u>	<u>47,412</u>

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。

附錄一

會計師報告

截至2013年12月31日止年度的重大收購概要

轉讓的代價

	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
按酬金制計算的代表住戶收款	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
	2,358	12,936	16,070	31,364

附錄一

會計師報告

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>

與截至2013年12月31日止年度的重大收購有關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>358</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100%權益，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
銀行結餘及現金	42
稅項負債	(115)
	<u>4,782</u>
於股權確認的出售一間附屬公司收益(附註)	718
	<u>5,500</u>
支付方式：	
現金代價	<u>5,500</u>
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	5,500
減：已出售銀行結餘及現金	(42)
	<u>5,458</u>

附註：深圳市蓮塘物業管理的全部股本權益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族建築的100%股本權益及深圳宏威裝飾(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，代價合共為人民幣25,000,000元。該等公司主要從事物業發展、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
於權益確認的出售虧損.....	<u>(60,543)</u>
出售產生的現金流出淨額：	
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：該等公司的全部股本權益已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虧損於貴集團的股權中確認。

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。

附錄一

會計師報告

截至2013年12月31日止年度

截至2013年12月31日止年度出售附屬公司的詳情載列如下：

出售附屬公司名稱	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	提供社區租賃、 銷售及其他服 務

附註：

- (1) 截至2013年12月31日止年度，貴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)
	<u>582</u>
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)
於損益確認的出售收益	<u>(274)</u>
	<u>778</u>
由以下列項目償付：	
現金代價	4
應收代價	1,630
	<u>1,634</u>
出售產生的現金流出淨額：	
現金代價	4
減：已出售銀行結餘及現金	(1,142)
	<u>(1,138)</u>

- (2) 於Ace Link的全部股本權益連同其於彩生活服務集團(香港)及雅浩科技的權益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全部股本權益的虧損人民幣9,125,000元於股權中確認。

附錄一

會計師報告

Ace Link於出售日期資產淨值如下：

	人民幣千元
於出售日期確認的資產淨值	
應收同系附屬公司款項	9,125
出售虧損	
已收代價(附註)	—
已出售資產淨值	9,125
於股權確認的出售虧損	(9,125)
由以下列項目償付：	
現金代價(附註)	—
出售產生的現金流入淨額	
現金代價(附註)	—

附註：現金代價指100港元。

已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。

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	酒店業務	綜合總額
	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

附錄一

會計師報告

	持續經營業務	酒店業務	綜合總額
	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	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
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

於2012年12月31日

	持續經營業務	酒店業務	綜合總額
	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
遞延稅項資產	2,001	—	2,001
非流動資產總額	66,531	—	66,531

附錄一

會計師報告

	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
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
應收一名關連方款項	46,250	—	46,250
應收非控股股東款項	675	—	675
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
分類為持作出售的出售組別的 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族建築，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，包括深圳市康年科技、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：寧夏回族建築(從物業建設服務)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

已終止業務年內虧損乃扣除(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
確認為開支的物業成本	—
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日止年度的現金流量載列如下：

	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)	—
其他收入及其他收益及虧損.....	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)	—
所得稅開支.....	(247)	(292)	—
年內虧損.....	(117)	(529)	—

已終止酒店業務的年內(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日止年度的現金流量載列如下：

	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 已付的最低租賃付款 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
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。租約的年期經磋商釐定為二至十年，租期內租金固定。

貴集團作為出租人

貴集團與住宅社區就向貴集團所管理的住宅社區出租自動化設備訂立合約，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，隨後分租物業予不同承租人，並確認業主及租戶之間的租金淨值為社區租賃、銷售及其他服務分部下收益。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。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度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。

於各報告期末，貴集團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
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
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	<u>4,521</u>	<u>3,627</u>	<u>—</u>
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	<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唯一責任為作出指定供款。

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，為持續經營業務應向計劃支付的供款。

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
提供住戶社區租賃、銷售及其他服務	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
提供住戶社區租賃、銷售及其他服務	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			截至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
擁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。

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)
貴公司擁有人應佔權益	—	—	3,043
非控股權益	—	—	1,304

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
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

深圳市安彩華能源投資

	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.....	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)
貴公司擁有人應佔權益.....	582	746	1,265
非控股權益.....	560	718	1,215

	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.....	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)
貴公司擁有人應佔權益	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)

深圳市星彥行置業

	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	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)
貴公司擁有人應佔權益	473	5,837	14,637
非控股權益	38	463	1,161

附錄一

會計師報告

	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.....	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

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

附錄一

會計師報告

名稱	主要業務	關係
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
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

附錄一

會計師報告

名稱	主要業務	關係
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
深圳市高華投資有限公司(「深圳市高華投資」).....	物業發展	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
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」).....	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
深圳置富房地產開發有限公司 (「深圳置富房地產開發」).....	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

附錄一

會計師報告

名稱	主要業務	關係
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
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： 雅浩科技於2013年4月被貴集團出售後，其自2013年4月30日起被列為貴集團的同系附屬公司。

名稱	主要業務	關係
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

附錄一

會計師報告

名稱	主要業務	關係
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
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

附錄一

會計師報告

(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>
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	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	—	—	918
	<u>—</u>	<u>675</u>	<u>13,063</u>

附錄一

會計師報告

	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
	—	46,250	1,303

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、免息且按要求償還。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。

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	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	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	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	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。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。

附錄一

會計師報告

	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
1年以上	24	1,802	539
	<u>4,731</u>	<u>6,706</u>	<u>2,776</u>

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，該等款項於報告期末已逾期，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。

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	—	—
成都通和置業	20,000	20,000	—
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
深圳市高華投資	45,000	70,000	—
深圳市康年科技	130,000	27,505	—
深圳置富房地產開發	—	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	1,428
	<u>3,091</u>	<u>3,283</u>	<u>1,428</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
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
	<u>—</u>	<u>2,126</u>	<u>2,387</u>

附註：

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

	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
	<u>169</u>	<u>94</u>	<u>94</u>

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，且按要求償還。

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
應付一間同系附屬公司款項；			
一花樣年投資控股.....	106	729	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
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>631</u>
應收一間附屬公司款項			
一通天.....	—	—	35,231
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,231</u>

附錄一

會計師報告

該等款項屬非貿易性質、無抵押、免息，且按要求償還。

董事表明，關連方結餘將於貴公司股份在聯交所上市後全面結付。

(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)所述有關貴集團與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	1
蘇州花萬里房地產開發	1,737	1,639	426
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>24,601</u>	<u>14,983</u>

