

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的Colour Life Services Group Co., Limited彩生活服務集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Colour Life Services Group Co., Limited

彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

**有關收購物業管理公司的非常重大收購
及
股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第5至15頁。

彩生活服務集團有限公司謹訂於2015年6月4日(星期四)上午10時正時假座中國深圳市龍華區留仙大道梅龍路彩生活大廈12樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快交回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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決。於該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

2015年5月16日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	收購方根據協議收購銷售股份
「協議」	指	賣方與收購方就收購所訂立日期為2015年2月12日的股權轉讓協議
「經審核財務報表」	指	本通函附錄二所載目標集團截至2012年、2013年、2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表
「北京中海外」	指	北京中海外物業管理有限公司，於中國成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「最高行政人員」	指	具上市規則所賦予涵義
「本公司」	指	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，其證券於聯交所上市
「完成」	指	根據協議條款完成收購
「完成日期」	指	完成辦理銷售股份轉讓登記手續及有關監管機構發出目標公司經修訂營業執照後第三個工作日(或賣方與收購方協定的較後日期)
「代價」	指	人民幣330,000,000元(相當於約410,157,000港元)(可予調整)
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「核心高級管理團隊」	指	李立新、臧世勝、黃瑋、楊叢歧、李長柳及耿萬嶺，除李立新外均為賣方
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2015年6月4日(星期四)上午10時正假座中國深圳市龍華區留仙大道梅龍路彩生活大廈12樓舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	本公司及其於完成時經收購擴大的附屬公司
「託管賬戶」	指	與託管代理設立並由收購方與賣方的一名代表共同控制的賬戶
「託管代理」	指	中國工商銀行股份有限公司
「花樣年」	指	花樣年控股集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其證券於聯交所上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州坤元」	指	杭州坤元物業服務有限公司，於中國成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	2015年5月13日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重大不利變動」	指	於完成時(i)目標集團管理的物業的總樓面面積；或(ii)目標集團的資產淨值少於協議所協定數額的90%
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「收購方」	指	深圳市彩生活服務集團有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「瑞泰人力資源」	指	南京瑞泰人力資源服務有限責任公司，於中國成立的有限公司，為目標公司的非全資附屬公司
「瑞泰物業管理」	指	南京瑞泰物業管理有限責任公司，於中國成立的有限公司，為目標公司擁有51%股權的附屬公司
「銷售股份」	指	目標公司的100%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳市開元」	指	深圳市開元科創樓宇科技有限公司，於中國成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「目標公司」	指	深圳市開元國際物業管理有限公司，於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即深圳市開元、北京中海外、杭州坤元、瑞泰物業管理及瑞泰人力資源

釋 義

「賣方」 指 27名個別人士，彼等均為目標公司股東，各自為一名賣方

「%」 指 百分比

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣兌換港元乃按人民幣1元兌1.2429港元的匯率計算。匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率換算。



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)

執行董事：

唐學斌先生
董東先生
周勤偉先生

非執行董事：

潘軍先生
林錦堂先生
周鴻禕先生

獨立非執行董事：

譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生

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
龍華區
留仙大道梅龍路
彩生活大廈12樓

香港主要營業地點：

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座1202-03室

敬啟者：

有關收購物業管理公司的非常重大收購

緒言

茲提述本公司日期為2015年1月18日的公告，內容有關(其中包括)可能收購物業管理公司；及花樣年與本公司日期為2015年2月16日的聯合公告，內容有關收購物業管理公司。於2015年2月12日，賣方與收購方訂立協議，據此，賣方

董事會函件

同意出售而收購方同意收購銷售股份，佔目標公司100%股權，代價為人民幣330,000,000元(相當於約410,157,000港元)(可按下文所述方式予以調整)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購的進一步資料；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(v)為考慮及酌情批准協議及其項下擬進行的交易而即將召開及舉行的股東特別大會的通告。

協議

協議的主要條款概要載列如下：

日期： 2015年2月12日

訂約方： (1) 賣方

(2) 收購方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

將予收購的資產： 根據協議，賣方同意按協議所載條款及條件出售而收購方同意按協議所載條款及條件收購佔目標公司100%股權的銷售股份。

於最後可行日期，目標集團向逾130個位於中國的物業發展項目提供物業管理服務。

代價： 收購的代價為人民幣330,000,000元(相當於約410,157,000港元)，可按照以下方式調整：

(i) 倘由收購方委聘的獨立核數師進行審核工作後，經審核財務報表所示目標集團於2014年12月31日的資產淨值少於賣方所提供目標集團於2014年10月31日的未經審核綜合賬目所示數額超過10%，代價將按相等於目標集團資產淨值的差額的金額扣減；及

董事會函件

- (ii) 倘於完成時物業管理項目詳情與協議所協定者有所偏差，代價將按賣方與收購方將協定的條款相應下調。

目標集團於2014年12月31日的經審核資產淨值較賣方所提供目標集團於2014年10月31日的未經審核綜合賬目少約8.0%，故毋須單純按上文(i)分段所載基礎調整代價。倘代價須於完成時根據上文(ii)分段作出調整，本公司將另行刊發公告。

預期代價將以本公司的銀行借款及內部財務資源撥出現金支付，本公司目前預期不會動用其上市所得款項作收購的資金。代價由收購方按下列方式向賣方支付：

- (i) 人民幣132,000,000元(相當於約164,062,800港元)，即代價的40%，已於簽訂協議起計三個工作日內匯款至賣方的指定賬戶；
- (ii) 人民幣132,000,000元(相當於約164,062,800港元)，即代價的40%，須於遵守本公司的股東批准規定並就辦理股份轉讓登記手續從監管當局取得回執起計三個工作日內匯款至賣方的指定賬戶；及
- (iii) 人民幣66,000,000元(相當於約82,031,400港元)，即代價的20%，須與上述第二次佔40%的付款同時匯款至託管賬戶。

董事會函件

倘於完成日期後3個工作日內，代價毋須作出任何調整，則收購方須指示託管代理將最後20%代價匯款至賣方的指定賬戶。倘代價須作出調整，則收購方須指示託管代理將最後20%代價減調整金額匯款至賣方的指定賬戶。託管賬戶內任何餘額(包括但不限於上述調整金額(如有)及託管賬戶所保留最後20%代價的應計利息)須直接退還予收購方。

倘收購方未能於協議的有關到期日支付任何到期應付款項，則按每日0.05厘收取罰款；而倘有關拖延超過10日，罰款將增至應付相關賣方的代價20%。

代價經賣方與收購方參考(其中包括)(a)目標集團按香港財務報告準則的基準所編製未經審核綜合賬目所示，目標集團於2014年10月31日的資產淨值人民幣110,110,000元(相當於約136,855,719港元)；及(b)目標集團就於中國逾130個物業發展項目所訂立的物業管理合約後，公平磋商釐定。

付款金額一經確定或作出付款時，本公司將公佈最終代價金額。

先決條件：

完成須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 於協議日期直至完成日期，(i)並無任何可導致協議未能完成的重大不利變動；(ii)賣方與收購方作出的聲明及保證於各重大方面均為準確真實；(iii)賣方與收購方於完成前遵守彼等各自的承諾及責任；及(iv)並無嚴重違反協議；
- (b) 發出經審核財務報表；

董事會函件

(c) 根據上市規則，本公司股東批准協議項下擬進行交易；及

(d) 賣方及目標公司各自提供公證所需的一切資料(如適用)、完成辦理轉讓銷售股份及向有關監管機構辦理登記手續。

倘上述先決條件未能達成或獲豁免，協議將告終止，賣方須退還收購方根據協議支付的所有款項連同應計利息。

完成： 待上述先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，完成將於完成日期落實。

有關監管機構辦理銷售股份轉讓登記手續後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

主要終止事件： 倘協議因任何或全體賣方違約而無法完成，收購方將有權終止協議。賣方須歸還根據協議向收購方收取的全部款額，而違約賣方須根據協議另行向收購方支付相當於違約賣方所持股權的代價20%的款額。

倘協議因收購方故意或重大疏忽而無法完成，則賣方將有權終止協議。收購方須向守約賣方另行支付一筆相當於就轉讓其於目標公司所持股權應付代價的20%的款項。

董事會函件

溢利保證： 根據協議，賣方就完成後目標集團的各財政年度作出保證，只要目標集團仍然由核心高級管理團隊管理，目標集團各財政年度的經審核純利不會少於人民幣30,000,000元(相當於約37,287,000港元)。預期釐定是否達致有關保證時，將不會就非經常性項目作出任何調整。倘未能達致有關保證溢利，收購方將有權解僱相關管理人員。

賣方承諾促使核心高級管理團隊成員與目標公司訂立服務合約，使彼等留任目標集團核心高級管理團隊成員，任期自完成日期起最少為期三年。目前預計此等服務合約讓目標集團可於若干規定的情形下(例如嚴重違反目標公司規例、不誠實或欺詐導致目標公司出現重大損失、同時受聘於第三方、犯罪或未達到上述保證溢利)下終止合約。因此，倘(其中包括)發生任何上述情況，核心高級管理團隊成員可能於緊隨完成日期後首三個年度不再負責經營目標集團，亦不能保證核心高級管理團隊任何或全體成員將於有關服務合約屆滿後繼續獲目標集團聘用。

董事會函件

不競爭承諾： 根據協議，賣方保證，核心高級管理團隊將於完成日期後於目標集團留任至少3年。賣方進一步承諾於完成日期後三年期間，核心高級管理團隊及彼等各自的配偶及子女不得(個別或共同或作為其他實體的代表)經營、參與或從事協議所載有關目標集團所管理物業發展項目的物業管理服務。倘違反該不競爭承諾，根據協議，收購方將獲賠償相當於就轉讓相關賣方於目標公司所持股權而已向相關賣方支付的代價20%。

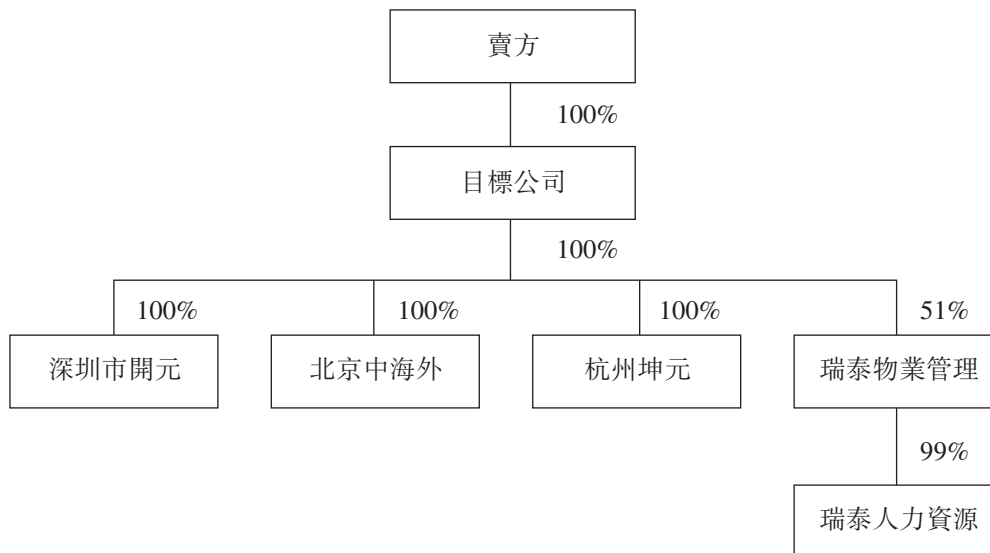
有關目標集團的資料

目標公司為於中國成立的有限公司。目標集團主要從事物業管理業務及向逾130個位於中國的物業發展項目提供物業管理服務。賣方確認，於2014年12月31日，目標集團於中國41個城市管理逾130個社區(包括住宅物業或有配套商業單位的住宅物業)，總合約管理建築面積約為29,300,000平方米。

