



2014 年報

彩生活服務集團有限公司
股票代碼: 1778



把社區服務做到家

目 錄

公司資料	2
財務摘要	3
榮譽及獎項	4
2014年業務發展歷程	6
環境、社會與管治報告	7
主席報告	13
管理層討論及分析	16
董事履歷	35
高級管理層履歷	39
董事會報告	43
企業管治報告	60
獨立核數師報告	69
綜合損益及其他全面收益表	71
綜合財務狀況表	72
綜合權益變動表	74
綜合現金流量表	75
綜合財務報表附註	78
財務概要	174

公司資料

董事會

執行董事

唐學斌先生(首席執行官)
董東先生
周勤偉先生

非執行董事

潘軍先生(主席)
林錦堂先生
曾李青先生

獨立非執行董事

譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生

審核委員會

譚振雄先生(主席)
廖建文博士
許新民先生

薪酬委員會

廖建文博士(主席)
唐學斌先生
譚振雄先生
許新民先生

提名委員會

潘軍先生(主席)
唐學斌先生
譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生

公司秘書

鄭碧玉女士

授權代表

唐學斌先生
鄭碧玉女士

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

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1778

公司網站

www.colourlife.hk

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師

合規顧問

浩德融資有限公司

開曼群島股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman)
Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記分處

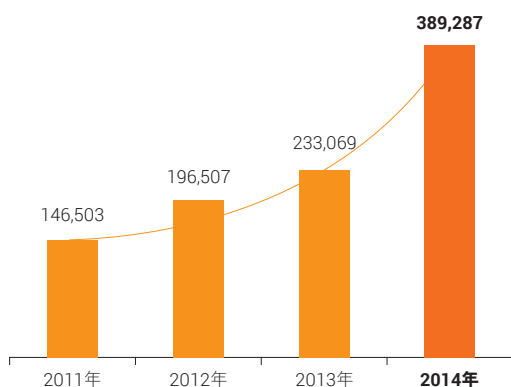
香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

主要往來銀行 (依英文字母順序排列)

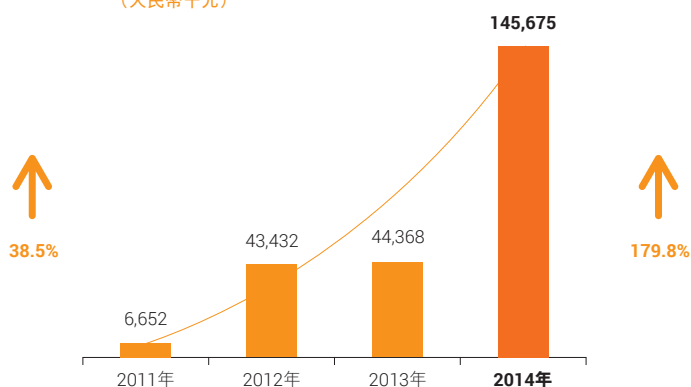
中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

財務摘要

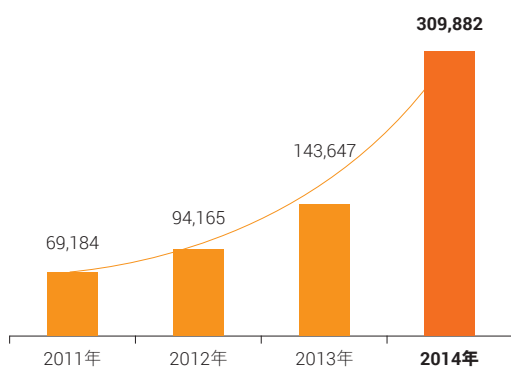
收益(人民幣千元)



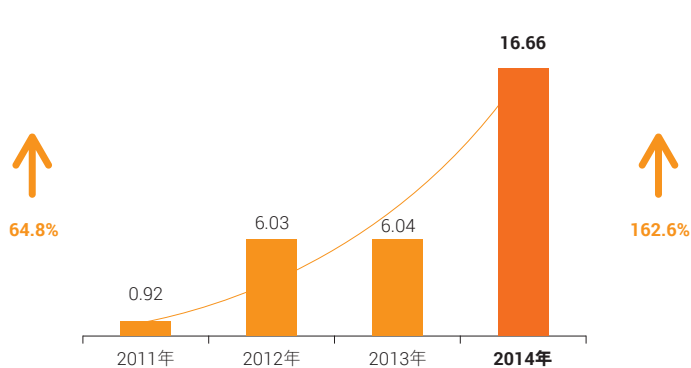
本公司擁有人應佔溢利
(人民幣千元)



毛利(人民幣千元)



每股基本盈利(人民幣分)



	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	146,503	196,507	233,069	389,287
毛利	69,184	94,165	143,647	309,882
本公司擁有人應佔利潤	6,652	43,432	44,368	145,675
每股基本盈利(人民幣分)	0.92	6.03	6.04	16.66
資產總值	466,889	655,942	494,467	1,599,731
負債總額	403,176	547,757	310,764	512,467
銀行結餘及現金	30,657	24,980	146,113	687,031

榮譽及獎項

- 1、 2014年6月，彩生活服務集團有限公司連同其附屬公司(「集團」)榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2014中國物業服務百強企業」稱號。
- 2、 2014年6月，集團榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2014中國特色物業服務領先企業」稱號。
- 3、 2014年6月，集團榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2014中國物業服務百強企業服務規模TOP10」稱號。
- 4、 2014年6月，集團榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2014中國物業服務百強企業成長性TOP10」稱號。



榮譽及獎項

- 5、 2014年6月，集團榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2014中國物業服務百強滿意度領先企業」稱號。
- 6、 2014年6月，集團榮獲中國指數研究院、中國房地產指數系統頒發的「2014物業管理居住物業總面積全國第一」稱號。
- 7、 2014年10月，集團被評選為第四屆中國物業管理協會「常務理事單位」。
- 8、 2014年10月，集團榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2014年中國物業服務領先品牌企業」稱號。



2014年業務發展歷程



環境、社會與管治報告

工作環境

彩生活服務集團有限公司(「公司」，連同附屬公司，「集團」)以項目全委及收購方式進行穩步發展。集團致力培育僱員，根據其績效、貢獻給予獎勵，集團擁有公平、公開的激勵獎勵政策，每年都會檢討薪酬結構及待遇，以確保薪酬公平且具有競爭力。集團為員工購買全面社會保險、公積金及意外保險，並制定有購股權計劃，員工更可在集團各合作商家享有各項產品與服務折扣，以增加對集團的歸屬感。

集團嚴格遵守相關標準，無任何重大違規事故。

健康與安全

集團本著「以人為本」的宗旨，致力於保持員工健康和安全的工作環境。作為物業管理集團，即使承受的安全風險相對較低，但前線員工仍然存在滑倒、絆倒及跌倒的受傷風險。因此集團極度重視健康與安全事宜。集團在人力資源中心下專設員工關係與異地複製部以便集中管控全國各地事業部的各類安全事故。該部門的設立是監察健康及安全方面的表現，並能及時向公司董事會(「董事會」)匯報隱患和不安全常規。當發生健康與安全事故時，第一時間報備該部門做好相應的準備工作，事後分析事故發生的原因，做好安全措施並告知所有事業部，防止安全隱患的再次發生。集團定期在小區組織消防演習，開展安全檢查，給員工灌輸安全意識，提升員工應急自救能力。員工關係與異地複製部時刻與各地事業部保持聯繫，監督並檢查各事業部對健康及安全條例的實施，確保員工良好的工作安全和工作環境。

集團非常重視員工的安全與健康工作，每年會向安全與健康措施投放資源，改善工作環境、配備勞動保護設施與用品等，定期對員工進行健康與安全教育及培訓。在辦公室嚴格執行《5S管理規範》，營造健康、舒適的工作環境。

集團嚴格遵守相關標準，無任何重大違規事故。

發展與培訓

集團注重人才儲備與提升發展，針對主要崗位以研修班、訓練營方式進行集中培訓，為集團輸送合格的人才。由內外行專業水準的老師進行授課，課程涵蓋了物業管理、互聯網思維模式等2個大類，20多門課程。同時採取實習基地進行實習的方式，增加培訓的實戰、落地性。

環境、社會與管治報告

同時針對全員各級別的員工，集團主要借助網絡學院平台，進行必修課、選修課程的培訓。並定期進行高管訪談，製作成「半月談」專刊給員工瞭解集團給員工學習。

另外由於地域差異，各事業部會根據個性化需要進行崗位培訓。以確保培訓的有效延續。

招聘與晉升

集團有一套人員入職標準及崗位說明書，招聘視乎應聘者個人能力，集團培育優秀人才不論性別、年齡和宗教信仰，所有員工與職位申請人都享有平等機會；集團人員年齡介乎20多歲至60歲以上不等，以20歲至40歲之間人員居多，佔75%左右。

集團嚴格遵守相關標準，無任何重大違規事故，反對使用強制勞工或童工。

能源管理情況

在國家高度重視環境保護，把節能環保作為轉變發展方式的重要措施的前景下，集團無論是從自身的利益出發，還是從環保方面考慮都應該高度重視能源管理，承擔起相應的社會責任。因此，集團從2011年開始就對所管轄的項目進行了大量資金的投入和能源的管理，先後對照明、電梯、水泵、中央空調等能耗較大的設備進行了節能的改造，集團具體做法是：

一、 做好能源的控制點

要想做到對能源耗損的精益控制，就要從以下的幾個控制點著手：

- 1、 要做到計量方面的準確。通過電氣系統圖的分析，分清業主電氣回路和公共能源回路，通過更明晰地計數來分清相關費用，尤其是一些公共設備的費用，對於一些大項的用電工程和設備專門安裝了電錶。
- 2、 要做到管理的無空白點。對所有的能源消耗點都要進行管理覆蓋，根據重要程度進行不同程度的人力、物力等管理資源的配置，以確保有能源的地方就有集團的監控。
- 3、 核算精準。一方面針對電價的核算而言，因為電力管理部門對不同時間段的收費標準是不同的，尤其是區分用電高峰，用電低谷等，進行區別計量價格，所以電價的核算不僅要體現量的因素，還要體現時段的因素。另一方面，對於用戶用電，尤其是商業用電，須精確核算以防止偷跑漏冒。
- 4、 臨界點運行。是針對能源的消費時間和能源設備的開啓、關閉、運作等，使得其使用時間是正好滿足照明和其他需要的基礎上，而沒有多餘和能源浪費的情況發生。

環境、社會與管治報告

二、 建立互聯網雲能效管理平台

通過這個平台的建立，集團可以對全國的小區項目進行遠程的能耗情況的監控，及時發現問題，並建立能源數據庫，較好的對項目進行能源的管理，未來集團還會建立炭排發的數據庫和對水資源的監控。

三、 進行設備的節能改造

集團會對全國的項目社區進行設備的節能投資改造，在照明方面：集團對小區的地下停車場和樓道進行LED燈的更換，對水泵和電梯進行智能化的改造，這些的改造節能效果顯著，節電率都在60%以上。

節能環保是集團對社會的責任，打造綠色的社區是我們對業主的義務，在2014的年度裏集團共節約用電840萬度以上，在新的年度裏集團還要更上一層樓，對社會對業主做出更大的貢獻。

社區參與

為更好地踐行在社區服務領域的社會責任，2014年8月底，集團攜手寶安日報在深圳市碧水龍庭社區舉辦「龍華新區首屆物業服務開放日」活動，讓社區居民能更好地瞭解到深圳物業服務的發展以及變遷歷程。



圖一為：「龍華新區首屆物業服務開放日」活動現場，市民觀看「映像30年」展覽。



圖二為：「龍華新區首屆物業服務開放日」活動，現場節目表演。

環境、社會與管治報告

2014年7月份，為創造一個綠色節能的社區典範，集團西安事業部下屬的華為項目工作人員組織華為員工舉辦了以「環保與節約同在，綠色與西研齊美」為主題的環保公益活動。



圖三為：「環保點滴，從我做起」簽名

2014年9月份，成都事業部和音晶座社區，彩生活服務中心工作人員舉辦了以「關愛老人，為建設文明和諧社區獻計獻策」為主題的夕陽紅老年人茶話會活動。

2014年10月份，南京岱善潤福城社區彩生活服務中心聯合街道辦開展了一場服務社區業主的便民活動，為社區居民免費提供量血壓、健康諮詢、體檢諮詢、家電維修、理髮、勞動就業等事項。對於一些年紀比較大、行動不方便的社區老人，工作人員及時提供了上門服務，免費為老人健康檢測與諮詢。



圖四為：南京岱善潤福城社區便民活動現場。

環境、社會與管治報告

2014年11月份，成都事業部花郡社區彩生活服務中心聯合福泰老年中心為社區居民免費提供血壓測量、血糖檢測等便民服務項目。

2014年12月份，與深圳晚報合作舉辦了「綠色先鋒·衣舊情深」舊衣物循環利用環保公益活動，集團在所管理的深圳100多個社區中免費投放愛心捐物箱，社區業主們可隨時將自己不用的衣物捐贈，將溫暖傳遞給需要幫助的人們。



圖五為：「綠色先鋒·衣舊情深」活動在社區投放的愛心衣物回收箱圖片；

運營常規

供應鏈管理

集團以合作共贏為目標，以開放的平台化思路建立了完整的供應鏈管理體系，嚴格篩選產品供應商和服務外包商，不斷優化品類結構與服務品質。運用互聯網思維，集團將原有對物的管理轉變成對人的服務，從業主需求出發，將Online to Offline (O2O) 模式不斷完善與提升，線上利用彩之雲平台為業主提供充值繳費、酒店機票、糧油水果、E理財、E裝修、E維修等服務功能，線下結合業主實際生活需求整合社區周邊「一公里商圈」，包含餐飲、娛樂、便民服務等商家。集團在O2O業務上具備先天的優勢，運用社區資源結合互聯網手段為業主提供更加便捷、安心的服務，例如在社區與順豐嘿客合作，將新型便利店服務做到家門口。在每月的「幸福中國行」當季水果回饋活動中，集團堅決採取原產地直供，來源可追溯並實地調研、對比後，才將商品准入平台。針對社區智能化改造在停車場設備及監控設備等重大品類採購實施前嚴格執行招投標程序，堅持「公平、公正、公開」的原則，確保選取合格的產品及供應商。在合作過程中集團針對各種類型供應商進行半年度、年度等定期與不定期考核，保證雙方合作順利進行，持續為業主提供優質服務。

環境、社會與管治報告

另一方面，本著專業的人做專業的事的原則，集團將保安、保潔、種植等專業工作外包給專業的第三方企業，這部分合作夥伴也是集團業務鏈中關鍵的環節。對於外包商的選擇，集團主要從服務能力、服務經驗、人員管理能力及專業化設備配備等方面進行選擇，並對服務結果按照集團活服務標準進行定期考核，及時發現問題、解決問題。此外，集團還採取一系列措施確保外包商不會違反人權及侵害勞動者的合法權益。

保障消費者利益

集團嚴格遵守行業法律法規，在業務快速擴張的同時尤其看中客戶滿意度。2014年集團把客戶滿意度作為對員工考核的重要績效指標，在整體考核比例中佔比50%。2015年是集團的「品質元年」，集團將滿意度作為項目主任考核的唯一指標，確保員工時刻以滿意度為導向提供優質的社區服務。

此外，為了與業主建立暢通的溝通渠道，集團開通24小時服務熱線電話4008 893 893，還研發了手機客戶端軟件彩之雲APP，業主可以通過電話或是網絡表達意見(投訴、建議、維修等其他需求)。業主意見由集團總部監控中心統一搜集，發出整改指令，並跟進後續落實，直至回訪業主滿意。目前，集團透過互聯網與業主聯繫的頻率在不斷提升，該渠道獲得的業主意見佔比達到80%左右。

另一方面，集團在總部建立了遠程監控中心，每天對社區的管理服務狀態進行抽查，天眼系統可實時監控被抽查小區的服務狀態、員工狀態以及設備狀態，對不合格的小區按相關規定進行處罰。同時，各區域事業部長期堅持週檢和月檢機制，並且由集團運營中心品質總顧問督導監管，及時發現問題並進行整改。

反貪污

集團在內部建立了一套防止貪污和欺詐的政策和措施，並由專門的審核部門進行監督和執行。審核部門直接受董事會領導，對貪污和欺詐保持零容忍，旨在維護公證、公開、透明的企業運營環境。

同時，集團對所有的僱員、供應商以及合作夥伴均表明了反貪污、反欺詐的堅定立場，並且在相應的合約中加入適當的條款進行約束，使其確實按照集團的要求執行，審核部門進行獨立的監督，促進整體機制更加完善。

此外，員工如果對任何事件產生懷疑可及時向相關業務部門作出彙報，如有需要也可向審核部門及集團高管層彙報，集團提供了匿名舉報渠道，權利配合杜絕貪污欺詐等事件。

集團對貪污和欺詐時刻保持警覺，並不斷尋求更行之有效的政策來規範企業員工及合作夥伴。集團將通過不斷地學習和探索，來完善內部監控體系，並定期舉辦專題活動總結經驗和教訓。

主席報告



1、出色的完成各項經營目標，並進一步鞏固集團在社區服務行業的領先地位

2014年是彩生活服務集團有限公司(「公司」)實現跨越式發展的一年，不僅在香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板成功掛牌上市，在經營業績方面更是取得了不俗的表現。憑藉良好的品牌知名度和優質的管理體系，公司及其附屬公司(「集團」)通過收購和全委方式持續擴張管理項目數量和建築面積，截止2014年末集團合約管理服務項目達1,265個，管理服務面積2.053億平方米，分別同比增長100.8%和124.4%。同時，2014年集團實現營業收入人民幣389.3百萬元，淨利潤人民幣196.5百萬元(未扣減上市及期權費用)，出色完成年度工作目標，在社區服務行業的領軍地位得到進一步的鞏固。

主席報告

2、提升集團的發展管理體系，升級彩生活2.1至2.2

集團致力於構建標準化、集約化、自動化的服務標準和質量管控體系，利用現代技術改善社區服務質量，提升客戶滿意度，並減少社區服務業務對傳統勞動力的依賴。2014年集團對服務社區改造從2.1升級至2.2，進一步利用智能化、物聯網和互聯網的技術，提高物業企業工作效率和住戶通行等生活效率，同時為住戶打造一個智能、便捷、信息化的社區服務平台，為住戶提供居家生活服務。2014年集團完成對410個社區的2.2改造，從硬件設備升級、APP軟件註冊等多個方面為業主提供更加便利的社區生活和服務，未來集團將加快項目改造速度，預計2015年完成對800個項目的改造。

3、逐漸以集團為平台，構建社區服務業的生態圈

基於所服務的社區業主，集團開發推廣彩之雲手機APP應用軟件，其中加載包括繳納物業費、投訴等剛性需求，增強了業主對彩之雲的黏性，2014年末彩之雲的註冊用戶為100萬人，活躍用戶為40萬人。此外，集團以彩之雲APP為應用平台，以物業服務為基礎，逐步與合作夥伴共同成長。目前，與生活服務(E維修)、金融服務(E理財)、房屋服務(E租房)等各個領域的垂直應用，初步形成「共同成長、共生共榮」的社區服務生態圈的雛形，集團深信，未來服務與服務之間的連接將被證明更有價值。

4、集團信用提升顯著，發展獲得金融機構戰略支持

集團在快速擴張的同時保持穩健的財務結構，其商業模式得到廣泛金融機構的認可，與平安銀行、中國銀行、招商銀行、中國工商銀行(「工商銀行」)、交通銀行、光大銀行、工銀亞洲、中銀國際、永隆銀行等建立合作關係。未來集團將進一步加強與銀行等金融機構的合作，為後續項目擴張、項目改造等提供必要的資金支持。未來集團也將會深入與各家金融機構合作，探討未來基於社區發展之可能性。

主席報告

5、集團品牌價值日益凸顯，業主滿意度持續提升

集團始終秉承「把社區服務做到家」的理念，為業主提供優質社區服務，經過多年積累品牌價值日益凸顯。集團連續六年榮獲中國房地產TOP10研究組頒發「中國物業服務百強企業」，並被評為「2014物業管理居住物業總面積全國第一」、「2014中國物業服務百強企業服務規模TOP10」、「2014中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2014中國物業服務百強企業成長性TOP10」、「2014中國特色物業服務領先企業」等榮譽稱號。另一方面，集團每個月對業主滿意度跟蹤調查，從安全、種植、維修等多個維度對服務進行評價，2014年集團客戶平均滿意度達到90.83%，進一步強化了集團品牌價值。在服務提升品牌，品牌帶動擴張的良性循環中，集團實現了項目服務質量和項目服務數量的雙提升。

6、人力資源管理從不同層次人才引進、提升與激勵建立全方位的體系

為滿足快速擴張和發展的需要，集團建立了完善的員工引進、培訓、晉升機制，為優秀人才提供職業上升通道。人才引進方面，集團遵循3:3:3制原則，即三分之一校園招聘；三分之一社會招聘；三分之一內部提拔，為各個崗位篩選適合的員工。內部提升方面，最核心的為項目主任的提升，擔任項目主任的員工必須通過主任訓練營全天候、封閉式、理論加實踐的培訓方能上崗。2014年集團舉辦了4期主任訓練營，培養了215位優秀的一綫項目主任，為項目管理和服務質量提供保障。此外，2014年9月，集團對關鍵崗位員工推出期權激勵，將員工與股東的工作目標統一，期許在最大程度上調動員工的工作積極性。

7、展望與發展

目前整個社區服務業仍然處於高度分散，創新盈利模式仍然有待清晰。行業整合與探索新的盈利模式是未來的兩大主題，這也是集團的核心戰略。一方面，集團將積極通過全委、收(併)購的戰略，加快行業的整合。而另外一方面，集團也將充分把握移動互聯網契機，通過彩生活這一社區服務的平台，與眾多希望在社區垂直服務深耕細作的O2O企業，共同構建能夠為業主帶來更佳社區生活體驗「社區生態圈」。

管理層討論及分析

業務回顧

業務概覽

於2014年6月30日，本公司已成功完成分拆及於港交所主板獨立上市。經扣除上市開支後，上市首日合共籌集所得款項淨額約人民幣710百萬元。

本集團是中國領先的物業管理公司之一。按於2013年12月31日所管理的住宅單位數目計，本集團於2014年獲中國指數研究院評定為中國最大社區服務運營商；按於2013年12月31日所簽約管理的住宅社區面積計算，本集團於2014年獲中國指數研究院評定為2014年物業管理居住物業總面積全國第一。本集團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（包括附有住宅單位及非住宅性質配套設施的綜合用途物業）提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(ii) 為物業發展商提供預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；及(iii) 為地區物業公司提供標準化運營、成本控制及諮詢等顧問服務；
- 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) 透過本集團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。

管理層討論及分析

物業管理服務

地理分佈

截至2014年12月31日，本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區所在城市如下：

華南

1. 深圳
2. 東莞
3. 佛山
4. 撫州
5. 贛州
6. 廣州
7. 河源
8. 惠州
9. 景德鎮
10. 南昌
11. 南康
12. 莆田
13. 清遠
14. 上饒
15. 陽江
16. 宜春
17. 鷹潭
18. 中山
19. 珠海
20. 廈門
21. 韶關
22. 鶴山
23. 南安
24. 泉州
25. 三明
26. 漳州
27. 黃梅
28. 南雄
29. 龍岩
30. 九江
31. 茂名
32. 南平
33. 新余
34. 肇慶
35. 海口