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
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	—	—	1,623
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	2,065
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>12,615</u>
管理服務費收入(附註3)			
聯營公司：			
深圳市越眾物業管理	26	52	175
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	136
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。交易按相關方協定的條款訂立。
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。交易按相關方協定的條款訂立。
3. 交易指向深圳市越眾物業管理及惠東縣大亞灣三角洲提供管理服務。交易按相關方協定的條款訂立。
4. 利息開支自一名非控股股東慕曉明先生墊付予貴公司一間附屬公司的貸款產生。交易按相關方協定的條款訂立。
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。

附錄一

會計師報告

董事認為，所有交易預期將於貴公司股份於聯交所上市後繼續進行。

(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
以股份支付之款項.....	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

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(全部為貴集團的客戶)訂立的協議，該等客戶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（包括貴公司）的若干董事及僱員（「合資格董事及僱員」）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%或價值超過5,000,000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，惟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)花樣年控股的股份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%。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，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年及	
				1月1日及	期間已授出及	2013年	
				2010年12月31日	於2011年	於2012年	
				尚未行使	12月31日尚未行使	期間已授出	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	—	634,000	—	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，相關以股份支付之款項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。模式所用的輸入數據如下：

	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%

截至2011年及2012年12月31日止年度，購股權於授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，當中包括被指拖欠款項人民幣2,600,000元及被指延遲付款款項人民幣8,300,000元。直至本報告日期，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。考慮到現況及根據貴集團獲得的法律意見，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. 報告期後事項

下列交易於2013年12月31日後發生：

於2014年6月11日，貴公司全體股東的書面決議案已獲通過，以批准本文件附錄四「本公司股東於2014年6月11日通過的書面決議案」一段中載列的事宜。該決議案決議(其中包括)：

- (i) 貴公司的法定股本透過增設49,996,200,000股每股0.10港元的新股份由380,000港元增加至5,000,000,000港元；
- (ii) 有條件地採納一項購股權計劃，據此，合資格參與者可獲授購股權，令彼等有權認購貴公司股份。自採納該計劃起，概無授出任何股份。購股權計劃的主要條款於文件附錄四「購股權計劃」一節中概述；及

附錄一

會計師報告

- (iii) 於(i)段所指的法定股本變動後及待貴公司的股份溢價賬因貴公司根據[編纂]發行[編纂]而獲得進賬後，授權貴公司董事將貴公司股份溢價賬的進賬74,791,648.80港元撥充資本，將有關款項用於按面值繳足747,916,488股股份。該等股份將按於貴公司上市日期前當日名列貴公司股東名冊的股東於貴公司的持股比例，向彼等配發及發行；因此，根據此決議案將予配發及發售的股份於所有方面均與其時現有已發行股份享有同等地位，而董事則獲授權落實有關資本化。

C. 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日後任何期間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]

附錄二

未經審核備考財務資料

以下章節並不構成本文件附錄一所載由本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團過往財務資料編製的會計師報告，且載入本文僅供說明。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29段按下文附註所載基準編製，僅供說明用途，並載於下文以說明[編纂]本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2013年12月31日進行(見下文附註的基準)，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。由於其假設性質，未必能真實反映本集團於2013年12月31日或[編纂]完成後任何較後日期的財務狀況。

以下為本集團備考經調整綜合有形資產淨值報表，就說明[編纂]的影響而編製，猶如全球發售已於2013年12月31日進行：

	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 (人民幣千元) (附註1)	[編纂] 估計所得 款項淨額 (人民幣千元) (附註2)	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 (人民幣千元) (附註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) (附註4)	(港元) (附註5)
以[編纂]每股[編纂] ([編纂])計算.....			[編纂]		
以[編纂]每股[編纂] ([編纂])計算.....			[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擷取自本文件附錄一所載會計師報告，乃根據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人民幣178,925,000元減於2013年12月31日本公司擁有人應佔商譽人民幣50,537,000元及本公司擁有人應佔本集團無形資產人民幣437,000元計算。
- [編纂]的估計所得款項淨額乃分別基於指示性[編纂]每股[編纂](相當於人民幣[編纂]元)及每股[編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)，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日前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]估計所得款項淨額乃以2013年12月31日人民幣0.7862元兌1.00港元的現行匯率從港元換算為人民幣。並不表示港元金額已經、應該或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然，或可予兌換。
- 並未為反映2013年12月31日後本集團任何經營業績或訂立之其他交易調整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。

附錄二

未經審核備考財務資料

- (4) 用於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的股份數目，乃根據緊接[編纂]以及資本化發行完成後已發行1,000,000,000股股份計算。
- (5) 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乃以2013年12月31日人民幣0.7862元兌1.00港元的現行滙率從人民幣換算為港元。並不表示人民幣金額已經、應該或可以按上述滙率或任何其他滙率兌換為港元，反之亦然，或可予兌換。
- (6) 於2013年5月29日，本公司、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，本公司同意向China Bowen發行及配發，而China Bowen同意認購合共13,752股普通股(「China Bowen認購股份」)，總認購價為7,762,400港元(相當於1,000,000美元或人民幣6,177,000元)。本公司已將購股權(「認沽期權」)授予China Bowen，倘[編纂]未能於2015年6月4日(或本公司與China Bowen可能以書面協議的較後日期)(「認沽期權完成日期」)或之前完成，於其後30日期間內，China Bowen可向本公司發出書面通知，要求本公司購買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。

本公司已將上述認購事項及認沽期權呈列為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股本權益。

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，於調整2013年12月31日金融負債—可贖回股份為數人民幣[編纂]元的賬面值後，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將為人民幣[編纂]元(按[編纂]港元計算)及人民幣[編纂]元(按[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將為人民幣[編纂]元([編纂]港元)，而[編纂]港元計算，則為人民幣[編纂]元([編纂]港元)，乃以緊隨[編纂]以及資本化發行完成後已發行[編纂]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。

B. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的報告

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2011年3月16日根據開曼群島法律第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商行或法團進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於2014年6月11日採納。細則的若干條文概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及大綱和細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則及大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

在遵照公司法、細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或辦理並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iii) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款或貸款擔保

細則有條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及(在細則規限下)條款由董事會決定，除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金)。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式擁有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人士(定義見細則)有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人士借出的款項或其或其任何緊密聯繫人士招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人士提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人士本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債務或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人士因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人士僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

(ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其緊密聯繫人士及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人士任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分一的人數)將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索賠的權利)，並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非其委任替任董事出席)及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；
- (ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事或董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產(現存及日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的任何債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：