目標集團的物業管理服務主要包括：(i)向住宅社區(包括包含住宅單位及非住宅性質配套設施的混合用途物業)提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(ii)向物業發展商提供售前服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；及(iii)於物業發展項目提供停車場服務。

董事會函件

目標集團於最後可行日期的股權架構載列如下：



目標集團根據香港財務報告準則的基準所編製的主要經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2014年
	<i>(經審核)</i>	<i>(經審核)</i>
純利(扣除稅項及非經常性項目前)	約人民幣17,938,000元 (相當於約22,295,000港元)	約人民幣28,548,000元 (相當於約35,482,000港元)
純利(扣除稅項及非經常性項目後)	約人民幣13,591,000元 (相當於約16,892,000港元)	約人民幣21,300,000元 (相當於約26,474,000港元)

目標公司於2014年12月31日的經審核綜合資產淨值約為人民幣101,269,000元(相當於約125,867,000港元)。

收購的財務影響

有關監管機構辦理銷售股份轉讓登記手續後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團的財務業績、資產及負債將合併計入本集團的賬目內。誠如本通函「附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料」所提述，按該節所載附註的基準及供說明收購產生的影響，收購對本集團的盈利以及資產及負債的財務影響如下：

盈利

據截至2014年12月31日止年度的本公司年報所節錄，本集團於截至2014年12月31日止年度錄得本公司擁有人應佔經審核綜合純利約人民幣145,700,000元。根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，假設收購已於2014年1月1日完成，截至2014年12月31日止年度的本公司擁有人應佔未經審核綜合純利約為人民幣163,500,000元。

資產及負債

本集團於2014年12月31日的經審核綜合資產總值及負債總額分別約為人民幣1,599,700,000元及人民幣512,500,000元，乃節錄至截至2014年12月31日止年度的本公司年報。根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表，假設收購已於2014年12月31日完成，經擴大集團的資產總值將增加約人民幣184,000,000元，主要由於(i)合併計入目標集團的資產；(ii)收購所產生的商譽；及(iii)預期本集團將撥付以支付部分代價的現金抵銷上述兩者；而經擴大集團的負債總額將增加約人民幣187,400,000元，主要由於目標集團的負債合併計入及預期本集團將籌措借款以支付其餘部分代價。

進行收購的理由及裨益

本公司及其附屬公司主要從事物業管理服務、工程服務及社區租賃、銷售及其他服務。目標集團在中國物業管理行業獲認可為具有影響力的企業。收購將為本公司及其附屬公司提供良機鞏固彼等作為中國領先物業管理公司之一的地位。董事會認為，收購的條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，收購構成上市規則第14章項下本公司的非常重大收購，故須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

股東特別大會即將舉行，以供股東考慮及酌情批准收購及其項下擬進行的交易。於最後可行日期，花樣年擁有本公司已發行股本總數約50.4%，並已確認其將會投票贊成有關收購的決議案。花樣年除作為股東外，並無於收購中擁有任何權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無股東須就有關收購的決議案放棄投票。

本公司謹訂於2015年6月4日(星期四)上午10時正時假座中國深圳市龍華區留仙大道梅龍路彩生活大廈12樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購及其項下擬進行的交易，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快交回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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決。

推薦意見

董事會認為，收購的條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成股東特別大會通告所載將提呈股東特別大會的普通決議案，以批准收購及其項下擬進行的交易。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

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

2015年5月16日

1. 財務資料

本集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.colourlife.hk)。本集團截至2014年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表以及本公司截至2013年12月31日止三個年度的經審核綜合財務報表載於本公司截至2014年6月30日止六個月的中期報告第32至56頁及本公司日期為2014年6月17日的招股章程第I-8至I-117頁，上述文件均已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.colourlife.hk)。

2. 營運資金

本公司董事認為，經計及本公司可取得財務資源(包括可取得信貸融資、內部產生的資金及收購的現金流影響)，經擴大集團具備充足營運資金應付其於本通函日期後未來最少十二個月內的需求。

3. 債務

經擴大集團的借款

於本聲明的最後可行日期2015年3月31日營業時間結束時，經擴大集團的未償還結餘如下：

	人民幣千元
應付本集團同系附屬公司款項	1,696
應付本公司附屬公司的非控股股東款項	7,402
應付本集團一名聯繫人款項	920
本集團的銀行借款	247,900

除於2015年3月31日以本集團的銀行存款作抵押的銀行借款人民幣257,330,000元外，所有其他結餘均為無抵押及無擔保。

除上述者或本通函另行提述者以及集團內公司間負債外，於2015年3月31日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還按揭、抵押、債權證、已發行或同意發行的借貸資本、債券、銀行貸款及透支或其他類似借貸或債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購及融資租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

4. 經擴大集團的財務及貿易前景

本公司及其附屬公司主要從事物業管理服務、工程服務及社區租賃、銷售及其他服務。物業管理不僅是對物的管理，更應是對人的服務。因此，本集團將以滿足客戶需求及提升客戶滿意度作為主要目標。除保安、清潔及保養等基本服務外，本集團亦將切合業主合理生活所需的延伸服務納入至本集團的服務範疇。

由於目標集團在中國物業管理行業獲認可為具有影響力的企業，預期收購將為本集團提供良機鞏固其於中國市場的行業領先地位。本集團將繼續致力維持傲視同儕。

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。

5. 本集團的管理層討論及分析

下文載列本集團截至2014年12月31日止年度的表現的討論及分析：

業務回顧

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

於2014年，本集團的總合約管理建築面積(「管理建築面積」)持續增長。於2014年12月31日，本集團為中國109個城市及1個中國境外城市的住宅社區管理或提供顧問服務，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		由本集團管理		根據本集團的	
	合約管理		顧問服務安排		合約管理		顧問服務安排	
總建築	住宅社區	總建築	住宅社區	總建築	住宅社區	總建築	住宅社區	
面積	數目	面積	數目	面積	數目	面積	數目	
(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		
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及其附屬公司以外的獨立物業發展商所興建。

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。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。

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及其附屬公司)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

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。

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%。

社區租賃、銷售及其他服務增長乃主要源於：

- (a) 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%；
- (b) 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%；
- (c) 購物協助服務收益減少約人民幣2.2百萬元。

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。

收購物業公司產生的商譽

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。

流動資金及財務資源

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。

本集團的財務狀況持續穩健。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。

資本架構

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。

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)，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)，並無可贖回股份(2013年：人民幣6,614,000元)。所有銀行借款均以人民幣計值。

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。

抵押／受限制銀行存款

截至2014年12月31日，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)作為本集團所獲得銀行融資的抵押品。

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。

A. 目標集團的會計師報告

以下為執業會計師德勤•關黃陳方會計師行就目標集團編製的會計師報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.
德勤

2015年5月16日

致彩生活服務集團有限公司
列位董事：

吾等於下文載列有關深圳市開元國際物業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)截至2014年12月31日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)所刊發日期為2015年5月16日的通函(「通函」)，內容有關彩生活建議收購目標公司的100%股權。

目標公司為於2000年10月19日在中華人民共和國(「中國」)成立的私人有限公司，從事提供物業管理服務及其他相關服務。目標公司的註冊辦事處位於中國廣東省深圳市福田區深南大道6005號。

於各報告日期及本報告日期，目標公司於以下附屬公司擁有直接及間接權益：

附屬公司名稱	成立地點	成立日期	註冊及繳足資本	目標公司應佔股權			於報告日期	主要業務	法定形式
				2012年 %	於12月31日 2013年 %	2014年 %			
深圳市開元科創樓宇科技 有限公司(「深圳開元」)	中國	2008年4月15日	人民幣2,500,000元	100	100	100	100	物業管理服務	私人有限公司
杭州坤元社區服務 有限公司(「杭州坤元」)	中國	1999年9月7日	人民幣5,000,000元	100	100	100	100	物業管理服務	私人有限公司
北京中海外物業管理有限公司 (「北京中海外」)	中國	1999年4月26日	人民幣1,250,000元	100	100	100	100	物業管理服務	私人有限公司
太原市開元國際物業管理 有限公司(「太原開元」)	中國	2011年8月5日	人民幣1,250,000元	100	100	—	—	暫無營業	私人有限公司
開元國際物業管理 有限公司(「越南開元」)	越南	2010年9月18日	人民幣1,250,000元	100	100	—	—	暫無營業	私人有限公司
南京瑞泰物業管理 有限公司(「瑞泰物業管理」)	中國	2001年2月23日	人民幣500,000元	51	51	51	51	物業管理服務	私人有限公司
南京瑞泰人力資源服務 有限責任公司 (「瑞泰人力資源」)	中國	2003年9月17日	人民幣500,000元	51	51	51	51	人力資源服務	私人有限公司

組成目標集團的所有公司已採納12月31日為其財政年度年結日。太原開元於2014年7月22日解散，而越南開元則於2014年11月4日解散。

由於成立地點所在司法權區不設法定審核要求，故深圳開元、北京中海外、太原開元、越南開元及瑞泰人力資源自成立日期以來並無編製經審核法定財務報表。

以下目標集團實體於有關期間的法定財務報表乃根據中國相關會計原則及財務規例(「中國公認會計原則」)編製，並經由下列於中國註冊的執業會計師審核：

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
目標公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	深圳永信瑞和會計師事務所 (特殊普通合夥)
杭州坤元	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	杭州敬業會計師事務所
瑞泰物業管理	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	杭州敬業會計師事務所

就本報告而言，目標公司董事已根據與香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)一致的會計政策編製目標集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核，並根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載財務資料已按相關財務報表編製。吾等於編製載入通函的報告時認為毋須對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃批准其刊發的目標公司董事的責任。彩生活董事須對載有本報告的通函內容負責。吾等的責任乃根據相關財務報表編製載於本報告的財務資料，以及就財務資料達致獨立意見並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料能真實而公平地反映目標集團於2012年、2013年及2014年12月31日的事務狀況，以及目標集團於有關期間的綜合溢利及綜合現金流量。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	7	275,657	349,898	416,847
服務成本		<u>(237,867)</u>	<u>(301,485)</u>	<u>(352,556)</u>
毛利		37,790	48,413	64,291
其他收益及虧損	8	(905)	(2,291)	(3,381)
其他收入	8	1,419	2,110	2,040
行政開支		<u>(23,742)</u>	<u>(30,294)</u>	<u>(34,402)</u>
除稅前溢利		14,562	17,938	28,548
所得稅開支	9	<u>(3,880)</u>	<u>(4,347)</u>	<u>(7,248)</u>
年內溢利及全面收益總額	11	<u>10,682</u>	<u>13,591</u>	<u>21,300</u>
以下人士應佔年內溢利：				
目標公司擁有人		10,560	13,522	21,269
非控股權益		<u>122</u>	<u>69</u>	<u>31</u>
		<u>10,682</u>	<u>13,591</u>	<u>21,300</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	17,765	20,688	21,523
遞延稅項資產	15	1,649	2,798	5,126
公用事務按金		2,796	3,132	3,239
		<u>22,210</u>	<u>26,618</u>	<u>29,888</u>
流動資產				
存貨	16	267	581	715
貿易應收款項	17	46,176	52,456	62,037
其他應收款項及預付款項 指定為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的 金融資產	17	7,363	9,641	10,142
銀行結餘及現金	18	38,034	46,905	69,007
	19	92,565	136,596	116,942
		<u>184,405</u>	<u>246,179</u>	<u>258,843</u>
流動負債				
貿易應付款項	20	17,040	19,286	11,388
其他應付款項及應計款項	20	101,803	156,883	159,704
應付股息		—	—	6,000
代表住戶收款	21	5,114	4,363	3,034
稅項負債		5,280	6,296	7,336
		<u>129,237</u>	<u>186,828</u>	<u>187,462</u>
流動資產淨值		<u>55,168</u>	<u>59,351</u>	<u>71,381</u>
總資產減流動負債		<u>77,378</u>	<u>85,969</u>	<u>101,269</u>
資產淨值		<u>77,378</u>	<u>85,969</u>	<u>101,269</u>
資本及儲備				
實收資本	22	11,000	11,000	11,000
儲備		65,534	74,056	89,325
目標公司擁有人應佔權益		76,534	85,056	100,325
非控股權益		844	913	944
權益總額		<u>77,378</u>	<u>85,969</u>	<u>101,269</u>

