

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

截至2014年12月31日止年度的年度業績公告

摘要

- 於2014年6月30日，本公司完成首次公開發售，而本公司股份正式於港交所主板上市買賣。扣除上市開支後，上市首日所籌得所得款項淨額合共約為人民幣710百萬元。
- 於2014年，本集團年內總收益由2013年的人民幣233.1百萬元增至人民幣389.3百萬元，增幅為67.0%。
- 於2014年，本集團的年內毛利由2013年的人民幣143.6百萬元增至人民幣309.9百萬元，增幅為115.8%。毛利率則由2013年的61.6%增加18個百分點至79.6%。
- 於2014年，本集團的年內溢利由2013年的人民幣45.5百萬元增至人民幣150.5百萬元，增幅為230.8%。
- 於2014年，每股基本盈利由2013年的人民幣6.04分增至人民幣16.66分，增幅為175.8%。
- 於2014年12月31日，本集團的銀行結餘及現金合共約為人民幣687.0百萬元(2013年：約人民幣146.1百萬元)，較2013年12月31日增加370.2%。
- 董事會建議就截至2014年12月31日止年度派付末期股息每股9.00港仙，派息率約為50%。
- 於2014年12月31日，本集團的合約管理總建築面積較2013年12月31日增加122.4%，由92.3百萬平方米增至205.3百萬平方米。

彩生活服務集團有限公司(「本公司」或「彩生活」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2014年12月31日止年度的經審核財務業績如下：

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 | 3 | 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 | 4 | (11,943) | (10,122) |
| 其他收入 | 4 | 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 | 5 | (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 | | - | 778 |
| 除稅前溢利 | | 211,833 | 70,935 |
| 所得稅開支 | 6 | (61,347) | (25,467) |
| 年內溢利 | 7 | 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) | | | |
| — 基本 | 9 | 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 | 10 | 67,546 | 23,513 |
| 無形資產 | | 26,850 | 624 |
| 投資物業 | 11 | 29,790 | 26,758 |
| 於聯營公司的權益 | | 1,295 | 1,107 |
| 於一間合營企業的權益 | | 946 | 568 |
| 商譽 | | 105,188 | 50,537 |
| 貿易應收款項 | 12 | 4,802 | 7,585 |
| 其他應收款項及預付款項 | | 5,657 | 5,334 |
| 遞延稅項資產 | | 5,839 | 3,848 |
| 就潛在收購附屬公司支付的按金 | | 142,661 | — |
| | | <u>390,574</u> | <u>119,874</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 862 | 200 |
| 貿易應收款項 | 12 | 152,662 | 49,566 |
| 其他應收款項及預付款項 | | 69,470 | 43,339 |
| 代表住戶付款 | 13 | 86,214 | 43,966 |
| 應收客戶合約工程款項 | 14 | 41,113 | 43,892 |
| 應收直接控股公司款項 | | — | 1 |
| 應收同系附屬公司款項 | | 20,157 | 32,153 |
| 應收非控股股東款項 | | 14,989 | 13,063 |
| 應收關連方款項 | | 336 | 1,303 |
| 抵押／受限制銀行存款 | 15 | 136,323 | 997 |
| 銀行結餘及現金 | 15 | 687,031 | 146,113 |
| | | <u>1,209,157</u> | <u>374,593</u> |

| | 附註 | 2014年 人民幣千元 | 2013年 人民幣千元 |
|-----------------|----|------------------|----------------|
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 16 | 25,975 | 20,851 |
| 其他應付款項及應計款項 | | 176,252 | 93,387 |
| 代表住戶收款 | 13 | 72,745 | 96,804 |
| 應付客戶合約工程款項 | 14 | 8,195 | 2,784 |
| 應付同系附屬公司款項 | 17 | 1,777 | 36,719 |
| 應付直接控股公司款項 | 17 | - | 1,428 |
| 應付非控股股東款項 | 17 | 5,846 | 1,809 |
| 應付一間聯營公司款項 | 17 | 775 | 2,387 |
| 應付一間合營企業款項 | 17 | 94 | 94 |
| 稅項負債 | | 83,906 | 45,910 |
| 一年內到期的借款 | 18 | 127,927 | 162 |
| | | <u>503,492</u> | <u>302,335</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>705,665</u> | <u>72,258</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>1,096,239</u> | <u>192,132</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 7,385 | 509 |
| 應付一名非控股股東款項 | 17 | 1,572 | 1,091 |
| 一年後到期的借款 | 18 | 18 | 215 |
| 可贖回股份 | 19 | - | 6,614 |
| 非流動負債總額 | | <u>8,975</u> | <u>8,429</u> |
| 資產淨值 | | <u>1,087,264</u> | <u>183,703</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 20 | 79,315 | 164 |
| 儲備 | | 992,286 | 178,761 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u>1,071,601</u> | <u>178,925</u> |
| 非控股權益 | | 15,663 | 4,778 |
| 權益總額 | | <u>1,087,264</u> | <u>183,703</u> |

