



股票代碼：1778

# 2018 年報

把社區服務做到家



## 彩生活服務集團有限公司

# 目錄

一、	公司資料	2
二、	財務摘要	3
三、	榮譽及獎項	4
四、	主席報告	7
五、	管理層討論及分析	11
六、	董事履歷	32
七、	高級管理層履歷	35
八、	董事會報告	39
九、	企業管治報告	60
十、	獨立核數師報告	69

## 公司 資料

### 董事會

#### 執行董事

唐學斌先生(首席執行官)

董東先生

黃瑋先生

(於2018年7月20日獲委任)

#### 非執行董事

潘軍先生(主席)

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

### 審核委員會

譚振雄先生(主席)

廖建文博士

許新民先生

### 薪酬委員會

廖建文博士(主席)

唐學斌先生

譚振雄先生

許新民先生

### 提名委員會

潘軍先生(主席)

唐學斌先生

譚振雄先生

廖建文博士

許新民先生

### 公司秘書

羅舒宇女士

### 授權代表

羅舒宇女士

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

### 總部及中華人民共和國 (「中國」) 主要營業地點

中國深圳市

龍華區

梅龍大道

七星商業廣場B座1203-09室

### 根據公司條例第16部 註冊的香港營業地點

香港

中環

皇后大道中16-18號

新世界大廈1座1202-03室

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：1778

### 公司網站

www.colourlife.hk

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

### 開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman)

Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

### 香港證券登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

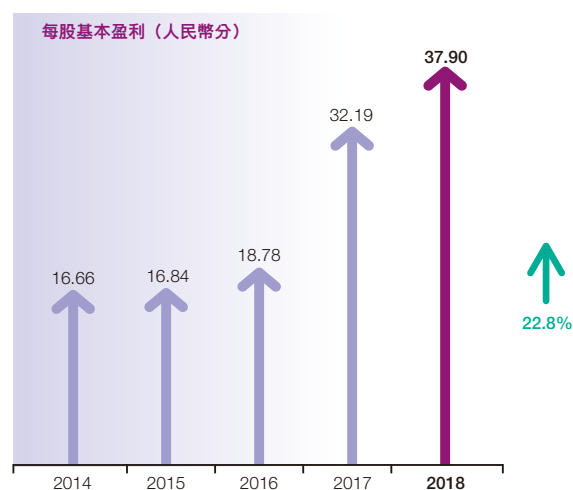
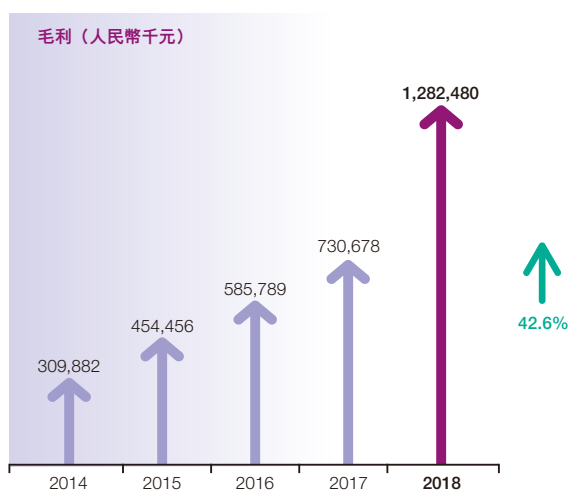
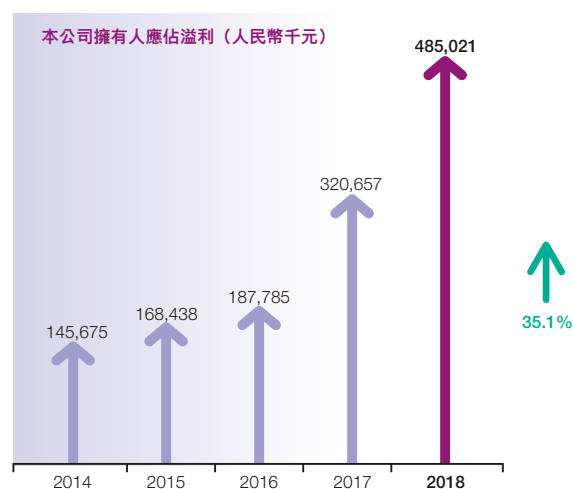
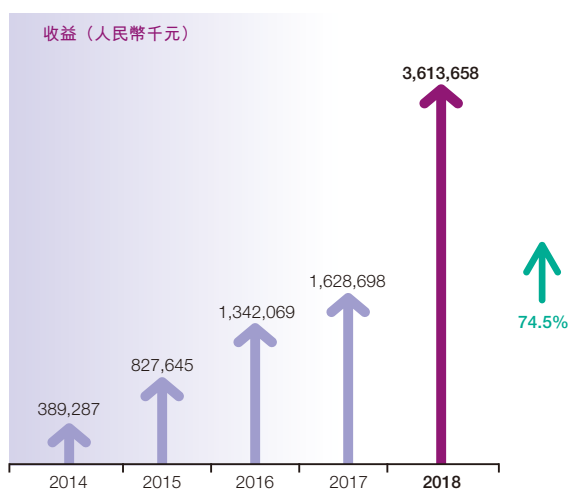
1712-1716室