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔			總計	非控股權益	總權益
	實收資本	法定儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日	11,000	1,570	58,404	70,974	722	71,696
年內溢利及全面收益						
總額	—	—	10,560	10,560	122	10,682
已付股息	—	—	(5,000)	(5,000)	—	(5,000)
轉撥	—	1,068	(1,068)	—	—	—
於2012年12月31日	11,000	2,638	62,896	76,534	844	77,378
年內溢利及全面收益						
總額	—	—	13,522	13,522	69	13,591
已付股息	—	—	(5,000)	(5,000)	—	(5,000)
轉撥	—	1,359	(1,359)	—	—	—
於2013年12月31日	11,000	3,997	70,059	85,056	913	85,969
年內溢利及全面收益						
總額	—	—	21,269	21,269	31	21,300
已付股息	—	—	(6,000)	(6,000)	—	(6,000)
轉撥	—	1,503	(1,503)	—	—	—
於2014年12月31日	11,000	5,500	83,825	100,325	944	101,269

附註：根據中國相關法例，中國附屬公司須依照中國公認會計原則將最少10%（按中國會計規例所釐定）除稅後純利轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%為止，並須於向權益擁有人分派股息前轉撥至該儲備。法定儲備可用作抵銷過往年度虧損（如有）。法定儲備亦可用作增資或應付突如其來或未來虧損。除非清盤，否則法定儲備不得分派。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利	14,562	17,938	28,548
就下列項目調整：			
物業、廠房及設備折舊	1,744	1,901	2,598
出售物業、廠房及設備的虧損	24	459	233
呆賬撥備	2,143	3,720	5,733
銀行利息收入	(680)	(519)	(1,312)
指定為按公平值計入損益的 金融資產的公平值變動收益	(1,262)	(1,888)	(2,600)
營運資金變動前的經營現金流量	16,531	21,611	33,200
存貨減少(增加)	12	(314)	(134)
貿易應收款項增加	(14,224)	(10,000)	(15,314)
其他應收款項及預付款項 減少(增加)	1,628	(2,614)	(608)
貿易應付款項增加(減少)	1,238	2,246	(7,898)
其他應付款項增加	3,724	55,080	2,821
代表住戶收款增加(減少)	5,114	(751)	(1,329)
經營所得現金	14,023	65,258	10,738
已付所得稅	(1,986)	(4,480)	(8,536)
經營活動所得現金淨額	12,037	60,778	2,202
投資活動			
購買指定為按公平值計入損益的 金融資產	(15,500)	(40,878)	(68,002)
購買物業、廠房及設備	(2,619)	(5,283)	(3,666)
已收利息	680	519	1,312
出售指定為按公平值計入損益的 金融資產所得款項	8,000	33,895	48,500
投資活動所用現金淨額	(9,439)	(11,747)	(21,856)
融資活動所用現金			
已付股息	(5,000)	(5,000)	—
現金及現金等價物淨(減少)增加	(2,402)	44,031	(19,654)
年初現金及現金等價物	94,967	92,565	136,596
年末現金及現金等價物， 呈列為銀行結餘及現金	92,565	136,596	116,942

財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於中國成立為私人有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於中國廣東省深圳市福田區深南大道6005號。目標集團的主要業務為提供物業管理服務及其他相關服務。

財務資料以目標公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。有關期間的財務資料僅為於彩生活就彩生活建議收購目標公司100%股權所刊發通函內載入目標集團的財務資料而編製。

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」）

香港會計師公會已頒佈多項於目標集團自2014年1月1日開始的財政期間生效的準則修訂本及詮釋。就編製及呈列有關期間的財務資料而言，目標集團於有關期間一直貫徹採用於目標集團自2014年1月1日開始的財政期間生效的所有香港財務報告準則。

目標集團並無提前應用下列已頒佈但於有關期間尚未生效的新訂準則及準則修訂本。

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：應用綜合特殊情況 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一般對沖會計的新規定。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。

香港財務報告準則第9號中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。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計的各類交易提供更大靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別及合資格作對沖會計的非金融項目的風險組成類別。此外，成效測試經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

目標公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能會對目標集團金融資產及金融負債於2014年12月31日的呈報金額構成影響。然而，於目標集團進行詳盡審閱前，合理估計有關影響並不實際可行。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」

於2014年7月，香港財務報告準則第15號制訂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。

目標公司董事仍在評估採納香港財務報告準則第15號對目標集團的影響。然而，於進行詳盡審閱前，合理估計有關影響並不實際可行。

除上述影響外，目標公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對財務資料構成重大影響。

3. 重大會計政策

財務資料已根據下文所載與香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則一致的會計政策編製，此外，財務資金包括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。

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

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，目標集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括香港財務報告準則第2號範疇內的以股份支付的款項的交易、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。

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

財務資料包括目標公司及其控制實體（其／或其附屬公司）的財務報表。倘目標公司有以下情況，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；
- 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，目標公司將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

附屬公司於目標公司取得附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於目標公司失去附屬公司的控制權時終止。具體而言，於有關期間收購或出售附屬公司的收入及開支乃由目標公司取得控制權當日起至目標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目標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目標公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益金額為負數。

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

集團內公司間所有資產及負債、股權、收入及開支及有關目標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目標集團於其中的權益分開呈列。

物業、廠房及設備

持作生產或供應服務或作行政用途的物業、廠房及設備（包括樓宇及租賃土地）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。

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。

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提供服務的應收金額，減去銷售相關稅項。

目標集團按包幹制及酬金制收取物業管理服務的物業管理費。收益於提供服務時確認。

按包幹制收取的物業管理費及售前物業管理服務

在包幹制下，目標集團有權全數保留收取的物業管理費。目標集團從物業管理費中撥付與(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及造景、保安及一般公共區域支銷有關的開支。於合約期內，倘目標集團所收取物業管理費不足以應付產生的一切開支，目標集團無權要求業主償付差額。

在包幹制下，目標集團將提供服務時向業主收取的物業管理費全數確認為收益，而提供服務所產生開支則確認為目標集團的服務成本。

按酬金制收取的物業管理費

在酬金制下，目標集團僅有權收取業主應付物業管理費的協定百分比(一般為10%)，其餘管理費則撥作物業管理營運資金以應付與物業管理工作有關的物業管理開支。倘扣除相關物業管理開支後有營運資金盈餘，有關盈餘通常結轉至下一個年度期間，而結餘則於財務狀況表計入代表住戶收款。倘營運資金不足以應付相關物業管理開支，目標集團可能需要填補差額，先代表社區管理辦事處及業主付款，其後方向住戶或業主收款。

在酬金制下，目標集團主要作為業主的代理人，故目標集團僅按協定百分比確認其於提供服務時收取的物業管理費為收益。

停車場管理服務費於提供服務時確認(即按直線法於合約期內確認)。

其他相關服務費乃根據提供服務的合約條款確認。

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目標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。

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。目標集團的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

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

遞延稅項負債乃按與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額確認，惟目標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目標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。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按加權平均法計量。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。

撥備

倘集團現時須就過往事件承擔責任(法定或推定)，而集團可能須清償該責任，且責任金額能夠可靠估計，則會確認撥備。

已確認撥備金額乃經考慮責任所附帶風險及不確定因素後，根據報告期末為抵償該當前責任而須承擔代價的最佳估計而計量。倘撥備乃使用抵償該當前責任的估計現金流量計量，其賬面值為該等現金流量的現值(倘資金時間值的影響重大)。

倘用以償還撥備的部分或全部經濟利益預期將由第三方收回，則實質上肯定將收到償款且應收金額能可靠計量時，應收款項方確認為資產。

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財務資料確認。

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確認。

金融資產

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

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(包括貿易應收款項、按一次性基準代表住戶付款、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)。

按公平值計入損益的金融資產

集團按公平值計入損益的金融資產指於初步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目標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，惟指定為按公平值計入損益的金融資產除外，其利息收入計入其他收益及虧損。

貸款及應收款項減值虧損

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

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；或
- 違約，如拖欠或逾期支付利息或本金付款；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按一次性基準代表住戶付款)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目標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，惟貿易應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款項及代表住戶付款被視為不可收回，將於撥備賬撇銷。其後收回的過往已撇銷金額計入損益。

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

金融負債及權益工具

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

權益工具

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

其他金融負債

其他金融負債隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

實際利息法

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

利息開支乃按實際利息法確認。

終止確認

目標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。

終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和以及過去於其他全面收益確認的累計盈虧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。

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。

租賃土地及樓宇

如租賃包括土地及樓宇部分，目標集團需要考慮各有關部分的風險與報酬是否全部轉移至目標集團，並據此把每項資產劃分為融資租賃或經營租賃。除非清楚肯定兩者均為經營租賃，在此情況下，整項租賃歸類為經營租賃。尤其是，最小應付租金(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按從租賃土地及樓宇的租賃權益的公平值比例分派。

當租賃付款能夠可靠地分配時，入賬為經營租賃的租賃土地權益應在綜合財務狀況表中列為「預付租賃款項」，並按直線法在租賃期內攤銷。當租賃付款不能夠在土地和樓宇之間可靠地分配時，整項租賃一般視為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

4. 估計不確定性的主要來源

於應用附註3所述的目標集團會計政策時，目標公司管理層須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

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

估計不確定性的主要來源

以下為報告期末有關未來及其他估計不確定性的主要來源的主要假設，其很可能導致須對下一個財政年度的資產賬面值作出重大調整。

貿易應收款項的估計減值

倘存在減值虧損的客觀證據，目標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與按金融資產原實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。於2012年、2013年及2014年12月31日，目標集團的貿易應收款項賬面值分別約為人民幣46,176,000元、人民幣52,456,000元及人民幣62,037,000元，各自扣除約人民幣2,143,000元、人民幣5,863,000元及人民幣11,596,000元的呆壞賬撥備。

物業、廠房及設備的可使用年限

目標集團估計物業、廠房及設備項目的可使用年限及相關折舊費用。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。於2012年、2013年及2014年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別約為人民幣17,765,000元、人民幣20,688,000元及人民幣21,523,000元。

5. 資本風險管理

目標集團管理其資本，以確保目標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。目標集團的整體策略與去年維持不變。

目標集團的資本架構包括目標公司擁有人應佔權益(包括實收資本及儲備)。

目標集團管理層定期檢討資本架構。目標集團考慮資本成本及與各類別資本相關的風險，並透過發行新股及發行新債務平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014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)	144,051	196,608	185,137
指定為按公平值計入損益的金融資產	<u>38,034</u>	<u>46,905</u>	<u>69,007</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>31,651</u>	<u>38,837</u>	<u>36,876</u>

(b) 金融風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括指定為按公平值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付股息及代表住戶收款。有關該等金融工具的詳情於相關附註內披露。

目標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，以監控及管理與目標集團營運相關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。

市場風險

利率風險

由於銀行結餘的現行市場利率波動不定，目標集團面臨現金流量利率風險。目標集團的現金流量利率風險主要集中於銀行借款的中國人民銀行(「中國人民銀行」)借貸基準利率的波動。

管理層認為銀行結餘的利率風險極小。

敏感度分析

銀行結餘

以下敏感度分析乃根據報告期末受限制銀行存款及銀行結餘的利率風險而釐定。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度採用25個基點的增加或減少，代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘於有關期間利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，目標集團於有關期間的溢利將增加／減少：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	173	256	219