華東

36. 常州
37. 東台
38. 高郵
39. 淮安
40. 江陰
41. 句容
42. 連雲港
43. 南京
44. 南通
45. 上海
46. 蘇州

47. 無錫
48. 蕪湖
49. 興化
50. 鹽城
51. 揚州
52. 宜興
53. 常熟
54. 昆山
55. 徐州
56. 杭州
57. 滁州
58. 湖州
59. 富陽
60. 嘉興
61. 臨沂
62. 台州
63. 煙台
64. 鎮江
65. 淄博

中國西南

66. 成都
67. 柳州
68. 大理
69. 桂林
70. 南寧
71. 自貢
72. 崇左
73. 百色
74. 貴港
75. 遵義
76. 貴陽
77. 防城港

中國東北

78. 蓋州
79. 哈爾濱
80. 葫蘆島
81. 瀋陽
82. 雙鴨山
83. 鐵嶺
84. 營口
85. 調兵山
86. 本溪
87. 長春
88. 盤錦

中國西北

89. 西安
90. 銀川
91. 蘭州

華北

92. 北京
93. 秦皇島
94. 天津

華中

95. 長沙
96. 新鄉
97. 益陽
98. 鄭州
99. 武漢
100. 郴州
101. 開封
102. 安陽
103. 襄陽
104. 荊門
105. 漢陽
106. 宜昌
107. 岳陽
108. 張家界
109. 株洲

海外

110. 新加坡



管理層討論及分析

於2014年，本集團的合約管理總建築面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下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：

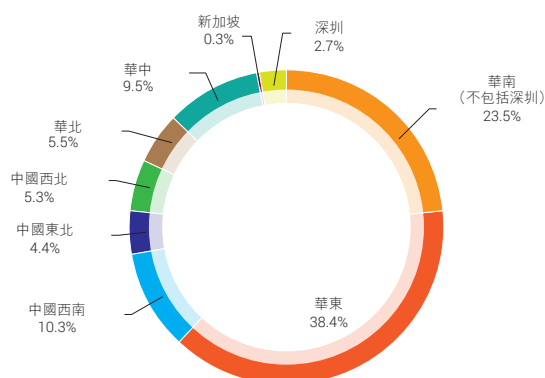
	於12月31日							
	2014年				2013年			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目
深圳	4,780	102	720	18	4,715	99	749	19
華南(不包括深圳) ⁽¹⁾	34,914	194	13,386	113	18,087	111	6,017	41
華東 ⁽²⁾	38,777	230	40,011	228	17,147	128	13,908	64
中國西南 ⁽³⁾	17,701	60	3,488	34	8,492	45	3,253	27
中國東北 ⁽⁴⁾	5,068	33	4,015	26	1,995	12	2,200	4
中國西北 ⁽⁵⁾	10,869	53	76	1	5,456	17	-	-
華北 ⁽⁶⁾	8,807	17	2,522	20	6,745	20	946	10
華中 ⁽⁷⁾	15,545	78	3,868	29	648	4	1,175	14
新加坡	703	29	-	-	-	-	-	-
小計	137,164	796	68,086	469	63,285	436	28,248	179
純商業物業	-	-	-	-	697	14	42	1
總計	137,164	796	68,086	469	63,982	450	28,290	180

附註：

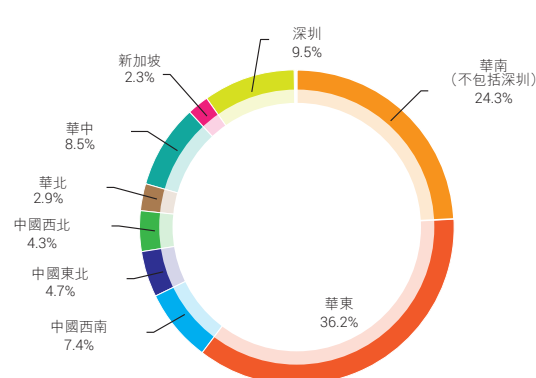
- 於2014年12月31日包括東莞、廈門、韶關、鶴山、南安、泉州、三明、漳州、黃梅、南雄、龍岩、佛山、撫州、贛州、廣州、河源、惠州、景德鎮、南昌、南康、莆田、清遠、上饒、陽江、宜春、鷹潭、中山、珠海、九江、茂名、南平、新余、肇慶及海口。
- 於2014年12月31日包括常熟、昆山、徐州、杭州、滁州、常州、東台、高郵、淮安、江陰、句容、連雲港、南京、南通、上海、蘇州、無錫、蕪湖、興化、鹽城、揚州、宜興、湖州、富陽、嘉興、臨沂、台州、煙台、鎮江及淄博。
- 於2014年12月31日包括成都、大理、桂林、南寧、自貢、柳州、百色、崇左、貴港、貴陽、遵義及防城港。
- 於2014年12月31日包括蓋州、哈爾濱、葫蘆島、瀋陽、雙鴨山、調兵山、長春、本溪、鐵嶺、營口及盤錦。
- 於2014年12月31日包括蘭州、銀川及西安。
- 於2014年12月31日包括北京、秦皇島及天津。
- 於2014年12月31日包括武漢、襄陽、荊門、安陽、開封、郴州、長沙、新鄉、益陽、鄭州、濮陽、宜昌、岳陽、張家界及株洲。

管理層討論及分析

合約管理建築面積的地區分佈



住宅社區數目的地區分佈



於2014年12月31日，本集團的覆蓋範圍已延伸至中國109個城市及1個中國境外城市，而本集團在有關城市訂約管理796個住宅社區，合約管理建築面積合共約為137.2百萬平方米，並與469個住宅社區訂立顧問服務合約，合約管理建築面積合共約為68.1百萬平方米。本集團將繼續透過取得新服務委聘及收購其他物業管理公司擴展業務。下表載列本集團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2014年的變動：

	於12月31日							
	2014年				2013年			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目
年初	63,285	436	28,248	179	32,337	278	1,691	23
新委聘 ⁽¹⁾	42,866	136	46,450	338	21,369	80	26,557	156
收購	32,870	241	-	-	11,985	100	-	-
由顧問服務轉為自主管理 ⁽²⁾	2,069	15	(2,069)	(15)	-	-	-	-
終止 ⁽³⁾	(3,926)	(32)	(4,543)	(33)	(2,406)	(22)	-	-
年末	137,164	796	68,086	469	63,285	436	28,248	179

管理層討論及分析

附註：

- (1) 就本集團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，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的住宅社區而言，新委聘包括與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 截至2014年12月31日止年度，本集團成功收購其中一間先前曾提供顧問服務的物業管理公司，導致相關住宅社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。
- (3) 包括本集團主要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。

物業發展商性質

本集團所管理或提供顧問服務的物業乃主要由本公司控股股東花樣年控股集團有限公司(於開曼群島註冊成立並於港交所主板上市的有限公司，股份代號：1777，「花樣年控股」)及其附屬公司(統稱「花樣年集團」)以外的獨立物業發展商所興建。下表載列本集團於所示日期所管理或提供顧問服務由獨立物業發展商及花樣年集團發展的合約管理總建築面積及物業數目明細：

	於12月31日							
	2014年			2013年				
	估合約		估物業	估合約		估物業		估物業
	合約管理	管理總		合約管理	管理總	合約管理	管理總	
總建築	建築面積	總數	總建築	建築面積	總數	總數	百分比	
面積	百分比	物業數目	百分比	面積	百分比	物業數目	百分比	
(千平方米)				(千平方米)				
由花樣年集團以外的獨立物業								
發展商興建的物業	197,271	96.1%	1,233	97.5%	84,772	91.9%	598	94.9%
由花樣年集團興建的物業	7,979	3.9%	32	2.5%	7,500	8.1%	32	5.1%
總計	205,250	100.0%	1,265	100.0%	92,272	100.0%	630	100.0%

物業管理服務的服務範圍

本集團集中(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。

本集團提供的物業管理服務可分為以下類別：

管理層討論及分析

保安服務

本集團致力提供高質素的保安服務，確保其管理的社區獲充分保障。本集團透過升級設備提升其保安服務質素。本集團提供的日常保安服務包括巡邏、出入監控、應對訪客及處理緊急事件。本集團可能委派第三方分包商提供若干保安服務。

清潔及園藝服務

本集團透過本身的專門附屬公司或第三方分包商向其管理的社區提供整體清潔、防蟲及景觀維護服務。

維修及保養服務

本集團向其管理的若干社區提供維修及保養服務。具體而言，本集團一般負責保養(i)公共地區設施(例如升降機、扶手電梯及中央空調設施)；(ii)消防安全設施(例如滅火筒及火警鐘系統)；(iii)保安設施(例如入口監控攝影機)；及(iv)公用設施(例如發電機、水泵及水箱)。本集團透過本身的專門附屬公司或第三方分包商提供有關服務。

彩生活物業管理服務模式

截至2014年12月31日，本集團聘用超過21,000名駐場人員以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團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。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。

	於12月31日			
	2014年		2013年	
	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	0.5-0.8	3.5	0.5-0.8	3.5
華南(不包括深圳) ⁽²⁾	0.6-6	-	0.6-6	-
華東 ⁽³⁾	0.1-2.9	1.2	0.1-2.9	1.2
中國西南 ⁽⁴⁾	0.55-5.68	-	0.55-5.68	-
中國東北 ⁽⁵⁾	0.7-1.5	-	0.7-1.5	-
中國西北 ⁽⁶⁾	0.8-3.95	-	0.8-3.95	-
華北 ⁽⁷⁾	0.4-2.8	-	0.4-2.8	-
華中 ⁽⁸⁾	0.5-2.48	-	1.38	-
新加坡	1.23	-	-	-

管理層討論及分析

附註：

- (1) 本集團就商業及辦公室空間以及停車場可能設有不同收費標準。
- (2) 於2014年12月31日包括東莞、廈門、韶關、鶴山、南安、泉州、三明、漳州、黃梅、南雄、龍岩、佛山、撫州、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、珠海、九江、茂名、南平、新余、肇慶及海口。
- (3) 於2014年12月31日包括常熟、昆山、徐州、杭州、滁州、常州、東台、高郵、淮安、江陰、句容、連雲港、南京、南通、上海、蘇州、無錫、蕪湖、興化、鹽城、揚州、宜興、湖州、富陽、嘉興、臨沂、台州、煙台、鎮江及淄博。
- (4) 於2014年12月31日包括成都、大理、桂林、南寧、自貢、柳州、百色、崇左、貴港、貴陽、遵義及防城港。
- (5) 於2014年12月31日包括蓋州、哈爾濱、葫蘆島、瀋陽、雙鴨山、調兵山、長春、本溪、鐵嶺、營口及盤錦。
- (6) 於2014年12月31日包括蘭州、銀川及西安。
- (7) 於2014年12月31日包括北京、秦皇島及天津。
- (8) 於2014年12月31日包括武漢、襄陽、荊門、安陽、開封、郴州、長沙、新鄉、益陽、鄭州、濮陽、宜昌、岳陽、張家界及株洲。

於2014年，物業服務行業勞工成本持續上漲。為應對該等上漲趨勢帶來的挑戰並進一步提高物業管理服務的效率，本集團已就部分在管項目推行以資訊化為基礎的自動化及設備升級。同時，本集團亦推出彩之雲網站及其對應的移動通訊設備應用程式，在繳費、尋求維修及保養服務以及提交服務投訴方面提供便利，加強本集團與住宅社區業主之間的互動和聯繫。本集團相信這將進一步增強其適應移動互聯網時代的社區服務需求的能力，有利於複製本集團對社區的管理模式及將線上線下業務無縫整合，並為本集團物業管理服務的中央化業務模式及品質提供強而有力的保障，從而進一步擴大本集團在物業管理方面的競爭優勢。

2015年，本集團將繼續專注提升物業管理品質，進一步在其管理的小區中推廣其物業管理模式的升級改造，在本集團的線上平台推出更多與住戶互動的內容，從而強化彩生活社區服務平台的品牌效應。本集團將進一步深化其在全國的戰略布局，使線上線下社區服務平台更具規模效應。本集團亦將持續打造及深化社區周邊商圈的資源整合能力，吸引更多商戶到彩之雲平台上為本集團所管理的社區住戶提供更多商品和服務，從而提高本集團服務平台的客戶黏度，使本集團發展為領先的社區服務平台運營商。

管理層討論及分析

顧問服務

為延伸本集團的覆蓋範圍、向更多受眾展示本集團的服務及能力、使本集團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，本集團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，而本集團向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉本集團的經驗及平台，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，本集團按照合約於相關社區提供社區租賃、銷售及其他服務，日後可能為本集團產生額外收益。

於2014年12月31日，本集團向中國469個住宅社區訂約提供顧問服務。截至2014年12月31日止年度，本集團就顧問服務產生的收入為人民幣53.5百萬元(2013年：人民幣0.5百萬元)，或佔2014年的總收益的13.7%(2013年：0.2%)。顧問服務的毛利率接近100%。

相關合約一般最少為期兩年。本集團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，本集團按照合約可以本集團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。

工程服務

本集團透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務的全資附屬公司深圳市開元同濟樓宇科技有限公司(「深圳市開元同濟」)，為物業發展商(主要包括獨立物業發展商，亦在較低程度上包括花樣年集團)及本集團所管理的社區提供工程服務。本集團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)透過本集團的設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務。

自動化及其他硬件設備安裝服務

為提高相關社區的管理效率以減低物業管理服務成本，本集團致力為住宅社區提供自動化設備安裝服務。

本集團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，旨在使本集團的收益來源更多元化，及與已委聘本集團或可能於其後交付物業發展項目時委聘本集團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。

管理層討論及分析

本集團以LED燈、動態感應燈及具能源效益的升降機等節能設備取代本集團所管理或提供服務的住宅社區的現有硬件，協助該等社區實現能源節約。

社區公用設施維修及保養服務

本集團就住宅社區的升降機、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。隨著彩生活管理模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，透過定期保養降低上述硬件設備出現重大故障而需進行大型維修的可能性。於2014年12月31日，本集團獲委聘為所管理或提供顧問服務的801個住宅社區提供維修及保養服務。

社區自動化設備租賃服務

本集團為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。該等設備包括停車場保安系統、樓宇進入系統及遠程監控攝錄機等。該等設備由深圳市開元同濟投資並透過本集團的設備租賃計劃提供予各住宅社區使用。於2014年12月31日，本集團已為約410個住宅社區完成自動化及其他設備升級。

社區租賃、銷售及其他服務

憑藉本集團對居於本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區的住戶需求的瞭解，本集團策略性地專注為本集團的社區租賃、銷售及其他服務開發一個服務平台，讓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。

本集團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。住戶可透過本集團的駐場管理處或免費服務熱線直接下達訂單。此外，居住於本集團透過本公司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。本集團於2012年底開始推出線上購物協助平台，並透過本公司網站經營線上服務平台。

本集團的社區租賃、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。

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。本集團協助彼等出租該等空間，並收取佣金作為回報。本集團亦就住宅社區的額外空間提供該等服務，以便出租作貯存空間。

管理層討論及分析

購物協助

視乎產品或服務類別而定，住戶可透過本集團的駐場管理處、免費服務熱線或截至2014年12月31日覆蓋792個住宅社區的本公司網站下達訂單。一般而言，凡購買大米、瓶裝水及食油，住戶會於本集團的駐場管理處或透過免費服務熱線下達訂單。本集團的駐場管理處維持一定存貨的瓶裝水，以應付住戶的迫切需要。瓶裝水、食油及大米供應商會根據本集團的訂單將貨物運送至本集團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，而本集團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，本集團亦購入及維持自家的水果存貨，並將水果售予社區的住戶。

住宅及零售單位租賃及銷售協助

當業主向本集團尋求租賃協助時，本集團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分租單位予合適租戶以賺取租金。

社區運營平台業務

隨著本集團合約管理總建築面積及所管理或提供顧問服務的住宅社區數目增加，本集團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。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務、(ii)工程服務及(iii)社區租賃、銷售及其他服務。截至2014年12月31日止年度，總收益由截至2013年12月31日止年度的人民幣233.1百萬元增加67.0%至約人民幣389.3百萬元。

收益增長主要源於(i)計算收益的總建築面積增加及(ii)本集團提供社區租賃、銷售及其他服務的數量增加。

物業管理服務

截至2014年12月31日止年度，物業管理服務收益由2013年同期的人民幣136.8百萬元增加72.7%至人民幣236.3百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

收益	截至12月31日止年度				變動	
	2014年		2013年		2014財政年度相對 2013財政年度	
	人民幣 千元	佔總收益 百分比	人民幣 千元	佔總收益 百分比	人民幣 千元	百分比
酬金制	121,488	31.2%	64,494	27.7%	56,994	88.4%
包幹制	30,236	7.8%	34,744	14.9%	(4,508)	-13.0%
預售服務	31,069	8.0%	37,037	15.9%	(5,968)	-16.1%
顧問費	53,512	13.7%	528	0.2%	52,984	10,034.8%
	236,305	60.7%	136,803	58.7%	99,502	72.7%

有關增加主要源於：

- 隨著計算收益的總建築面積增加，來自按酬金制收取的服務費的收益增加人民幣57.0百萬元。於2014年12月31日，按酬金制計算收益的總建築面積由2013年同日的53.3百萬平方米增至108.0百萬平方米，增幅為54.7百萬平方米或102.6%；
- 隨著計算收益的總建築面積增加以及使用本集團顧問服務的該等目標公司執行彩生活物業管理模式開始出現成效而收取較佳單位價格，來自按顧問服務合約收取費用的收益增加人民幣53.0百萬元。於2014年12月31日，顧問合約項下計算收益的總建築面積由2013年12月31日的7.3百萬平方米增至57.1百萬平方米，增幅為49.8百萬平方米或682.2%；

管理層討論及分析

- (c) 截至2014年12月31日止年度，就提供預售相關服務所收取服務費的收益較截至2013年12月31日止年度所收費用減少人民幣6.0百萬元；
- (d) 由於在2014年下半年根據與本公司控股股東訂立的不競爭契據而終止向數幢商廈提供服務，按包幹制獲得的收益減少約人民幣4.5百萬元。

由於上述事實，物業管理服務截至2014年12月31日止年度的收益佔本集團總收益60.7%，較截至2013年12月31日止年度的58.7%增加2.0%。

— 工程服務

截至2014年12月31日止年度，工程服務收益由截至2013年12月31日止年度的人民幣51.6百萬元增至人民幣87.7百萬元，增幅為69.8%。工程服務收益的分析如下：

收益	截至12月31日止年度				變動	
	2014年		2013年		2014財政年度相對 2013財政年度	
	人民幣 千元	佔總收益 百分比	人民幣 千元	佔總收益 百分比	人民幣 千元	百分比
設備安裝	18,992	4.9%	34,206	14.7%	(15,214)	-44.5%
維修及保養服務	57,099	14.7%	14,788	6.3%	42,311	286.1%
設備租賃	11,574	3.0%	2,629	1.1%	8,945	340.2%
	87,665	22.5%	51,623	22.1%	36,042	69.8%

工程服務收益增加主要源於：

- (a) 推行彩生活服務物業管理模式導致計算收益的總建築面積增加，因而帶動社區維修及保養服務截至2014年12月31日止年度的收益由截至2013年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元增至人民幣57.1百萬元，增幅為286.1%；
- (b) 於2014年，就本集團社區設備租賃服務收取的收益隨著社區設備升級計劃推行而增加人民幣8.9百萬元；
- (c) 截至2014年12月31日止年度的設備安裝服務收入由截至2013年12月31日止年度的人民幣34.2百萬元減至人民幣19.0百萬元，減幅為44.5%，貫徹本集團逐步淡出此耗費資產業務的策略。

管理層討論及分析

— 社區租賃、銷售及其他服務

截至2014年12月31日止年度，社區租賃、銷售及其他服務收入由截至2013年12月31日止年度的人民幣44.6百萬元增至人民幣65.3百萬元，增幅為46.3%。

增值服務收益的分析如下：

收益	截至12月31日止年度				變動	
	2014年		2013年		2014財政年度相對 2013財政年度	
	人民幣 千元	佔總收益 百分比	人民幣 千元	佔總收益 百分比	人民幣 千元	百分比
公共空間租賃協助	23,307	6.0%	14,578	6.3%	8,729	59.9%
軟件使用費	21,081	5.4%	5,626	2.4%	15,455	274.7%
購物協助	11,714	3.0%	13,928	6.0%	(2,214)	-15.9%
住宅及零售單位租賃及銷售協助	9,215	2.4%	9,166	3.9%	49	0.5%
清潔	-	0.0%	1,345	0.6%	(1,345)	-100.0%
	65,317	16.8%	44,643	19.2%	20,674	46.3%
總收益	389,287	100.0%	233,069	100.0%	156,218	67.0%

社區租賃、銷售及其他服務增長乃主要源於：

- 於2014年，本集團計算收益的總建築面積增加帶動軟件使用費增加約人民幣15.5百萬元，由2013年的人人民幣5.6百萬元增至人民幣21.1百萬元，增幅為274.7%；
- 於2014年，社區公共空間租賃協助的佣金收入由2013年的人人民幣14.6百萬元增至人民幣23.3百萬元，增幅為59.9%；
- 購物協助服務收益減少約人民幣2.2百萬元。

銷售及服務成本

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、保安攝錄機電綫、管道及其他)、公用設施成本、折舊與攤銷及其他。截至2014年12月31日止年度，銷售及服務成本約為人民幣79.4百萬元，較2013年同期約人民幣89.4百萬元減少11.2%，主要由於本集團根據與本公司控股股東訂立的不競爭契據而終止向商廈提供物業管理服務導致勞工及其他成本減少。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

截至2014年12月31日止年度，整體毛利由2013年約人民幣143.6百萬元增加人民幣166.3百萬元至約人民幣309.9百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅相若。

2014年的整體毛利率由2013年的61.6%上升18.0個百分點至79.6%，主要由於所有業務分部的毛利率繼續維持高水平及毛利率較高的業務收益比重增加。

(i) 物業管理業務

物業管理服務的毛利率由58.3%增加22.1%至80.4%，主要因為按酬金制的物業管理服務及顧問服務增加，而有關服務的毛利率接近100%，導致毛利及毛利率持續增長；及包幹制的收益比例減少，原因為終止向商廈提供服務。

(ii) 工程服務

截至2014年12月31日止年度，工程服務分部的毛利率由2013年約38.8%增至2014年約62.8%，增幅為24.0%，主要由於(a)毛利率較高的維修及保養服務收入應佔比例上升；及(b)新增毛利率較高的設備租賃服務。

(iii) 社區租賃、銷售及其他服務

截至2014年12月31日止年度，社區租賃、銷售及其他服務分部的毛利由2013年約人民幣43.9百萬元增至約64.6百萬元，增幅為47.2%。毛利率為98.9%，較2013年的98.4%增加0.5個百分點，繼續維持近100%水平。

其他盈利及虧損

本集團截至2014年12月31日止年度的其他盈利及虧損為虧損人民幣11.9百萬元，較截至2013年12月31日止年度的虧損人民幣10.1百萬元增加17.8%，主要由於(i)匯兌虧損由零增至人民幣1.4百萬元；及(ii)就貿易應收款項確認的減值虧損由人民幣1.2百萬元增至人民幣5.6百萬元(根據本公司對本集團物業管理及工程服務合約結餘進行的審閱，本公司相信有關金額可能無法收回)。

其他收入

截至2014年12月31日止年度的其他收入為人民幣4.2百萬元，相對截至2013年12月31日止年度而言維持穩定水平。

銷售及分銷開支

截至2014年12月31日止年度的銷售及分銷開支為人民幣1.7百萬元，相對截至2013年12月31日止年度而言維持穩定水平。

管理層討論及分析

行政成本

本集團行政成本由截至2013年12月31日止年度的人民幣60.3百萬元增至截至2014年12月31日止年度的人民幣92.9百萬元，增幅為54.1%。本集團繼續收緊成本控制措施。行政成本增加乃主要由於(i)本公司於2014年9月29日授出購股權，導致截至2014年12月31日止年度計入人民幣29.8百萬元之行政成本；(ii)本集團業務規模隨著其總管理建築面積增加而擴大，因而留聘更多後勤人員以提供財務會計及業務營運等集中管控的服務；及(iii)本集團部分所收購當地物業管理公司涉及的地區行政開支增加，原有的總部職能按本集團的集中管控經營模式對銷或削減。