此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於彼等認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級職員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級職員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。組織章程細則訂明，更改組織章程大綱條文、修訂組織章程細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案規定；

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響先前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制的任何特權；
- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時組織章程大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的規定，且有關分拆任何股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法規定的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(e) 特別決議案—須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為法團）正式授權代表或（若允許委任的代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關股東大會須正式發出不少於足二十一(21)日通知及不少於足十(10)個營業日通知，並說明提

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

呈的決議案為特別決議案。然而，倘獲指定證券交易所(定義見章程)准許，倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日通知及少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為法團)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，親自或委派代表出席的股東(或若股東為法團，則其正式授權代表)每人可就每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決；惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自或委派代表出席的股東(若股東為法團，則其正式授權代表)每人可投一票；但倘股東為結算所(或其代名人)而委派超過一位代表，舉手表決時每一位代表各有一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使相同權力，猶如其為該認可結算所(或其代名人)持有的本公司股份的登記持有人，包括(倘允許以舉手方式表決)以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(2009年修訂本)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要以外，寄發一份本公司年度財務報表連同董事會報告的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則規定辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告，為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所述者外)須發出最少二十一(21)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。所有其他股東特別大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘獲指定證券交易所的規則允許本公司大會的通知時間較上述為短，然而在下列人士同意下，亦將視作已正式召開：

- (i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 給予董事任何一般授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 給予董事任何授權或權限以購回本公司的證券。

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或指定證券交易所(定義見細則)所訂明的其他格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記並作登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准之人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份之轉讓。

除非已就轉讓文件之登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見細則)不時釐定須支付之最高款額或董事可能不時規定之較低款額，並且轉讓文件(如適用者)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份相關報章及(如適用)任何按指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

以遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他有關監管機構的規則及規例為前提，本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表法團股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東可親自（若股東為法團，則其正式授權代表）或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款（以現金或現金等同項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處（定義見細則）查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（或若股東為法團，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的法團由董事或該法團的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該法團被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：(a)支付分配或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法清楚規定，任何股份附有的權力變更乃屬合法，受本公司的組織章程細則所規限，以規定該等股份可被贖回或有責任贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後除持有作為庫存股份的股份外再無任何本公司已發行的股份，則不可贖

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則屬例外。倘公司的股份被持作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，本公司不應就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且有關權利的有意行使乃屬無效，而庫存股份不得在公司的會議上直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內，而不論是否遵照公司組織章程細則或公司法的規定。此外，公司不得就庫存股份宣派或派付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的其他分派（包括就清盤向股東的任何資產分派）。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令之替代）發出(a)監管公司日後事務操守之指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為之指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示之有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份之指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索賠，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(1999年修訂本)第6條，本公司已獲得總督保證：

(1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

(2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2011年3月29日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事可能不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。分冊須按公司法要求或許可存置總冊之相同方式存置。須於存置公司總名冊之地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法(2009年修訂本)送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強行或自動或在法院的監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為公司清盤乃屬公平公正的情況下。

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名合資格人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士就《破產清盤人員條例》而言妥為符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。海外執業者或會獲委任與合資格破產清盤人共同行事。

倘屬股東提出之自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自動清盤公司全體董事簽署，否則清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人於最後股東大會前須按公司組織章程細則授權的形式，向各名出資人發出最少提前二十一(21)日的通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

附錄三

公司章程及開曼群島公司法概要

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本文件附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的文本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

附錄四

法定及一般資料

A. 有關本集團的其他資料

1. 本公司的註冊成立

本公司於2011年3月16日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。我們已於香港設立主要營業地點(地址為中環皇后大道中16-18號新世界大廈1座1202-03室)，並於2013年8月12日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。唐學斌先生及鄭碧玉女士已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通告。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其企業架構及組織章程細則須遵守開曼群島相關法律及法規。開曼群島相關法律及法規的概要以及組織章程細則載於本文件附錄三的「公司章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本公司股本變更

於我們的註冊成立日期，我們的初步法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。於我們的註冊成立日期，股本中的一股股份配發並發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited，該股股份其後轉讓予花樣年控股，而股本中的9,999股股份則於同日配發並發行予花樣年控股。

10,000股股份於2011年7月25日發行並配發予花樣年控股。於2011年7月26日，花樣年控股與Splendid Fortune已訂立轉讓文據，據此，6,000股股份由花樣年控股轉讓予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股股份。

於2013年5月28日，1,386,000股及594,000股股份分別發行並配發予花樣年控股及Splendid Fortune。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股份。

於2013年5月29日，本公司(i)與獨立第三方第一上海訂立第一上海認購協議，據此，本公司同意向第一上海發行及配發，並使其以信託方式代表同為獨立第三方的11名個人投資者及一名公司投資者(非執行董事曾李青先生除外)(「投資者」)持有，而第一上海則同意代表投資者認購合共69,760股股份；及(ii)與獨立第三方China Bowen訂立的China Bowen認購協議，據此，本公司同意向China Bowen發行及配發，而China Bowen則同意認購合共13,752股股份。有關發行及配發於2013年6月5日完成後，花樣年控股、Splendid Fortune、第一上海(代表投資者)及China Bowen分別持有1,400,000股、600,000股、69,760股及13,752股股份。

附錄四

法定及一般資料

於2014年6月11日，我們透過額外增設49,996,200,000股每股面值0.10港元的股份，將法定股本由380,000港元增加至5,000,000,000港元。

緊隨[編纂]及資本化發行完成後(惟並無計及因根據購股權計劃可能授予的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股每股面值0.10港元的股份，全部均為繳足或入賬列為繳足，且仍有49,000,000,000股每股面值0.10港元的股份尚未發行。

除上述及下文「3.本公司股東於2014年6月11日通過的書面決議案」一節所述者外，本公司股本自其註冊成立以來概無變動。

3. 本公司股東於2014年6月11日通過的書面決議案

(i) 根據本公司股東於2014年6月11日通過的書面決議案：

(a) 批准及採納經修訂及重列的組織章程大綱；

(b) 批准及採納經修訂及重列的組織章程細則，惟須待上市後方可作實，並將於上市後生效；

(c) 透過額外增設49,996,200,000股每股面值0.10港元的股份，將本公司法定股本由380,000港元(分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份)增加至5,000,000,000港元(分為50,000,000,000股每股面值0.10港元的股份)；