其他價格風險

目標集團主要因貨幣市場基金投資而面臨價格風險。管理層透過維持風險及回報各異的投資組合控制有關風險。此外，目標集團董事須負責監察價格風險，並於有需要時考慮對沖有關風險。

以下價格敏感度分析乃根據報告期末的價格風險而釐定。

倘貨幣市場基金價格上升／下降2%，截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的除稅後溢利將分別增加／減少人民幣571,000元、人民幣704,000元及人民幣1,035,000元。

信貸風險

於各報告期末，因交易對手未能履行責任，導致目標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於各報告期末已確認金融資產的賬面值。

由於貿易應收款項一般於向住戶發出繳款通知書後30日至180日內償還，故管理層認為目標集團就貿易應收款項面臨的信貸風險不大。

為盡量減低信貸風險，目標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，目標集團於報告期末檢討各個社區的未償還應收款項可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損。有鑑於此，目標公司董事認為目標集團的信貸風險已顯著減低。

目標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及酬金制管理的住宅社區住戶、售前物業管理服務的物業發展商，以及停車場管理服務及其他相關服務的客戶。

銀行結餘及貨幣市場基金投資的信貸風險有限，此乃由於交易對手方乃於中國具有高信貸評級的國有銀行或知名證券機構。

流動資金風險

為管理流動資金風險，目標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，為目標集團的經營提供資金，並緩減現金流量波動的影響。

流動資金及利息風險列表

下表詳列目標集團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目標集團可能須付款的最早日日期分類。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 實際利率 %	按要求 償還 人民幣千元	少於 三個月 人民幣千元	未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>於2012年12月31日</i>					
貿易應付款項	—	13,971	3,069	17,040	17,040
其他應付款項	—	9,497	—	9,497	9,497
代表住戶收款	—	5,114	—	5,114	5,114
		<u>28,582</u>	<u>3,069</u>	<u>31,651</u>	<u>31,651</u>
<i>於2013年12月31日</i>					
貿易應付款項	—	16,335	2,951	19,286	19,286
其他應付款項	—	15,188	—	15,188	15,188
代表住戶收款	—	4,363	—	4,363	4,363
		<u>35,886</u>	<u>2,951</u>	<u>38,837</u>	<u>38,837</u>
<i>於2014年12月31日</i>					
貿易應付款項	—	10,397	991	11,388	11,388
其他應付款項	—	16,454	—	16,454	16,454
已付股息	—	6,000	—	6,000	6,000
代表住戶收款	—	3,034	—	3,034	3,034
		<u>35,885</u>	<u>991</u>	<u>36,876</u>	<u>36,876</u>

(c) 公平值

目標集團金融資產及金融負債的公平值釐定如下：

目標集團的貨幣市場基金投資指定為按公平值計入損益。於2012年、2013年及2014年12月31日，該等投資的公平值分別為人民幣38,034,000元、人民幣46,905,000元及人民幣69,007,000元，按證券發行機構所提供單位價格釐定。目標集團有權按報價向證券發行機構出售基金。公平值根據公平值層級分類為第2級。

目標集團的管理層認為，按攤銷成本記入財務資料的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

7. 收益及分部資料

經營分部按主要營運決策人(「主要營運決策人」)就分部資源分配及表現評估而定期審閱的內部報告識別。

主要營運決策人即目標集團董事，負責經營分部的資源分配及表現評估。根據香港財務報告準則第8號經營分部，目標集團的業務屬單一可呈報經營分部。目標集團一直以一個經營分部(即物業管理服務及其他相關服務)經營業務，而財務資料已經由主要營運決策人按整體綜合基準審閱，以分配資源及評估表現。

地區及其他實體層面資料

目標集團於其註冊成立國家中國經營業務。

目標集團於有關期間的收益僅來自經營物業管理服務。目標集團來自外部客戶的收益僅源自中國營運業務。按資產所在地劃分，目標集團所有非流動資產均位於中國。

於有關期間，概無與單一外部客戶進行交易產生的收益佔目標集團總收益10%或以上。

以下為目標集團按服務劃分的收益分析。

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
按包幹制收取的物業管理服務費	217,654	281,715	319,865
按酬金制收取的物業管理服務費	5,833	6,350	7,228
售前物業管理服務費(附註)	20,847	23,431	43,322
停車場管理服務費	21,467	27,222	34,727
其他	9,856	11,180	11,705
	<u>275,657</u>	<u>349,898</u>	<u>416,847</u>

附註：售前物業管理服務費指為物業發展商的未售單位提供物業管理服務所賺取服務費。

8. 其他收益及虧損以及其他收入

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他收益及虧損			
貿易應收款項的呆賬撥備	(2,143)	(3,720)	(5,733)
出售物業、廠房及設備的虧損	(24)	(459)	(233)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動收益	1,262	1,888	2,600
其他	—	—	(15)
	<u>(905)</u>	<u>(2,291)</u>	<u>(3,381)</u>
其他收入			
銀行利息收入	680	519	1,312
已收無條件政府補助	39	604	352
向住戶收取的罰款	316	419	225
其他	384	568	151
	<u>1,419</u>	<u>2,110</u>	<u>2,040</u>

9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	5,529	5,496	9,576
遞延稅項(附註15)			
本年度	(1,649)	(1,149)	(2,328)
	<u>3,880</u>	<u>4,347</u>	<u>7,248</u>

所有集團實體均位於中國，而中國企業所得稅乃就應課稅溢利按適用稅率25%計算。

所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>14,562</u>	<u>17,938</u>	<u>28,548</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	3,641	4,485	7,137
不可扣稅開支的稅務影響(附註)	954	334	762
毋須課稅收入的稅務影響	(316)	(472)	(651)
動用過往未確認的稅項虧損	(399)	—	—
所得稅開支	<u>3,880</u>	<u>4,347</u>	<u>7,248</u>

附註：不可扣稅開支主要指並無扣稅稅單的開支以及超過企業所得稅法項下扣稅限額的福利及娛樂開支。

若干從事物業管理服務的目標集團實體(「物業管理實體」)選擇根據中國相關地區稅務規例登記合併稅務報表，併入源於物業管理實體及物業管理實體按酬金制管理的若干社區的應課稅溢利及稅項虧損。

10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

於有關期間已付／應付目標公司董事及最高行政人員的酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
董事袍金	—	—	—
其他酬金	—	—	—
— 薪金及其他福利	1,920	2,770	4,181
— 退休福利計劃供款	268	387	586
— 酌情花紅	3,940	11,646	16,251
	<u>6,128</u>	<u>14,803</u>	<u>21,018</u>

董事及最高行政人員的酬金如下：

截至2012年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事					
臧世勝先生	—	333	46	928	1,307
李立新先生	—	427	60	1,091	1,578
黃璋先生	—	369	52	596	1,017
李長柳先生	—	288	40	928	1,256
耿萬嶺先生	—	503	70	397	970
	<u>—</u>	<u>1,920</u>	<u>268</u>	<u>3,940</u>	<u>6,128</u>

截至2013年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事					
臧世勝先生	—	432	61	2,082	2,575
李立新先生	—	494	69	2,776	3,339
黃璋先生	—	839	117	2,715	3,671
李長柳先生	—	396	55	2,082	2,533
耿萬嶺先生	—	609	85	1,991	2,685
	<u>—</u>	<u>2,770</u>	<u>387</u>	<u>11,646</u>	<u>14,803</u>

截至2014年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事					
臧世勝先生	—	882	124	2,868	3,874
李立新先生	—	764	107	3,824	4,695
黃璋先生	—	957	134	3,824	4,915
李長柳先生	—	780	109	2,868	3,757
耿萬嶺先生	—	798	112	2,867	3,777
	<u>—</u>	<u>4,181</u>	<u>586</u>	<u>16,251</u>	<u>21,018</u>

附註：臧世勝先生為目標公司的行政總裁，上文所披露酬金包括彼於有關期間擔任行政總裁提供服務的酬金。

酌情花紅乃參考個人表現及市場趨勢而釐定，並經目標公司股東批准。

截至2012年及2013年12月31日止年度，目標集團五名最高薪酬人士包括4名董事，而截至2014年12月31日止年度則包括5名董事。截至2012年及2013年12月31日止年度，其餘1名人士的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
僱員			
— 薪金及其他福利	299	405	不適用
— 退休福利計劃供款	42	57	不適用
— 酌情花紅	928	2,082	不適用
	<u>1,269</u>	<u>2,544</u>	<u>不適用</u>

彼等的酬金屬以下範圍內：

	2012年 僱員人數	2013年 僱員人數	2014年 僱員人數
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>不適用</u>
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>不適用</u>

於有關期間，目標集團概無向目標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，概無董事於有關期間放棄收取任何酬金。

11. 年內溢利

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
溢利乃扣除下列各項後達致：			
董事及最高行政人員酬金(附註10)	6,128	14,803	21,018
其他員工酬金：			
— 薪金及津貼	184,972	237,444	275,237
— 退休福利計劃供款	6,497	7,798	14,479
— 酌情花紅	9,989	17,119	16,209
員工成本總額(附註1)	<u>207,586</u>	<u>277,164</u>	<u>326,943</u>
核數師酬金(附註2)			
(計入行政開支)	40	33	2,018
物業、廠房及設備折舊	<u>1,744</u>	<u>1,901</u>	<u>2,598</u>

附註：

- (1) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，員工成本總額其中人民幣178,067,000元、人民幣223,833,000元及人民幣266,066,000元分別按員工職能記入服務成本。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，員工成本總額結餘記入行政開支。
- (2) 截至2014年12月31日止年度的核數師酬金包括就相關財務報表的獨立審核工作支付約人民幣1,600,000元。

12. 股息

截至2012年及2013年12月31日止年度分別派付股息人民幣5,000,000元及人民幣5,000,000元，並記錄為向目標公司擁有人作出的分派。截至2014年12月31日止年度宣派股息人民幣6,000,000元，並於2014年12月31日記錄為應付股息，其後於2015年3月派付。

由於每股股息資料對本報告而言並無意義，故並未呈列有關資料。

13. 每股盈利

由於每股盈利資料對本報告而言並無意義，故並未呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目乃於下列期間按直線法折舊：

	租賃年期			
租賃土地及樓宇 傢俱、固定設施及設備 汽車	5年 5至10年			
	租賃土地及樓宇 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	總計 人民幣千元
成本				
於2012年1月1日	17,243	5,766	4,542	27,551
添置	1,377	981	261	2,619
出售	—	(855)	—	(855)
於2012年12月31日	18,620	5,892	4,803	29,315
添置	3,099	1,136	1,048	5,283
出售	—	(1,755)	—	(1,755)
於2013年12月31日	21,719	5,273	5,851	32,843
添置	2,749	917	—	3,666
出售	—	(2,250)	(407)	(2,657)
於2014年12月31日	24,468	3,940	5,444	33,852
累計折舊				
於2012年1月1日	3,460	4,293	2,884	10,637
年內撥備	757	481	506	1,744
出售時抵銷	—	(831)	—	(831)
於2012年12月31日	4,217	3,943	3,390	11,550
年內撥備	847	493	561	1,901
出售時抵銷	—	(1,296)	—	(1,296)
於2013年12月31日	5,064	3,140	3,951	12,155
年內撥備	1,362	432	804	2,598
出售時抵銷	—	(2,038)	(386)	(2,424)
於2014年12月31日	6,426	1,534	4,369	12,329
賬面值				
於2012年12月31日	14,403	1,949	1,413	17,765
於2013年12月31日	16,655	2,133	1,900	20,688
於2014年12月31日	18,042	2,406	1,075	21,523

15. 遞延稅項

以下為於有關期間確認的主要遞延稅項資產及其變動：

	呆賬撥備 人民幣千元	應計員工 成本與退休 福利供款的 可扣稅暫時 差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	—	—	—
計入損益	536	1,113	1,649
於2012年12月31日	536	1,113	1,649
計入損益	930	219	1,149
於2013年12月31日	1,466	1,332	2,798
計入損益	1,433	895	2,328
於2014年12月31日	2,899	2,227	5,126