按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2014年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支為人民幣20.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣17.3百萬元增加15.6%，主要由於本集團管理的總建築面積增加導致所回收成本同步增加。本集團集中管控的服務(例如財務會計、人力資源、業務營運、法律服務)，繼而導致向社區層面支收的有關開支持續增加。

融資成本

截至2014年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣1.9百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣0.6百萬元增加216.7%，主要歸因於銀行借款增加。

購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

於2014年9月29日，本公司向其僱員及本公司董事(「董事」)授出45,000,000份購股權，行使價為每份6.66港元。自截至2014年12月31日止年度的損益表扣除的購股權開支約為約人民幣29.8百萬元。

上市開支

截至2014年12月31日止年度，本集團的上市開支為人民幣16.3百萬元，較2013年的人民幣22.9百萬元減少28.8%。此等費用主要包括本集團支付予參與上市籌備工作的專業人士的服務費。於2014年6月30日，本公司完成首次公開發售，而本公司股份亦於港交所主板正式上市買賣。

投資物業的公平值變動

本集團投資物業的公平值變動由2013年的收益人民幣0.2百萬元增加850.0%至2014年的收益人民幣1.9百萬元，主要由於各年末重估的投資物業市值增加所致。

管理層討論及分析

所得稅開支

本集團所得稅開支由2013年約人民幣25.5百萬元增加140.4%至2014年約人民幣61.3百萬元，主要由於企業所得稅即期稅項由2013年的人民幣27.6百萬元增加131.2%至2014年的人民幣63.8百萬元。

年內經調整溢利

經調整溢利界定為扣除本集團首次公開及任何其他發售成本及計入損益表的購股權計劃前的年內溢利。由於此等成本項目既屬非經常性，亦非現金支出，本公司相信，個別分析此等成本項目的影響令本集團經營業績的組成部分更為清晰，為投資者提供有用的額外資料以評估本集團的業務經營表現。以下載列年內經調整溢利與年內溢利（香港財務報告準則中最为直接可資比較的計量）的對賬：

	截至12月31日止年度		變動	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014財政年度相對 2013財政年度 人民幣千元	百分比
香港財務報告準則項下				
年內溢利	150,486	45,468	105,018	231.0%
加入：				
上市開支	16,282	22,854	(6,572)	(28.8%)
購股權開支	29,780	—	29,780	—
年內經調整溢利	196,548	68,322	128,226	187.7%

物業、廠房及設備

於2014年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面值由2013年12月31日約人民幣23.5百萬元增加187.2%至約人民幣67.5百萬元，主要由於2014年(i)智能化系統改造項目在建工程增加約人民幣37.2百萬元；(ii)添置數套辦公房產總值約人民幣8.7百萬元；及(iii)添置樓宇人民幣3.8百萬元。

無形資產

於2014年12月31日，本集團所持有無形資產的賬面值為人民幣26.9百萬元(2013年12月31日：人民幣0.62百萬元)。無形資產增加主要由於本集團所收購附屬公司訂立的物業管理合約有所增加，有關合約以收益法估值。該等無形資產估值均由仲量聯行西門有限公司進行評估並出具獨立評估報告。

管理層討論及分析

投資物業

於2014年12月31日，本集團持有投資物業約人民幣29.8百萬元(2013年12月31日：人民幣26.8百萬元)。該等投資物業均由仲量聯行西門有限公司進行評估並出具獨立評估報告。於本年度，投資物業較2013年增加約人民幣3.0百萬元(11.2%)，主要由於本年度自發展商接收16套房產以抵扣所欠管理費，並出售七套自置投資物業。

商譽

自2014年1月1日以來，本集團已收購13間物業公司，於截至2014年12月31日止年度產生商譽人民幣54.7百萬元。根據本公司管理層所進行減值評估，相關商譽不存在減值跡象，故截至2014年12月31日止年度毋須計提任何減值撥備。

遞延稅項

於2014年12月31日，因無形資產攤銷而產生的遞延稅項資產約為人民幣0.8百萬元；本集團因無形資產攤銷而產生的遞延所得稅負債約為人民幣7.4百萬元。

銀行結餘及現金

於2014年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣687.0百萬元，較2013年12月31日約人民幣146.1百萬元增加370.2%。現金及銀行存款結餘增加主要涉及本公司股份在港交所主板上市所籌集所得款項淨額約人民幣710百萬元。

貿易應收款項及其他應收款項

貿易應收款項主要包括物業服務收入、工程、安裝及維修服務收入以及增值服務收入所產生的應收款項。

於2014年12月31日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣157.5百萬元，較2013年12月31日約人民幣57.2百萬元增加約人民幣100.3百萬元，原因為於2014年本集團實際產生收入的物業建築面積顯著增長，導致小區的維修保養費、顧問費及軟件使用費相應增加。本集團其後收回貿易應收款項超過人民幣71.7百萬元。

貿易應收款項、其他應收款項及預付款項由2013年12月31日約人民幣48.7百萬元增至2014年12月31日約人民幣75.1百萬元，主要由於：(i)酬金制住宅社區及顧問服務廣泛引入設備升級項目產生預付款項，導致向供應商支付的預付款項增加人民幣15.9百萬元；(ii)顧問協議下的小區數量增加290個，導致根據顧問服務安排代表住宅社區住戶付款增加人民幣6.9百萬元；(iii)增設地區辦事處導致員工的公務借款增加人民幣3.3百萬元。

管理層討論及分析

代表住戶付款／收款

代表住戶付款／收款指本集團按酬金制所管理住宅社區的物業管理處的流動賬目。由於此等住宅社區的物業管理辦事處並無獨立法人身分，故一般並無獨立銀行賬戶。就此等住宅社區的物業管理辦事處的日常管理而言，該等管理處的所有交易（包括收集物業管理費及結付日常開支）乃透過集團實體的司庫職能結付。應收住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指本集團代表住宅社區支付的開支超出向該住宅社區住戶收取的物業管理費。應付住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指向該住宅社區住戶收取的物業管理費超出本集團代表住宅社區支付的開支。

代表住戶付款的結餘增加及代表住戶收款的結餘減少，主要由於本集團計算收益的管理總建築面積不斷增長，加上本集團越來越多管理系統新訂立的项目涉及的物業管理費收款與項目產生選擇性成本的時間有別。

貿易應付款項及其他應付款項

貿易應付款項及其他應付款項主要包括應付本集團工程服務分包商的款項、根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款、已收按金、應計員工成本及其他應付稅項等項目，具體分析如下：

- (1) 貿易應付款項由2013年12月31日約人民幣20.9百萬元增至2014年12月31日約人民幣26.0百萬元，主要由於2014年本集團物業管理服務業務錄得增長，但增幅因自動化及其他硬件設備安裝服務交易金額減少而有所抵銷。
- (2) 其他應付款項及應計款項由2013年12月31日約人民幣93.4百萬元增加至2014年12月31日約人民幣176.3百萬元，主要由於：
 - (i) 獲本集團提供顧問服務的小區數量增加，導致根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款增加人民幣22.3百萬元；
 - (ii) 於2014年收購活動增多，導致收購附屬公司應付代價增加人民幣27.5百萬元；
 - (iii) 本集團業務規模擴大導致其他應付稅項增加人民幣10.1百萬元；尚未支付的應付稅項由2013年12月31日的人民幣13.1百萬元增至2014年12月31日的人民幣23.2百萬元；
 - (iv) 隨著收購新附屬公司，僱員數目上升，導致應計員工成本增加人民幣7.3百萬元；

管理層討論及分析

- (v) 擴展業務導致其他應付款項及應計款項(如核數服務費用、代理費及其他雜費)增加人民幣11.5百萬元；及
- (vi) 本公司因應上市進度支付的上市費用進度款。本年度尚有未支付的上市開支人民幣16.0百萬元，較2013年12月31日減少人民幣5.0百萬元。

實收資本

於2014年6月30日，本公司完成首次公開發售，而本公司股份已正式於港交所主板上市買賣。首次公開發售合共籌得資金約人民幣710百萬元。首次公開發售完成後，本公司的已發行股份總數已增至1,000,000,000股。

現金狀況

於2014年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約為人民幣687.0百萬元，較2013年12月31日的人民幣146.1百萬元增加370.2%。本年度現金總額增加，主要為首次公開發售籌集的所得款項淨額人民幣710百萬元。於2014年12月31日及2013年12月31日，本集團的現金總額遠高於計息借款金額。

財務狀況持續穩健。於2014年12月31日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)為2.4倍，較2013年12月31日的1.2倍大幅提高。資產流動性及安全性亦隨著成功上市而顯著提升。

匯兌風險

本集團主要集中於中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。截至2014年12月31日止年度，儘管人民幣兌美元及港元有所貶值，惟董事預期人民幣匯率的任何波動不會對本集團營運造成重大不利影響。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團約有1,265名僱員(2013年12月31日：約1,054名僱員)。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例後釐定。

除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理退休金計劃(就國內僱員而言)供款以及酌情花紅計劃。

報告期後重大事件

於2015年2月16日，本集團宣佈向第三方收購深圳市開元國際物業管理有限公司及其附屬公司以及若干債務(「收購事項」)，現金代價約為人民幣330,000,000元(相當於約410,157,000港元)。於本年報日期，收購事項尚未完成。

董事履歷

執行董事

唐學斌先生，47歲，執行董事、首席執行官、本公司提名委員會及薪酬委員會成員。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，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。

董東先生，51歲，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月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

董事履歷

周勤偉先生，35歲，本公司執行董事，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的集團財務總監，主要負責公司財務管理。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，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制財務報表。周先生於2001年7月自中山大學畢業，取得管理學士學位。並於2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

非執行董事

潘軍先生，44歲，非執行董事、董事會主席及本公司提名委員會主席。彼於1999年加入花樣年集團，負責花樣年集團(不包括本集團，「保留集團」)的整體營運。潘先生亦為花樣年控股的執行董事、主席兼首席執行官。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。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。

董事履歷

林錦堂先生，46歲，本公司非執行董事。彼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月出任港交所主板上市公司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、並購及海外融資。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、並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月期間出任港交所主板上市公司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。林先生於2010年11月至2014年3月期間出任港交所主板上市公司盛源控股有限公司(股份代號：851)的獨立非執行董事。林先生目前亦為港交所主板上市公司天馬影視文化控股有限公司(股份代號：1326)的獨立非執行董事。

曾李青先生，45歲，本公司非執行董事。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，曾先生為港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，曾先生為港交所上市公司A8電媒音樂控股公司(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器通信學士學位，並於2007年9月取得中歐國際工商學院EMBA學位。

董事履歷

獨立非執行董事

譚振雄先生，64歲，獨立非執行董事、本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。譚先生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。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。

廖建文博士，47歲，獨立非執行董事，於2015年2月17日獲委任為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。廖博士於美國、香港及中華人民共和國（「中華人民共和國」）擁有豐富的商科研究與教學經驗。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2012年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年，彼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。廖博士現為361度國際有限公司（股份代號：1361）及中國蒙牛乳業有限公司（股份代號：2319）的獨立非執行董事，兩間公司均於港交所主板上市。廖博士於2015年2月17日獲委任為花樣年控股之獨立非執行董事。此外，他還擔任紐約證券交易所上市的奇虎360科技公司的獨立董事。

許新民先生，63歲，獨立非執行董事以及本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。許先生擁有房地產經濟師職稱，於房地產行業積逾20年經驗。彼自2000年起參加中國物業管理協會籌建及以後歷次全國會員代表大會籌備工作。自2001年3月起許先生出任中國物業管理協會綜合部主任。自2003年6月起，彼出任中國物業管理協會副秘書長，主要分管全國物業管理示範考評驗收的組織和實施工作。於2004年至2009年，許先生受聘兼任中國高等教育學會後勤物業管理分會高級顧問。於1991年6月至2001年1月，彼先後出任江蘇省常州市房管處處長和物業管理處處長，主要負責籌建常州市物業管理協會。許先生於2005年畢業於中國林業大學，並取得工商管理學士學位。

高級管理層履歷

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。他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，他曾於1992年9月至1996年3月出任深圳嘉兆科技有限公司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月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

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。彼於物業管理方面擁有約14年經驗。在加入本集團前，他曾於1998年7月至2002年12月出任中海物業管理有限公司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月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

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。他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月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

高級管理層履歷

錢坤先生，45歲，為本集團副總裁。錢先生於2006年8月加入本集團，負責本集團的全面預算及成本管理工作。錢先生於財務管理、預算及成本控制方面擁有約22年工作經驗。在加入本集團前，於2001年1月至2006年7月任深圳卓越置業集團派駐所屬全資控股子公司深圳市卓越物業管理有限公司財務總監，主要負責公司財務管理。於1997年10月至2000年12月，任職於深圳市政華控股交通集團公司任職財務部部長，主要負責公司財務管理。錢先生於1992年會計專業畢業並於1999年獲得會計師職稱，2008年獲得武漢大學會計碩士學位，2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

段斐欽先生，36歲，於2014年12月24日獲任本集團助理總裁，負責本集團的生態圈與投資者關係工作。段先生於公司戰略管理，行業研究，資本市場方面擁有約10年經驗。在加入本集團前，彼於2011年7月至2014年9月為招商證券海外行業首席分析師，主要負責香港及海外的房地產及相關行業與公司研究，並參與多家地產企業香港上市相應工作。於2010年8月至2011年7月，彼任職於華僑城房地產股份有限公司，出任企劃部經理，主要負責公司戰略發展，經營計劃管理等工作。於2006年11月至2009年9月，彼於泛海建設武漢王家墩中央商務區建設股份有限公司出任高級經理，負責戰略發展及投融資計劃等工作。於2005年3月至2006年7月出任南都房地產集團長沙分公司營銷副總監，負責相關項目企劃、銷售。段先生於2010年7月自武漢大學畢業，取得經濟學博士學位，並於2004年11月取得倫敦政治經濟學院城市與區域發展研究管理學碩士，及2001年7月取得湖南大學城市規劃工學學士。

丁楊女士，39歲，為本集團助理總裁。丁女士主要負責本集團品牌及管理工作。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。

高級管理層履歷

于海華女士，35歲，為本集團人力資源中心高級總監，負責全集團人力資源策略規劃及執行管理工作。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。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。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。於2014年6月獲得中山大學心理學(應用心理學)碩士學位，並於2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

蔡國奇先生，49歲，本集團黨總支書記。彼於2008年加入本集團，負責公共關係及突發事件的處理。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主管。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。蔡先生於2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

董亞夫先生，37歲，於2012年9月加入本集團，為本集團社區平台中心高級總監，負責本集團的互聯網平台搭建及運營推廣、管理事宜。董先生於互聯網、營銷方面擁有約16年經驗。在加入本集團前，彼於2010年12月至2012年6月為高朋網(騰訊旗下)華南區域總經理，主要負責華南區域業務管理。於2006年12月至2010年11月，彼任職於快錢(中國)支付公司(該公司為中國知名第三方支付企業)，其離職前的職位為華南銷售總監、全國行業拓展總監，主要負責公司支付產品的拓展。於2006年1月至2006年11月，彼於易寶支付(該公司為中國知名第三方支付企業)出任華南銷售總監。於2002年7月至2005年12月出任滿天星網絡技術有限公司營銷經理，主要負責城市票務網的運營推廣。於1998年8月至2002年3月，出任臺灣三陽機車大陸銷售總公司銷售經理。董先生於1998年7月自鄭州航空工業管理學院畢業，取得工學學士學位。

高級管理層履歷

韓金女士，38歲，於2014年12月24日獲委任為本集團總裁辦主任，負責本集團總裁辦公室管理工作。韓女士於企業管理方面擁有約10年經驗。在加入本集團前，彼於2002年5月至2012年12月為深圳大興汽車集團分公司總經理，主要負責分公司全面經營管理。於1998年7月至2002年2月，彼任職於廣東三正集團，其離職前的職位為集團公共關係部經理，主要負責集團對外宣傳管理。韓女士於2004年7月自澳門城市大學畢業，取得工商管理碩士學位。並於2013年1月取得北京大學滙豐商學院管理課程結業證書。

姚琦先生，47歲，於2014年12月24日委任為集團市場中心高級總監。彼於2014年4月加入本集團，負責本集團的市場拓展及管理事宜。姚先生於房地產開發與策劃營銷、物業管理擁有23年經驗。在加入本集團前，彼於2013年6月至2014年3月為深圳彩之家房地產策劃公司常務副總經理，主要負責地產項目營銷代理。彼於2012年9月至2013年5月為珠海市華策集團公司企劃中心銷售總監，主要負責集團各地地產項目的策劃營銷。於2010年9月至2012年8月，彼任職於中山紅館房地產策劃有限公司，出任總經理，主要負責地產項目的代理策劃與營銷。於2004年4月至2009年2月，彼任職於中山飛熊房地產策劃有限公司，出任總經理，主要負責地產項目的代理策劃與營銷。姚先生於1989年7月畢業於長春光學精密機械學院（現長春理工大學），取得工學學士學位。

董事會報告

董事會欣然提呈年度報告及本集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註1。

業績

本集團截至2014年12月31日止年度的業績載於第71頁的綜合損益及其他全面收益表。

股息分派

董事建議於2015年5月29日或之前向全體於2015年5月21日(星期四)已登記為本公司股份持有人的人士宣派末期股息每股9.00港仙(須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准)。總金額將自本公司股份溢價賬撥付。

股本

本公司股本於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註42。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

本公司的可供分派儲備

於2014年12月31日，根據開曼群島公司法計算本公司的可供分派儲備為人民幣642,900,000元(2013年：人民幣13,300,000元)，包括股份溢價人民幣674,800,000元、購股權儲備人民幣29,800,000元及累計虧損人民幣61,700,000元。

董事會報告

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事：

唐學斌先生(首席執行官)

董東先生

周勤偉先生(於2014年4月25日獲委任)

非執行董事：

潘軍先生(主席)

林錦堂先生

曾李青先生(於2014年6月11日獲委任)

獨立非執行董事：

譚振雄先生(於2014年6月11日獲委任)

廖建文博士(於2014年6月11日獲委任)

許新民先生(於2014年9月29日獲委任)

徐俊達先生(於2014年6月11日獲委任及於2014年9月29日辭任)

根據本公司組織章程細則第83(3)條，由董事會委任的唐學斌先生、董東先生、周勤偉先生、潘軍先生、林錦堂先生、曾李青先生、譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生的任期將於股東週年大會屆滿。全體上述退任董事於股東週年大會均符合資格並願意於股東週年大會接受重選。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自本公司股份於港交所上市日期2014年6月30日(「上市日期」)起初步為期三年。上述服務合約僅可根據該等服務合約的條文或由任何一方發出不少於三個月事先書面通知終止。

各非執行董事的任期自上市日期起初步為期三年。

譚振雄先生及廖建文博士獲委任為獨立非執行董事的任期自上市日期起初步為期三年。許新民先生獲委任為獨立非執行董事的任期自2014年9月29日起初步為期三年。

概無擬於股東週年大會重選的董事與本公司訂有本集團不可於一年內毋須支付賠償(一般法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事會報告

高級管理層酬金

根據守則條文第B.1.5條，截至2014年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)的年度薪酬按範圍分類載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	10
1,000,001 港元至2,000,000 港元	1
2,000,001 港元至3,000,000 港元	—
3,000,001 港元至4,000,000 港元	—
<hr/>	
	11

各董事截至2014年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註11。

董事會報告

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2014年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據港交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及港交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉及淡倉：

董事姓名	身分／權益性質	本公司已發行 普通股數目	於本公司 相關股份的權益	股權概約百分比
唐學斌先生	受控法團的權益 ⁽²⁾	215,981,477(L)	—	21.60%
	實益擁有人 ⁽⁴⁾	—	895,440(L)	0.09%
董東先生	實益擁有人 ⁽³⁾	—	802,800(L)	0.08%
周勤偉先生	實益擁有人 ⁽³⁾	—	467,300(L)	0.05%
潘軍先生	實益擁有人 ⁽³⁾	—	895,440(L)	0.09%
曾李青先生	實益擁有人 ⁽⁴⁾	4,185,001 (L)	—	0.42%
	實益擁有人 ⁽⁴⁾	4,185,001 (S)	—	0.42%
	信託受益人	27,000 (L)	—	0.003%
	實益擁有人 ⁽³⁾	—	150,000 (L)	0.02%
林錦堂先生	實益擁有人 ⁽³⁾	—	150,000 (L)	0.02%
譚振雄先生	實益擁有人 ⁽³⁾	—	150,000 (L)	0.02%
廖建文博士	實益擁有人 ⁽³⁾	—	150,000 (L)	0.02%
許新民先生	實益擁有人 ⁽³⁾	—	150,000 (L)	0.02%

附註：

- (1) 字母「L」指於股份的好倉，而字母「S」指於股份的淡倉。
- (2) 唐學斌先生於蔚成有限公司(「蔚成」)的43.34%股份中擁有權益，而蔚成則全資擁有Splendid Fortune Enterprise Limited(「Splendid Fortune」)。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持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 於2014年12月29日，相關董事獲授購股權以根據購股權計劃(定義見下文「購股權計劃」分節)認購有關數目的本公司股份。
- (4) 曾李青先生為4,185,001股本公司股份的實益持有人，而該等股份乃由第一上海證券有限公司(「第一上海」)代其以信託方式持有。根據第一上海與本公司就第一上海代表若干投資者(包括曾李青先生)認購股份所訂立日期為2013年5月29日的股份認購協議(「股份認購協議」)，曾先生向花樣年控股授出優先購買權，倘於禁售期屆滿(即本公司上市日期後第180日)後任何時間，投資者(包括曾先生)建議出售、出讓、轉讓、質押或抵押彼等所持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，花樣年控股將擁有該等股份的優先購買權(「優先購買權」)。

董事會報告

(ii) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身分	股本權益/ 相關股份數目	股本權益/股權 概約百分比
潘軍先生	深圳市彩之雲網絡科技 有限公司 (「深圳市彩之雲網絡」) ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣 7,000,000 元	70%
	Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) ⁽²⁾	受控法團的權益	20	20%
	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	9,980,000	0.17%
唐學斌先生	深圳市彩之雲網絡 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣 3,000,000 元	30%
	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	1,640,000	0.03%
林錦堂先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	2,770,000	0.05%
董東先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	560,000	0.01%

附註：

- (1) 深圳市彩之雲網絡由潘軍先生及唐學斌先生分別擁有 70% 及 30% 權益。根據多項架構合約，彩之雲網絡的財務業績已作為本公司附屬公司綜合入賬及入賬，詳情於本公司日期為 2014 年 6 月 17 日的招股章程「歷史、重組及集團架構」一節披露。
- (2) Fantasy Pearl 由 Ice Apex Limited (「Ice Apex」) 及 Graceful Star Overseas Limited (「Graceful Star」) 分別擁有 80% 及 20% 權益，而 Graceful Star 乃由潘軍先生全資擁有。
- (3) 指花樣年控股在歸屬時間表規限下授出的購股權。

除上文所披露者外，於 2014 年 12 月 31 日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份及相關股份中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第 XV 部須知會本公司及港交所的權益或淡倉(包括董事根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及港交所的權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