### 主要往來銀行 (依英文字母順序排列)

中國銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

# 財務摘要



	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)	2018年 人民幣千元
收入	389,287	827,645	1,342,069	1,628,698	<b>3,613,658</b>
毛利	309,882	454,456	585,789	730,678	<b>1,282,480</b>
本公司擁有人應佔利潤	145,675	168,438	187,785	320,657	<b>485,021</b>
每股基本盈利(人民幣分)	16.66	16.84	18.78	32.19	<b>37.90</b>
資產總值	1,599,731	2,719,156	4,022,608	8,812,109	<b>10,066,293</b>
負債總額	512,467	1,418,424	2,490,136	5,306,930	<b>6,810,154</b>
銀行結餘及現金	687,031	419,478	754,837	1,847,528	<b>2,666,922</b>

# 榮譽及 獎項

## 2018年彩生活所獲榮譽與獎項：

1. 2018年6月，彩生活服務集團有限公司（「公司」，連同其附屬公司，以下簡稱「本集團」）榮獲中國指數研究院頒發的「2009–2018連續十年中國物業服務百強企業」稱號。
2. 2018年6月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國特色物業服務領先企業—智慧社區」稱號。
3. 2018年6月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務百強滿意度領先企業」稱號。
4. 2018年6月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務百強企業成長性TOP10」稱號。
5. 2018年6月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務企業服務規模TOP10」稱號。
6. 2018年9月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務市場化運營領先品牌企業」。



## 榮譽及 獎項

7. 2018年10月，本集團的全資附屬子公司，深圳市彩生活服務集團有限公司以新穎的展廳創意設計，專業用心的服務接待，榮獲第二屆國際物業管理產業博覽會「優秀組織獎」。
8. 2018年10月，本集團榮獲中國物業管理協會頒發的「2018年物業服務企業綜合實力測評TOP100」。
9. 2018年10月，本集團榮獲證券時報主辦的「2018金翼獎」-「最具成長實力港股通公司獎項」。
10. 2018年11月，本集團的全資附屬子公司，深圳市彩生活服務集團有限公司榮獲由南方報業傳媒集團主辦的「2018粵港澳大灣區創新發展高峰論壇」-「年度行業發展創新獎」。



## 榮譽及 獎項

11. 2018年12月，本集團憑借卓越的綜合實力榮獲由新浪財經主辦的「2018金獅獎」—「最具成長性公司」。
12. 2018年12月，本集團全資子公司深圳市彩生活物業管理有限公司因致力於公益慈善事業，被深圳市物業管理行業協會授予「公益慈善突出貢獻愛心企業」。
13. 2019年1月，本集團榮獲由路演中主辦的「第二屆中國卓越IR管理」—「最佳創新獎」。
14. 2019年1月，本集團榮獲由智通財經主辦的「2018金港股」—「最佳投資者關係管理上市公司」。
15. 2019年1月，本集團全資子公司深圳市彩生活物業管理有限公司榮獲深圳市物業管理行業協會頒發的「特殊貢獻優秀企業」。