16. 存貨

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
消耗品	267	581	715

17. 貿易及其他應收款項及預付款項

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款項	48,319	58,319	73,633
減：呆賬撥備	(2,143)	(5,863)	(11,596)
貿易應收款項總額(扣除呆賬撥備)	46,176	52,456	62,037
其他應收款項及預付款項：			
向員工墊款	1,931	3,634	3,861
按包幹制計算的代表住戶付款(附註)	5,310	5,556	6,158
其他	122	451	123
	7,363	9,641	10,142
	53,539	62,097	72,179

附註：結餘指按包幹制計算的代表住戶支付予供廢物回收公司及保險公司的款項。代表住戶付款將按目標集團與住戶預先釐定的費率向住戶支收。

貿易應收款項主要來自物業管理服務按包幹制收取的管理及服務收入。

物業管理服務按包幹制計算的管理及服務費收入乃按相關物業服務協議的條款收取。目標集團分別向住宅客戶及商業客戶提供的平均信貸期一般為30日及180日。物業管理服務的管理及服務收入一般於向住戶發出繳款通知書後30日至180日內收訖。

以下為於各報告期末按繳款通知書日期呈列的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至30日	19,187	21,011	25,129
31至90日	15,890	21,262	21,310
91至180日	8,233	7,219	11,198
181至365日	2,866	2,964	4,400
	<u>46,176</u>	<u>52,456</u>	<u>62,037</u>

釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，目標集團估計目標集團所管理各社區的未償還應收款項的可收回金額。目標公司董事經考慮過往收款記錄後認為，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進一步作出減值撥備。

於2012年、2013年及2014年12月31日，目標集團的貿易應收款項結餘包括於報告期末已逾期而目標集團並未作出減值虧損撥備的賬款，總賬面值分別為人民幣19,395,000元、人民幣26,269,000元及人民幣28,733,000元。目標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

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至30日	6,077	8,560	8,542
31至90日	7,609	10,559	11,314
91至180日	3,554	4,525	6,324
181至365日	2,155	2,625	2,553
	<u>19,395</u>	<u>26,269</u>	<u>28,733</u>

呆賬撥備的變動

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
報告期初結餘	—	2,143	5,863
已確認減值虧損	2,143	3,720	5,733
報告期末結餘	2,143	5,863	11,596

呆賬撥備包括個別減值的貿易應收款項，於2012年、2013年及2014年12月31日的總結餘分別約為人民幣2,143,000元、人民幣5,863,000元及人民幣11,596,000元。此等應收款項全部均已逾期超過一年，故未必可收回。目標集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

18. 指定為按公平值計入損益的金融資產

於有關期間，目標集團投資於一間信譽良好的證券機構所發行貨幣市場基金。買賣此等貨幣市場基金不受任何限制。該證券公司並無就回報及本金提供保證，基金價值隨基金相關投資(主要包括於中國的債務投資，包括政府債券、國債、信貸評級達AAA級的企業債券及短期定期存款等)的表現而波動。根據目標集團的投資策略，目標公司董事管理貨幣市場基金投資並按公平值基準評估其表現，且有關貨幣市場基金的資料乃按相同基準內部提供，故貨幣市場基金投資於初步確認時指定為按公平值計入損益。於2012年、2013年及2014年12月31日，目標集團於貨幣市場基金的投資本金分別約為人民幣38,034,000元、人民幣46,905,000元及人民幣69,007,000元。

19. 銀行結餘及現金

於2012年、2013年及2014年12月31日，目標集團的銀行結餘分別按年利率0.5%至1.5%、0.3%至0.4%及0.3%至0.4%計息。

目標集團根據中國相關規則及法規向社區住戶收集款項以成立日常維修保養基金。儘管所收集款項及相關利息收入歸社區住戶所有，且動用有關基金須獲社區住戶批准，所收集款項須全部存入相關目標集團實體名下的指定銀行賬戶。由於日常維修保養基金並非由目標集團實體控制，且預期不會有經濟利益流入目標集團實體，故有關基金不會確認為目標集團的銀行結餘。於2012年、2013年及2014年12月31日，代表社區住戶存置的日常維修保養基金分別為人民幣11,983,000元、人民幣10,651,000元及人民幣11,452,000元。

所有銀行結餘均以人民幣計值。

20. 貿易及其他應付款項及應計款項

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款項	17,040	19,286	11,388
其他應付款項及應計款項：			
預先向客戶收取的管理服務費	45,889	62,554	69,340
向客戶收取的可退回訂金	9,497	15,188	16,454
其他應付稅項	10,888	23,074	31,726
應計員工成本及退休福利供款	35,446	55,585	41,853
其他應計款項	83	482	331
	101,803	156,883	159,704
總計	118,843	176,169	171,092

供應商授予目標集團的信貸期介乎0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：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至60日	6,138	5,902	1,982
61至180日	2,261	4,340	2,293
181至365日	1,244	1,224	4,365
一年以上	7,397	7,820	2,748
	17,040	19,286	11,388

21. 代表住戶收款

此等結餘為與目標集團按酬金制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營運而言，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。於2012年、2013年及2014年12月31日，住宅社區物業管理處預先收取的款項計入目標集團的銀行結餘。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目標集團代表住宅社區支付開支的金額。

22. 實收資本

目標公司於2000年10月19日成立，實收資本為人民幣11,000,000元。資本驗證乃由中國註冊會計師事務所深圳恒會計師事務所於2009年1月31日進行。於有關期間，目標公司的實收資本概無變動。

實收資本乃由27名個別人士作出。

23. 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。目標集團須投入其現有員工的基本月薪總額的13%至15%至退休福利計劃作為福利資金。目標集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，計入綜合損益及其他全面收益表的總成本分別為人民幣6,765,000元、人民幣8,185,000元及人民幣15,065,000元，為持續經營業務應付計劃供款。

24. 附屬公司

(a) 目標集團的組成

有關目標集團於各報告期末的組成資料如下：

主要業務	註冊成立/ 登記/ 營業地點	本公司所持全資附屬公司數目		
		2012年	2013年	2014年
提供物業管理服務	中國	3	3	3
暫無業務	中國	2	2	—
		<u>5</u>	<u>5</u>	<u>3</u>

(b) 目標集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列目標集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情：

實體名稱	註冊成立地點 及主要營業 地點	非控股權益所持擁有權及表決權比例			分配至非控股權益的溢利(虧損)			累計非控股權益		
		2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年
		%	%	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
瑞泰物業管理	中國	49	49	49	122	69	31	844	913	944
總計								<u>844</u>	<u>913</u>	<u>944</u>

下文載列有關瑞泰物業管理及其擁有重大非控股權益的全資附屬公司的綜合財務資料概要。下列綜合財務資料概要反映集團內公司間對銷前的金額。

瑞泰物業管理及其全資附屬公司

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	5,117	6,197	5,942
非流動資產	870	777	682
流動負債	4,266	5,111	4,696
非流動負債	—	—	—
本公司擁有人應佔權益	877	950	984
非控股權益	844	913	944
	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	27,760	26,094	9,888
開支	(27,511)	(25,952)	(9,824)
年內溢利	249	142	64
本公司擁有人應佔溢利	127	73	33
非控股權益應佔溢利	122	69	31
經營活動的現金(流出)流入淨額	(2,226)	3,994	55
投資活動的現金流出淨額	—	—	—
融資活動的現金流出淨額	—	—	—
現金(流出)流入淨額	(2,226)	3,994	55

25. 關連方披露

主要管理人員的酬金

於有關期間，目標公司的主要管理人員(包括董事)的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
短期僱員福利	7,087	16,903	20,432
離職後福利	310	444	586
	7,397	17,347	21,018

主要管理人員的酬金乃根據個人表現及市場趨勢而釐定。

26. 目標公司的財務概要

財務狀況表

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14,715	14,742	13,823
遞延稅項資產	1,365	1,907	4,359
於附屬公司的權益	13,723	13,723	12,476
	<u>29,803</u>	<u>30,372</u>	<u>30,658</u>
流動資產			
存貨	158	478	611
貿易應收款項	33,251	42,221	53,298
其他應收款項及預付款項	7,745	10,741	11,143
指定為按公平值計入損益的金融資產	38,034	46,905	69,007
銀行結餘及現金	59,762	103,369	90,261
	<u>138,950</u>	<u>203,714</u>	<u>224,320</u>
流動負債			
貿易應付款項	15,506	18,288	8,430
其他應付款項及應計款項	73,738	130,211	148,220
代表住戶收款	5,114	4,363	3,034
稅項負債	5,063	5,217	6,578
	<u>99,421</u>	<u>158,079</u>	<u>166,262</u>
流動資產淨值	<u>39,529</u>	<u>45,635</u>	<u>58,058</u>
資產總值減流動負債	<u>69,332</u>	<u>76,007</u>	<u>88,716</u>
資產淨值	<u>69,332</u>	<u>76,007</u>	<u>88,716</u>
資本及儲備			
實收資本	11,000	11,000	11,000
儲備	58,332	65,007	77,716
權益總額	<u>69,332</u>	<u>76,007</u>	<u>88,716</u>

權益變動表

	實收資本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2012年1月1日	11,000	1,570	52,733	65,303
年內溢利及全面收益總額	—	—	9,029	9,029
已付股息	—	—	(5,000)	(5,000)
轉撥	—	903	(903)	—
於2012年12月31日	11,000	2,473	55,859	69,332
年內溢利及全面收益總額	—	—	11,675	11,675
已付股息	—	—	(5,000)	(5,000)
轉撥	—	1,167	(1,167)	—
於2013年12月31日	11,000	3,640	61,367	76,007
年內溢利及全面收益總額	—	—	18,709	18,709
已宣派股息	—	—	(6,000)	(6,000)
轉撥	—	1,860	(1,860)	—
於2014年12月31日	11,000	5,500	72,216	88,716

B. 其後財務報表

概無編製 貴公司、其任何附屬公司或目標集團於2014年12月31日後任何期間的經審核財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

B. 目標集團的管理層討論及分析

目標集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年的管理層討論及分析載列如下。

截至2012年12月31日止年度*業務回顧*

截至2012年12月31日止年度，目標集團錄得收益、毛利及純利分別約人民幣275,700,000元、約人民幣37,800,000元及約人民幣10,700,000元。

下表載列目標集團截至2012年12月31日止年度按服務類別劃分的收益分析：

	截至2012年12月31日 止年度	
	人民幣千元	%
按包幹制計算的物業管理服務費	217,654	79.0%
按酬金制計算的物業管理服務費	5,833	2.1%
售前物業管理服務費	20,847	7.6%
停車場管理服務費	21,467	7.8%
其他	9,856	3.5%
	<u>275,657</u>	<u>100.00%</u>

目標集團的服務成本主要包括員工成本、公用服務、物料成本以及提供物業管理服務產生的其他直接及間接成本。截至2012年12月31日止年度，服務成本約為人民幣237,900,000元。基於上文所述，目標集團錄得毛利及毛利率分別約人民幣37,800,000元及13.7%。

截至2012年12月31日止年度，目標集團的其他虧損約為人民幣905,000元，包括貿易應收款項的呆賬撥備約人民幣2,100,000元，並為指定為按公平值計入損益的金融資產的公平值變動收益約人民幣1,300,000元所抵銷。截至2012年12月31日止年度，目標集團的其他收入約為人民幣1,400,000元，主要包括銀行利息收入約人民幣680,000元及向住戶收取的罰款約人民幣316,000元。截至2012年12月31日止年度，目標集團的行政開支約為人民幣

23,700,000元，主要包括行政人員成本、辦事處開支以及物業、廠房及設備折舊。目標集團的所得稅開支約為人民幣3,900,000元，實際稅率約為26.7%。基於上文所述，目標集團錄得純利約人民幣10,700,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於2012年12月31日，目標集團的銀行結餘及現金約為人民幣92,600,000元，流動比率(流動資產總值除流動負債總額)及債務資產比率(負債總額除資產總值)分別約為1.43倍及0.63倍。於有關日期，目標集團概無任何銀行借款或長期借款。