(d) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份、根據[編纂]及資本化發行將予發行的股份以及本文件所述將予發行的股份(包括因根據購股權計劃可予授出的購股權獲行使而可予發行的任何額外股份)上市及買賣；(ii)聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日訂立定價協議；(iii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據其條款或以其他方式終止後，而於各情況下均為於包銷協議可能指定的該等日期或之前：

(i) 批准[編纂]並授權董事按照本公司依據上市規則將予刊發的本文件及[編纂]所載的[編纂]條款及條件並在其規限下，根據[編纂]批准配發及發行股份(視情況而定)；

(ii) 批准並採納購股權計劃(其主要條款載於下文「購股權計劃」一段)的規則，並授權董事授出可認購股份的購股權以及於根據購股權計劃授出的購股權獲行使時配發、發行及處置股份；

附錄四

法定及一般資料

- (iii) 待本公司的股份溢價賬因本公司根據[編纂]發行[編纂]而獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬74,791,648.80港元撥充資本，將有關款項用於按面值繳足747,916,488股股份。該等股份將按於上市日期前當日名列本公司股東名冊的股東於本公司的持股比例，向彼等配發及發行；
- (e) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置股份(包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或協議或授出證券的權力)(惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排，或根據購股權計劃或其他類似安排授出的購股權，或根據股東於股東大會授出的特別授權而配發、發行及處置者)，惟該等股份的總面值不得超過本公司緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股本總面值的20%(惟並無計及因根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份)，此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早者為準)；
- (f) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回最多為緊隨[編纂]及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%的股份數目(惟並無計及因根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份)，此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早者為準)；及
- (g) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，於董事根據此項一般授權而可予配發或同意有條件或無條件配發的本公司股本總面值中，加入相當於本公司根據上文(e)段所述購回股份的授權所購回本公司股本總面值的數額。

附錄四

法定及一般資料

4. 公司重組

組成本集團的公司為籌備上市而進行重組。請參閱「歷史及重組—重組」一節。

5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司指會計師報告(其全文載於本文件附錄一)提述的公司。除本文件附錄一所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。我們的任何附屬公司的股本於緊接本文件日期前兩年內概無變動。

6. 購回股份

(a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所作第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制規限，其重點概述如下：

(i) 股東批准

凡是以聯交所作第一上市地的公司購回其股份(須為已繳足)的建議均須事先獲股東於股東大會上以一般授權或特定交易的特別批准的方式透過普通決議案批准。

根據當時的股東於2014年6月11日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，授權本公司在聯交所或證券可能上市且證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回不多於本公司於緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股本總面值10.0%的股份(並無計及根據購股權計劃可予授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)，此項授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或公司法或我們的組織章程細則或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早者為準)屆滿。

(ii) 資金來源

購回股份須由根據細則及開曼群島適用法例及法規可合法作此用途的資金撥支。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則訂明者以外的方式支付在聯交所購回其本身證券的款項。本公司購回股份的資金可自本公司的溢利、本公司的股份溢價賬或為購

附錄四

法定及一般資料

回而發行新股份所得款項或根據公司法的規定以資本撥付，而就購買股份應付的任何溢價而言，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬金額或根據公司法的規定以資本撥付。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權在市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。購回股份或會增加每股股份資產淨值及／或每股股份盈利(視乎當時市況及資金安排)，並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則、上市規則以及開曼群島適用法例及規例可合法作此用途的資金。

按本文件所披露現時的財務狀況，並考慮目前的營運資金狀況後，董事認為，全面行使購回授權或會對本公司的營運資金及／或資產負債狀況(與本文件所披露的狀況比較)有重大不利影響。然而，董事不會過度行使購回授權以致對董事不時認為本公司應具備的營運資金需求或資產負債水平有重大不利影響。

基於緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行[編纂](及假設並無因根據購股權計劃可予授出的任何購股權獲行使而發行的股份)，於下列日期(以最早者為準)前期間(「有關期間」)全面行使購回授權將會導致本公司購回最多[編纂]：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)公司法或細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(iii)股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂購回授權時。

(d) 一般資料

經董事作出一切合理查詢後所知，董事及彼等的聯繫人士目前概無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則以及開曼群島適用法例及規例行使購回授權。

倘購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東或會取得或鞏固本公司的控制

附錄四

法定及一般資料

權，並須根據收購守則第26條提出強制收購建議。除上述情況外，就董事所知，根據購回授權進行購回不會引致任何與收購守則有關的後果。

倘購回股份引致公眾持有的股份數目減少至低於我們當時已發行股份的25.0%，則該購回須獲聯交所批准豁免遵守上述上市規則的公眾持股量規定方可進行。除特殊情況外，本公司相信聯交所一般不會授出有關該項條文的豁免。

概無關連人士知會本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份，亦無承諾不會進行上述事項。

B. 我們業務的其他資料

1. 重大合約概要

於緊接本文件日期前兩年內，我們已訂立下列重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 日期為2012年12月8日的股權轉讓協議，據此，黃建新先生及黃建琴女士將於南京名城物業管理的90%股本權益轉讓予深圳市彩生活，總代價為人民幣5,680,000元；
- (b) 日期為2013年3月14日的股權轉讓協議，據此，雅浩科技將於深圳市彩生活的全部股本權益轉讓予深圳市彩生活社區科技，代價為人民幣15,000,000元；
- (c) 日期為2013年3月14日的股權轉讓協議，據此，張華先生、殷敬怡先生及張向榮先生將於陝西彩生活物業管理的51%股本權益轉讓予深圳市彩生活，總代價為人民幣1元；
- (d) 日期為2013年4月2日的股權轉讓協議，據此，吳濤先生及馬旭先生將於南京慧韜物業管理的90%股本權益轉讓予深圳市彩生活，總代價為人民幣5,280,000元；
- (e) 日期為2013年6月25日的股權轉讓協議，據此，俞有忠先生、張才兵先生、俞聖明先生及許玉婷女士將於南京錦江物業管理的90%股本權益轉讓予深圳市彩生活，總代價為人民幣9,880,000元；
- (f) 日期為2013年6月28日的股權轉讓協議，據此，毛逸清先生將於上海欣周物業管理的70%股本權益轉讓予深圳市彩生活，代價為人民幣13,880,000元；
- (g) 日期為2013年6月30日的股權轉讓協議，據此，無錫市太湖花園物業管理有限責任公司將於無錫市太湖花園物業管理的80%股本權益轉讓予深圳市彩生活，代價為人民幣3,200,000元；