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地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點地址為香港中環皇后大道中16-18號新世界大廈1座1202-03室。本公司的總部及中華人民共和國(「中國」)主要營業地點為中國深圳市寶安區留仙大道梅龍路彩生活大廈12樓。

本公司的直接控股公司為花樣年控股集團有限公司(「花樣年控股」)。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。

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。另一經修訂版本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。

香港財務報告準則第9號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動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。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。

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. 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。

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 | <u>236,305</u> | <u>90,601</u> | <u>65,317</u> | <u>(2,936)</u> | <u>389,287</u> |
| 分部溢利 | <u>167,918</u> | <u>31,600</u> | <u>60,182</u> | | <u>259,700</u> |
| 投資物業的公平值變動 | | | | | 1,941 |
| 分佔聯營公司業績 | | | | | 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 | | | | | <u>211,833</u> |

| | 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 | <u>136,803</u> | <u>55,942</u> | <u>45,553</u> | <u>(5,229)</u> | <u>233,069</u> |
| 分部溢利 | <u>41,922</u> | <u>11,533</u> | <u>39,871</u> | | <u>93,326</u> |
| 投資物業的公平值變動 分類為按公平值計入損益的 | | | | | 230 |
| 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 | | | | | (1,997) |
| 除稅前溢利 | | | | | <u>70,935</u> |

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 | <u>174</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>174</u> |

| | 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 | | | | |
| 一貿易應收款項 | - | - | 415 | 415 |
| 一貿易應收款項一將予發出的發票 | - | 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 |

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 |
| | <u>236,305</u> | <u>136,803</u> |
| 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 |
| | <u>87,665</u> | <u>51,623</u> |
| 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 |
| | <u>65,317</u> | <u>44,643</u> |
| | <u>389,287</u> | <u>233,069</u> |

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。

4. 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) |
| | <u>(11,943)</u> | <u>(10,122)</u> |
| 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 | - |
| | <u>4,241</u> | <u>4,289</u> |

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。

5. 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 | (145) | (135) |
| 可贖回股份 | (218) | (437) |
| 須於五年內全數償還的銀行借款 | <u>(1,557)</u> | <u>(58)</u> |
| | <u>(1,920)</u> | <u>(630)</u> |

6. 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 | <u>(68)</u> | <u>-</u> |
| | (63,824) | (27,596) |
| 遞延稅項 | | |
| 本年度 | <u>2,477</u> | <u>2,129</u> |
| | <u>(61,347)</u> | <u>(25,467)</u> |

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約人民幣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。

7. 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 | 6,027 | 807 |
| 其他員工薪金及津貼 | 66,202 | 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 | 370 |
| 員工成本總額 | <u>109,526</u> | <u>71,174</u> |
| 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 | <u>6,662</u> | <u>3,929</u> |

8. 股息

於報告期末後，董事建議就截至2014年12月31日止財政年度派付每股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。

9. 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) | <u>145,675</u> | <u>44,368</u> |
| 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 | <u>874,271</u> | <u>734,317</u> |

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約人民幣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。

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。

10. 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 | - | - | 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 | - | 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 |

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 |

11. 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 | <u>230</u> |
| 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 | <u>1,941</u> |
| 於2014年12月31日 | <u>29,790</u> |

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。

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。

12. 貿易應收款項

| | 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) | <u>8,742</u> | <u>14,668</u> |
| | | 163,084 | 58,192 |
| 減：呆賬撥備 | | <u>(5,620)</u> | <u>(1,041)</u> |
| 貿易應收款項總額 | | <u>157,464</u> | <u>57,151</u> |
| 分類為： | | | |
| 非流動 | (c) | 4,802 | 7,585 |
| 流動 | | <u>152,662</u> | <u>49,566</u> |
| | | <u>157,464</u> | <u>57,151</u> |