於2012年12月31日，目標集團的流動資產約為人民幣184,400,000元，除銀行結餘及現金外，主要包括貿易應收款項約人民幣46,200,000元、指定為按公平值計入損益的金融資產約人民幣38,000,000元以及其他應收款項及預付款項約人民幣7,400,000元。目標集團的貿易應收款項主要產生自向住戶及業主提供物業管理服務收取的費用。其他應收款項及預付款項中包括按包幹制計算的代表住戶付款，即目標集團代表住戶支付的公用服務費，其後按預先釐定的費率向住戶支收。

於2012年12月31日，目標集團的流動負債約為人民幣129,200,000元，包括其他應付款項及應計款項約人民幣101,800,000元、貿易應付款項約人民幣17,000,000元及代表住戶收款約人民幣5,100,000元。其他應付款項及應計款項主要包括預收管理服務費及預收可退回訂金、其他應付稅項及應計員工成本。

資本承擔

於2012年12月31日，目標集團並無任何資本承擔。

重要投資、重大收購及出售事項

於2012年12月31日，目標集團於一間證券公司所發行貨幣市場基金的投資約為人民幣38,000,000元。有關基金的相關投資主要包括於中國的債務投資、政府債券、國債、信貸評級達AAA級的企業債券及短期定期存款等。基金的回報及本金並無保證，基金價值隨相關投資的表現而波動。

截至2012年12月31日止年度，目標集團並無任何重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，目標集團於中國聘用合共2,510名僱員。年內員工成本約為人民幣207,600,000元，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣200,800,000元及約人民幣6,800,000元。目標集團根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

集團資產抵押

於2012年12月31日，目標集團並無抵押任何集團資產。

貨幣及利率風險

由於目標集團於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，目標集團因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

目標集團因受限制銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行（「中國人民銀行」）的基準存款利率波動。

或然負債

於2012年12月31日，目標集團並無任何重大或然負債。

截至2013年12月31日止年度

業務回顧

截至2013年12月31日止年度，目標集團錄得收益、毛利及純利分別約人民幣349,900,000元（2012年：約人民幣275,700,000元）、約48,400,000元（2012年：約人民幣37,800,000元）及約人民幣13,600,000元（2012年：約人民幣10,700,000元）。

下表載列目標集團截至2013年12月31日止年度按服務類別劃分的收益分析：

	截至2013年12月31日 止年度	
	人民幣千元	%
按包幹制計算的物業管理服務費	281,715	80.5%
按酬金制計算的物業管理服務費	6,350	1.8%
售前物業管理服務費	23,431	6.7%
停車場管理服務費	27,222	7.8%
其他	11,180	3.2%
	<u>349,898</u>	<u>100.0%</u>

目標集團的收益較2012年增加約26.9%，主要由於年內新聘約帶動按包幹制計算的物業管理服務費收益增加。

截至2013年12月31日止年度，目標集團的服務成本由截至2012年12月31日止年度約人民幣237,900,000元增加26.7%至約人民幣301,500,000元，毛利則由截至2012年12月31日止年度約人民幣37,800,000元增加約28.10%至約人民幣48,400,000元。服務收入及毛利增加與收益增長一致。於2013年，毛利率約為13.8%，與2012年的13.7%相比維持相對穩定水平。

截至2013年12月31日止年度，目標集團的其他虧損約為人民幣2,300,000元(2012年：約人民幣905,000元)。其他虧損增加乃主要由於貿易應收款項的呆賬撥備因2013年的收益增加而增加。截至2013年12月31日止年度，目標集團的其他收入約為人民幣2,100,000元(2012年：約人民幣1,400,000元)。其他收入增加乃主要由於2013年無條件政府補助增加。截至2013年12月31日止年度，目標集團的行政開支約為人民幣30,300,000元(2012年：約人民幣23,700,000元)。行政開支增加乃由於目標集團擴張業務所致。

目標集團的所得稅開支約為人民幣4,300,000元(2012年：約人民幣3,900,000元)，實際稅率約為24.2%(2012年：約26.7%)。基於上文所述，目標集團的純利增至約人民幣13,600,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於2013年12月31日，目標集團的銀行結餘及現金約為人民幣136,600,000元(2012年：約人民幣92,600,000元)，流動比率(流動資產總值除流動負債總額)及債務資產比率(負債總額除資產總值)分別約為1.32倍及0.68倍(2012年：分別1.43倍及0.63倍)。於有關日期，目標集團概無任何銀行借款或長期借款。

於2013年12月31日，目標集團的流動資產約為人民幣246,200,000元(2012年：約人民幣184,400,000元)，除銀行結餘及現金外，主要包括貿易應收款項約人民幣52,500,000元(2012年：約人民幣46,200,000元)、指定為按公平值計入損益的金融資產約人民幣46,900,000元(2012年：約人民幣38,000,000元)以及其他應收款項及預付款項約人民幣9,600,000元(2012年：約人民幣7,400,000元)。目標集團的貿易應收款項主要產生自向住戶及業主提供物業管理服務收取的費用。其他應收款項及預付款項中包括按包幹制計算的代表住戶付款，即目標集團代表住戶支付的公用服務費，其後按預先釐定的費率向住戶支收。

於2013年12月31日，目標集團的流動負債約為人民幣186,800,000元(2012年：約人民幣129,200,000元)，包括其他應付款項及應計款項約人民幣156,900,000元(2012年：約人民幣101,800,000元)、貿易應付款項約人民幣19,300,000元(2012年：約人民幣17,000,000元)及代表住戶收款約人民幣4,400,000元(2012年：約人民幣5,100,000元)。其他應付款項及應計款項主要包括預收管理服務費及預收可退回訂金、其他應付稅項及應計員工成本。

資本承擔

於2013年12月31日，目標集團並無任何資本承擔。

重要投資、重大收購及出售事項

於2013年12月31日，目標集團於一間證券公司所發行貨幣市場基金的投資約為人民幣46,900,000元(2012年：約人民幣38,000,000元)。有關基金的相關投資主要包括於中國的債務投資、政府債券、國債、信貸評級達AAA級的企業債券及短期定期存款等。基金的回報及本金並無保證，基金價值隨相關投資的表現而波動。

截至2013年12月31日止年度，目標集團並無任何重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，目標集團於中國聘用合共3,166名(2012年：合共2,510名)僱員。年內員工成本約為人民幣277,200,000元(2012年：約人民幣207,600,000元)，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣269,000,000元及約8,200,000元(2012年：約人民幣200,800,000元及約人民幣6,800,000元)。目標集團根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

集團資產抵押

於2013年12月31日，目標集團並無抵押任何集團資產。

貨幣及利率風險

由於目標集團於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，目標集團因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

目標集團因受限制銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行(「中國人民銀行」)的基準存款利率波動。

或然負債

於2013年12月31日，目標集團並無任何重大或然負債。

截至2014年12月31日止年度

業務回顧

截至2014年12月31日止年度，目標集團錄得收益、毛利及純利分別約人民幣416,800,000元(2013年：約人民幣349,900,000元)、約64,300,000元(2013年：約人民幣48,400,000元)及約人民幣21,300,000元(2013年：約人民幣13,600,000元)。

下表載列目標集團截至2014年12月31日止年度按服務類別劃分的收益分析：

	截至2014年12月31日 止年度	
	人民幣千元	%
按包幹制計算的物業管理服務費	319,865	76.7%
按酬金制計算的物業管理服務費	7,228	1.7%
售前物業管理服務費	43,322	10.4%
停車場管理服務費	34,727	8.3%
其他	11,705	2.9%
	<u>416,847</u>	<u>100.0%</u>

目標集團的收益較2013年增加約19.1%，主要由於年內新聘約帶動按包幹制計算的物業管理服務費及售前物業管理服務費增加。

截至2014年12月31日止年度，目標集團的服務成本由截至2013年12月31日止年度約人民幣301,500,000元增加約17.0%至約人民幣352,600,000元，毛利則由截至2013年12月31日止年度約人民幣48,400,000元增加32.9%至約人民幣64,300,000元。毛利增幅高於收益增幅，帶動毛利率增至約15.4%，而截至2013年12月31日止年度的毛利率則為13.8%，主要由於新聘約的毛利率較高及年內經營效益有所改善。

截至2014年12月31日止年度，目標集團的其他虧損約為人民幣3,400,000元(2013年：約人民幣2,300,000元)。其他虧損增加乃主要由於貿易應收款項的呆賬撥備因2014年的收益增加而增加。截至2014年12月31日止年度，目標集團的其他收入約為人民幣2,000,000元(2013年：約人民幣2,100,000元)。其他收入減少乃主要由於無條件政府補助及向住戶收取的罰款所得收入減少，並為銀行利息收入增加所抵銷。截至2014年12月31日止年度，目標集團的行政開支增至約人民幣34,400,000元(2013年：約人民幣30,300,000元)，主要由於目標集團擴張業務所致。

目標集團的所得稅開支約為人民幣7,200,000元(2013年：約人民幣4,300,000元)，實際稅率約為25.2%(2013年：約24.2%)。基於上文所述，目標集團的純利增至約人民幣21,300,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於2014年12月31日，目標集團的銀行結餘及現金約為人民幣116,900,000元(2013年：約人民幣136,600,000元)，流動比率(流動資產總值除流動負債總額)及債務資產比率(負債總額除資產總值)分別為1.38倍及0.65倍(2013年：分別1.32倍及0.68倍)。於有關日期，目標集團概無任何銀行借款或長期借款。

於2014年12月31日，目標集團的流動資產約為人民幣258,800,000元(2013年：約人民幣246,200,000元)，除銀行結餘及現金外，主要包括指定為按公平值計入損益的金融資產約人民幣69,000,000元(2013年：約人民幣46,900,000元)、貿易應收款項約人民幣62,000,000元(2013年：約人民幣52,500,000元)以及其他應收款項及預付款項約人民幣10,100,000元(2013年：約人民幣9,600,000元)。目標集團的貿易應收款項主要產生自向住戶及業主提供物業管理服務收取的費用。其他應收款項及預付款項中包括按包幹制計算的代表住戶付款，即目標集團代表住戶支付的公用服務費，其後按預先釐定的費率向住戶支收。

於2014年12月31日，目標集團的流動負債約為人民幣187,500,000元(2013年：約人民幣186,800,000元)，包括其他應付款項及應計款項約人民幣159,700,000元(2013年：約人民幣156,900,000元)、貿易應付款項約人民幣11,400,000元(2013年：約人民幣19,300,000元)、代表住戶收款約人民幣3,000,000元(2013年：約人民幣4,400,000元)及應付股息約人民幣6,000,000元(2013年：無)。其他應付款項及應計款項主要包括預收管理服務費及預收可退回訂金、其他應付稅項及應計員工成本。

資本承擔

於2014年12月31日，目標集團並無任何資本承擔。

重要投資、重大收購及出售事項

於2014年12月31日，目標集團於一間證券公司所發行貨幣市場基金的投資約為人民幣69,000,000元(2013年：約人民幣46,900,000元)。有關基金的

相關投資主要包括於中國的債務投資、政府債券、國債、信貸評級達AAA級的企業債券及短期定期存款等。基金的回報及本金並無保證，基金價值隨相關投資的表現而波動。

截至2014年12月31日止年度，目標集團並無任何重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，目標集團於中國聘用合共3,664名(2013年：合共3,166名)僱員。年內員工成本約為人民幣326,900,000元(2013年：約人民幣277,200,000元)，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣311,800,000元及約15,100,000元(2013年：約人民幣269,000,000元及約人民幣8,200,000元)。目標集團根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

集團資產抵押

於2014年12月31日，目標集團並無抵押任何集團資產。

貨幣及利率風險

由於目標集團於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，目標集團因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