本公司按於2014年6月11日通過的股東書面決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的條文。

購股權計劃為股份獎勵計劃，乃為表揚、感謝及獎勵對本集團有貢獻的合資格參與者(定義見本節)並鼓勵彼等為增加本公司價值作出貢獻而設立。購股權計劃的合資格參與者包括本集團董事及僱員，以及任何顧問、諮詢人、分銷商、供應商、代理商、客戶、及其他人士，而董事會全權酌情認為彼等曾經或將會對本集團作出貢獻。

除非獲本公司股東事先批准，購股權計劃項下可予授出的股份最高數目不得超過本公司股份於聯交所上市後的已發行股份總數的10%(即100,000,000股股份)，相當於本年報日期本公司的已發行股本約10%。於2014年，本公司於2014年9月29日(「授出日期」)向全體董事及本集團若干僱員授出45,000,000份購股權以認購45,000,000股股份(相當於本年報日期本公司已發行股份總數的4.5%)。除非獲本公司股東事先批准且合資格參與者及其聯繫人放棄投票，於任何12個月期間及截至授出日期，根據購股權計劃可授予合資格參與者的購股權涉及的已發行及將予發行股份數目最多不得超過授出日期的已發行股份1%。授予任何董事、本公司主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人的購股權須獲獨立非執行董事事先批准。倘授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的任何購股權將導致已發行股份及於所有已授出或將於12個月期間內授予有關人士的購股權獲行使時將予發行的股份(i)合共佔授出日期的已發行股份超過0.1%；及(ii)總值超過5,000,000港元(按股份的收市價計算)，則須待本公司股東於股東大會以按股數投票表決方式獲事先批准，方可授出購股權。

根據購股權計劃授出購股權的建議於自授出日期起計30日內可供接納。於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1港元(或人民幣等值款額)作為授出的代價。購股權可根據購股權計劃條款自授出日期起隨時行使，直至自該日起十年屆滿。認購價將由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期在港交所每日報價表所報的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日在港交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii)股份面值。購股權可根據購股權計劃條款於購股權被視作已獲授出及接納當日後及自該日起計十年屆滿前隨時行使。購股權可獲行使的期間由董事會全權酌情決定，惟概無購股權可於獲授出超過十年後行使。於批准購股權計劃後，不得授出超過10年的購股權。購股權計劃於採納日期後十年內有效及生效，惟可由本公司於股東大會或由董事會提前終止。

董事會報告

以下載列購股權計劃項下所授出購股權截至2014年12月31日止年度的變動詳情：

姓名	授出日期	行使價 港元	於授出日期 的股份收市價 港元	購股權數目				於2014年 12月31日 的結餘	附註
				於2014年 1月1日 的結餘	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效		
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	-	895,440	-	-	895,440	(1)及(2)
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	-	802,800	-	-	802,800	(1)及(2)
周勤偉先生	2014年9月29日	6.66	6.66	-	467,300	-	-	467,300	(1)及(2)
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	-	895,440	-	-	895,440	(1)及(2)
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	-	150,000	-	-	150,000	(1)及(2)
曾李青先生	2014年9月29日	6.66	6.66	-	150,000	-	-	150,000	(1)及(2)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	-	150,000	-	-	150,000	(1)及(2)
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	-	150,000	-	-	150,000	(1)及(2)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	-	150,000	-	-	150,000	(1)及(2)
僱員	2014年9月29日	6.66	6.66	-	41,189,020	-	-	41,189,020	(1)及(2)
總計					45,000,000			45,000,000	

附註：

- (1) 20,000,000份購股權(包括1,679,530份授予四名董事(即唐學斌先生、董東先生、周勤偉先生及潘軍先生)的購股權及18,320,470份授予本集團若干僱員的購股權)將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬。
- (2) 25,000,000份購股權(包括2,131,450份授予九名董事的購股權及22,868,550份授予本集團若干僱員的購股權)將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2017年9月29日)歸屬。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至2014年12月31日，本公司或其任何附屬公司及合營企業概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

借款

本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註28。

收購本公司證券的權利

除授予董事的購股權外，於年內任何時間，本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無作為任何安排的訂約方，以致董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。

董事會報告

董事於重大合約的權益

本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於年終或本年度任何時間仍然生效而董事於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

管理合約

於回顧財政年度概無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部分的合約持續存在。

主要股東

於2014年12月31日，據董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）或機構於本公司股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的5%或以上權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身分／權益性質	股份數目	概約百分比
花樣年控股	實益擁有人 ⁽¹⁾	534,018,523	53.40%
Fantasy Pearl	受控法團的權益 ^(1及2)	534,018,523	53.40%
Ice Apex	受控法團的權益 ^(1及2)	534,018,523	53.40%
曾寶寶女士	受控法團的權益 ^(1及2)	534,018,523	53.40%
Splendid Fortune	實益擁有人 ⁽³⁾	215,981,477	21.60%
蔚成	受控法團的權益 ⁽³⁾	215,981,477	21.60%

附註：

- (1) 該等權益包括花樣年控股所持503,956,782股本公司股份及與第一上海及China Bowen Capital Management Co., Ltd.所訂立兩項股份認購協議涉及的30,061,741股股份（花樣年控股於當中擁有優先購買權）。
- (2) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.35%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生分別擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%權益。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，概無其他股東（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

董事會報告

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

主要客戶及供應商

截至2014年12月31日止年度，本集團五大客戶所涉及銷售合共佔本集團於本年度的總銷售額少於30%。

截至2014年12月31日止年度，本集團五大供應商所涉及採購合共佔本集團於本年度的總採購額少於30%。

概無董事、其緊密聯繫人士或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%）於本集團五大客戶或供應商中擁有任何權益。

持續關連交易

截至2014年12月31日止年度，本集團已訂立以下持續關連交易。交易詳情載於財務報表附註39及下文：

1. 深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（「深圳市開元同濟」）向花樣年集團提供工程服務

於2014年6月11日，深圳市開元同濟與花樣年集團（中國）有限公司（「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」）（各為花樣年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花樣年集團就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。

花樣年集團（中國）及深圳市花樣年各為本公司控股股東花樣年控股的間接全資附屬公司，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，工程服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。工程服務協議詳情載於本公司日期為2014年6月17日的招股章程「關連交易」一節。

截至2014年12月31日止年度，花樣年集團根據工程服務協議就提供工程服務應付本集團的費用為人民幣13,500,000元，同期的年度上限為人民幣15,500,000元。

董事會報告

2. 深圳市彩生活物業管理有限公司(「深圳市彩生活物業管理」)向花樣年集團提供交付前物業管理服務

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(各為花樣年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提供交付前物業管理服務，而有關服務可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)於預售階段提供駐場保安、清潔及其他相關服務以及將向花樣年集團物業銷售中心提供的客戶服務，例如禮賓服務及客戶泊車指導；及(ii)於交付前階段為花樣年集團旗下物業發展項中未售部分提供營運及管理服務(「交付前物業管理服務」)，年期自上市日期起至2016年12月31日止。

花樣年集團(中國)及深圳市花樣年各為本公司控股股東花樣年控股的間接全資附屬公司，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交付前物業管理服務協議構項下擬進行交易成本公司的持續關連交易。交付前物業管理服務協議詳情載於本公司日期為2014年6月17日的招股章程「關連交易」一節。截至2014年12月31日止年度，花樣年集團根據交付前物業管理服務協議就提供交付前物業管理服務應付本集團的費用為人民幣16,300,000元，而同期的年度上限為人民幣18,980,000元。

3. 架構合約

根據《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)，增值電訊服務須受限於外商投資限制，外商不得持有中國增值電訊服務供應商的股權超過50%。基於上述相關中國法律及規例的限制，本集團無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「深圳市彩之雲網絡」)的股權。為使本集團可繼續管理及經營彩圳市彩之雲網絡的線上業務及有權享有彩圳市彩之雲網絡有關線上業務產生的所有經濟利益，深圳市彩生活網絡服務有限公司(「深圳市彩生活網絡服務」)、深圳市彩之雲網絡、潘先生及唐先生於2014年6月16日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「架構合約」)，致使本集團有權享有深圳市彩之雲網絡源自線上社區租賃、銷售及其他服務業務的所有經濟利益。架構合約初步為期10年，並可續期10年。有關架構合約的詳情，請參閱本公司日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構－架構合約」一節。

董事會報告

本公司正探索不同機會以於海外建設其社區租賃、銷售及其他服務的業務營運以於中國有關外商於增值電率企業的有關法律限制取消時盡快符合資格收購深圳市彩之雲網絡全部股權。

簽訂架構合約時，深圳市彩之雲網絡被視為本公司的全資附屬公司，其賬目與本公司綜合入賬。由於深圳市彩之雲網絡的註冊股本由潘先生（本公司主席兼非執行董事、本公司控股公司執行董事兼主要股東）及唐先生（本公司執行董事、首席執行官兼主要股東）分別持有70%及30%權益，就上市規則而言，潘先生及唐先生為本公司的關連人士。因此，架構合約項下擬進行交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

除獨家管理及經營協議規定深圳市彩之雲網絡須向深圳市彩生活網絡服務支付服務年費外，各架構合約並不涉及任何代價付款。

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在本集團綜合入賬，猶如其為本公司的附屬公司，導致其業務的所有經濟利益流向本公司。董事相信，深圳市彩生活網絡服務可透過委任深圳市彩之雲網絡全體董事及高級管理層有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡的業務運作、拓展計劃、財務政策及資產，同時得以確保架構合約妥善實行。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。

儘管本公司並非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，並取得其業務營運產生的經濟利益，而本公司的中國法律顧問亦已確認架構合約的有效性及合法性。本集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向本集團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股本權益。儘管本集團並無擁有深圳市彩之雲網絡的股權，惟本集團可透過架構合約實際控制深圳市彩之雲網絡的業務及財務狀況。基於架構合約，深圳市彩之雲網絡被視為本公司的附屬公司，而其財務狀況及經營業績亦於本公司的綜合財務報表綜合入賬。於2014年12月31日，受合約協議規限的收益及資產總值分別約為人民幣500,000元及人民幣3,500,000元。

董事會報告

根據架構合約，訂約各方因詮釋及履行架構合約而導致的任何糾紛應首先透過磋商解決，一旦未能解決，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仲裁規則透過仲裁解決糾紛。

本公司已申請而港交所已豁免架構合約遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准規定。

潘先生及唐先生可能與本集團有潛在利益衝突。潘先生及唐先生均已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效期間，(i)除另行獲深圳市彩生活網絡服務書面同意，有關股東不會直接或間接(以其本身賬戶或透過任何自然人或法人)參與任何與深圳市彩生活網絡服務或其任何聯屬公司的業務存在或可能存在競爭的任何業務，或於其中擁有權益或於涉及、收購或持有有關業務(視乎情況不論作為股東夥伴、代理、僱員或其他身分)；及(ii)其任何行動或遺漏將不會導致其與深圳市彩生活網絡服務(包括但不限於其股東)有任何利益衝突。此外，倘出現利益衝突(深圳市彩生活網絡服務可全權酌情釐定有關衝突是否出現)，其同意按深圳市彩生活網絡服務指示採取任何適當行動。

另外，本集團亦以合約安排方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排若干條款未必可根據中國法律執行。據本公司的中國法律顧問指出，合約安排乃精細造以將可能就相關中國法律及規例構成的衝突減至最低。

為確保架構合約妥善落實執行，本公司並採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，董事會定期檢討架構合約的執行及履約情況，不少於每季度一次；
- (b) 於定期會議上討論政府當局(如有)就合規及監管查詢的事宜，不少於每季度一次；
- (c) 本集團的相關業務單位及經營分部定期向本公司高級管理層呈報架構合約項下合規及履約狀況及其他相關事宜，不少於每月一次；

董事會報告

- (d) 以本公司執行董事周勤偉先生(「周先生」)為首的本公司合規部監督架構合約的妥善執行情況以及潘先生及唐先生就有關合約的合規情況；及
- (e) 根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶乃通過其公司印鑑及一名深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人印鑑運作。公司印鑑目前由周先生保管。

董事會確認，合約安排及／或其採納狀況以及對本集團的影響並無重大變動。

董事會亦確認，概無解除架構合約或未能於採納架構合約所依循限制被移除時予以解除。

本公司獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生已審閱架構合約並確認，(i)有關年度內進行的交易乃根據架構合約相關條文訂立，以致本集團保留深圳市彩之雲網絡及旗下附屬公司的大部分收益；(ii)深圳市彩之雲網絡概無向其股東派付股息或作出其他分派；及(iii)深圳市彩之雲網絡與本公司於有關財務期間訂立、重續或重複應用的任何新架構合約屬公平合理或對本公司有利，且符合本公司股東整體利益。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生已審閱持續關連交易，並確認上述持續關連交易乃(a)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款或較佳的條款訂立；及(c)根據相關協議所載屬公平合理及符合本公司股東整體利益的條款訂立。

董事會報告

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行已向董事會發函確認其並無注意到任何事宜，致使其相信上述持續關連交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 倘交易涉及本公司提供商品及服務，則未有遵守本公司的定價政策；
- (iii) 並非根據規管交易的相關協議訂立；及
- (iv) 第一次交易及第二次交易均已超逾各自的年度上限。

其他

上文所披露持續關連交易亦構成國際財務報告準則項下的關連方交易。年內進行的重大關連方交易概要於財務報表附註39披露。當中(c)項亦構成上市規則第14A章界定的關連／持續關連交易，而其他關連方交易並不構成關連交易(定義見上市規則第14A章)。

董事會確認，本公司已就上述關連交易或持續關連交易遵守上市規則要求的披露規定。

遵守不競爭契據

於2014年6月11日，花樣年控股以本公司為受益人簽立不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，花樣年控股承諾(其中包括)於2014年6月30日起至(i)股份終止於港聯交所上市當日；或(ii)花樣年控股不再持有(不論直接或間接)30%或以上的本公司股份當日(以較早者為準)止期間：

- (i) 花樣年集團將不會參與任何涉及下列活動的業務：
 - 集中於住宅社區的物業管理；
 - 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)透過本公司的設備租賃計劃提供的自動化及其他設備升級服務；或
 - 以住宅社區居民及業主為目標的社區租賃、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) 就花樣年集團發展的住宅社區而言，花樣年集團將不會參與有關物業的物業管理，惟將透過招標程序挑選物業管理公司，而本集團將獲邀參與招標；及

董事會報告

(iii) 倘花樣年集團已覓得或獲提供任何項目或新商機以參與住宅社區的物業管理或收購從事上述業務的公司，其將向本公司提供(在可能適用的保密規定規限下)所擁有該等與住宅社區物業管理有關的項目或新商機的一切資料及文件，讓本公司可評估有關項目或新商機的好處。

根據花樣年控股就遵守不競爭契據發出的年度聲明，花樣年控股確認，於2014年6月30日至2014年12月31日期間(「有關期間」)，(i)不競爭契據所有相關條款於各重大方面已獲全面遵守；及(ii)花樣年控股概無覓得或獲提供任何參與與本集團業務構成競爭的業務的機會。

董事認為，上述企業管治措施足以處理本公司控股股東及彼等各自的聯繫人士與本集團之間的任何潛在利益衝突及保障本公司股東(尤其是少數股東)的權益。

本公司的獨立非執行董事經審閱後確認，本公司的控股股東已實際遵守並履行上述不競爭承諾的條款。

除上述不競爭承諾外，花樣年控股亦於不競爭契據中向本公司承諾，於不競爭期間，倘花樣年集團擬向任何第三方出售其於任何純商業物業(如寫字樓、零售商場、酒店及服務式住宅(「保留業務」)的物業管理的任何部分或全部業務或保留業務中的任何權益，其將先行向本公司提呈收購有關業務或權益的權利，而花樣年集團僅可於本公司拒絕有關提呈後，按不優於本公司所獲提供條款的條款與第三方進行有關出售事項。董事決定是否行使有關權利時，董事將考慮多項因素，包括購買價、其將為本集團帶來的利益及本集團是否有足夠管理人員及資源管理及經營有關業務的業務營運。本公司獨立非執行董事將於花樣年集團以書面通知本公司有關商機後一個月內決定是否行使有關權力。於有關期間，本公司並未自花樣年控股接獲任何有關購買部分或全部保留業務的通知。

董事於競爭業務的權益

截至2014年12月31日止財政年度，概無董事或其各自任何聯繫人士從事與本集團競爭或可能競爭的業務或與本集團存在任何利益衝突。

董事會報告

酬金政策

本集團的酬金政策旨在吸引、挽留及鼓勵人才為業務成功作出貢獻。本集團的僱員酬金政策乃由本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）根據彼等的功績、資格及能力制訂及審閱。

董事酬金由薪酬委員會經參考本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字後向董事會提供建議。

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為全體香港僱員設立強積金計劃。本集團全體香港僱員均須參與強積金計劃。供款按僱員薪金的某一百分比作出，並於強積金計劃規則規定應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開處理，並由一個獨立管理的基金持有。向強積金計劃供款時，本集團的僱主供款將全數歸屬於僱員所有。截至2014年12月31日，概無失效供款可供來年扣減應付供款之用。

酬金總額人民幣72,200,000元於綜合損益及其他全面收益表中扣除，其中人民幣5,100,000元為董事酬金，而人民幣67,100,000元為其他員工薪金及津貼。

本集團於中國的附屬公司遵照中國適用法規參與一項國家管理並由當地政府經營的退休福利計劃。附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃承擔的唯一責任為作出指定供款。於回顧年內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除的成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付的供款額。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島（本公司註冊成立所在地）適用法例並無有關優先購買權的條文，要求本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

企業管治

本公司於2014年6月30日在港交所主板上市。本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則載列的守則條文，惟涉及守則條文第A.1.1及C.3.3條的偏離情況除外，有關詳情載於本年報內企業管治報告。

董事會報告

足夠公眾持股量

基於本公司所得公開資料及據董事所知，於本年報日期，本公司於整個有關期間一直維持足夠公眾持股量。

首次公開發售的所得款項用途

本公司於2014年6月在港交所進行首次公開發售，籌得所得款項淨額合共約人民幣710,000,000元（扣除包銷費用及佣金以及其他有關開支約人民幣19,700,000元），有關款項擬以與本公司日期為2014年6月17日的招股章程一致的方式動用。於有關期間，本公司尚未全數動用上市所得款項。

報告期後事項

於報告期結束後發生的重大事項詳情載於綜合財務報表附註4。

核數師

於股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會
執行董事兼首席執行官
唐學斌

香港，2015年3月2日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持高水平企業管治，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一直深明對股東保持透明度及問責的重要性。董事會相信良好企業管治可為股東帶來最大回報。本公司於2014年6月30日（「上市日期」）在港交所主板上市。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，並於上市日期至2014年12月31日期間（「有關期間」）應用適用於本公司的企業管治守則的守則條文。

守則條文第A.1.1條規定每年須舉行至少四次董事會會議，大約每季度一次，且大多數董事必須出席，而守則條文第C.3.3條規定審核委員會每年須與發行人核數師會面至少兩次。由於本公司於2014年6月始在港交所上市，故本公司僅舉行兩次定期董事會會議，大多數董事均已出席，而審核委員會成員僅於有關期間與本公司核數師會面一次。

除上述偏離情況外，董事會認為，本公司於有關期間一直遵守企業管治守則載列的所有守則條文。

本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規而確保符合企業管治守則的規定。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事及可能擁有本公司內幕消息的僱員進行證券交易的操守守則（「證券交易守則」）。本公司已就董事於有關期間有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於有關期間一直遵守標準守則及證券交易守則。

本公司並不知悉有僱員不符合證券交易守則規定的情況。

企業管治報告

董事會

本公司董事會現時由下列董事組成：

執行董事：

唐學斌先生(首席執行官)

董東先生

周勤偉先生

非執行董事：

潘軍先生(主席)

林錦堂先生

曾李青先生

獨立非執行董事：

譚振雄先生

廖建文博士

許新民先生

董事的履歷資料載於本年報第35至39頁「董事履歷」一節。

董事會成員彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

主席及首席執行官

主席及首席執行官分別由潘軍先生及唐學斌先生擔任。主席具有領導地位，負責董事會的有效運作及領導。首席執行官專責本公司的業務發展、日常管理及整體營運。

獨立非執行董事

於有關期間，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會人數三分之一)的規定。獨立非執行董事具備金融會計、業務策略及物業管理方面的相關專業資格及相關管理經驗，並已向董事會提供彼等的專業意見。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立性指引發出的年度獨立性確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立。

企業管治報告

重選董事

企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須按特定任期委任，並須重選連任，惟守則條文第A.4.2條指出，所有為填補臨時空缺而獲委任的董事須於獲委任後首個股東大會上由股東推選，各董事(包括按特定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。

本公司各董事按服務協議(就執行董事而言)或委任函(就非執行董事及獨立非執行董事而言)獲委聘，任期為3年。

根據本公司的組織章程細則，本公司全體董事須至少每三年於股東週年大會上輪值退任及接受重選，而任何獲董事會委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事的任期直至其獲委任後首屆股東大會或下一屆股東週年大會(視情況而定)為止，屆時須於會上接受重選。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監管本集團的業務、策略決策及表現以及集體負責透過指導及監管本公司的事務推動其成功發展。董事會應以本公司的利益作出客觀決定。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來不同領域的寶貴業務經驗、知識及專業，使其以有效益及有效率的方式運作。

全體董事均可充分及時地獲取本公司的全部資料。董事履行其職責時，可在適當情況下要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務的詳情，而董事會定期檢討各董事履行職責時須對本公司作出的貢獻。

董事會有權決定所有重要事宜，包括有關政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(尤其是可能會涉及利益衝突的交易)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指示及協調本公司日常營運及管理的職責均授予管理層。

董事的持續專業發展

董事獲持續提供有關作為本公司董事的責任以及本公司操守、業務活動及發展的最新資料。

各新任董事將於其首次獲委任時接獲度身訂造的正式全面入職指引，以確保彼等適當瞭解本公司的業務及營運，並充份知悉上市規則及相關法定規定項下董事的職責及責任。

企業管治報告

董事應參與合適的持續專業發展以增進及重溫彼等的知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。本公司將為董事安排內部簡報會，並於適當時候向董事發放相關主題的閱讀材料。

本公司不時向全體董事(即唐學斌先生、董東先生、周勤偉先生、潘軍先生、林錦堂先生、曾李青先生、譚振雄先生、廖建文博士、許新民先生及徐俊達先生(於2014年9月29日辭任))提供相關閱讀材料(包括相關法例、規則及規例的修訂或最新資料)作參考及研究。

董事委員會

董事會已於2014年6月11日設立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，負責監察本公司特定方面的事務。本公司於成立所有董事委員會時均有訂明書面職權範圍。董事委員會的職權範圍刊登於本公司及香港交易及結算所有限公司網站，可應要求提供予股東。

審核委員會全體成員以及薪酬委員會及提名委員會大多數成員為獨立非執行董事。

審核委員會

審核委員會現時由三名獨立非執行董事譚振雄先生(主席)、廖建文博士及許新民先生組成。概無委員會成員為本公司現任外聘核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控以及風險管理制度，並就委任及罷免外聘核數師以及讓本公司僱員可以保密形式就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能出現的不當行為提出疑問的安排提供推薦意見。審核委員會亦負責執行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載本公司的企業管治職能。

企業管治報告

審核委員會於截至2014年12月31日止年度舉行一次會議。會上，審核委員會獲提供本集團的財務報表、內部監控報告及其他必要財務資料，以供考慮、審閱及取得截至2014年6月30日止六個月之未經審核中期財務業績、內部監控及所進行工作產生的重大問題。審核委員會亦就委任本公司外聘核數師提供建議並檢討下列各項，包括：

- (a) 本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 本公司就遵守法律及規例規定的政策及常規；
- (d) 標準守則及證券交易守則的合規情況；及
- (e) 本公司就企業管治守則的合規情況及本企業管治報告所載披露。