# 主席 報告

尊敬的各位股東：

2018年是整個物業管理行業覺醒的一年。首先是行業的資本覺醒。可以看見，隨著2014年彩生活上市，截至2018年上市的物業管理企業已突破10家，分別在香港11家上市和在A股1家上市。而資本覺醒的背後，是整個行業的價值覺醒，越來越多物業管理企業，不斷嘗試挖掘除傳統物業管理外的多元化業務。資產管理、評估策劃、銷售代理、社區養老、社區新零售等價值創造概念粉墨登場，不斷打破傳統物業管理行業價值的邊界，讓整個行業充滿了無限的想象空間；最後是物業管理產業互聯網的覺醒，2018年幾乎所有的互聯網平台均在探索與傳統產業合作之路，其中也包括物業管理。大家都在提一個關鍵詞—「產業」賦能。這一年，我們在覺醒中砥礪前行，踐行我們的發展戰略，取得了長足的進步。

這一年，我們順利融合萬象美物業管理有限公司(以下簡稱「萬象美」，前身為萬達物業管理有限公司)，規模擴張取得可喜成果。截止2018年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到553.7百萬平方米，為2,709個社區提供服務；在平台輸出戰略指引下，本集團與95家企業達成合作，合作的建築面積達到318.6百萬平米以及聯盟面積達到250.0百萬平方米，彩之雲平台服務面積達到1,122.3百萬平米。

2018年增值業務收入同比增長47.5%至408.4百萬元，貢獻溢利佔比33.6%，保持良好的利潤結構。

這一年，本集團繼續夯實主營業務，並於多個維度進行了提升與再創造，在效率、運營、創新等方面取得了突破性的進展。2018年全年取得主營業務收入3,613.7百萬元，淨利潤518.0百萬元，分別同比增長121.9%和47.7%，且經營活動現金流達到525.9百萬元，實現了利潤規模與利潤質量的雙提升。

這一年，我們推陳出新，以「彩惠人生」重構人與物業管理的服務關係，生態圈構建取得戰略進展。

## 通過「北斗七星」，實現基礎物業管理職能的平台化

由於基礎物業管理具有類公共服務的性質，使得物業管理費的上漲具有較強的敏感性，加之勞動力成本的逐年上升，對企業的運營效率提出更高要求。同時，如何突破管理瓶頸，平衡規模擴張與管理品質的關係，逐漸成為了衡量企業是否能長遠發展的核心要素。

經過多年的物業管理經驗積累，本集團不斷通過科技化改造，實現高品質的物業管理，並確保服務品質不會隨管理半徑的增加而下降。利用後台信息技術平台，將基礎物業管理中的各類服務職能進行集約化、標準化、自動化，減少監督管理人員干預，進而降低人工成本，實現綜合管理效率的提升。



## 主席 報告

2018年我們進一步實行訂單化戰略，拆分基礎物業管理的全流程，以包產到戶、多勞多得的方式，激勵服務提供者的勞動積極性。具體來看，訂單化戰略目前主要在七大服務板塊逐漸落地：E安全、E維修（包括E電梯）、E能源、E清潔、E綠化、E繳費、E投訴。例如，E安全將所有巡邏路線拆分為多個訂單，每個訂單包含固定時間與地點的巡邏路線，安保人員直接領單完成任務，免去中間管理層的安排與分配；E維修平台改變傳統駐場維修模式，避免駐場維修人員的時間浪費，同時引入平台質量管控評價體系，提升維保服務品質；E繳費平台將物業管理收費按其屬性進行拆分，財務人員只需錄入相應數據，即可自動生成每日的財務報表，提升財務人員的勞動效率。未來，會有更多的服務內容進行訂單化改造，通過技術平台賦能，釋放更多的勞動力。

然而，這並不意味著物業管理能夠完全進入「無人時代」，相反隨著物業管理企業對社區服務場景的挖掘需求增大，能夠洞察用戶需求，持續挖掘用戶信息的人工管家，將更加不可替代。這些服務人員將會是未來物業管理企業間競爭的關鍵所在，畢竟人與人之間的持續聯繫，才是信任關係的載體。而管理職能平台化，恰可釋放大量一線員工創造性，將更多精力放置在社區消費場景挖掘上。