目標集團因受限制銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行(「中國人民銀行」)的基準存款利率波動。

或然負債

於2014年12月31日，目標集團並無任何重大或然負債。

經擴大集團的未經審核備考財務資料

本附錄三所載資料並不構成「附錄二—目標集團的財務資料」所載深圳市開元國際物業管理有限公司的會計師報告其中一部分，且僅供參考用途而載入本通函。未經審核備考財務資料應與附錄一所載「本集團的財務資料」及附錄二所載「目標集團的會計師報告」一併閱讀。

(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

(I) 經擴大集團未經審核備考綜合財務資料的編製基準

於2015年2月12日，彩生活服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）與27名個別人士（「賣方」，為深圳市開元國際物業管理有限公司（「目標公司」）的股權持有人）訂立股權轉讓協議（「協議」），內容有關目標公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）100%股權的非常重大收購（「收購」）。

根據協議，收購的代價為人民幣330,000,000元（「代價」）。收購須待協議所載條件達成後方可作實，而代價亦可根據協議予以調整。

未經審核備考財務資料包括(i)經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表；(ii)經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表；及(iii)經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量表，為提供有關經擴大集團於收購完成後的資料而根據下文附註所載基準編製，旨在說明收購構成的影響，猶如收購已於2014年12月31日（就編製經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表而言）及2014年1月1日（就編製經擴大集團的未經審核備考綜合業績及現金流量而言）進行。

有關資料僅為說明用途而編製，基於其假設性質使然，未必真實反映經擴大集團於2014年12月31日或任何未來日期的財務狀況或經擴大集團截至2014年12月31日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

截至2014年12月31日止年度的未經審核備考綜合財務資料乃按(i)本集團於2014年12月31日的綜合財務狀況表、本集團截至2014年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表(摘錄自本集團最近期刊發年報所載綜合財務報表)及(ii)目標集團於2014年12月31日的綜合財務狀況表、目標集團截至2014年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團的會計師報告)編製，並已就收購作出備考調整。

(II) 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 人民幣千元 (附註1)	目標集團 人民幣千元 (附註2)	備考調整		經擴 大集團的 未經審核 備考數據
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	67,546	21,523			89,069
投資物業	29,790	—			29,790
於聯營公司的權益	1,295	—			1,295
於一間合營企業 的權益	946	—			946
無形資產	26,850	—			26,850
商譽	105,188	—	228,731		333,919
貿易應收款項	4,802	—			4,802
其他應收款項及 預付款項	5,657	3,239			8,896
遞延稅項資產	5,839	5,126			10,965
就潛在收購附屬公司 支付的按金	142,661	—			142,661
	<u>390,574</u>	<u>29,888</u>			<u>649,193</u>
流動資產					
存貨	862	715			1,577
應收客戶合約工程 款項	41,113	—			41,113
貿易應收款項	152,662	62,037			214,699
其他應收款項及 預付款項	69,470	10,142			79,612
代表住戶付款	86,214	—			86,214
指定為按公平值計入 損益(「按公平值 計入損益」)的金融 資產	—	69,007			69,007
應收同系附屬公司 款項	20,157	—			20,157
應收非控股股東款項	14,989	—			14,989
應收關連方款項	336	—			336
抵押/受限制銀行存款	136,323	—			136,323
銀行結餘及現金	687,031	116,942	(330,000)	(3,466)	470,507
	<u>1,209,157</u>	<u>258,843</u>			<u>1,134,534</u>

	本集團 人民幣千元 (附註1)	目標集團 人民幣千元 (附註2)	備考調整		經擴 大集團的 未經審核 備考數據
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (未經審核)
流動負債					
應付客戶合約工程 款項	8,195	—			8,195
貿易應付款項	25,975	11,388			37,363
其他應付款項及 應計款項	176,252	159,704			335,956
應付股息	—	6,000			6,000
代表住戶收款	72,745	3,034			75,779
應付同系附屬公司款項	1,777	—			1,777
應付非控股股東款項	5,846	—			5,846
應付一間聯營公司款項	775	—			775
應付一間合營企業款項	94	—			94
稅項負債	83,906	7,336			91,242
一年內到期的借款	127,927	—			127,927
	<u>503,492</u>	<u>187,462</u>			<u>690,954</u>
流動資產淨值	<u>705,665</u>	<u>71,381</u>			<u>443,580</u>
總資產減流動負債	<u>1,096,239</u>	<u>101,269</u>			<u>1,092,773</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	7,385	—			7,385
應付一名非控股股東 款項	1,572	—			1,572
一年後到期的借款	18	—			18
非流動負債總額	<u>8,975</u>	<u>—</u>			<u>8,975</u>
資產淨值	<u><u>1,087,264</u></u>	<u><u>101,269</u></u>			<u><u>1,083,798</u></u>

(III) 經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 人民幣千元 (附註1)	目標集團 人民幣千元 (附註2)	備考調整 人民幣千元 (附註4)	經擴大集團的 未經審核 備考數據 人民幣千元 (未經審核)
收益	389,287	416,847		806,134
銷售及服務成本	<u>(79,405)</u>	<u>(352,556)</u>		<u>(431,961)</u>
毛利	309,882	64,291		374,173
其他收益及虧損	(11,943)	(3,381)		(15,324)
其他收入	4,241	2,040		6,281
銷售及分銷開支	(1,687)	—		(1,687)
行政開支	(92,864)	(34,402)	(3,466)	(130,732)
按酬金制向住宅社區 支收的開支	20,029	—		20,029
融資成本	(1,920)	—		(1,920)
上市開支	(16,282)	—		(16,282)
投資物業的公平值 變動	1,941	—		1,941
分佔聯營公司業績	58	—		58
分佔一間合營企業 業績	<u>378</u>	<u>—</u>		<u>378</u>
除稅前溢利	211,833	28,548		236,915
所得稅開支	<u>(61,347)</u>	<u>(7,248)</u>		<u>(68,595)</u>
年內溢利	<u>150,486</u>	<u>21,300</u>		<u>168,320</u>
以下人士應佔年內溢利：				
— 本公司擁有人	145,675	21,269		163,478
— 非控股權益	<u>4,811</u>	<u>31</u>		<u>4,842</u>
	<u>150,486</u>	<u>21,300</u>		<u>168,320</u>

(IV) 經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	目標集團	備考調整		經擴大集團的 未經審核 備考數據
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	57,187	2,202			59,389
投資活動					
已收利息	1,308	1,312			2,620
收購附屬公司	(31,796)	—	(193,404)	(3,466)	(228,666)
收取一間聯營公司股息	360	—			360
過往年度出售 附屬公司所收代價	1,630	—			1,630
購買物業、廠房及設備	(50,003)	(3,666)			(53,669)
出售物業、廠房及 設備所得款項	5,429	—			5,429
就潛在收購附屬公司 支付的按金	(142,661)	—			(142,661)
向一間聯營公司注資	(490)	—			(490)
受限制銀行存款增加	(135,326)	—			(135,326)
向一名客戶墊款	(12,000)	—			(12,000)
一名客戶還款	1,752	—			1,752
直接控股公司還款	1	—			1
一間同系附屬公司還款	29,377	—			29,377
向同系附屬公司墊款	(18,539)	—			(18,539)
一名關連方還款	967	—			967
一名非控股股東還款	26,901	—			26,901
向非控股股東墊款	(11,370)	—			(11,370)
向一間附屬公司一名 前股東墊款	(3,202)	—			(3,202)
購買指定為按公平值 計入損益的金融資產	—	(68,002)			(68,002)
贖回指定為按公平值 計入損益的金融資產	—	48,500			48,500
投資活動所得現金淨額	(337,662)	(21,856)			(556,388)

	本集團		目標集團		備考調整		經擴大集團的 未經審核 備考數據
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (未經審核)		
融資活動							
已付利息	(1,557)	—	—	—	(1,557)		(1,557)
償還銀行借款	(162)	—	—	—	(162)		(162)
已籌措銀行借款	127,730	—	—	—	127,730		127,730
同系附屬公司墊款	1,697	—	—	—	1,697		1,697
一名非控股股東的注資	588	—	—	—	588		588
向同系附屬公司還款	(36,639)	—	—	—	(36,639)		(36,639)
向直接控股公司還款	(1,428)	—	—	—	(1,428)		(1,428)
向一間聯營公司還款	(1,612)	—	—	—	(1,612)		(1,612)
非控股股東墊款	7,416	—	—	—	7,416		7,416
向非控股股東還款	(3,043)	—	—	—	(3,043)		(3,043)
已向非控股股東派付 的股息	(526)	—	—	—	(526)		(526)
首次公開發售時發行 新股份的所得款項 淨額	728,929	—	—	—	728,929		728,929
融資活動所得現金 淨額	<u>821,393</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>821,393</u>		<u>821,393</u>
現金及現金等價物淨 增加(減少)	540,918	(19,654)	—	—	324,394		324,394
年初現金及現金等價物	<u>146,113</u>	<u>136,596</u>	(136,596)	—	<u>146,113</u>		<u>146,113</u>
年末現金及現金等價 物，呈列為銀行 結餘及現金	<u>687,031</u>	<u>116,942</u>	—	—	<u>470,507</u>		<u>470,507</u>

附註：

1. 有關金額摘錄自本集團截至2014年12月31日止年度的最近期刊發綜合財務報表。
2. 有關金額摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至2014年12月31日止年度的會計師報告。
3. 根據協議，收購的代價為人民幣330,000,000元，將以現金支付。根據協議，倘根據目標集團的經審核綜合財務報表，目標集團於2014年12月31日的資產淨值少於本集團所提供目標集團於2014年10月31日的未經審核綜合賬目所示者超過10%，代價將按相等於目標集團資產淨值的差額的金額扣減。由於目標集團於2014年12月31日的資產淨值並無較目標集團於2014年10月31日的資產淨值少10%，故未有調整代價。

就編製經擴大集團的備考財務資料而言，代價人民幣330,000,000元乃全數透過削減「銀行結餘及現金」而調整。本公司董事預期，收購將以a) 銀行借款及b) 本集團的內部財務資源撥資。截至經擴大集團的未經審核備考財務資料獲授權刊發日期，本集團尚未獲授有關銀行融資。有鑑於此，而備考財務資料或因本集團可能就銀行借款產生融資成本有別於實際業績。

收購的備考現金流出淨額為人民幣193,404,000元，即代價人民幣330,000,000元減所收購目標集團於2014年1月1日的銀行結餘及現金人民幣135,596,000元。

收購目標集團全部股權所需代價人民幣330,000,000元與所收購目標集團於2014年12月31日的賬面資產淨值人民幣101,269,000元的差額為人民幣228,731,000元，記錄為經擴大集團的商譽。就編製備考財務資料而言，已假設所收購可識別資產淨值的公平值與目標集團錄得的所收購資產淨值的賬面值相同。由於根據香港財務報告準則第3號業務合併，代價的收購價分配並不完整，且所收購目標集團的可識別資產及負債的公平值於收購的實際完成日期可能有變，故本集團確認的商譽金額可能有所不同。

本公司董事已根據香港會計準則第36號資產減值評估所記錄商譽是否出現任何減值，並得出結論認為商譽並無減值。本公司董事確認，彼等將根據香港會計準則第36號的規定，應用貫徹一致的會計政策及主要假設評估其後報告期間的暫定商譽的減值。

4. 有關調整指本集團將承擔因收購而直接產生並於本集團損益扣除的估計開支(包括法律費用、印刷成本、會計師費用及其他相關開支)約人民幣3,466,000元。

(B) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本通函。

**致彩生活服務集團有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作，以對彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於2014年12月31日的備考綜合資產負債表、截至2014年12月31日止年度的備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表以及相關附註(載於 貴公司所刊發日期為2015年5月16日的通函(「通函」)第III-3至III-8頁)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函第III-1至III-2頁。