由於本公司於2014年6月在港交所上市，本公司審核委員會成員於有關期間與本公司核數師僅會面一次(守則條文第C.3.3條規定審核委員會成員每年至少須與發行人的核數師會面兩次)。

薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事廖建文博士(主席)、譚振雄先生及許新民先生以及執行董事唐學斌先生組成。

薪酬委員會的主要職責包括就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供推薦意見、就個別執行董事及高級管理層的薪酬組合向董事提供推薦意見以及確保董事或其任何聯繫人士並無參與決定本身薪酬。

薪酬委員會於有關期間舉行一次會議。會上，薪酬委員會已檢討及向董事會建議董事及高級管理層的薪酬組合，包括就委任許新民先生為本公司獨立非執行董事提供的薪酬組合。本集團的薪酬政策及董事薪酬詳情載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註11。

提名委員會

提名委員會現時由五名成員組成，分別為一名非執行董事潘軍先生(主席)、三名獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生以及一名執行董事唐學斌先生。

提名委員會的主要職責包括檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化觀點)、研究及制訂提名及委任董事的相關程序、就董事(特別是有關主席及最高行政人員)的委任及繼任計劃向董事會提供推薦意見以及評估獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告

董事會已採納「董事會多元化政策」以確保董事會就提升董事會效率及維持高水平企業管治在技能、經驗及多元化觀點維持合適平衡。挑選董事會候選人須根據本公司的業務模式及特定需求以多方觀點為基準，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。提名委員會至少每年及於適當時候檢討董事會多元化政策及可計量目標，以確保董事會持續有效。

提名委員會於有關期間舉行一次會議。會上提名許新民先生為本公司獨立非執行董事、於提呈董事會討論及批准前評估獨立非執行董事的獨立性及將於本公司2015年股東週年大會重選的董事、檢討董事會多元化政策及可計量目標，並檢討董事會的架構、規模及組成。

董事及委員會成員的出席記錄

下表載列截至2014年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議及董事委員會會議的記錄：

董事姓名	董事會	出席／會議舉行次數		
		薪酬委員會	提名委員會	審核委員會
執行董事				
唐學斌先生	5/5	1/1	1/1	不適用
董東先生	5/5	不適用	不適用	不適用
周勤偉先生	5/5	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
潘軍先生	5/5	不適用	1/1	不適用
林錦堂先生	5/5	不適用	不適用	不適用
曾李青先生	3/5	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
譚振雄先生	5/5	1/1	1/1	1/1
廖建文博士	3/5	1/1	1/1	1/1
許新民先生(於2014年9月29日獲委任)	1/5	1/1	1/1	不適用
徐俊達先生(於2014年9月29日辭任)	1/5	不適用	不適用	1/1

由於本公司於2014年6月在港交所上市，本公司年內僅召開兩次定期會議，而大多數董事均已出席(守則條文第A.1.1條規定每年須舉行至少四次董事會會議，大約每季度一次，且大多數董事必須出席)。本公司將竭盡所能遵守企業管治守則第A.1.1條每年舉行四次定期會議的規定。

企業管治報告

除定期舉行的董事會會議外，主席亦於有關期間在執行董事避席的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

根據本公司的組織章程細則第56條，除本公司採納該等章程細則的年度外，本公司須每年舉行股東週年大會。由於本公司的組織章程細則乃根據全體股東於2014年6月11日通過的書面決議案而獲採納，故於有關期間並無舉行股東週年大會。

董事就財務報表承擔的責任

董事確認彼等有責任編製本公司截至2014年12月31日止年度的財務報表。

本公司的獨立核數師就彼等對財務報表的申報責任所作聲明載於本年報第69至70頁的獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2014年12月31日止年度就核數服務及非核數服務支付予本公司外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行的酬金分析如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
核數服務	1,824
非核數服務	
— 中期審閱截至2014年6月30日止六個月的財務業績	680
	<hr/>
	2,504

內部監控

董事會負責維持充足的內部監控制度以保障本公司及股東利益，並透過審核委員會按年檢討有關制度的成效。於有關期間，董事會透過審核委員會檢討本公司內部監控制度的成效並考慮資源、員工資歷及經驗、培訓課程及本公司會計及財務申報職能的預算是否充足。

公司秘書

外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的鄭碧玉女士已獲本公司委聘為公司秘書，其於本公司的主要聯絡人為本公司執行董事兼財務總監周勤偉先生。

企業管治報告

股東權利

為保障股東的權益及權利，本公司將於股東大會就每項大致獨立的事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈的決議案將根據上市規則以按股數投票方式表決，而投票結果將於各股東大會結束後刊登於本公司及香港交易及結算所有限公司的網站。

股東召開股東特別大會的權利

根據本公司的組織章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有本公司繳足股本(附帶權利可於本公司股東大會上投票)不少於十分之一的一名或多名股東有權隨時向董事會或本公司的秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈要求後二十一日內，董事會未有行動召開有關大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償要求人因董事會未能召開股東特別大會而產生的所有合理開支。

於股東大會提呈建議

本公司的組織章程細則及開曼群島公司法並無有關股東於股東大會提呈新決議案的條文。股東如欲提呈決議案，可根據上段所載程序要求本公司召開股東大會。

就提名本公司董事人選方面，請參閱本公司網站上刊載的「股東提名董事人選的程序」。

向董事會作出查詢

向本公司董事會作出任何查詢時，股東可向本公司發送書面查詢。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可將彼等的查詢或要求按上述方式郵寄至以下地址：

地址：香港皇后大道中16-18號新世界大廈1座1202-03室
董事會收

本公司鼓勵股東提供(其中包括，尤其是)電郵地址以促成及時有效的溝通。

本公司網站(www.colourlife.hk)設有投資者關係的專屬頁面。本公司定期更新網站資料。

為免疑慮，股東必須遞呈及寄送正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本至上述地址，並提供全名、聯絡詳情及身分證明文件，方告生效。本公司深明股東私隱的重要性，除非法例有所規定，否則不會於未經同意下披露股東資料。

企業管治報告

與股東及投資者溝通／投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略相當重要。本公司致力維持與股東的持續溝通，尤其是透過財務報告、股東週年大會、其他可能召開的股東大會以及於香港交易及結算所有限公司及本公司網站作出的一切披露。董事或(如適用)其代表將於股東週年大會與股東會面並解答查詢。

為籌備本公司股份於港交所上市，本公司已根據股東於2014年6月11日通過的特別決議案採納經修訂及重列組織章程大綱及細則。於有關期間，本公司並無對其組織章程細則作出任何改動。本公司組織章程細則的最新版本可於本公司及香港交易及結算所有限公司網站查閱。

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致彩生活服務集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師行(以下簡稱「本行」)已完成審核第71至173頁所載彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於2014年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度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，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地呈列綜合財務報表，並實施董事認為必要的內部監控，以確保編製綜合財務報表並無存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤而引起)。

核數師的責任

本行的責任是根據本行的審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據協定委聘條款僅向整體股東報告，除此之外不作其他目的。本行並不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，本行考慮與貴集團編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對貴集團內部控制的成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本行相信，本行已獲得足夠及合適的審核憑證，為本行的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

本行認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2014年12月31日的事務狀況及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

香港，2015年3月2日

綜合損益及其他全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	7	389,287	233,069
銷售及服務成本		(79,405)	(89,422)
毛利		309,882	143,647
其他收益及虧損	8	(11,943)	(10,122)
其他收入	8	4,241	4,289
銷售及分銷開支		(1,687)	(1,915)
行政開支		(92,864)	(60,276)
按酬金制向住宅社區支收的開支		20,029	17,348
融資成本	9	(1,920)	(630)
上市開支		(16,282)	(22,854)
投資物業的公平值變動		1,941	230
分佔聯營公司業績		58	175
分佔一間合營企業業績		378	265
出售附屬公司的收益	33	-	778
除稅前溢利		211,833	70,935
所得稅開支	10	(61,347)	(25,467)
年內溢利	12	150,486	45,468
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		145,675	44,368
— 非控股權益		4,811	1,100
		150,486	45,468
每股盈利(人民幣分)	14		
— 基本		16.66	6.04
— 攤薄		16.66	6.04

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014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	15	67,546	23,513
投資物業	16	29,790	26,758
於聯營公司的權益	17	1,295	1,107
於一間合營企業的權益	18	946	568
無形資產	19	26,850	624
商譽	20	105,188	50,537
貿易應收款項	21	4,802	7,585
其他應收款項及預付款項	21	5,657	5,334
遞延稅項資產	22	5,839	3,848
就潛在收購附屬公司支付的按金	23	142,661	—
		390,574	119,874
流動資產			
存貨		862	200
應收客戶合約工程款項	24	41,113	43,892
貿易應收款項	21	152,662	49,566
其他應收款項及預付款項	21	69,470	43,339
代表住戶付款	25	86,214	43,966
應收直接控股公司款項	39(b)	—	1
應收同系附屬公司款項	39(b)	20,157	32,153
應收非控股股東款項	39(b)	14,989	13,063
應收關連方款項	39(b)	336	1,303
抵押／受限制銀行存款	26	136,323	997
銀行結餘及現金	26	687,031	146,113
		1,209,157	374,593
流動負債			
應付客戶合約工程款項	24	8,195	2,784
貿易應付款項	27	25,975	20,851
其他應付款項及應計款項	27	176,252	93,387
代表住戶收款	25	72,745	96,804
應付同系附屬公司款項	39(b)	1,777	36,719
應付直接控股公司款項	39(b)	—	1,428
應付非控股股東款項	39(b)	5,846	1,809
應付一間聯營公司款項	39(b)	775	2,387
應付一間合營企業款項	39(b)	94	94
稅項負債		83,906	45,910
一年內到期的借款	28	127,927	162
		503,492	302,335
流動資產淨值		705,665	72,258
總資產減流動負債		1,096,239	192,132

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	22	7,385	509
應付一名非控股股東款項	39(b)	1,572	1,091
一年後到期的借款	28	18	215
可贖回股份	29	-	6,614
非流動負債總額		8,975	8,429
資產淨值		1,087,264	183,703
資本及儲備			
股本	30	79,315	164
儲備		992,286	178,761
本公司擁有人應佔權益		1,071,601	178,925
非控股權益		15,663	4,778
權益總額		1,087,264	183,703

第71至173頁的財務報表於2015年3月2日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

董事

董事

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	股本	股份溢價	法定儲備	購股權儲備	其他儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(附註a)		(附註b)				
於2013年1月1日	2	-	16,561	-	(54,782)	144,467	106,248	1,937	108,185
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	44,368	44,368	1,100	45,468
資本化發行股份(附註30)	156	(156)	-	-	-	-	-	-	-
發行新股份(附註30)	6	37,058	-	-	-	-	37,064	-	37,064
收購附屬公司(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	1,467	1,467
出售附屬公司(附註33)	-	-	-	-	(9,125)	-	(9,125)	274	(8,851)
確認按股權結算以股份支付的款項(附註31)	-	-	-	-	370	-	370	-	370
轉撥	-	-	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
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	145,675	145,675	4,811	150,486
資本化發行股份(附註30)	58,929	(58,929)	-	-	-	-	-	-	-
根據首次公開發售發行新股份(附註30)	19,829	729,698	-	-	-	-	749,527	-	749,527
非控股股東的注資	-	-	-	-	-	-	-	588	588
就發行股份產生的開支	-	(39,313)	-	-	-	-	(39,313)	-	(39,313)
向非控股權益派付股息	-	-	-	-	-	-	-	(526)	(526)
轉撥自可贖回股份	393	6,439	-	-	-	-	6,832	-	6,832
收購附屬公司(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	6,012	6,012
確認按股權結算以股份支付的款項(附註31)	-	-	-	29,780	175	-	29,955	-	29,955
轉撥	-	-	858	-	-	(858)	-	-	-
於2014年12月31日	79,315	674,797	21,476	29,780	(63,362)	329,595	1,071,601	15,663	1,087,264

附註：

- (a) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由在中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的董事會按照其組織章程細則透過撥出其純利(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本公司中國附屬公司於上一年度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及與花樣年控股集團有限公司(「花樣年控股」)及其附屬公司(不包括本公司及其附屬公司(「統稱「本集團」」)的該等交易，載列如下：
 - (i) 其他儲備來自收購附屬公司的額外權益及出售附屬公司部分股本權益，乃指代價與非控股權益調整兩者的差額。
 - (ii) 本公司確認花樣年控股向本公司合資格董事及僱員授出購股權的有關開支並計入其他儲備。

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	211,833	70,935
就下列項目調整：		
撇銷呆賬／壞賬撥備－淨額	11,054	7,410
物業、廠房及設備折舊	6,662	3,929
無形資產攤銷	3,222	1,189
銀行利息收入	(1,308)	(554)
自一名客戶墊款的利息收入	—	(222)
非流動免息貿易應收款項的估算利息收入	(774)	(408)
非流動免息存款的公平值調整	(323)	666
融資成本	1,920	630
以股份支付的款項開支	29,955	370
分佔一間合營企業業績	(378)	(265)
分佔聯營公司業績	(58)	(175)
出售物業、廠房及設備的虧損	174	1,846
出售附屬公司的收益	—	(778)
投資物業的公平值變動	(1,941)	(230)
營運資金變動前的經營現金流量	260,038	84,343
存貨(增加)減少	(662)	1,074
貿易及其他應收款項及預付款項增加	(126,917)	(40,821)
應收一間同系附屬公司款項減少(增加)	1,158	(17,737)
代表住戶付款／收款(增加)減少	(103,558)	15,381
應收／應付客戶合約工程款項變動	8,190	4,025
已收按金減少	(2,624)	—
貿易及其他應付款項增加	47,543	11,767
經營所得現金	83,168	58,032
已付所得稅	(25,981)	(13,437)
經營活動所得現金淨額	57,187	44,595

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資活動			
已收利息		1,308	554
收購附屬公司	32	(31,796)	(20,436)
收取一間聯營公司股息		360	-
出售附屬公司所得款項	33	-	(1,138)
過往年度出售附屬公司所收代價	33	1,630	-
購買物業、廠房及設備		(50,003)	(17,180)
出售物業、廠房及設備所得款項		5,429	380
就潛在收購附屬公司支付的按金		(142,661)	-
購買分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產		-	(143,975)
向一間聯營公司注資		(490)	-
贖回分類為按公平值計入損益的金融資產		-	186,675
應收貸款墊款		-	(3,000)
受限制銀行存款增加		(135,326)	-
應收貸款的還款		-	4,500
向一名客戶墊款		(12,000)	-
一名客戶的還款		1,752	3,500
向直接控股公司還款(向直接控股公司墊款)		1	(1)
同系附屬公司還款		29,377	333,317
向同系附屬公司墊款		(18,539)	(25,540)
一名關連方還款		967	46,389
向一名關連方墊款		-	(1,442)
一名非控股股東還款		26,901	1,725
向一名非控股股東墊款		(11,370)	(918)
向董事墊款		-	(2,000)
董事還款		-	2,000
向一間附屬公司的前股東墊款		(3,202)	-
投資活動(所用)所得現金淨額		(337,662)	363,410

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資活動			
已付利息		(1,557)	(193)
償還銀行借款		(162)	(70)
已籌措銀行借款		127,730	–
同系附屬公司墊款		1,697	28,540
一名非控股股東的注資		588	–
向同系附屬公司還款		(36,639)	(357,724)
向直接控股公司還款		(1,428)	(1,855)
一間聯營公司墊款		–	303
向一間聯營公司還款		(1,612)	(42)
非控股股東墊款		7,416	2,520
向非控股股東還款		(3,043)	(1,592)
已向非控股股東派付的股息		(526)	–
首次公開發售時發行新股份的所得款項淨額		728,929	–
發行可贖回股份		–	43,241
融資活動所得(所用)現金淨額		821,393	(286,872)
現金及現金等價物淨增加		540,918	121,133
年初現金及現金等價物		146,113	24,980
年末現金及現金等價物，呈列為銀行結餘及現金		687,031	146,113

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於2011年3月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份自2014年6月30日起在香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址載於年報「公司資料」一節。

本公司的直接控股公司為花樣年控股。該公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於港交所主板上市。其最終控股公司Ice Apex Limited為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司，而最終控股方為曾寶寶小姐。

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事提供物業管理服務、提供工程服務以及提供社區租賃、銷售及其他服務。

綜合財務報表以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。

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
香港會計準則第32號(修訂本)	以金融資產抵銷金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋21	徵費

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售 或投入 ⁵
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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合特殊情况 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2010年至2012年週期的 年度改進 ⁶
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011年至2013年週期的 年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的 年度改進 ⁵

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2016年1月1日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

3 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

5 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

6 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，惟有限例外情況除外

香港財務報告準則第9號「金融工具」

2009年頒佈的香港財務報告準則第9號就分類及計量金融資產引入新規定。香港財務報告準則第9號其後於2010年修訂，以涵蓋分類及計量以及終止確認金融負債的規定，並於2013年進一步修訂以包括對沖會計的新規定。香港財務報告準則第9號另一經修訂版本於2014年頒佈，主要包括(a)對金融資產的減值要求；及(b)對分類及計量規定作出有限修訂，就若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)」計量分類。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號中與本集團有關的主要規定載列如下：

- 屬香港會計準則第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均須按攤銷成本或公平值計量。特別是於目的為收取合約現金流量的業務模式內所持有以及合約現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。目的為收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式所持有債務工具，以及金融資產合約條款導致於特定日期產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款的債務工具，按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及權益投資均於其後會計期末按其公平值計量。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，於其他全面收益中呈列並非持作買賣的權益投資公平值其後變動，惟一般而言僅股息收入於損益確認。
- 就計量指定按公平值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債的信貸風險變動導致有關負債的公平值金額款額變動於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益確認負債的信貸風險改變的影響將於損益中產生或擴大會計錯配。金融負債的信貸風險變動導致的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，指定按公平值入損益的金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或不會對本集團金融資產及金融負債的呈報金額構成重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時的收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」(續)

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體確認收益以顯示向客戶轉讓所承諾貨品或服務款額反映實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：合約按履約責任分配交易價
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(即於特定履約責任相關商品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號已就處理特定情況加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡披露。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表所呈報金額及所作出披露構成影響。然而，於本集團進行詳盡審閱前，合理估計香港財務報告準則第15號的影響並不實際可行。

香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進

香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進包括修訂多項香港財務報告準則，概要如下：

香港財務報告準則第5號的修訂就實體將資產(或出售組別)由持作出售重新分類為持作分派予擁有人(或反之亦然)或終止持作分派時間的會計處理於香港財務報告準則第5號引入具體指引。有關修訂須前瞻應用。

香港財務報告準則第7號的修訂提供額外指引，釐清就已轉讓資產的規定披露而言，一項服務合約是否屬持續參與已轉讓資產，並澄清並無明確規定須於所有中期期間作出抵銷披露(於在2011年12月頒佈並就2013年1月1日或以後開始的期間生效的香港財務報告準則第7號的修訂「披露—以金融資產抵銷金融負債」引入)。然而，為遵守香港會計準則第34號中期財務報告，可能須於簡明中期財務報表中載入有關披露。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進(續)

香港會計準則第19號的修訂澄清，用作估計離職後福利貼現率的優質公司債券應按與用作支付福利相同的貨幣發行。該等修訂將導致優質公司債券的市場深度按貨幣層面評估。有關修訂於自財務報表所呈列最早比較期間(首次應用該等修訂的期間)開始當時起適用。所產生任何初步調整應於該期間開始時在保留溢利中確認。

香港會計準則第34號的條訂釐清於中期財務報告內但於中期財務報表以外其他部分呈列的有關香港會計準則第34號所要求資料的規定。該等修訂規定須以中期財務報表引述中期財務報告其他部分的方式載入有關資料，有關中期財務報告與中期財務報表按相同條款同時向使用者提供。

本公司董事預期，應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

除上述影響外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

3. 重大會計政策

綜合財務報表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，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟投資物業乃按公平值計量，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，本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。於綜合財務報表中作計量及／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的款項的交易、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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

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級計入的報價以外，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

綜合財務報表包括本公司及其控制實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有以下情況，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，本公司將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

附屬公司於本公司取得附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本公司失去附屬公司的控制權時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支乃由本公司取得控制權當日起至本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分歸屬予本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本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，將就附屬公司的綜合財務報表作出調整，使其會計政策與本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、收入及開支及有關本集團成員公司之間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本集團於其中的權益分開呈列。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團對現有附屬公司的擁有權權益變動

倘本集團於現有附屬公司擁有權權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則會作為權益交易入賬。本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，並歸屬於本公司擁有人。

倘本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，並以下列兩者間的差額計算：(i) 已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和；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，猶如本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)初步確認時的成本。

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，而公平值乃按本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人承擔的負債及本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的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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

業務合併(續)

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。

倘於業務合併發生的報告期間結算日前，業務合併的初步會計處理仍不完整，本集團將就會計處理不完整的項目呈報撥備金額。該等撥備金額於計量期(見上文)作出調整，並確認額外資產或負債，以反映所取得有關於收購日期存在而可影響當日所確認金額的事實及情況的新資料(倘知悉)。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在的事件及環境的額外資訊而作出的調整。

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)。

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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指本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綜合財務報表，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，並於其後就確認本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。倘本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超過本集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上成為本集團於該聯營公司投資淨額一部分的任何長期權益)，則本集團終止確認其所佔的進一步虧損。進一步虧損僅於本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。

於釐定是否需確認本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本集團無關時，方於綜合財務報表確認。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

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(下述在建工程除外)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。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。

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分開確認，初步按其於收購日期的公平值(被視為其成本)確認。

初步確認後，業務合併所收購可使用年期有限的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。

無形資產於出售或預期不會自使用或出售有關資產獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認無形資產所產生收益及虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者間的差額計量，於資產取消確認時在損益中確認。

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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

投資物業(續)

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。

本集團作為出租人

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。

本集團作為承租人

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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

安裝合約(續)

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。

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

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：

- 本集團已向買家轉讓貨品所有權的重大風險及回報；
- 本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；
- 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本集團；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、預售服務及物業管理顧問服務)、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

本集團確認安裝合約收益的政策載於上文「安裝合約」一段。

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本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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

收益確認(續)

租金收入

本集團經營租賃收益的確認政策載於上文「租賃－本集團作為出租人」一段。

政府資助

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

政府資助乃於本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，或用於向本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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項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的項目，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。本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。

遞延稅項乃按綜合財務報表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，惟本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本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。

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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。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。

金融工具

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

本集團的金融資產一般分類為貸款及應收款項。分類取決於金融資產的性質及用途，並於初次確認時釐定。

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、應收同系附屬公司、非控股股東、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)。

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產

按公平值計入損益的財務資產分為兩類，包括持作出售金融資產及於首次確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。倘符合下列條件，金融資產分類為持作出售：

- 購入有關資產的主要目的為於不久將來出售；或
- 其為本集團一併管理的已識別金融工具組合其中一部分，且具備近期實際短期獲利的模式；或
- 其為非指定及並非有效用作對沖工具的衍生工具。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產(續)

倘符合下列條件，持作買賣金融資產以外的金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 有關指定抵銷或大幅削減一項計量或確認在其他情況下可能出現的確認不一致情況；或
- 金融資產構成一組金融資產或金融負債的一部分，其管理及表現評估均根據本集團存檔的風險管理或投資策略按公平值基準進行，而有關編組的資料亦按該基準由內部提供；或
- 其構成含有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號允許整份合併合約(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以公平值計量，重新計量所產生的公平值變動於其產生期間直接於損益確認。在損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息。

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，惟短期應收款項除外，確認有關利息屬微不足道。

金融資產減值虧損

金融資產(按公平值計入損益者除外)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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值虧損(續)