附錄四

法定及一般資料

- (h) 第一上海與本公司於2013年5月29日訂立的股份認購協議，據此，第一上海同意代表投資者(定義見該協議)認購69,760股股份，總代價為46,574,000港元；
- (i) China Bowen、花樣年控股、Splendid Fortune與本公司於2013年5月29日訂立的股份認購協議，據此，China Bowen同意認購13,752股股份，總代價為7,762,400港元；
- (j) 潘軍先生、唐學斌先生、深圳市彩生活網絡服務及深圳市彩之雲網絡於2014年6月16日訂立的獨家管理及經營協議，詳情載於「歷史、重組及集團架構—歷史及發展—架構合約—架構合約概要—(1)獨家管理及經營協議」一節；
- (k) 潘軍先生、唐學斌先生、深圳市彩生活網絡服務及深圳市彩之雲網絡於2014年6月16日訂立的認購期權協議，詳情載於「歷史、重組及集團架構—歷史及發展—架構合約—架構合約概要—(2)認購期權協議」一節；
- (l) 潘軍先生、唐學斌先生、深圳市彩生活網絡服務及深圳市彩之雲網絡於2014年6月16日訂立的委託協議，詳情載於「歷史、重組及集團架構—歷史及發展—架構合約—架構合約概要—(3)股東權利委託協議」一節；
- (m) 潘軍先生、唐學斌先生、深圳市彩生活網絡服務及深圳市彩之雲網絡於2014年6月16日訂立的股權質押協議，詳情載於「歷史、重組及集團架構—歷史及發展—架構合約—架構合約概要—(4)股權質押協議」一節；
- (n) 潘軍先生、唐學斌先生、深圳市彩生活網絡服務及深圳市彩之雲網絡於2014年6月16日訂立的授權書，詳情載於「歷史、重組及集團架構—歷史及發展—架構合約—架構合約概要—(5)授權書」一節；
- (o) 本公司、[編纂]、國泰君安證券及Merrill Lynch International於2014年6月16日訂立的[編纂]投資協議，據此，[編纂]同意按每股[編纂][編纂]的代價認購[編纂]；
- (p) 彌償契據；
- (q) 不競爭契據；及
- (r) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 專利

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊以下專利：

專利	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
AB門防跟隨通道 管理系統	201320009964.3	專利	深圳市彩生活	中國	2013年1月9日

附錄四

法定及一般資料

(b) 商標

於最後實際可行日期，本集團為以下商標(董事認為對我們的業務而言屬重大者)的註冊擁有人：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	4179079	42	深圳市彩生活物業管理	中國	2007年11月28日	2017年11月27日
	4179080	36	深圳市彩生活物業管理	中國	2008年2月7日	2018年2月6日
	301076490	2, 4, 6, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35, 36, 37, 39, 42, 43, 45	深圳市彩生活	香港	2008年3月20日	2018年3月19日
	6606633	2	深圳市彩生活	中國	2010年5月28日	2020年5月27日
	6606632	4	深圳市彩生活	中國	2010年4月7日	2020年4月6日
	6606631	6	深圳市彩生活	中國	2010年4月14日	2020年4月13日
	6606650	14	深圳市彩生活	中國	2010年3月28日	2020年3月27日
	6606649	16	深圳市彩生活	中國	2010年4月21日	2020年4月20日
	6606648	19	深圳市彩生活	中國	2011年8月7日	2021年8月6日
	6606647	20	深圳市彩生活	中國	2010年3月28日	2020年3月27日
	6606646	24	深圳市彩生活	中國	2010年7月14日	2020年7月13日
	6606645	25	深圳市彩生活	中國	2010年7月14日	2020年7月13日

附錄四

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	6606644	27	深圳市彩生活	中國	2010年7月14日	2020年7月13日
	6606643	28	深圳市彩生活	中國	2010年7月14日	2020年7月13日
	6606642	35	深圳市彩生活	中國	2011年2月14日	2021年2月13日
	6606641	37	深圳市彩生活	中國	2010年4月7日	2020年4月6日
	6607041	38	深圳市彩生活	中國	2010年4月7日	2020年4月6日
	6607042	39	深圳市彩生活	中國	2010年8月28日	2020年8月27日
	6607043	40	深圳市彩生活	中國	2010年4月7日	2020年4月6日
	6607044	41	深圳市彩生活	中國	2011年2月14日	2021年2月13日
	6607045	43	深圳市彩生活	中國	2010年9月28日	2020年9月27日
	6607047	45	深圳市彩生活	中國	2010年4月28日	2020年4月27日
	9305616	45	秦皇島市宏添源物業服務	中國	2012年4月14日	2022年4月13日

(c) 域名

於最後實際可行日期，本集團為以下域名(董事認為對我們的業務而言屬重大者)的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
4008893893.com	深圳市彩之雲網絡	2012年3月20日	2015年3月20日
4008893893.net	深圳市彩之雲網絡	2012年3月20日	2015年3月20日
www.colourlife.com	深圳市彩之雲網絡	2005年4月7日	2015年4月7日
www.colourlife.net	深圳市彩之雲網絡	2005年5月10日	2015年5月10日
colourlife.com.hk	通天	2014年3月10日	2017年3月10日
colourlife.hk	通天	2014年3月10日	2017年3月10日

附錄四

法定及一般資料

(d) 版權

於最後實際可行日期，本集團為以下版權(董事認為對我們的業務而言屬重大者)的註冊擁有人：

版權	註冊擁有人名稱	發佈日期
彩生活商城系統V1.0	深圳市彩生活網絡服務	2008年6月18日
彩生活收費系統V1.0	深圳市彩生活網絡服務	2007年8月20日
彩生活OA辦公系統V1.0	深圳市彩生活網絡服務	2007年8月20日
彩生活房產管理系統V1.0	深圳市彩生活網絡服務	2007年8月20日
彩生活積分系統V1.0	深圳市彩生活網絡服務	2010年12月18日
彩生活人事系統V1.0	深圳市彩生活網絡服務	2010年12月18日
彩生活APP android版軟件	深圳市彩生活網絡服務	2013年9月1日
彩生活APP IOS版軟件	深圳市彩生活網絡服務	2013年9月1日
彩生活業主管理系統	深圳市彩生活網絡服務	2013年8月9日
彩生活物業管理系統	深圳市彩生活網絡服務	2013年4月30日
彩生活商家通系統	深圳市彩生活網絡服務	2013年5月10日
彩之雲APP android版軟件	深圳市彩生活網絡服務	2013年6月1日
彩之雲APP IOS版軟件	深圳市彩生活網絡服務	2013年9月1日
彩生活網站系統	深圳市彩生活網絡服務	2013年8月9日
彩生活績效系統	深圳市彩生活網絡服務	2013年9月10日