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：每年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深圳彩之家房地產策劃公司(「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. 分類為非流動的貿易應收款項指下列各項：
 - (a) 誠如上文附註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。
 - (b) 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。
 - (c) 根據保留期的屆滿日期，本集團預期客戶將於各報告期末起十二個月後清償工程服務產生的保留應收款項。

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。

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 |
| | <u>152,834</u> | <u>41,868</u> |

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。

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 |
| | <u>96,160</u> | <u>34,291</u> |

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——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——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 |
| 撤銷不可收回款項 | <u>(998)</u> | <u>(159)</u> |
| 年末結餘 | <u>5,620</u> | <u>1,041</u> |

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。

13. 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 | <u>86,214</u> | <u>43,966</u> |
| 應付款項 | <u>(72,745)</u> | <u>(96,804)</u> |

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 | <u>5,849</u> | <u>5,846</u> |
| 於年末 | <u>18,335</u> | <u>12,486</u> |

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。

14. 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 | <u>(106,424)</u> | <u>(92,848)</u> |
| | <u>32,918</u> | <u>41,108</u> |
| 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 | <u>(8,195)</u> | <u>(2,784)</u> |
| | <u>32,918</u> | <u>41,108</u> |

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。

15. 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。

本集團向銀行抵押受限制銀行存款人民幣136,323,000元(2013年：人民幣997,000元)作為銀行融資的抵押品。

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。

16. 貿易應付款項

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 |
| | <u>25,975</u> | <u>20,851</u> |

17. 應付同系附屬公司、直接控股公司、非控股股東、一間聯營公司及一間合營企業款項

| | 2014年 人民幣千元 | 2013年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 應付同系附屬公司款項 | <u>1,777</u> | <u>36,719</u> |
| 應付直接控股公司款項 | <u>-</u> | <u>1,428</u> |
| 應付非控股股東款項 | | |
| 即期 | 5,846 | 1,809 |
| 非即期 | <u>1,572</u> | <u>1,091</u> |
| | <u>7,418</u> | <u>2,900</u> |
| 應付一間聯營公司款項 | <u>775</u> | <u>2,387</u> |
| 應付一間合營企業款項 | <u>94</u> | <u>94</u> |

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。

18. 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 | <u>215</u> | <u>377</u> |
| | <u>127,945</u> | <u>377</u> |
| 浮息借款 | 79,000 | - |
| 定息借款 | <u>48,945</u> | <u>377</u> |
| | <u>127,945</u> | <u>377</u> |
| 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 | <u>-</u> | <u>18</u> |
| | 127,945 | 377 |
| 減：流動負債項下所示於一年內到期的金額 | <u>(127,927)</u> | <u>(162)</u> |
| 非流動負債項下所示的金額 | <u>18</u> | <u>215</u> |

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

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% |

19. 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。

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。

20. 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 | | 69,760 | 7 |
| 資本化發行 | (b) | 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 | (c) | 250,000,000 | 25,000 |
| 資本化發行 | (d) | 742,979,945 | 74,298 |
| 轉撥自可贖回股份(附註19) | | 4,950,295 | 495 |
| 於2014年12月31日 | | 1,000,000,000 | 100,000 |
| | | | 金額 人民幣千元 |
| 相等於人民幣千元 | | | |
| 於2013年12月31日 | | | 164 |
| 於2014年12月31日 | | | 79,315 |

附註：

- 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。
- 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。
- 於2014年6月30日，250,000,000股每股面值0.1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。

- d. 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。

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。

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. 濮陽
106. 宜昌
107. 岳陽
108. 張家界
109. 株洲

海外

110. 新加坡

於2014年，本集團的合約管理總建築面積(「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 合約管理 總建築 面積 (千平方米) | | 根據本集團的 顧問服務安排 合約管理 總建築 總面積 (千平方米) | | 由本集團管理 合約管理 總建築 面積 (千平方米) | | 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 | 數目 | 數目 | 數目 | 數目 | 數目 | 數目 | 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 | <u>137,164</u> | <u>796</u> | <u>68,086</u> | <u>469</u> | <u>63,982</u> | <u>450</u> | <u>28,290</u> | <u>180</u> |