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本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。

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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具(續)

權益工具

權益工具為於扣除所有負債後顯示實體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。

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。

可贖回股份

載有本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。

終止確認

本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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

以股份支付的交易

以權益結算並以股份支付的交易

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(花樣年控股購股權計劃的其他儲備及本公司購股權計劃的購股權儲備)亦相應增加。

於報告期末，本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，並於其他儲備及購股權儲備(如適用)作出相應調整。

就本公司授出的購股權而言，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，而當購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，原先於其他儲備及購股權儲備內確認的款項將繼續於其他儲備內持有。就花樣年控股授出的購股權而言，當購股權獲行使時，原先於其他儲備內確認的款項將繼續於其他儲備內持有，而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，本集團審閱具有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，本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出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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源

於應用附註3所述的本集團會計政策時，本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。

物業管理費的預計收款率

本集團來自包幹制物業管理服務的收益按本集團所管理的各住宅社區的物業管理費估計收款率確認。管理層須根據本集團所管理各住宅社區物業管理費的支付率，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

本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本集團的應收款項。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本集團的應收款項。

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，本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。本集團按酬金制計算的代表住戶付款賬面值為人民幣86,214,000元(2013年：人民幣43,966,000元)。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源(續)

貿易應收款項的估計減值

倘存在減值虧損的客觀證據，本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。本集團的貿易應收款項賬面值為人民幣157,464,000元(2013年：人民幣57,151,000元)，扣除人民幣5,620,000元(2013年：人民幣1,041,000元)的呆壞賬撥備。

竣工投資物業的公平值

本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。投資物業的賬面值為人民幣29,790,000元(2013年：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。本集團已確認安裝合約收益人民幣18,992,000元(2013年：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，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。誠如附註24所披露，應收客戶的合約工程款項賬面值為人民幣41,113,000元(2013年：人民幣43,892,000元)。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源(續)

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出售成本中的較高者)。計算使用價值時，本集團須按本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。商譽扣除累計減值虧損的賬面值為人民幣105,188,000元(2013年：人民幣50,537,000元)。

物業、廠房及設備的可使用年限

本集團估計物業、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、廠房及設備的賬面值為人民幣67,546,000元(2013年：人民幣23,513,000元)。

無形資產的估計減值

釐定無形資產是否已減值時需估計可收回金額(為無形資產獲分配的現金產生單位的公平值減出售成本及使用價值中的較高者)。計算使用價值時，本集團須估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及合適貼現率，以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。於2014年12月31日，無形資產的賬面值(扣除累計減值虧損)為人民幣26,850,000元(2013年：賬面值人民幣624,000元)。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本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。本集團的整體策略與去年維持不變。

本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)，以及本公司擁有人應佔權益，包括股本及儲備。

本集團管理層定期檢討資本架構。本集團考慮資本成本及與各類別資本相關的風險，並透過發行新股及派付股息以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具

a. 金融工具類別

	2014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)	1,116,539	301,865
金融負債		
攤銷成本	266,250	169,573

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司、非控股股東、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、關連方、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。

本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，以監控及管理與本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、流動資金風險及貨幣風險。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。

貨幣風險

本集團有以相關集團實體的外幣計值的銀行結餘，故承擔匯率波動的风险。

本集團於有關報告期間按外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產		
港元(「港元」)	135,431	—
負債		
美元(「美元」)	—	6,614

本集團目前並無訂立任何衍生合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要受港元兌人民幣的波動影響。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%的敏感度。5%乃本年度就匯率合理可能變動所用敏感度比率。敏感度分析包括以外幣計值的未償還貨幣項目，並就5%匯率變動調整有關項目於年末的換算。敏感度分析包括銀行結餘及可贖回股份。正數表示人民幣兌相關貨幣升值5%時年內溢利增加。倘人民幣兌相關貨幣貶值5%，將對溢利構成同等但相反的影響，而下列結餘將為負數。

外幣敏感度分析

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
港元		
年內溢利減少	(6,772)	—
美元		
年內溢利增加	—	331

由於報告期末之年末風險並不反映年內風險，故管理層認為，敏感度分析不代表固有的外匯風險。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

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，本集團面臨現金流量利率風險。本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。本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。本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借貸基準利率(「基準利率」)的波動。

本集團就定息借款、應付一名非控股股東款項、可贖回股份及銀行借款面臨公平值利率風險(見附註39(b)、29及28)。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團監控利率風險，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2014年12月31日止年度採用25個基點(2013年：25個基點)的增加或減少，乃代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘於年內利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於年內的溢利將增加／減少人民幣1,544,000元(2013：人民幣276,000元)。

銀行借款

以下敏感度分析乃根據2014年12月31日浮息銀行借款的利率風險為基準而釐定。截至2014年12月31日止年度採用25個基點的增加或減少，乃代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於年內的溢利將減少／增加人民幣122,000元(2013：無)。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於2014年12月31日，因交易對手未能履行責任，導致本集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

由於貿易應收款項一般於90日的信貸期內償還，故管理層認為，本集團承擔低信貸風險。

為盡量減低信貸風險，本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，本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，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著減低。

本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，例如本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，本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39(b)披露。本集團管理層認為，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。就應收非控股股東款項而言，本集團過往並未於向非控股股東收款時遭遇任何困難，亦不知悉非控股股東面臨任何財務困難。

就應收關連方款項而言，本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。

本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本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年末代表住戶付款結餘總額少於10%(2013年：10%)。此外，本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，本公司董事認為，應收住戶款項的信貸風險已顯著減低。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本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及香港具有良好聲譽的銀行。於2014年12月31日，本集團因就收購附屬公司(該等公司均於中國從事物業管理服務)支付予交易對手方的已付按金而承擔集中信貸風險。本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。

流動資金風險

就管理流動資金風險，本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，為本集團的經營提供資金，並緩減現金流量波動的影響。

本集團依賴銀行借款、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2014年12月31日本集團的銀行借款為人民幣127,945,000元(2013年：人民幣377,000元)(附註28)，應付同系附屬公司款項為人民幣1,777,000元(2013年：人民幣36,719,000元)(附註39)，並無可贖回股份(2013：人民幣6,614,000元)(附註29)。

流動資金及利息風險列表

下表詳列本集團及本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本集團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。

	加權 平均利率	按協定還款條款				未貼現現金	
		按要求償還 人民幣千元	少於三個月 人民幣千元	三個月至一年 人民幣千元	一年至八年 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2014年12月31日							
貿易及其他應付款項	-	29,521	25,975	-	-	55,496	55,496
代表住戶收款	-	72,745	-	-	-	72,745	72,745
應付同系附屬公司款項	-	1,777	-	-	-	1,777	1,777
應付非控股股東款項(附註)	8.9%	5,908	60	179	1,313	7,460	7,418
應付一間聯營公司款項	-	775	-	-	-	775	775
應付一間合營企業款項	-	94	-	-	-	94	94
銀行借款							
— 固定利率	7.2%	-	421	49,750	19	50,190	48,945
— 浮動利率	4.5%	-	1,217	80,845	-	82,062	79,000
		110,820	27,673	130,774	1,332	270,599	266,250

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利息風險列表(續)

	加權					未貼現現金	賬面值 人民幣千元
	平均利率 人民幣千元	按要求償還 人民幣千元	少於三個月 人民幣千元	三個月至一年 人民幣千元	一年至八年 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	
於2013年12月31日							
貿易及其他應付款項	-	1,399	20,851	-	-	22,250	22,250
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							
— 固定利率	11.0%	-	56	167	242	465	377
		140,401	20,967	346	9,197	170,911	169,573

附註：除應付慕曉明先生的款項人民幣1,198,000元(2013：人民幣1,330,000元)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。

c. 公平值

按經常基準以公平值計量的本集團投資物業公平值

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投資物業的公平值(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。

	公平值		公平值層級
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	
投資物業	29,790	26,758	第3級

投資物業估值乃以類似物業的成交價(介乎每平方米人民幣3,600元至人民幣25,000元(2013：人民幣3,500元至人民幣2,4000元))作為市場證據並經調整以反映有關物業的狀況而達致。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公平值(續)

按經常基準以公平值計量的本集團投資物業公平值(續)

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值的本集團投資物業的變動於附註16內披露。

並非按經常基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

本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。

7. 收益及分部資料

外部呈報的分部資料乃按本集團經營分部所提供的不同服務進行分析，與本公司董事(即主要營運決策人)就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦為本集團的組織基礎，管理層藉此按服務的差異管理本集團。概無於達致本集團可呈報分部時綜合處理主要營運決策人識別的經營分部。

本集團三個可呈報經營分部如下：

- | | |
|-----------------|--|
| 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、購物協助以及住宅及零售單位租賃及銷售協助，並提供物業代理服務。 |

可呈報及經營分部的會計政策與附註3所述本集團的會計政策一致。分部溢利代表各分部所賺取的溢利，並未分配中央行政成本、銀行利息收入、投資物業的租金收入、若干非經常性收入、投資物業的公平值變動、出售附屬公司的收益、分佔一間聯營公司及一間合營企業業績、融資成本、以股份為基礎的付款及上市開支。有關計量向主要營運決策人呈報以分配資源及評估分部表現。

分部間收益按現行市場收費支銷，並於綜合計算時對銷。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 收益及分部資料(續)

分部收益及業績

本集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析如下。

	物業管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度					
外部收益	236,305	87,665	65,317	–	389,287
分部間收益	–	2,936	–	(2,936)	–
分部收益	236,305	90,601	65,317	(2,936)	389,287
分部溢利	167,918	31,600	60,182		259,700
投資物業的公平值變動					1,941
分佔一間聯營公司業績					58
分佔一間合營企業業績					378
融資成本					(1,920)
銀行利息收入					1,308
投資物業的租金收入					24
上市開支					(16,282)
以股份為基礎的付款					(29,955)
其他未分配開支					(3,419)
除稅前溢利					211,833

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 收益及分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	物業管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度					
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	136,803	55,942	45,553	(5,229)	233,069
分部溢利	41,922	11,533	39,871		93,326
投資物業的公平值變動					230
分類為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
投資物業的租金收入					28
出售附屬公司的收益					788
上市開支					(22,854)
以股份為基礎的付款					(370)
其他未分配開支					(1,987)
除稅前溢利					70,935

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 收益及分部資料(續)

其他分部資料

	物業管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度				
計入分部溢利計量分部資料：				
與其他應收款項有關的壞賬收回	—	—	372	372
無形資產攤銷	3,222	—	—	3,222
物業、廠房及設備折舊	3,347	3,189	126	6,662
非即期免息存款的公平值收益	323	—	—	323
按酬金制計算的代表住戶付款的 已確認減值虧損	5,849	—	—	5,849
已確認貿易應收款項的減值虧損	4,300	1,277	—	5,577
非即期免息貿易應收款項的 估算利息收入	—	774	—	774
出售物業、廠房及設備的虧損	174	—	—	174

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 收益及分部資料(續)

其他分部資料(續)

	物業管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度				
計入分部溢利計量分部資料：				
與收購附屬公司所支付按金				
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虧損	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的				
估算利息收入	—	408	—	408
出售物業、廠房及設備的虧損	1,846	—	—	1,846

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 收益及分部資料(續)

主要服務的收益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業管理服務		
按酬金制計算的物業管理服務收費	121,488	64,494
按包幹制計算的物業管理服務收費	30,236	34,744
售前服務	31,069	37,037
物業管理顧問服務費	53,512	528
	236,305	136,803
工程服務		
提供工程服務的安裝服務費	18,992	34,206
提供維修及保養服務的服務費	57,099	14,788
設備租賃收入	11,574	2,629
	87,665	51,623
社區租賃、銷售及其他服務		
社區租賃、購物及銷售協助服務	65,317	44,643
	389,287	233,069

地區資料

本集團來自外部客戶的收益主要源自中國營運業務，而本集團的非流動資產位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2013年12月31日止年度，花樣年控股的附屬公司(本集團除外)佔本集團的總收益超過10%。截至2014年12月31日止年度，與花樣年控股的附屬公司進行的交易(按合併基準計算)佔本集團按合併基準計算的總收益少於10%。此等收益主要涉及物業管理服務分部及工程服務分部。除已披露者外，概無來自單一外部客戶交易的收益佔本集團總收益10%或以上。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

8. 其他收益及虧損以及其他收入

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他收益及虧損		
收購一間附屬公司所支付按金的撇銷	–	(350)
其他應收款項的撇銷	–	(590)
收回先前撇銷的其他應收款項	372	576
就貿易應收款項確認的減值虧損	(5,577)	(1,200)
按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損	(5,849)	(5,846)
出售物業、廠房及設備的虧損	(174)	(1,846)
非即期免息存款的公平值調整	323	(666)
匯兌虧損	(1,362)	–
其他	324	(200)
	(11,943)	(10,122)
其他收入		
銀行利息收入	1,308	554
向一名客戶墊款的利息收入	–	222
無條件政府補助	2,029	1,657
非即期免息貿易應收款項的估算利息收入	774	408
投資物業的租金收入(附註)	24	28
分類為按公平值計入損益的金融資產的投資收入	–	1,420
其他	106	–
	4,241	4,289

附註：年內產生租金收入的投資物業所產生直接營運開支並不重大。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

9. 融資成本

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
以下項目的利息：		
應付一間附屬公司一名非控股股東款項(附註39(b))	(145)	(135)
可贖回股份(附註29)	(218)	(437)
須於五年內全數償還的銀行借款(附註28)	(1,557)	(58)
	(1,920)	(630)

10. 所得稅開支

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(63,756)	(27,596)
新加坡利得稅	(68)	—
	(63,824)	(27,596)
遞延稅項(附註22)		
本年度	2,477	2,129
	(61,347)	(25,467)

由於本集團並無收入於香港產生或獲得，故未有在綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

本集團的中國企業所得稅及新加坡利得稅乃就應課稅溢利(如適用)按適用稅率計算。

由於本公司可控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額不大可能於可見將來撥回，故並未就本公司於中國成立的附屬公司的累計未分派盈利所產生暫時差額人民幣276,905,000元(2013年：人民幣143,000,000元)的稅務影響於綜合財務報表計提遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

10. 所得稅開支(續)

年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前溢利	211,833	70,935
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	52,958	17,734
不可扣稅開支的稅務影響(附註a)	11,535	6,073
未確認稅務虧損的稅務影響	1,259	1,045
動用過往未確認稅務虧損	(364)	(592)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	225	1,305
動用過往未確認可扣減暫時差額	(93)	—
分佔一間聯營公司業績的稅務影響	(14)	(44)
分佔一間合營企業業績的稅務影響	(94)	(66)
一間附屬公司不同稅率的稅務影響(附註b)	(4,523)	(252)
於中國以外司法權區經營的集團實體不同稅率的影響	(32)	—
其他	490	264
所得稅開支	61,347	25,467

附註：

- (a) 不可扣稅開支主要為不可扣稅的上市開支、購股權開支及根據企業所得稅法超過扣稅限額的福利及娛樂開支。
- (b) 不同的稅率主要來自(1)一間在於深圳註冊且被當地稅局當作高新科技企業的中國公司，該公司於2014年1月1日至2016年12月31日有權享有中國所得稅優惠稅率15%；及(2)一間新加坡公司(適用所得稅率為17%)。

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規例，本集團已選擇就物業管理實體登記合併稅務報表，按酬金制將與物業管理實體及若干由物業管理實體的社區有關的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

年內，已付／應付本公司董事及主要行政人員的酬金詳情如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
董事袍金	-	-
其他酬金		
— 薪金及其他福利	2,162	1,091
— 退休福利計劃供款	54	31
— 以股份支付的款項	2,895	182
	5,111	1,304

董事及主要行政人員酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元 (附註c)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份 支付的款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度						
執行董事						
唐學斌先生	-	223	212	5	840	1,280
董東先生	-	192	156	5	694	1,047
周勤偉先生(附註b)	-	652	-	44	286	982
非執行董事						
潘軍先生(附註a)	-	133	-	-	755	888
林錦堂先生(附註a)	-	133	-	-	64	197
曾李青先生(附註b)	-	133	-	-	64	197
獨立非執行董事						
譚振雄先生(附註b)	-	133	-	-	64	197
廖建文先生(附註b)	-	133	-	-	64	197
許新民先生(附註b)	-	62	-	-	64	126
徐俊達先生(附註b)	-	-	-	-	-	-
	-	1,794	368	54	2,895	5,111

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

	袍金	薪金及 其他福利	酌情花紅	退休福利 計劃供款	以股份 支付的款項	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	人民幣千元
截至2013年12月31日止年度						
執行董事						
唐學斌先生	-	221	130	5	134	490
董東先生	-	172	92	5	48	317
周勤偉先生	-	476	-	21	-	497
非執行董事						
潘軍先生	-	-	-	-	-	-
林錦堂先生	-	-	-	-	-	-
	-	869	222	31	182	1,304

附註：

- (a) 截至2013年12月31日止年度，潘軍先生及林錦堂先生受聘於花樣年控股，且兩人均為花樣年控股的執行董事，亦為本公司非執行董事。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，故於花樣年控股及其附屬公司之間分配彼等的開支並不實際可行。因此，有關潘軍先生及林錦堂先生就彼等向本集團提供服務獲花樣年控股授出購股權的相關以股份支付的款項開支乃由花樣年控股承擔。截至2014年12月31日止年度，潘軍先生及林錦堂先生就彼等向本公司提供服務獲本公司授出購股權的相關以股份為基礎付款開支乃由本公司承擔及確認。
- (b) 周勤偉先生於2014年4月25日獲委任為本公司執行董事。
- 徐俊達先生於2014年6月11日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於2014年9月29日辭任。
- 曾李青先生於2014年6月11日獲委任為本公司非執行董事。
- 譚振雄先生及廖建文先生於2014年6月11日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- 許新民先生於2014年9月29日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (c) 酌情花紅由董事會根據本集團各財政年度的表現釐定。

唐學斌先生為本公司首席執行官，其於上文披露的酬金包括彼就擔任首席執行官所提供服務的酬金。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

截至2014年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名董事(2013年：三名)。截至2014年12月31日止年度，其餘兩名(2013年：兩名)人士的薪酬詳情如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
僱員		
— 薪金及其他福利	781	1,074
— 退休福利計劃供款	9	137
— 以股份支付的款項	1,258	94
	2,048	1,305

彼等的薪酬屬以下範圍內：

	2014年 僱員數目	2013年 僱員數目
零至1,000,000港元	1	2
2,000,001港元至3,000,000港元	1	—
	2	2

截至2014年及2013年12月31日止年度，本集團概無向本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，作為招攬彼加入或於彼加入本集團時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於截至2014年及2013年12月31日止年度放棄收取酬金。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

12. 年內溢利

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	5,111	1,304
其他員工薪金及津貼	67,118	64,054
退休福利計劃供款	7,302	5,943
以股份支付的款項開支	29,995	188
員工成本總額	109,526	71,489
核數師酬金	2,504	54
無形資產攤銷	3,222	1,189
物業、廠房及設備折舊	6,662	3,929

13. 股息

2014年12月31日後，董事建議就截至2014年12月31日止年度派付末期股息每股9.00港仙(相當於人民幣7.28分)(2013年：無)，合共90,000,000港元，有待股東於股東週年大會批准。於報告期末後建議的末期股息並無於報告期末確認為負債。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2014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(本公司擁有人應佔年內溢利)	145,675	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	874,271	734,317

截至2014年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利人民幣145,675,000元(2013年：人民幣44,368,000元)及截至2014年12月31日止年度的已發行普通股加權平均數874,271,087股(2013年：734,317,225股)計算，並假設企業重組(詳情載於本公司所刊發日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、發展及重組」)及資本化發行已於2013年1月1日完成。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

14. 每股盈利(續)

截至2013年12月31日止年度及2014年截至將可贖回股份轉撥為普通股當日(2014年6月30日)，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司發行在外可贖回股份獲兌換，原因為有關行使會導致每股盈利增加。

截至2014年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司授出的購股權獲行使，原因為行使價高於本公司股份截至2014年12月31日止年度的平均市價。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俱、 固定設施 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2013年1月1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32)	-	-	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
添置	3,813	-	8,660	357	37,173	50,003
收購附屬公司(附註32)	-	297	296	273	-	866
轉撥	-	-	32,801	-	(32,801)	-
出售	(327)	(253)	(406)	-	-	(986)
於2014年12月31日	3,486	4,586	56,014	1,631	15,780	81,497
累計折舊						
於2013年1月1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
年內撥備	573	613	5,136	340	-	6,662
出售時對銷	(277)	(140)	(395)	-	-	(812)
於2014年12月31日	296	3,026	10,011	618	-	13,951
賬面值						
於2014年12月31日	3,190	1,560	46,003	1,013	15,780	67,546
於2013年12月31日	-	1,989	9,393	723	11,408	23,513

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

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：

樓宇	租約年期或50年(以較短者為準)
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

16. 投資物業

人民幣千元

公平值	
於2013年1月1日	12,620
添置	13,908
於損益確認的公平值增加淨額	230
<hr/>	
於2013年12月31日	26,758
添置	6,520
出售	(5,429)
於損益確認的公平值增加淨額	1,941
<hr/>	
於2014年12月31日	29,790

本集團竣工投資物業於2014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而得出。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，與本集團並無關連。竣工投資物業的估值經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)後達致。估計物業的公平值時，物業的目前用途為其最高及最佳用途。

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。本集團已確認投資物業公平值變動的遞延稅項(已計及出售時的土地增值稅)。

本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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資成本，非上市	990	500
分佔收購後業績，減已收股息	305	607
	1,295	1,107

於報告期間，本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	本集團所持註冊資本 及投票權比例		主要業務
			於12月31日		
			2014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a)	中國	人民幣1,000,000元	50%	50%	提供物業管理服務
深圳市前海房管家網絡服務有限公司 (「深圳市前海房管家」)(附註b)	中國	人民幣1,000,000元	49%	—	提供網絡服務

附註：

- (a) 根據股東協議，本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。除本集團外，深圳市越眾物業管理另有兩名股東，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。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故深圳市越眾物業管理入賬為本集團聯營公司。
- (b) 根據股東協議，本集團有權於深圳市前海房管家的股東大會上(指示可重大影響深圳市前海房管家回報的相關活動的規管團體)就49%票數投票。除本集團外，深圳市前海房管家另有一名股東，持有深圳市前海房管家51%權益。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故深圳市前海房管家入賬為本集團聯營公司。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益 (續)

按照香港財務報告準則編製的個別並不重大的本集團聯營公司財務資料概要如下。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產	6	8
流動資產	9,764	9,201
總資產	9,770	9,209
流動負債	(7,160)	(6,995)
資產淨值	2,610	2,214
本集團分佔資產淨值	1,295	1,107
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	1,729	1,765
年內溢利	115	350
本集團分佔聯營公司溢利	58	175
已收深圳市越眾物業管理的股息	360	—

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

18. 於一間合營企業的權益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資成本，非上市	250	250
分佔收購後業績，減已收股息	696	318
	946	568

於報告日期，本集團於合營企業的權益詳情如下：

實體名稱	成立及 經營地點	註冊資本	2014年及2013年 本集團所持註冊資本 及投票權比例		主要業務
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%		提供工程服務

根據股東協議，本集團及桂林市振安物業服務有限公司(「桂林振安」)各自持有桂林市同濟樓宇科技工程安裝有限公司(「桂林同濟」)50%股本權益。桂林同濟董事會(指示可重大影響桂林同濟回報的相關活動的規管團體)包括兩名董事，而本集團及桂林振安可各自委任一名董事加入董事會。相關活動須經簡單大多數董事投票批准。因此，桂林同濟由本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權利及負債責任，故桂林同濟入賬為本集團合營企業。