附錄四

法定及一般資料

C. 有關董事及主要股東及專家的其他資料

1. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

緊隨[編纂]及資本化發行完成後(惟並無計及根據購股權計劃可予發行的任何股份或根據[編纂]可予認購的股份)，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司的權益或淡倉如下：

(i) 於花樣年股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目(附註1)	股權的概約百分比 (附註2)
潘軍先生	實益權益	9,980,000(L)	0.17%
林錦堂先生	實益權益	2,770,000(L)	0.05%
唐學斌先生	實益權益	1,640,000(L)	0.03%
董東先生	實益權益	560,000(L)	0.01%

附註：

- (1) 「L」指該人士於股份的好倉。
- (2) 指花樣年控股的購股權。

(ii) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目(附註1)	緊隨[編纂]及資本 化發行完成後股權 的概約百分比
唐學斌先生	受控公司權益(附註2)	[編纂](L)	[編纂]%

附註：

- (1) 「L」指該人士於股份的好倉。
- (2) 唐學斌先生於本公司主要股東Splendid Fortune的43.34%股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，唐學斌先生被視為於Splendid Fortune持有的股份中擁有權益。

附錄四

法定及一般資料

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相關法團名稱	權益性質	股份數目(附註1)	概約股權的百分比
潘軍先生	Graceful Star	實益權益	100(L)	100%

附註：

- (1) 指該人士於股份的好倉。

(b) 主要股東於本公司的股份及相關股份的權益及淡倉

就董事所知，緊隨[編纂]及資本化發行完成後(並無計及根據購股權計劃可予發行的任何股份)，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)將於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益及／或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	股份數目 (附註1)	佔緊隨全球發售及 資本化發行完成後 股權的概約百分比
花樣年控股	實益權益(附註2)	[編纂](L)	[編纂]
Fantasy Pearl	受控公司權益(附註3)	[編纂](L)	[編纂]
Ice Apex	受控公司權益(附註4)	[編纂](L)	[編纂]
曾寶寶女士	受控公司權益(附註4)	[編纂](L)	[編纂]
Splendid Fortune	實益權益(附註5)	[編纂](L)	[編纂]
蔚成	受控公司權益(附註5)	[編纂](L)	[編纂]

附註：

- (1) 「L」指該人士於股份的好倉。
- (2) 花樣年控股分別由Fantasia Pearl、TCL(香港)及公眾人士擁有57.16%、15.00%及27.84%。
- (3) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%的權益。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasia Pearl持有的股份及其淡倉中擁有權益。
- (4) Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士被視為於Ice Apex持有的股份中擁有權益。
- (5) Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成分別由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%的權益。

附錄四

法定及一般資料

2. 服務合約詳情

(a) 執行董事

執行董事各自與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意擔任執行董事，初步任期為自上市日期起計三年，服務合約可由執行董事或本公司向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。

執行董事的委任須遵守細則項下董事退任及輪值的條文。

(b) 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事各自與本公司簽訂委任書，任期為自上市日期起計三年。根據彼等各自的委任書，非執行董事及獨立非執行董事各自有權享有固定的董事袍金。有關委任須遵守細則項下董事退任及輪值的條文。

(c) 其他

- (i) 除上述披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償金(法定賠償金除外)予以終止的合約)。
- (ii) 於截至2013年12月31日止年度，應付董事的酬金及實物利益合共約為人民幣1,305,000元。有關董事酬金的詳情亦載於本文件附錄一會計師報告附註12。
- (iii) 根據現時有效的安排，於截至2014年12月31日止年度，估計應付董事的酬金及實物利益合共不多於人民幣1,500,000元。
- (iv) 於截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度，概無本集團任何成員公司的董事或任何前任董事收取任何款項，作為(i)加入本公司或加入本公司後的獎勵，或(ii)失去本集團任何成員公司的董事職位或與本集團任何成員公司管理事宜有關的任何其他職位的補償。
- (v) 於截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金或實物利益的安排。
- (vi) 概無董事於本公司的發起中或擬收購的物業中曾擁有或擁有權益，亦無獲任何人士支付或同意支付現金、股份或其他代價，以誘使其出任董事或符合資格成為董事，或作為其就發起或成立本公司提供服務的代價。

附錄四

法定及一般資料

3. 董事的競爭權益

請參閱「與控股股東的關係」一節。

4. 已獲得的費用或酬金

除本文件所披露者外，概無董事或名列於下文「其他資料—專家同意書」一節的任何人士於緊接本文件日期前兩年內，就發行或銷售本集團任何成員公司的任何資本而獲得任何酬金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

5. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 概無董事或名列於下文「其他資料—專家同意書」一節的任何一方於本公司的發起中，或於本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內已收購、處置或租賃或擬收購、處置或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事或名列於下文「其他資料—專家同意書」一節的任何一方於在本文件日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除包銷協議訂明外，概無名列於下文「其他資料—專家同意書」一節的任何一方：
 - (i) 擁有我們的股份或任何我們任何附屬公司的任何股份的法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利或購股權(不論可否依法行使)，以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；
- (e) 概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償金(法定賠償金除外)予以終止的合約)；及
- (f) 概無董事、彼等各自的聯繫人士或本公司股東(為擁有本公司已發行股本5%以上權益者)於五大供應商中擁有任何權益。

附錄四

法定及一般資料

D. 購股權計劃

以下為於2014年6月11日通過的股東書面決議案中有條件採納的購股權計劃主要條款概要。購股權計劃的條款乃根據上市規則第17章的條文制定。

(a) 目的

購股權計劃乃一項股份獎勵計劃，旨在嘉許及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)。購股權計劃將向合資格參與者提供於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者盡量提升表現效率，為本集團帶來利益；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者，或以其他方式與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，以按根據下文(e)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的有關數目的新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 任何顧問、諮詢顧問、代理、供應商、客戶、分銷商及董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的其他人士。

於接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元(或人民幣等值金額)作為獲授購股權的代價。就任何授出購股權以認購股份的要約而言，參與者接納要約所涉及的股份數目可少於要約所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份於聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目於一式兩份購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已遭不可撤銷地拒絕。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數的10%，即[編纂]。就計算經重續上限而言，過往根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據其條款未行