董事編製備考財務資料以說明有關收購深圳市開元國際物業管理有限公司全部股權的非常重大收購對 貴集團於2014年12月31日的資產與負債以及 貴集團截至2014年12月31日止年度的財務表現及現金流量所構成影響，猶如交易已分別於2014年12月31日及2014年1月1日進行。作為此程序其中一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表，並已就此發出審核報告。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29

段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等的意見。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料且由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則（「香港核證準則」）第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃並執程序，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，吾等於是項工作過程中，亦不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函載入備考財務資料的目的，僅供說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響的日期前發生或進行。因此，吾等並不保證有關事項或交易於2014年12月31日或2014年1月1日的實際結果一如所呈列者。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，包括評估董事於編製備考財務資料時是否採用適當標準所採取的程序，以就呈列有關事項或交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠適當憑證釐定：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關事項或交易所編製備考財務資料以及其他有關工作情況性質的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足和恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2015年5月16日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員(包括彼等各自的聯繫人士)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股權或股本證券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(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及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股的權益：

姓名	身分	所持股份數目 (附註1)	於最後可行日期 佔本公司已發行 股本的百分比 (%) (附註2)
唐學斌先生 (附註3)	公司權益	215,981,477 (L)	21.60

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. 按最後可行日期的已發行股份數目1,000,006,000股計算。

3. 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215,981,477股股份中擁有權益。

於本公司所授出可認購本公司股份的購股權的權益(附註)：

姓名	於購股權 獲悉數行使時 認購的股份數目	於最後可行日期 佔本公司已發行 股本的百分比 (%)
唐學斌先生	998,940	0.10
董東先生	926,300	0.09
周勤偉先生	590,800	0.06
潘軍先生	1,075,440	0.11
林錦堂先生	330,000	0.03
譚振雄先生	330,000	0.03
廖建文博士	330,000	0.03
許新民先生	330,000	0.03

附註：指在歸屬時間表規限下於2014年9月29日及2015年4月30日授予董事以認購本公司股份的購股權。周鴻禕先生(自2015年5月15日起獲委任為董事)於2015年4月30日獲授可認購180,000股本公司股份之購股權。有關此等授出的詳情請參閱本公司日期為2014年9月29日及2015年4月30日的公告。

於本公司相聯法團的普通股的權益：

姓名	相聯法團名稱	普通股數目及權益性質		股權／相關 股份數目	股權／股權 概約百分比 (%)
		身分			
潘軍先生	深圳市彩之雲網絡科技 有限公司(「彩之雲網絡」) (附註1)	實益擁有人		人民幣 7,000,000元	70
	Fantasy Pearl International Limited(「Fantasy Pearl」) (附註2)	公司權益		20	20
	花樣年(附註3)	實益擁有人		9,980,000	0.17
唐學斌先生	彩之雲網絡(附註1)	實益擁有人		人民幣 3,000,000元	30
	花樣年(附註3)	實益擁有人		1,640,000	0.03
林錦堂先生	花樣年(附註3)	實益擁有人		2,770,000	0.05
董東先生	花樣年(附註3)	實益擁有人		560,000	0.01

附註：

1. 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，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(由潘軍先生全資擁有)分別擁有80%及20%權益。
3. 指花樣年在歸屬時間表規限下授出的購股權。

除上文所披露外，於最後可行日期，概無董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡

倉)；(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)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益披露

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記錄及據董事所知，以下人士(彩生活的董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人士除外)或實體於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益或該等股本的任何購股權：

於本公司股份的權益

姓名／名稱	身分	所持股份數目	於最後可行日期 佔本公司已發行 股本的概約 百分比 (%)
花樣年	實益擁有人 (附註1及4)	534,018,523	53.40
Fantasy Pearl	公司權益 (附註2及4)	534,018,523	53.40
Ice Apex	公司權益 (附註3及4)	534,018,523	53.40
曾寶寶女士	公司權益 (附註3及4)	534,018,523	53.40
Splendid Fortune	實益擁有人 (附註5)	215,981,477	21.60
蔚成	公司權益(附註5)	215,981,477	21.60

附註：

1. 花樣年由Fantasy Pearl擁有57.35%權益。
2. Fantasy Pearl由Ice Apex擁有80%權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl間接持有的股份中擁有權益。
3. Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。曾女士被視為於Ice Apex間接持有的股份中擁有權益。
4. 該等權益包括與第一上海證券有限公司及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(花樣年於當中擁有優先購買權)。
5. Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成由唐學斌先生擁有43.34%權益。

除本通函所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無任何人士(彩生活的董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人士除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益或該等股本的任何購股權。

於最後可行日期，除潘軍先生及林錦堂先生(均為非執行董事)兼任花樣年的執行董事外，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 董事的服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂有本公司不可於一年內毋須支付任何賠償(一般法定賠償除外)而終止的服務合約。

4. 於資產及合約的權益以及競爭權益

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事於仍然有效且對經擴大集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益，且自2014年12月31日(即本集團最近期刊發2014年全年業績的編製日期)以來，亦無董事於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，除潘軍先生及林錦堂先生(均為非執行董事)兼任花樣年的執行董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2014年12月31日(即本集團最近期刊發2014年全年業績的編製日期)以來本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

以下為提供建議、函件或意見以供載入本通函的專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

於最後可行日期，上文已識別專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法執行)。

於最後可行日期，上文已識別專家並無於本集團任何成員公司自2014年12月31日(即本集團最近期刊發2014年全年業績的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上文已識別專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 訴訟

據董事所知，於最後可行日期，經擴大集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 重大合約

經擴大集團各成員公司於緊接本通函日期前兩年內曾訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 協議；
- (b) 日期為2013年6月25日的股權轉讓協議，據此，俞有忠先生、張才兵先生、俞聖明先生及許玉婷女士將南京錦江物業管理的90%股權轉讓予深圳市彩生活服務集團有限公司(「深圳市彩生活」)，總代價為人民幣9,880,000元；
- (c) 日期為2013年6月28日的股權轉讓協議，據此，毛逸清先生將上海欣周物業管理的70%股權轉讓予深圳市彩生活，代價為人民幣13,880,000元；
- (d) 日期為2013年6月30日的股權轉讓協議，據此，無錫市太湖花園房地產經營有限公司將無錫市太湖花園物業管理的80%股權轉讓予深圳市彩生活，代價為人民幣3,200,000元；
- (e) 第一上海證券有限公司與本公司所訂立日期為2013年5月29日的股份認購協議，據此，第一上海證券有限公司同意代表投資者(定義見該協議)認購69,760股股份，總代價為46,574,400港元；
- (f) China Bowen Capital Management Co., Ltd.、花樣年、Splendid Fortune Enterprise Limited與本公司所訂立日期為2013年5月29日的股份認購協議，據此，China Bowen Capital Management Co., Ltd.同意認購13,752股股份，總代價為7,762,400港元；
- (g) 潘軍先生、唐學斌先生、深圳市彩生活網絡服務有限公司(「深圳市彩生活網絡服務」)與深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「深圳市彩之雲網絡」)所訂立日期為2014年6月16日的獨家管理及經營協議，據此，深圳市彩之雲網絡同意每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費，而深圳市彩生活網絡服務有權收取深圳市彩之雲網絡經扣除所有相關成本及開支(包括稅項)、虧損及相關儲備金後產生的收益；
- (h) 潘軍先生、唐學斌先生、深圳市彩生活網絡服務與深圳市彩之雲網絡所訂立日期為2014年6月16日的認購期權協議，據此，潘先生及唐先生同意不可撤回地向深圳市彩生活網絡服務或其指定人士授出獨家權利，

於相關中國法律及法規允許的情況下，收購彼等各自於深圳市彩之雲網絡持有的全部或部分股權，而深圳市彩生活網絡服務應付的代價金額為適用中國法律項下許可的最低金額；

- (i) 潘軍先生、唐學斌先生、深圳市彩生活網絡服務與深圳市彩之雲網絡所訂立日期為2014年6月16日的股東權利委託協議；
- (j) 潘軍先生、唐學斌先生、深圳市彩生活網絡服務與深圳市彩之雲網絡所訂立日期為2014年6月16日的股權質押協議，涉及潘先生及唐先生將彼等各自於深圳市彩之雲網絡的全部股權質押予深圳市彩生活網絡服務；
- (k) 潘軍先生、唐學斌先生、深圳市彩生活網絡服務與深圳市彩之雲網絡所訂立日期為2014年6月16日的授權書；
- (l) 本公司、奇虎360科技有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司與Merrill Lynch International所訂立日期為2014年6月16日的基石投資協議，據此，奇虎360科技有限公司同意以代價10,000,000美元認購股份；
- (m) 花樣年以本公司(就其本身及作為其各附屬公司受託人)為受益人所訂立日期為2014年6月11日的彌償契據，涉及(其中包括)稅項及其他申索；
- (n) 花樣年以本公司為受益人所訂立日期為2014年6月11日的不競爭契據；及
- (o) 由(其中包括)本公司、花樣年、美林遠東有限公司、國泰君安融資有限公司、Merrill Lynch International、國泰君安證券(香港)有限公司、招商證券(香港)有限公司、第一上海證券有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、鴻鵬資本證券有限公司與元大證券(香港)有限公司所訂立日期為2014年6月16日的包銷協議，內容有關本公司股份於聯交所首次公開發售。

9. 備查文件

下列文件的副本將於自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)(星期六及公眾假期除外)止期間一般辦公時間上午九時正至下午五時正(星期六及公眾假期除外)，於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)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2014年12月31日止年度的年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述合約；
- (d) 目標集團的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
及
- (f) 本附錄上文「專家資格及同意書」一節所識別專家的同意書。

10. 一般資料

- (a) 本通函的中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為鄭碧玉女士。鄭女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)資深會員，並持有香港特許秘書公會的執業者認可證明。



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)

股東特別大會通告

茲通告彩生活服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2015年6月4日(星期四)上午10時正假座中國深圳市龍華區留仙大道梅龍路彩生活大廈12樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (1) 批准、確認及追認深圳市開元國際物業管理有限公司(「目標公司」)全體股東作為賣方(「賣方」)與本公司間接全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司作為買方(「買方」)所訂立日期為2015年2月12日的有條件股權轉讓協議(「協議」，註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)項下擬進行交易，內容有關(其中包括)賣方及買方銷售目標公司全部股權，代價為人民幣330,000,000元(根據協議可予調整)，進一步詳情載於本公司日期為2015年5月16日的通函；及
- (2) 授權本公司任何一名或全部董事在其認為屬合適、必要或合宜的情況下，為使協議生效及就其有關事宜行使本公司一切權力及進行一切行動，包括但不限於：
 - (a) 簽立、修訂、補充、交付、提交及/或執行有關協議的任何其他文件或協議；及

股東特別大會通告

(b) 採取一切必要行動以落實協議項下擬進行交易。」

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

香港，2015年5月16日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)，須於大會指定舉行時間48小時前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，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按其意願親身出席大會或其任何續會並於會上表決或就有關投票進行表決。在此情況下，委任代表文據將視作撤回論。
4. 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表就該等股份表決，猶如其為唯一有權表決者，但如多於一名有關聯名持有人出席任何大會，則只有排名最前的持有人(不論親身或由受委代表出席)所作表決方獲接納，其他聯名持有人的表決概不受理。就此而言，排名先後以聯名持有人於本公司股東名冊的排名次序為準。
5. 凡有權投一票以上的本公司股東毋須(如以投票方式表決)盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。
6. 決議案以投票方式進行表決。
7. 為釐定有權出席將於2015年6月4日舉行的應屆股東特別大會及於會上表決的股東，本公司將於2015年6月3日(星期三)至2015年6月4日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席大會並於會上表決，所有股份過戶文件須於2015年6月2日(星期二)下午4時30分或其任何續會前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，以供登記。

於本通告日期，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、林錦堂先生及周鴻禕先生；及獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生。