按照香港財務報告準則編製的本集團合營企業財務資料概要如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	2,903	1,833
流動負債	1,012	697

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

18. 於一間合營企業的權益 (續)

上述資產及負債金額包括下列項目：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金及現金等價物	201	29
其他應收款項	796	226

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	4,574	4,426
年內溢利	756	530
本集團分佔一間合營企業業績	378	265

上述年內溢利包括下列項目：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
所得稅開支	255	196

呈列本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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
合營企業的資產淨值	1,891	1,136
本集團於合營企業的權益的賬面值	946	568

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

19. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元
成本	
於收購附屬公司時購入及於2013年12月31日	1,813
於收購附屬公司時購入	29,448
於2014年12月31日	31,261
攤銷	
年內撥備及於2013年12月31日	(1,189)
年內撥備	(3,222)
於2014年12月31日	(4,411)
賬面值	
於2014年12月31日	26,850
於2013年12月31日	624

截至2014年及2013年12月31日止年度，物業管理合約及客戶關係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，於餘下合約期(介乎6個月至60個月)按直線法攤銷。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

20. 商譽

人民幣千元

成本

於2013年1月1日	14,984
收購業務時產生(附註32)	36,423

於2013年12月31日	51,407
收購業務時產生(附註32)	54,651

於2014年12月31日	106,058
--------------	----------------

減值

於2013年及2014年12月31日	870
--------------------	-----

賬面值

於2014年12月31日	105,188
--------------	----------------

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本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2014年及2013年12月31日止年度，本集團管理層認為，因收購業務而產生的物業管理現金產生單位（包括商譽）並無出現減值。

物業管理現金產生單位的可收回金額乃按使用價值釐定，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，並按介乎15%至20%的貼現年率（2013：15%）而計算。超出五年期的現金流量以增長率0%（2013：0%）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。

本集團管理層相信，計算使用價值的主要假設出現任何合理可能變動將不會導致其賬面值超過其可收回金額。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

21. 貿易及其他應收款項及預付款項

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款項		152,834	41,868
保留應收款項		1,508	1,656
將予發出的發票	(a) 及 (b)	8,742	14,668
		163,084	58,192
減：呆賬撥備		(5,620)	(1,041)
貿易應收款項總額		157,464	57,151
其他應收款項及預付款項：			
就顧問服務安排支付的按金	(c)	5,657	5,334
其他按金		10,989	6,993
向一名客戶墊款	(d)	12,000	1,752
向員工墊款		6,627	3,298
向供應商預付款項		16,412	7,227
代表深圳市彩之家房地產策劃有限公司(「彩之家」)就住宅及零售單位租賃協助服務應收客戶款項		3,832	2,077
其他預付款項		–	3,664
按包幹制計算的代表住戶付款	(e)	2,025	5,366
根據顧問服務安排代表住宅社區的住戶付款	(f)	9,844	2,920
應收一間附屬公司前任股東款項		3,202	–
遞延上市開支		–	7,426
其他		4,539	2,616
		75,127	48,673
		232,591	105,824
分類為：			
非流動			
貿易應收款項	(g)	4,802	7,585
其他應收款項及預付款項	(h)	5,657	5,334
		10,459	12,919
流動			
貿易應收款項		152,662	49,566
其他應收款項及預付款項		69,470	43,339
		222,132	92,905
		232,591	105,824

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

附註：

- (a) 安裝節能照明系統的客戶主要為本集團管理的住宅社區，本集團容許該等客戶於48個月免息期內分期繳付安裝費。根據本集團與客戶的協議，本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2014年12月31日止年度，未發賬單的安裝收益按每年8.3%(2013年：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於綜合財務狀況表確認為「將予發出的發票」。
- (b) 本集團就向獨立第三方彩之家提供租賃資料訂立代理服務協議。根據本集團與彩之家訂立的協議，本集團各曆月向彩之家提供的代理服務將由訂約雙方於各曆月底釐定及落實，而本公司將於翌年的7月至12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，本集團亦訂立協議，以允許彩之家使用其線上租賃資料平台。本集團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確認為將予發出的發票。
- (c) 結餘指就與一間物業管理公司訂立的顧問服務安排所支付現值人民幣6,000,000元的按金。按金將於2016年退還予本集團，結餘於2014年及2013年12月31日記錄為非流動按金。
- (d) 於截至2011年12月31日止年度，本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」)墊款人民幣5,752,000元。董事預期深圳市龍興於2014年5月前清償墊款。於2013年5月，本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。餘額為無抵押及免息。於截至2014年12月31日止年度，深圳市龍興已向本集團償付結餘人民幣1,752,000元。截至2014年12月31日止年度，本集團向深圳市龍興提供額外墊款人民幣12,000,000元。有關款項為無抵押、免息及須按要求償還，其後已於此等綜合財務報表刊發前獲全數償付。
- (e) 結餘指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。代表住戶付款將按本集團與住戶預先釐定的費率向住戶支收。
- (f) 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，本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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

附註:(續)

(g) 分類為非流動的貿易應收款項指下列各項:

- (i) 誠如上文附註(a)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發出發票的安裝收益。
- (ii) 誠如上文附註(b)所述,各報告日期末起十二個月後就向彩之家提供租賃資料及代理服務產生的貿易應收款項將發出發票的收入。
- (iii) 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。

(h) 分類為非流動的其他應收款項及預付款項乃指就與物業管理公司訂立顧問安排支付的訂金,將於2016年退還予本集團。

貿易應收款項主要來自物業管理服務按包幹制計算的管理及服務收入、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。

物業管理服務按包幹制計算的管理及服務收入乃按相關物業服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入須由住戶於繳款通知書發出後支付。物業管理服務的服務收入一般於向住戶發出繳款通知書後30日至1年內收訖。物業管理服務的各名客戶均有指定信貸限額。

工程服務的安裝服務費用及自動化設備升級服務收入按相關安裝合約協議的條款收取,一般於發出付款要求後30至91日內收訖。

社區租賃、銷售及其他服務的服務收入須於繳款通知書發出後支付。

工程服務項下若干與節能照明系統安裝工程有關的貿易應收款項受與客戶所訂立的48個月免息分期銷售合約規限。信貸期一般為發出付款要求後90日內。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

以下為於各報告期末按發票日期或繳款通知書日期(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,該等發票日期為付款到期日)呈列的貿易應收款項總額的賬齡分析:

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
0至30日	49,339	8,553
31至90日	40,522	10,997
91至180日	27,969	9,296
181至365日	21,009	9,442
1年以上	13,995	3,580
	152,834	41,868

就工程服務及社區租賃、銷售及其他服務而言,於接納新客戶前,本集團評估潛在客戶的信貸質素並為各客戶界定信貸限額。本公司每年檢討客戶的限額一次。

釐定貿易應收款項的可收回性時,本集團考慮自初步授出信貸當日起至報告日期期間貿易應收款項的信貸質素的任何變動。毋須就尚未逾期的該等結餘作出減值。

釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時,本集團估計本集團所管理各住宅社區的物業管理費的可收回金額。考慮到住戶居於本集團管理的此等住宅社區及住戶的良好收款記錄及其後結付,本公司董事認為,物業管理服務的貿易應收款項信貸質素良好,毋須就餘下未償付結餘作出減值撥備。

本集團的貿易應收款項結餘包括於報告期末已逾期而本集團並未作出減值虧損的賬款,總賬面值為人民幣96,160,000元(2013年:人民幣34,291,000元)。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

已逾期但並未減值的貿易應收款項的賬齡

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
0至90日	37,504	15,999
91至180日	27,969	8,964
181至365日	18,009	6,360
365日以上	12,678	2,968
	96,160	34,291

釐定根據與客戶訂立的48個月免息分期銷售合約項下工程服務的節能照明系統安裝工程有關的貿易應收款項一將發出發票的可收回性時，本集團根據本集團所管理住宅社區的預期搬遷率估計可收回性。考慮到住宅社區終止與本集團訂立的物業管理協議的情況，董事認為與節能照明系統安裝工程有關的相關貿易應收款項一將發出發票可能無法收回，故已就此計提減值撥備。

呆賬撥備的變動

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	1,041	—
就應收款項確認的減值虧損	5,577	1,200
撇銷不可收回款項	(998)	(159)
年末結餘	5,620	1,041

呆賬撥備包括個別減值的貿易應收款項，總結餘為人民幣5,620,000元(2013年：人民幣1,041,000元)。根據此等應收款項的過往記錄，此等應收款項未必可收回。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

22. 遞延稅項

以下為於截至2014年及2013年12月31日止年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	呆賬撥備 人民幣千元	長期應收款項 及其他的 暫時差額 人民幣千元	投資物業 公平值調整 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	2,001	(338)	-	-	1,663
收購附屬公司(附註32)	-	-	-	(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
收購附屬公司(附註32)	-	-	-	(7,362)	(7,362)
於損益計入(扣除)	2,856	(700)	(485)	806	2,477
於2014年12月31日	6,704	(996)	(542)	(6,712)	(1,546)

就財務資料的呈列而言，若干遞延稅項資產及負債被抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
遞延稅項資產	5,839	3,848
遞延稅項負債	(7,385)	(509)
	(1,546)	3,339

本集團的未動用稅項虧損約為人民幣8,029,000元(2013年：人民幣4,449,000元)。由於難以預計未來溢利流，故並無就此等稅項虧損確認遞延稅項資產。

本集團的可扣減暫時差額分別約為人民幣31,793,000元(2013年：人民幣19,921,000元)，而已確認遞延稅項資產約為人民幣26,816,000元(2013年：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，故並無就餘額人民幣4,977,000元(2013年：人民幣4,449,000元)確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

23. 就潛在收購附屬公司支付的按金

於2014年12月31日，本集團透過向獨立第三方收購杭州銘城物業有限公司(「杭州銘城」)、瀋陽天盛河畔物業有限公司(「瀋陽天盛」)、鐵嶺世紀中天物業有限公司(「鐵嶺世紀」)常州江南中鑫物業服務有限公司(「常州江南中鑫」)、南昌福田物業管理有限公司(「南昌福田」)、河南聯盛物業管理有限公司(「聯盛」)、河南瑞祥物業管理服務有限公司(「河南瑞祥」)及揚州恒久物業管理有限公司(「揚州恒久」)而收購業務，並就此支付按金約人民幣142,661,000元。上述公司主要於中國從事物業管理業務。根據買賣協議，倘收購事項未能完成，按金將全數退還予本集團。

截至刊發此等綜合財務報表日期，本集團已完成收購瀋陽天盛及鐵嶺世紀。

24. 應收(付)客戶合約工程款項

	2014年 人民幣千元	2013年 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	139,342	133,956
減：進度款項	(106,424)	(92,848)
	32,918	41,108
呈列為：		
一年內應收合約客戶款項	41,113	43,892
一年內應付合約客戶款項	(8,195)	(2,784)
	32,918	41,108

客戶就安裝合約的合約工程所持保留金計入於2014年及2013年12月31日的貿易應收款項。於2014年及2013年12月31日，在開展合約工程前並無向客戶收取重大墊款。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

25. 代表住戶付款／收款

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收款項	86,214	43,966
應付款項	(72,745)	(96,804)

此等結餘為與本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賬目。由於該等住宅社區物業管理處並無獨立法定身份，故一般並無獨立銀行賬戶。就該等住宅社區物業管理處的日常管理而言，有關管理處的所有交易（包括收取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款項的結餘淨額為本集團代表住宅社區所支付開支超出向住宅社區住戶收取物業管理費的金額。應付住宅社區物業管理處款項的結餘淨額為向住宅社區住戶收取的物業管理費超出本集團代表住宅社區支付開支的金額。

呆賬撥備變動

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於年初	12,486	6,640
額外呆賬撥備	5,849	5,846
於年末	18,335	12,486

於釐定按酬金制計算的代表住戶付款的可收回性時，本集團管理層審閱各相關物業管理處於各報告期內向住戶收取的現金，以評估按酬金制計算的代表住戶付款的可收回性。

於報告期末，本集團就已終止或預期將終止與本集團所訂立物業管理協議的相關社區的代表住戶付款計提特別撥備。根據管理層就各項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悉數計提撥備。

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

26. 抵押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金

本集團的銀行結餘按年利率0.35%至1.5%（2013年：0.5%至1.5%）計息。

本集團向銀行抵押銀行存款人民幣136,323,000元（2013年：人民幣997,000元）作為一年內銀行融資的抵押品。

於2013年12月31日，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。申索總金額為人民幣10,900,000元，當中包括聲稱欠款人民幣2,600,000元以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品。截至2014年12月31日，法律程序已結束，而人民幣997,000元的銀行存款亦解除凍結。詳情載於附註40。

27. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應付款項	25,975	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	7,275	6,478
根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款	25,628	3,327
應計上市開支	15,979	20,972
客戶墊款	14,273	11,416
已收按金	18,690	15,314
其他應付稅項	23,243	13,104
應付租金	2,057	1,399
應計員工成本	16,087	8,804
退休福利供款撥備	9,447	7,947
其他應付款項及應計款項	16,109	4,626
就收購附屬公司應付代價（附註32）	27,464	—
	176,252	93,387
總計	202,227	114,238

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

27. 貿易及其他應付款項及應計款項 (續)

供應商授予本集團的信貸期介乎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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
0至60日	17,716	13,923
61至180日	2,310	2,439
181至365日	2,285	2,806
1年以上	3,664	1,683
	25,975	20,851

28. 借款

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
有抵押銀行貸款	127,730	—
無抵押銀行貸款	215	377
	127,945	377
浮息借款	79,000	—
定息借款	48,945	377
	127,945	377
應償還賬面值：		
一年內	127,927	162
超過一年，但不超過兩年	18	197
超過兩年，但不超過五年	—	18
	127,945	377
減：流動負債項下所示於一年內到期的金額	(127,927)	(162)
非流動負債項下所示的金額	18	215

到期金額以相關貸款協議載列的預定還款日期為基準。所有銀行借款均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

28. 借款 (續)

以下為本集團借款的實際利率及訂約利率幅度：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
浮息借款 基準利率	+0.45%至+1.07%	不適用
定息借款 實際利率	4.5%	11.0%

29. 可贖回股份

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 (相等於1,000,000美元或人民幣6,177,000元)。

本公司已向China Bowen授出購股權 (「認沽期權」)，倘首次公開發售未能於2015年6月4日 (或本公司與China Bowen可能書面協定的較後日期) (「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，扣減China Bowen就China Bowen認購股份所收取的股息或分派以及有關轉讓或出售該等China Bowen認購股份的任何金額。

於2013年12月31日，本公司將上述認沽期權的認購呈列為金融負債 - 可贖回股份。倘本公司於2015年6月4日或之前完成合資格首次公開發售，則China Bowen認購股份將重新分類為本公司股本，而China Bowen認購股份的面值與可贖回股份當時賬面值兩者間的差額將計入本公司的股份溢價內。

可贖回股份的實際年利率為12%，截至2014年12月31日止年度自損益扣除人民幣218,000元 (2013年：人民幣437,000元) 的融資成本。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

29. 可贖回股份 (續)

於2014年6月11日，根據本公司全體股東通過的書面決議案，本公司董事獲授權將為數494,000港元(相等於人民幣393,000元)的可贖回股份撥充資本，所得款項用於按面值繳足4,936,543股每股面值0.1港元的普通股。於2014年6月11日進行資本化發行後，持作可贖回股份的普通股總數為4,950,295股。

於2014年6月30日本公司股份在港交所上市後，人民幣6,832,000元的可贖回股份轉撥至股本及股份溢價的金額分別為人民幣393,000元及人民幣6,439,000元。

30. 股本

	附註	股份數目	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股			
法定			
於2013年1月1日及2013年12月31日		3,800,000	380
於2014年6月11日增加	(a)	49,996,200,000	4,999,620
於2014年12月31日		50,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足			
於2013年1月1日		20,000	2
發行新股份	(b)	69,760	7
資本化發行	(c)	1,980,000	198
於2013年12月31日		2,069,760	207
於首次公開發售後發行新股份	(d)	250,000,000	25,000
資本化發行	(e)	742,979,945	74,298
轉撥自可贖回股份(附註29)		4,950,295	495
於2014年12月31日		1,000,000,000	100,000

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

30. 股本(續)

	金額 人民幣千元
於綜合財務報表列示 於2013年12月31日	164
於2014年12月31日	79,315

附註：

- (a) 於2014年6月11日，透過額外增設49,996,200,000股股份，本公司法定股本由380,000港元增至5,000,000,000港元。
- (b) 於2013年5月，本公司與第一上海證券有限公司(「第一上海」)訂立認購協議，據此，本公司同意向第一上海發行及配發，及第一上海同意認購合共69,760股本公司股份，總認購價為46,574,400港元(相當於6,000,000美元或人民幣37,064,000元)。
- (c) 於2013年5月，已分別向花樣年控股及Splendid Fortune發行及配發1,386,000股及594,000股本公司每股面值0.10元的股份，總代價為198,000港元(約人民幣156,000元)。本公司可分派儲備的進賬金額合共198,000港元(約人民幣156,000元)已撥充資本並用作繳足1,386,000股及594,000股股份的股款。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。
- (d) 於2014年6月30日，250,000,000股每股面值0.10港元的本公司普通股以首次公開發售方式按3.78港元發行。同日，本公司股份於港交所上市。相當於本公司股份面值的所得款項25,000,000港元(相等於人民幣19,829,000元)乃計入本公司股本。除發行開支前的餘下所得款項920,000,000港元(相等於人民幣729,698,000元)乃計入股份溢價賬。
- (e) 根據本公司全體股東於2014年6月11日通過的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因本公司根據全球發售發行股份而獲得進賬後，本公司董事獲授權將本公司股份溢價賬內為數74,297,995港元(相等於人民幣58,929,000元)的進賬撥充資本，將有關款項用於按面值繳足742,979,945股每股面值0.1港元的本公司普通股，以按於2014年6月11日營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東當時各自於本公司的現有股權比例向彼等配發及發行股份。本公司的首次公開發售於2014年6月30日完成。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

31. 購股權計劃

(a) 本公司

根據於2014年6月11日通過的決議案，本公司採納購股權計劃（「本公司計劃」），主要目的為向本公司及其附屬公司若干董事及僱員（「合資格僱員」）提供獎勵，計劃將於2024年9月28日屆滿。根據本公司計劃，本公司董事會獲授權以每份購股權1港元的代價向合資格僱員授出購股權，以認購本公司股份（「股份」）。

在未經股東批准前，根據計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權（「購股權」）獲行使後可予發行的股份最高數目，合共不得超過本公司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本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，必須經由本公司股東事先批准。

購股權的可行使期間由董事酌情釐定。購股權的到期日可由本公司董事會釐定，惟不得本公司遲於計劃的屆滿日期。

行使價由本公司董事釐定，將不低於下列各項的最高者：(i)本公司於提呈日期的收市價；(ii)本公司股份緊接提呈購股權前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司每股股份面值。

於2014年12月31日，根據計劃授出的所有購股權獲行使後將予發行的股份總數為45,000,000股（2013年：無），每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本4.5%（2013年：無）。

根據本公司計劃所授出購股權的詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股行使價	歸屬期	可行使期間
董事	2014年9月29日	6.66港元	不適用	29/9/2014–28/9/2024
			29/9/2014–28/9/2015	29/9/2015–28/9/2024
			29/9/2014–28/9/2016	29/9/2016–28/9/2024
			29/9/2014–28/9/2017	29/9/2017–28/9/2024
僱員	2014年9月29日	6.66港元	不適用	29/9/2014–28/9/2024
			29/9/2014–28/9/2015	29/9/2015–28/9/2024
			29/9/2014–28/9/2016	29/9/2016–28/9/2024
			29/9/2014–28/9/2017	29/9/2017–28/9/2024

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

31. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

下表披露截至2014年12月31日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

承授人類別	授出日期	歸屬期	於2014年		年內註銷/ 失效	於2014年	
			1月1日 尚未行使	年內授出		年內行使	12月31日 尚未行使
董事	2014年9月29日	不適用	-	560,000	-	-	560,000
		29/9/2014-28/9/2015	-	1,270,000	-	-	1,270,000
		29/9/2014-28/9/2016	-	1,270,000	-	-	1,270,000
		29/9/2014-28/9/2017	-	711,000	-	-	711,000
			-	3,811,000	-	-	3,811,000
僱員	2014年9月29日	不適用	-	6,107,000	-	-	6,107,000
		29/9/2014-28/9/2015	-	13,730,000	-	-	13,730,000
		29/9/2014-28/9/2016	-	13,730,000	-	-	13,730,000
		29/9/2014-28/9/2017	-	7,622,000	-	-	7,622,000
			-	41,189,000	-	-	41,189,000
總計			-	45,000,000	-	-	45,000,000
於年末可行使			-				6,667,000

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

31. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

股份於授出日期2014年9月29日的收市價為6.66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變數及假設乃基於本公司的最佳估計。購股權價值隨若干主觀假設的不同變數而變化。模式所用的輸入數據如下：

	2014年9月29日
市價及行使價	6.66 港元
預期波幅	48.82%
無風險利率	2.01%
預期股息率	0.0%

預期波幅乃按可資比較公司的每日股價過往波幅而釐定。

截至2014年12月31日止年度，購股權於授出日期的估計公平值約為人民幣145,528,000元。截至2014年12月31日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認總開支約人民幣29,780,000元。

(b) 花樣年控股

花樣年控股根據一項於2009年10月27日通過之決議案採納購股權計劃（「花樣年控股計劃」），其主要目的為獎勵花樣年控股及其附屬公司（包括本公司）之若干董事及僱員（「合資格董事及僱員」），而花樣年控股計劃將於2021年8月28日及2022年10月15日屆滿。根據花樣年控股計劃，花樣年控股董事會獲授權按每份購股權1港元的代價向合資格董事及僱員授出購股權，以認購花樣年控股的股份（「花樣年控股股份」）。

根據花樣年控股計劃將予授出的購股權（「花樣年控股購股權」）及花樣年控股任何其他購股權計劃將予授出的購股權全部獲行使時可予發行的最高股份數目（在並無股東批准下）不得超過花樣年控股任何時候已發行股份總額的10%。倘授予主要股東或獨立非執行董事的花樣年控股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，須獲得花樣年控股股東事先批准。

花樣年控股購股權的行使期乃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的董事會釐定，惟不得遲於花樣年控股計劃的屆滿日期。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

31. 購股權計劃(續)

(b) 花樣年控股(續)

行使價由花樣年控股董事釐定，並將不會低於以下各者中的較高者：(i)花樣年控股股份於建議授出日期的收市價；(ii)花樣年控股股份於緊接授出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。

截至2014年及2013年12月31日，根據花樣年控股計劃授出的所有購股權獲行使時將予發行的花樣年控股股份總數合共為17,190,000股，每股面值0.1港元，佔花樣年控股已發行股本0.3%。

根據花樣年控股計劃授出的購股權詳情如下：

承授人的類別	授出日期	每股行使價	歸屬期	行使期
花樣年控股董事	2011年8月29日	0.836港元	29/08/2011–28/08/2012	29/08/2012–28/08/2021
			29/08/2011–28/08/2013	29/08/2013–28/08/2021
			29/08/2011–28/08/2014	29/08/2014–28/08/2021
	2012年10月16日	0.8港元	16/10/2012–15/10/2013	16/10/2013–15/10/2022
			16/10/2012–15/10/2014	16/10/2014–15/10/2022
			16/10/2012–15/10/2015	16/10/2015–15/10/2022
花樣年控股僱員	2011年8月29日	0.836港元	29/08/2011–28/08/2012	29/08/2012–28/08/2021
			29/08/2011–28/08/2013	29/08/2013–28/08/2021
			29/08/2011–28/08/2014	29/08/2014–28/08/2021
	2012年10月16日	0.8港元	16/10/2012–15/10/2013	16/10/2013–15/10/2022
			16/10/2012–15/10/2014	16/10/2014–15/10/2022
			16/10/2012–15/10/2015	16/10/2015–15/10/2022