附錄四

法定及一般資料

使、已註銷、已失效或已行使的購股權)將不計入其中。倘本公司已刊發通函並經股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定的該等其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東於股東大會上批准當日已發行股份的**10%**；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過**10%**上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的(並解釋該等購股權如何達致有關目的)、上市規則第**17.02(2)(d)**條規定的資料及第**17.02(4)**條規定的免責聲明。

儘管有上述情況，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可予發行的股份，於任何時間均不得超過不時已發行股份的**30%**。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權將超出該**30%**上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構根據下文(q)段出現任何變動(不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司的核數師或認可獨立財務顧問核證為合適、公平及合理形式的調整，惟於任何情況下不得超過本段規定的上限。

(d) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

於直至授出日期前的任何十二個月期間，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使購股權)獲行使而已發行及將予發行股份總數，不得超過授出日期已發行股份的**1%**。倘進一步授出購股權的數目超過此**1%**上限：

- (i) 本公司須根據上市規則第**17.03(4)**條及第**17.06**條發出通函，載列合資格參與者的身份、將予授出的購股權數目及條款(及過往授予該參與者的購股權)、上市規則第**17.02(2)(d)**條規定的資料及第**17.02(4)**條規定的免責聲明；及
- (ii) 須獲股東於股東大會上批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而該名合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)須放棄表決。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而就計算股份的認購價而言，董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須被視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件。

附錄四

法定及一般資料

(e) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格不得低於下列最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所開放進行證券買賣業務的日子)於聯交所每日報價表所示的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所示的平均正式收市價；及
- (iii) 股份的面值。

(f) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)授出購股權，而於行使獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)後將導致於直至授出日期的十二個月期間(包括授出日期)已發行及將發行股份的數目：

- (i) 合共超過已發行股份的**0.1%**或上市規則不時訂明的其他百分比；及
- (ii) 根據股份於授出日期的正式收市價計算，總值超過**5,000,000**港元或上市規則不時規定的其他金額，則須待本公司發出通函並經股東於股東大會上以投票表決方式批准，而本公司所有關連人士均須於股東大會上放棄就授予該等購股權投贊成票，及／或遵守上市規則不時訂明的其他規定方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決均須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)的詳情，有關詳情須於有關股東大會前釐定，而就計算該等購股權的行使價而言，提呈進一步授出購股權的董事會會議日期須被視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票表決向獨立股東提供的推薦建議；

附錄四

法定及一般資料

(iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及

(iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(g) 授出購股權的時間限制

於知悉內幕消息事件及已根據上市規則的規定公佈有關內幕消息後，本公司不可授出購股權。具體而言，於緊接下列較早日期前一個月起計的期間內，本公司不可授出購股權：

- (i) 批准本公司年度、半年度、季度或其他中期(不論上市規則有否規定)業績而舉行的董事會會議當日(即根據上市規則首次知會聯交所的日期)；
- (ii) 本公司刊發(i)上市規則規定的任何年度或半年度業績公佈；及(ii)本公司選擇公佈有關業績(不論上市規則有否規定)的任何季度或任何中期業績公佈的最後限期，直至實際公佈有關年度、半年度、季度或中期(視情況而定)業績的日期(倘向董事授出購股權)；
- (iii) 於緊接年度業績公佈日期前60日期間或(如屬較短者)由相關財政年度結束時起至業績公佈日期止期間內，均不得授出購股權；及
- (iv) 於緊接季度業績(如有)及半年度業績公佈日期前30日期間或(如屬較短者)由相關季度或半年度期間結束時起至業績公佈日期止期間內，均不得授出購股權。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，並可全部或部分行使或被視作已行使(視情況而定)。承授人不得或不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人而設立任何(法定或實益)權益。

(i) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款，於購股權被視為已授出並獲接納日期起至該日起十年屆滿前期間隨時予以行使。購股權可予行使的期限將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年期間內有效及生效。

附錄四

法定及一般資料

(j) 表現目標

根據購股權計劃授出的任何購股權可獲行使之前，承授人可能須達到董事會於授出購股權時列明的任何表現目標。

(k) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故、病患、受傷、殘障或按下文(r)(v)段所列理由被終止僱用外，承授人可自終止受僱當日起計一個月內行使承授人於終止當日有權行使的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 倘原因為身故、病患、受傷或殘障的情況下，其遺產代理人可自有關承授人終止受僱或身故當日起計十二個月的期間內行使購股權，而終止受僱當日須為其於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日(無論是否獲發薪金以代替通知期)，否則購股權將告失效。

(l) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言(經董事會釐定)，因根據普通法、任何適用法律或承授人與本集團訂立的服務合約而有權終止其受僱的任何其他理由，或因任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，導致彼不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權於承授人終止受僱當日後失效及不得行使。

(m) 收購時的權利

倘向所有股東(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面收購要約，而該要約於相關購股權的購股權有效期內成為或宣佈為無條件，或正式向股東提呈償債安排，則儘管授出的購股權訂有任何其他條款，購股權的承授人應有權於本公司所通知的有關期間內，隨時悉數或按承授人向本公司發出的通知所訂明的數目行使購股權(以尚未行使者為限)。

(n) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人(或其法定遺產代理人)應隨即有權最遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關

附錄四

法定及一般資料

通知所述的股份認購價總額的全數匯款，以行使其全部或任何購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快及於任何情況下不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(o) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向本公司股東或債權人發出召開考慮有關安排計劃的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數匯款(該項通知須不遲於擬召開大會前兩個營業日送達本公司)，以行使全部或該通知所指定數目的購股權，而本公司須盡快及於任何情況下不遲於緊接擬召開大會日期前的營業日，向承授人配發及發行因購股權獲行使而將予發行的有關數目的入賬列作繳足股份，並登記該承授人為有關股份持有人。

自有關大會日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。於有關和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘該和解或安排基於任何原因而未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權(僅以尚未行使者為限)的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使。

(p) 股份的地位

尚未行使購股權所涉及的股份不會獲派發股息。因購股權獲行使而將予配發的股份不附帶投票權，直至承授人(或任何其他人士)完成有關股份的持有人登記為止。根據上述規定，因購股權獲行使而配發及發行的股份與其他於行使日期的已發行繳足股份於各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤所引致的權利。因購股權獲行使而發行的股份不得享有記錄日期為配發日期前股份所附帶的任何權利。