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 於2014年12月31日包括蘭州、銀川及西安。
- (6) 於2014年12月31日包括北京、秦皇島及天津。
- (7) 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 | <u>137,164</u> | <u>796</u> | <u>68,086</u> | <u>469</u> | <u>63,285</u> | <u>436</u> | <u>28,248</u> | <u>179</u> |

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集團控股股東花樣年控股集團有限公司(「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：

| | 2014年 | | | 於12月31日 | | | | |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|------------------|-----------------------------|---------------------------|------------|------------------|
| | 合約管理 總建築 面積 (千平方米) | 佔合約 管理總 建築面積 百分比 | 物業數目 | 佔物業 總數 百分比 | 合約管理 總建築 面積 (千平方米) | 佔合約 管理總 建築面積 百分比 | 物業數目 | 佔物業 總數 百分比 |
| 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 | <u>205,250</u> | <u>100.0%</u> | <u>1,265</u> | <u>100.0%</u> | <u>92,272</u> | <u>100.0%</u> | <u>630</u> | <u>100.0%</u> |

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：

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 | - | - | - |

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。

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%)。顧問服務的毛利率為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。

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。

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。

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% |
| | <u>236,305</u> | <u>60.7%</u> | <u>136,803</u> | <u>58.7%</u> | <u>99,502</u> | <u>72.7%</u> |

有關增加主要源於：

- (a) 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%；
- (b) 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%；

- (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% |
| | <u>87,665</u> | <u>22.5%</u> | <u>51,623</u> | <u>22.1%</u> | <u>36,042</u> | <u>69.8%</u> |

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。

– 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% |
| | <u>65,317</u> | <u>16.8%</u> | <u>44,643</u> | <u>19.2%</u> | <u>20,674</u> | <u>46.3%</u> |
| 總收益 | <u>389,287</u> | <u>100.0%</u> | <u>233,069</u> | <u>100.0%</u> | <u>156,218</u> | <u>67.0%</u> |

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。

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%，主要原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。

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29.8百萬元的行政成本；(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

於2014年，本集團的上市開支為人民幣16.3百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣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。

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為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 | <u>196,548</u> | <u>68,322</u> | <u>128,226</u> | <u>187.7%</u> |

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。

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。

現金及銀行結餘

於2014年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為等值人民幣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：(a)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；(b)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；(c)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。

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項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；
- (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增至1,000,000,000股。

現金狀況

於2014年12月31日，本集團的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，現金代價約為人民幣330,000,000元(相當於約410,157,000港元)。於本公告日期，收購事項尚未完成。

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(倘於股東週年大會以通過普通決議案的方式獲批准)。

股東週年大會

本公司將於2015年5月14日舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以港交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為釐定本公司股東出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將於2015年5月8日(星期五)至2015年5月14日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格以本公司股東身分出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2015年5月7日(星期四)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。
- (b) 為釐定收取建議末期股息(須待股東於股東週年大會批准)的權利，本公司將於2015年5月20日(星期三)至2015年5月21日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取建議末期股息，未登記的本公司股份持有人須於2015年5月19日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

企業管治守則

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。本公司已採納港交所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。

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。

年度業績的審閱

本公司截至2014年12月31日止年度的年度業績已獲三名獨立非執行董事譚振雄先生(審核委員會主席)、廖建文博士及許新民先生組成的審核委員會審閱。

董事進行證券交易的標準守則

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。

購買、出售及贖回本公司證券

截至2014年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

刊載年度業績及年報

本業績公告刊載於港交所網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(www.colourlife.hk)。本公司截至2014年12月31日止年度的年報(當中載有上市規則所規定一切資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站刊載。

致謝

本公司的發展離不開社會各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴及客戶的信任和支持致以衷心的謝意。隨著十八屆三中全會的召開，中國的經濟與社會將進入新的歷史階段，國有企業的挑戰與市場化的機遇並存。本公司將緊抓貼近客戶與輕資產發展思維，不斷地顛覆式創新，用3至5年時間成為社區服務企業的領導者，在夢想的牽引下為客戶創造更大的價值！本公司竭誠為股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報！

承董事會命
彩生活服務集團有限公司
Colour Life Services Group Co., Limited
執行董事兼行政總裁
唐學斌

香港，2015年3月2日

於本公告日期，董事會包括執行董事唐學斌先生、董東先生及周勤偉先生；非執行董事潘軍先生、林錦堂先生及曾李青先生；及獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生。