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

31. 購股權計劃(續)

(b) 花樣年控股(續)

下表披露截至2014年及2013年12月31日止年度本集團僱員及董事所持花樣年控股購股權的變動：

承授人的類別	授出日期	歸屬期	行使期	於2013年			於2013年			於2014年			
				1月1日	年內	年內註銷/	年內	12月31日	年內	年內註銷/	年內	12月31日	
				未行使	已授出	失效	已行使	未行使	已授出	失效	已行使	未行使	
				千份	千份	千份	千份	千份	千份	千份	千份	千份	
本公司董事(附註)	2011年8月29日	29/08/2011-28/08/2012	29/08/2012-08/28/2021	634	-	-	-	634	-	-	-	634	
		29/08/2011-28/08/2013	29/08/2013-28/08/2021	1,268	-	-	-	1,268	-	-	-	1,268	
		29/08/2011-28/08/2014	29/08/2014-28/08/2021	4,438	-	-	-	4,438	-	-	-	4,438	
	2012年10月16日	16/10/2012-15/10/2013	16/10/2013-15/10/2022	861	-	-	-	861	-	-	-	861	
		16/10/2012-15/10/2014	16/10/2014-15/10/2022	1,722	-	-	-	1,722	-	-	-	1,722	
		16/10/2012-15/10/2015	16/10/2012-15/10/2022	6,027	-	-	-	6,027	-	-	-	6,027	
					14,950	-	-	-	14,950	-	-	-	14,950
	本公司僱員	2011年8月29日	29/08/2011-28/08/2012	29/08/2012-08/28/2021	112	-	-	-	112	-	-	-	112
			29/08/2011-28/08/2013	29/08/2013-28/08/2021	224	-	-	-	224	-	-	-	224
29/08/2011-28/08/2014			29/08/2014-28/08/2021	784	-	-	-	784	-	-	-	784	
2012年10月16日		16/10/2012-15/10/2013	16/10/2013-15/10/2022	112	-	-	-	112	-	-	-	112	
		16/10/2012-15/10/2014	16/10/2014-15/10/2022	224	-	-	-	224	-	-	-	224	
		16/10/2012-15/10/2015	16/10/2015-15/10/2022	784	-	-	-	784	-	-	-	784	
					2,240	-	-	-	2,240	-	-	-	2,240
總計					17,190	-	-	-	17,190	-	-	-	17,190
年末可行使									3,211				10,379

附註：潘軍先生及林錦堂先生兩人均同時擔任花樣年控股及本公司董事，相關以股份為基礎付款開支由花樣年控股承擔，不會分配予本公司。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

31. 購股權計劃(續)

(b) 花樣年控股(續)

股份於2011年8月29日及2012年10月16日的收市價分別為每股0.820港元及每股0.77港元。有關購股權已採用二項式期權定價模式估計公平值。計算購股權的公平值時使用的變數及假設，乃根據最佳估計釐定。購股權的價值隨若干主觀假設的變數而改變。該模式的輸入數據如下：

	2011年8月29日	2012年10月16日
市價	0.820港元	0.77港元
行使價	0.836港元	0.80港元
預期波幅	40.43%	44.87%
無風險利率	1.74%	0.66%
預期股息率	4.878%	5.195%

截至2014年12月31日止年度，本集團就花樣年控股授予本公司合資格董事及僱員的購股權確認開支總額約人民幣175,000元(2013年：人民幣370,000元)。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

32. 收購附屬公司

截至2014年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	成立／ 註冊成立地點	收購時間	所收購股本 權益	代價
南京安居物業有限公司	中國	7月	87%	15,000
杭州高盛物業管理有限公司	中國	7月	70%	16,880
南昌居安物業管理有限公司	中國	7月	100%	800
上海銀順物業管理有限公司	中國	7月	80%	3,480
江蘇城置物業服務有限公司	中國	7月	51%	— (附註)
哈爾濱盛恒基物業管理有限公司	中國	7月	100%	500
河南華璟物業服務有限公司	中國	7月	80%	1,880
湖北楓林物業服務有限公司	中國	7月	70%	20,000
銀川都市佳物業服務有限公司	中國	7月	68%	400
宜昌坤達物業有限公司	中國	8月	70%	2,000
九江天宏物業服務有限公司	中國	8月	70%	2,000
Steadlink Asset Management Pte Ltd.	新加坡	10月	68%	5,865
佛山市南海鉅隆物業管理有限公司	中國	11月	100%	3,800

附註：代價少於人民幣1,000元。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

32. 收購附屬公司 (續)

所收購附屬公司的主要業務為提供物業管理服務，而收購事項的目的為擴展物業管理服務。

截至2013年12月31日止年度

所收購 附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	收購時間	所收購 股本 權益	代價 人民幣 千元	主要業務	收購目的
通天控股有限公司	香港	1月	100%	— (附註)	投資控股	集團重組
TongYuan Holdings Limited	英屬處女群島	1月	100%	— (附註)	投資控股	集團重組
南京名城物業管理有限公司	中國	1月	90%	5,680	提供物業管理服務	擴展物業管理服務
南京慧韜物業管理有限公司	中國	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 管理有限責任公司及其 附屬公司無錫市明 珠園藝有限公司	中國	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 有限公司	中國	6月	90%	9,880	提供物業管理服務	擴展物業管理服務
上海欣周物業管理有限公司 及其附屬公司上海欣周逸浦 物業管理有限公司	中國	6月	70%	13,880	提供物業管理服務	擴展物業管理服務

附註：代價少於人民幣1,000元。

所有收購事項均購自獨立第三方。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

32. 收購附屬公司 (續)

轉讓的代價

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金代價	45,141	40,900
計入貿易及其他應付款項於一年內到期的應付代價	27,464	–
	72,605	40,900

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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業、廠房及設備	866	2,856
無形資產	29,448	1,813
貿易應收款項	–	3,425
其他應收款項及預付款項	6,084	4,321
應收非控股股東款項	17,457	13,195
代表住戶付款	2,563	–
分類為按公平值計入損益的金融資產	–	500
銀行結餘及現金	13,345	12,996
貿易應付款項	–	(500)
其他應付款項及應計款項	(4,317)	(15,392)
代表住戶收款	(33,965)	(15,972)
銀行借款	–	(447)
稅項負債	(153)	(398)
遞延稅項負債	(7,362)	(453)
	23,966	5,944

截至2014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合約總金額約為人民幣23,541,000元（2013年：人民幣20,941,000元），與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

32. 收購附屬公司 (續)

收購產生的商譽

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
轉讓的代價	72,605	40,900
加：非控股權益	6,012	1,467
(減)：購入可識別資產淨值的公平值	(23,966)	(5,944)
收購產生的商譽	54,651	36,423

截至2014年及2013年12月31日止年度，收購附屬公司產生商譽乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併實際支付的代價包括預計協同效應的好處、收益增長、未來市場發展及業務的集合勞動力相關的款額。

物業管理分部項下收購附屬公司的無形資產人民幣29,448,000元(2013年：人民幣1,813,000元)已獲本集團確認。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅之用。就收購各附屬公司所產生非控股權益乃參照被收購方於收購日期的可識別資產／負債淨值所佔比例的份額而進行計量。

收購產生的現金流出淨額

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金代價	(45,141)	(40,900)
已收購的銀行結餘及現金	13,345	12,966
過往年度支付的按金	-	7,468
	(31,796)	(20,436)

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

32. 收購附屬公司 (續)

收購對本集團業績造成的影響

截至2014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本集團的額外業務應佔收益及溢利如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	8,863	11,916
年內溢利(虧損)	2,047	(969)

倘上述收購於各自年度的1月1日完成，本集團於截至2014年及2013年12月31日止年度的總收益及溢利將如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	393,308	241,145
年內溢利	153,066	47,412

備考資料僅供說明，不一定為本集團於截至2014年及2013年12月31日止年度原應達致的收益及經營業績(倘收購於2014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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

33. 出售附屬公司

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如下：

所出售附屬公司名稱	成立地點	出售時間	所出售 股本權益	代價 人民幣千元	主要業務
深圳市彩悅酒店有限公司 (「深圳市彩悅酒店」)(附註a)	中國	1月	100%	2	提供酒店服務
深圳市彩悅酒店管理有限公司 (「深圳市彩悅酒店管理」)(附註a)	中國	3月	100%	2	投資控股
Ace Link Pacific Limited (附註b)	英屬處女群島	4月	100%	—	投資控股
深圳市羅伯特管家物業管理有限公司 (「深圳市羅伯特管家」)(附註a)	中國	7月	51%	380	提供物業管理服務
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」)(附註a)	中國	7月	100%	1,250	提供社區租賃、 銷售及其他服務

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

33. 出售附屬公司 (續)

附註：

- (a) 截至2013年12月31日止年度，本集團出售深圳市彩悅酒店、深圳市彩悅酒店管理、深圳市羅伯特管家及深圳市彩生活清潔服務予獨立第三方。該等公司於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
於出售日期已確認的資產淨值	
物業、廠房及設備	725
貿易及應收款項	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)
	<hr/> 582
出售附屬公司的收益	
已收或應收代價	1,634
已出售資產淨值	(528)
非控股權益	(274)
	<hr/> 778
於損益確認的出售收益	
	<hr/> 778
以下列項目償付：	
2013年的已收現金代價	4
2014年的已收現金代價	1,630
	<hr/> 1,634
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)
	<hr/> (1,138)

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

33. 出售附屬公司 (續)

附註：(續)

- (b) 於Ace Link的全部股本權益連同其於彩生活服務集團(香港)有限公司及雅浩科技發展(深圳)有限公司的權益已出售予本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元於權益確認。

Ace Link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	
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
於權益確認的出售虧損	(9,125)
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。

截至2013年12月31日止年度，已出售附屬公司並無為本集團貢獻重大現金流、收益及溢利。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

34. 主要非現金交易

截至2014年及2013年12月31日止年度，根據本集團若干同系附屬公司與獨立第三方(全屬本集團客戶)訂立的協議，該等客戶同意向本集團出售彼等的投資物業，以償付結欠本集團的貿易應收款項。

於報告期內，透過向本集團轉讓投資物業而償付的貿易應收款項賬面值如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收下列各方的貿易應收款項：		
同系附屬公司	6,520	8,657
獨立第三方客戶	-	1,904
	6,520	10,561

35. 經營租賃

本集團作為承租人

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年內根據經營租賃就租賃物業支付的最低租賃付款	5,351	4,407

於報告期末，本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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	3,904	3,649
一年至五年	6,647	9,540
超過五年	-	720
	10,551	13,909

經營租賃付款指本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兩年至十年，期內租金固定。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

35. 經營租賃 (續)

本集團作為出租人

本集團與住宅社區就向本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。已出租自動化設備的承租期為五年。

本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。該等分租物業的承租期介乎1年至10年。

本集團亦出租其投資物業予獨立第三方。截至2014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24,000元及人民幣28,000元。已出租投資物業的承租期為3年。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶或住宅社區訂約：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	27,420	14,111
一年至五年	61,453	31,652
超過五年	741	1,921
	89,614	47,684

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

36. 資本及其他承擔

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就收購附屬公司已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的已承擔代價	21,335	—
就收購附屬公司已授權但未訂約的已承擔代價	241,936	—
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的資本開支	1,702	11,620
就收購物業、廠房及設備已授權但未訂約的已承擔代價	93,243	—

37. 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。本集團須投入其現有員工的基本月薪總額的12%至20%至退休福利計劃作為福利資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。

計入綜合損益及其他全面收益表的總成本人民幣7,356,000元(2013年：人民幣5,953,000元)為持續經營業務應付計劃供款。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

38. 附屬公司

(a) 本公司的重大附屬公司

於各報告日期，本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	2014年及 2013年 本集團應佔 股本權益	主要業務	法律形式
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	人民幣 10,000,000元	100	提供社區租賃、銷售 及其他服務	有限公司
深圳市星彥行置業有限公司 (「深圳市星彥行置業」)	中國	人民幣 4,000,000元	93	提供社區租賃、銷售 及其他服務	有限公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司 (「深圳市開元同濟」)	中國	人民幣 5,000,000元	100	提供工程服務	有限公司
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	人民幣 35,000,000元	100	提供物業管理服務	有限公司

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

38. 附屬公司(續)

(b) 本集團的組成

於各報告期末，有關對本集團而言屬不重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	註冊成立/ 註冊營業地點	附屬公司數目	
		2014年	2013年
投資控股	開曼群島	2	2
	英屬處女群島	4	3
	香港	3	3
	中國	2	2
提供物業管理服務	中國	25	13
	新加坡	1	—
提供住宅社區租賃、銷售及其他服務	中國	3	3
		40	26

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

38. 附屬公司(續)

(c) 擁有重大非控股權益的本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本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 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	
		2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
		%	%	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有限公司 (「深圳市安彩華能源投資」)	PRC	49	49	1,117	497	2,332	1,215
深圳市匯港物業管理有限公司 (「深圳市匯港物業管理」)	PRC	25	25	555	169	1,281	1,228
深圳市星彥行置業有限公司 (「深圳市星彥行置業」)	PRC	7	7	918	665	2,023	1,152
上海欣周物業管理有限公司 (「上海欣周物業管理」)				2,221	(231)	10,027	1,183
				4,811	1,100	15,663	4,778

擁有重大非控股權益的本集團各附屬公司的財務資料概要載列如下。下列綜合財務資料概要反映集團內公司間對銷前的金額。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

38. 附屬公司(續)

(c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情(續)

深圳市安彩華能源投資

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	9,640	7,523
非流動資產	4,809	3,910
流動負債	(7,334)	(8,389)
非流動負債	(2,355)	(564)
本公司擁有人應佔權益	2,428	1,265
非控股權益	2,332	1,215
<hr/>		
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	5,752	6,391
開支	(3,472)	(5,377)
<hr/>		
年內溢利	2,280	1,014
<hr/>		
本公司擁有人應佔溢利	1,163	517
非控股權益應佔溢利	1,117	497
<hr/>		
經營活動現金流出淨額	(376)	(542)
投資活動現金流出淨額	(569)	-
融資活動現金流入淨額	900	1,722
<hr/>		
現金(流出)流入淨額	(45)	1,180

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

38. 附屬公司(續)

(c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情(續)

深圳市匯港物業管理

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	10,057	6,599
非流動資產	1,527	1,319
流動負債	(6,434)	(2,925)
非流動負債	(26)	(82)
本公司擁有人應佔權益	3,843	3,683
非控股權益	1,281	1,228
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	7,453	6,992
開支	(5,235)	(6,315)
年內溢利	2,218	677
本公司擁有人應佔溢利	1,663	508
非控股權益應佔溢利	555	169
向非控股權益宣派股息	(502)	—
經營活動現金流入淨額	3,499	154
投資活動現金流入(流出)淨額	17	(18)
融資活動現金流出淨額	(526)	(220)
現金流入(流出)淨額	2,990	(84)

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

38. 附屬公司(續)

(c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情(續)

深圳市星彥行置業

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	42,931	24,722
非流動資產	1,408	935
流動負債	(15,427)	(9,857)
非流動負債	(2)	(2)
本公司擁有人應佔權益	26,887	14,646
非控股權益	2,023	1,152
<hr/>		
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	18,222	13,818
開支	(5,108)	(4,321)
<hr/>		
年內溢利	13,114	9,497
<hr/>		
本公司擁有人應佔溢利	12,196	8,832
非控股權益應佔溢利	918	665
<hr/>		
經營活動現金流入淨額	17,512	7,826
投資活動現金流出淨額	(17,281)	(261)
融資活動現金流出淨額	(1,926)	(6,533)
<hr/>		
現金(流出)流入淨額	(1,695)	1,032

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

39. 關連方的披露

(a) 截至2014年及2013年12月31日止年度的關連方名稱及關係如下：

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		
同系附屬公司為花樣年控股的附屬公司(不包括本集團)。		
合營企業		
桂林同濟	提供工程服務	本公司的合營企業
聯營公司		
深圳市越眾物業管理	物業管理服務	本公司的聯營公司
其他關連方		
艾勇	不適用	附屬公司的非控股股東
惠東縣大亞灣三角洲俱樂部有限公司 (「惠東縣大亞灣三角洲」)	酒店營運	曾寶寶女士控制的實體
秦皇島市宏添源物業服務有限公司 (「秦皇島市宏添源物業服務有限公司」)	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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

39. 關連方的披露 (續)

(a) 截至2014年及2013年12月31日止年度的關連方名稱及關係如下：(續)

名稱	主要業務	關係
其他關連方(續)		
劉莉	不適用	附屬公司的非控股股東
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
吳濤	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	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	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	物業發展	附屬公司的非控股股東

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

39. 關連方的披露(續)

(b) 關連方結餘

於報告期末，本集團與關連方的重大結餘如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收直接控股公司款項	—	1
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	18,540	29,377
貿易性質	1,617	2,776
	20,157	32,153

按發票日期(與有關收益確認日期相若)呈列於報告期末應收同系附屬公司的貿易款項的賬齡分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
0至30日	—	669
31至90日	—	922
91至180日	153	—
181至365日	—	646
1年以上	1,464	539
	1,617	2,776

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

39. 關連方的披露(續)

(b) 關連方結餘(續)

已逾期但未減值的應收同系附屬公司的貿易款項的賬齡

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
91至180日	153	—
181至365日	—	646
1年以上	1,464	539
	1,617	1,185
應收非控股股東款項	14,989	13,063

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關連方款項		
錦江物業第一分公司	336	1,180
秦皇島市宏添源物業服務有限公司	—	123
	336	1,303

與直接控股公司、同系附屬公司、非控股股東、及關連方的非貿易結餘均為無抵押、免息及按要求償還。應收同系附屬公司貿易結餘獲授由發票發出日期起計30至90日的信貸期。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

39. 關連方的披露(續)

(b) 關連方結餘(續)

應收董事款項

應收董事款項詳情如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
董事姓名		
唐學斌先生	-	-
潘軍先生	-	-
	-	-

	最高未付金額	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
董事姓名		
唐學斌先生	-	600
潘軍先生	-	1,400
	-	2,000

有關款項為無抵押、免息及按要求償還。於2013年12月31日的應收董事款項已於2013年11月由董事全數結付。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

39. 關連方的披露(續)

(b) 關連方結餘(續)

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項	1,777	36,719
應付直接控股公司款項	—	1,428
應付非控股股東款項		
即期	5,846	1,809
非即期	1,572	1,091
	7,418	2,900
應付一間聯營公司款項		
深圳市越眾物業管理	775	2,387
應付一間合營企業款項		
桂林同濟	94	94

除應付非控股股東慕曉明先生的款項人民幣1,198,000元(2013年：人民幣1,330,000元)(有關款項屬非貿易性質、無抵押、按年息8.9%計息並於截至2020年12月31日止年度到期)外，應付上述關連方款項的其餘部份均屬非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

39. 關連方的披露(續)

(c) 關連方交易

除綜合財務報表其他部分所披露的關連方交易外，本集團亦與關連方訂立以下重大交易：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工程服務收入		
同系附屬公司	13,532	14,983
物業管理服務收入		
同系附屬公司	16,326	12,615
管理服務費收入		
聯營公司：		
深圳市越眾物業管理	58	175
其他關連方：		
惠東縣大亞灣三角洲	784	784
利息開支		
其他關連方：		
慕曉明	145	135

(d) 主要管理人員薪酬

截至2014年及2013年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
短期僱員福利	3,773	2,208
退休後福利	199	168
以股份支付的款項	6,614	370
	10,586	2,746

主要管理人員的薪酬乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

40. 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本集團附屬公司深圳市彩生活物業管理提出法律訴訟，索償人民幣10,900,000元，當中包括聲稱欠款人民幣2,600,000元及聲稱延期付款人民幣8,300,000元。

截至2014年12月31日止年度，深圳市彩生活物業管理與深圳市布吉供水之間訴訟已達成作結及定案。被告須向原告支付水費本金及利息合共人民幣2,900,000元。深圳市彩生活物業管理已就結付作出儲備並將有關款項計入截至2014年12月31日止年度的一般及行政開支，且已就此於2014年9月支付有關款項。因此，法院撤回先前作出扣押本集團資產的裁決，並已退還法定按金。

41. 報告期後事項

於2015年2月16日，本集團宣佈向獨立第三方收購目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)以及若干債務(「收購事項」)，現金代價約為人民幣330,000,000元。目標集團主要從事提供物業管理服務，管理中國逾130個社區。於此等綜合財務報表獲授權刊發日期，收購事項尚未完成。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

42. 本公司財務概要

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	185,762	2,664
應收附屬公司款項(附註)	534,457	33,190
	720,219	35,854
流動資產		
其他應收款項及預付款項	19,379	7,426
應收直接控股公司款項	-	1
應收一名關連方款項	-	1
銀行結餘及現金	11,943	-
	31,322	7,428
流動負債		
其他應付款項	29,307	20,972
應付同系附屬公司款項	-	1,631
應付附屬公司款項	-	631
	29,307	23,234
流動資產淨值(負債淨額)	2,015	(15,806)
總資產減流動負債	722,234	20,048
非流動負債		
可贖回股份	-	(6,614)
資產淨值	722,234	13,434
資本及儲備		
股本	79,315	164
儲備	642,919	13,270
權益總額	722,234	13,434

附註：有關款額為無抵押、免息及預期於自報告期間起5年內變現，並因而按攤銷成本按實際年利率6.15%計量。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

42. 本公司財務概要(續)

本公司權益變動表

	購股權				總計
	股本	股份溢價	儲備	累計虧損	
	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1月1日	2	—	—	(108)	(106)
資本化發行	156	(156)	—	—	—
年內虧損及全面收益總額	—	—	—	(23,524)	(23,524)
發行新股份	6	37,058	—	—	37,064
於2013年12月31日	164	36,902	—	(23,632)	13,434
年內虧損及全面收益總額	—	—	—	(38,026)	(38,026)
確認按股權結算以股份支付的款項	—	—	29,780	—	29,780
根據首次公開發售發行新股份	19,829	729,698	—	—	749,527
就發行股份產生的開支	—	(39,313)	—	—	(39,313)
資本化發行股份	58,929	(58,929)	—	—	—
轉撥自可贖回股份	393	6,439	—	—	6,832
於2014年12月31日	79,315	674,797	29,780	(61,658)	722,234

財務概要

業績

	截至12月31日止年度			2014年 人民幣千元
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	
收益	146,503	196,507	233,069	389,287
除稅前溢利	38,381	60,861	70,935	211,833
所得稅開支	(14,929)	(15,996)	(25,467)	(61,347)
年內溢利	(13,004)	44,336	45,468	150,486
以下人士應佔：				
本公司擁有人	6,652	43,432	44,368	145,675
非控股權益	(19,656)	904	1,100	4,811
	(13,004)	44,336	45,468	150,486

資產及負債

	於12月31日			2014年 人民幣千元
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	
資產總值	466,889	655,942	494,467	1,599,731
負債總額	403,176	547,757	310,764	512,467
	63,713	108,185	183,703	1,087,264
本公司擁有人應佔權益	62,649	106,248	178,925	1,071,601
非控股權益	1,064	1,937	4,778	15,663
	63,713	108,185	183,703	1,087,264

於中華人民共和國的公司總部

中國廣東省深圳市留仙大道梅龍路彩生活大廈12樓
郵政編碼:518100

[Http://www.colourlife.gw.com](http://www.colourlife.gw.com)

電話: 4008-893-893

傳真: 0755-33930881