(q) 資本變動的影響

倘本公司於任何購股權可行使或仍可行使期間因資本化發行、供股、公開發售(如有價格攤薄影響)、合併、拆細或根據適用的法律及法規規定削減本公司股本或其他原因而導致資本架構出現任何變動，則須相應調整(如有)尚未行使購股權所涉及股份的數目或面值及/或每份尚未行使購股權所涉及每股股份的認購價，而本公司核數師或獨立財務顧問須根據上市規則第17.03(13)條及相關附註、聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引及聯交所日後不時頒佈的上市規則指引及詮釋，以書面形式向董事會核證相關調整為公平合理。

附錄四

法定及一般資料

任何該等變動的基準須為承授人應擁有任何購股權承授人於該變動前根據其持有的購股權有權認購的相同比例本公司已發行股本，以及因任何購股權獲全面行使而應付的總認購價應盡可能維持（無論如何不可超過）於該變動發生前的價格。倘作出有關變動將導致股份以低於面值的價格發行，則不得作出變動。

發行證券作為交易的代價不得視為須作出任何該等變動的情況。

(r) 購股權的有效期限屆滿

購股權將於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述任何期限的屆滿日期；
- (iii) (o)段所述本公司計劃安排的生效日期；
- (iv) 根據(n)段，本公司開始清盤之日；
- (v) 承授人因下列一個或多個理由而與本集團終止關係，致使彼不再為合資格參與者當日：
 - (1) 彼嚴重行為失當；
 - (2) 彼因觸犯任何涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的刑事罪行而被定罪；
 - (3) 彼已無力償還債務、破產或與債權人全面訂立安排或債務重整協議；
 - (4) 僱員因根據普通法、任何適用法律或承授人與本集團訂立的服務合約而有權終止其受僱的任何其他理由。董事會因本段所述一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議案屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(h)段的規定後，董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權之日或根據下文(t)段的規定購股權被註銷之日。

(s) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者（視情況而定）受惠；或

附錄四

法定及一般資料

- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權條款的任何修改，須先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則該等修訂須根據購股權計劃的條款進一步經承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且凡對董事會於購股權計劃條款任何修訂方面的權限作出任何變動，均須經股東於股東大會上批准。

(t) 註銷購股權

根據上文(h)段，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。

(u) 購股權計劃的終止

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，而於此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，僅以使於計劃終止前已授出的任何購股權得以行使或根據購股權計劃條文所規定者為限。於計劃終止前已授出但於計劃終止時尚未行使的購股權繼續有效，並可根據購股權計劃予以行使。

(v) 董事會的管理

購股權計劃須由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或效用(本文件另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可予發行的股份上市及[編纂]；
- (ii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括(倘有關)因豁免任何有關條件)，且並未根據包銷協議的條款或其他原因終止；
- (iii) 股東於股東大會上批准購股權計劃的規則；及
- (iv) 股份開始於聯交所買賣。

附錄四

法定及一般資料

(x) 於年報及中期報告內披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，於年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(y) 購股權計劃現況

於最後實際可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出的購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可予發行的股份(即合共[編纂])上市及買賣。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

花樣年控股以本公司各股東為受益人與各股東訂立彌償保證契據(即上文「一B. 我們業務的其他資料—1. 重大合約概要」一節中第(a)段所述的合約)，以就(其中包括)於[編纂]成為無條件當日或之前因賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而產生的稅項，以及本集團任何成員公司可能面對的其他申索而可能應付的款項提供彌償保證。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，我們概不知悉我們或任何董事涉及任何未了結或面臨任何其他重大訴訟或仲裁，致使我們的財務狀況或經營業績受到重大不利影響。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准已發行股份及本文件所述將予發行的股份(包括因根據購股權計劃可予授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)上市及買賣。

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載對保薦人適用的獨立性準則。聯席保薦人費用合共約為19,100,000港元。

4. 開辦費用

本公司的開辦費用約為29,000港元，並已由本公司支付。

附錄四

法定及一般資料

5. 發起人

本公司並無上市規則所界定的發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，並無亦不擬就[編纂]及本文件所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

6. 專家資格

以下為於本文件提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
美林遠東有限公司	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
國泰君安融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
通商律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師

7. 專家同意書

美林遠東有限公司、國泰君安融資有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、通商律師事務所及 Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited 均已就本文件的刊發分別發出同意書，同意以本文件所載的形式及涵義轉載彼等的報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

8. 約束力

倘依據本文件提出申請，本文件即具效力，使全部有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)所約束。

附錄四

法定及一般資料

9. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本，以獲取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
 - (iv) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本而授予或同意授予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (v) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。
- (b) 董事確認：
- (i) 自2013年12月31日(即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動；及
 - (ii) 於本文件日期前十二個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響。
- (c) 本公司的股東名冊總冊將由[編纂]存置於開曼群島，而本公司的股東名冊分冊則由[編纂]存置於香港。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他股份所有權文件均須呈交香港證券登記處辦理登記，而不得於開曼群島呈交。
- (d) 本公司已作出一切必要安排，以便股份獲接納於中央結算系統結算及交收。
- (e) 本集團旗下成員公司現時並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣。
- (f) 本文件的英文及中文版本依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條訂明的豁免分開刊發。

附錄五

送呈公司註冊處處長及備查文件

送呈公司註冊處處長文件

已送呈香港公司註冊處處長註冊的隨附本文件副本的文件為：

- (a) [編纂]副本各一份；
- (b) 本文件附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－7.專家同意書」一節所述的書面同意書；及
- (c) 本文件附錄四「法定及一般資料－B.我們業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所述的重大合約副本各一份。

備查文件

下列文件的副本將於本文件日期起計**14**天(包括首尾兩天)內於一般營業時間，在盛德國際律師事務所的辦事處(地址為香港中環金融街**8**號國際金融中心二期**39**樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 附錄一所載德勤•關黃陳方會計師行編製的會計師報告；
- (c) 本集團附屬公司截至**2011**年、**2012**年及**2013**年**12**月**31**日止各財政年度的經審核財務報表；
- (d) 附錄二所述德勤•關黃陳方會計師行所編製有關本集團未經審核備考財務資料的函件；
- (e) 附錄三「公司章程及開曼群島公司法概要」所述**Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited**於本文件日期所編製概述開曼群島公司法若干方面的函件；
- (f) 附錄四「法定及一般資料－B.我們業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (g) 公司法；
- (h) 本公司中國法例法律顧問通商律師事務所發出有關中國法律的意見；
- (i) 附錄四「法定及一般資料－D.購股權計劃」一節所述購股權計劃的規定；
- (j) 附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－7.專家同意書」一節所述的書面同意書；及
- (k) 附錄四「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東及專家的其他資料－2.服務合約詳情」一節所述的服務同約。