### 彩惠人生將「繳費」轉為「消費」，激活社區的消費場景

長久以來，物業管理企業提供基礎物業管理服務，住戶支付物業管理費，形成了天然的繳費場景。然而，「收費」在本質上隱含了一定程度的對立關係。如何通過「用戶思維」，改變這種對立關係，並轉換為真正意義的主動服務關係，成為了我們在社區服務領域探索的核心。

2018年初，本集團與第三方合作並推出基於實現彩生活、供應商、業主三方共贏的「彩惠人生」服務平台。以「剛需、高頻」為基礎，我們將大量的家庭日常生活所需商品引入「彩惠人生」平台，幫助供應商節省營銷費用，同時通過社區前置倉的設置節省物流等配送成本。而供應商將其節省的部分費用和成本向業主返利，幫助業主進行物業費的抵扣與減免。從「收費」到「消費」，「彩惠人生」初步實現了針對物業管理收費關係的一次創新。另一方面，這一模式將降低業主對於物業管理費的敏感性，從而降低物業管理費上漲的阻力，有助於彩生活獲取物業管理費的定價權。

自上線以來，「彩惠人生」迅速獲得了業主的認可。截止2018年12月31日，已有260,000的用戶在彩惠人生平台上進行了交易，達成1.8百萬個訂單創造了70.9百萬元交易額，衝抵了36.2百萬元的物業管理費。同時，本集團也在這個過程中不斷激活社區的消費場景，創新增值業務的發展路徑，提升品牌價值。

## 主席 報告

我們認為，企業成長之路的最後一道分水嶺是重塑「企業與社會的關係」。當我們不僅從自身商業利益出發，也從社會關愛出發，去引領和改造一個行業時，將在最大限度上減小企業發展的阻力，企業方可長青。而彩生活正是通過「彩惠人生」為業主提供真正的實惠，創造性的實現支付關係的改善與升級，也是我們對互聯網浪潮下「順勢而為」的解讀。

### 用戶思維形成社區流量，開拓增值業務

我們相信，以數千萬業主為基石的社區服務，是一片巨大的藍海。從「物業管理」到「互聯網+社區」，從「管理物」到「服務人」，這條轉型之路彩生活已探索多年。在向社區平台型企業進化的道路上，我們深知社區場景是「土壤」，社區生態圈所有產品都必須落腳於社區土壤之上。我們思考如何以更高的效率，獲取更豐富可供深耕細作的社區「土壤」。在目前，在整個行業都希望通過「高槓桿、重資產」的收並購的擴張模式下，我們認為相較於對傳統意義上「物業管理地盤」的控制權，我們更應關注於「用戶」。因此，本集團轉而尋求輕資產的擴張方式，即平台輸出戰略。

通過將成熟的彩之雲平台陸續向行業內的優秀合作夥伴輸出，彩生活逐漸為行業賦能，用戶規模也突破了彩生活合約管理面積的局限。截止2018年12月31日，彩生活通過平台輸出擴張的合作及聯盟建築面積達到568.6百萬平方米，同比增長22.5%，加之合約管理總建築面積553.7百萬平方米，彩之雲的平台服務面積已經達到1,122.3百萬平方米。

伴隨平台服務面積的上升，我們的用戶規模優勢得到進一步鞏固。截止2018年12月31日，生態圈註冊用戶突破26.4百萬，活躍用戶達14.0百萬，活躍度為53.0%。以物業管理服務為基礎，我們與業主形成天然「連接」，任何一次與社區業主的接觸都將發掘其潛在的需求，進而開拓出更加廣闊的增值業務空間。從與基礎物業管理服務息息相關的維修、清潔、租房等服務開始，我們不斷拓寬生態圈服務的外延，盤活社區商業資源，打造一個能夠滿足業主家庭多樣化需求的B2F (Business to Family) 生態圈。2018年1-12月，彩之雲平台的交易金額達到9,448.0百萬元，同比增長24.1%，帶動增值業務的收入同比增長47.5%至408.4百萬元，溢利的貢獻佔比達到33.6% 盈利質量大幅提升。

## 主席 報告

### 2019年展望

2019年彩生活將全方位優化推進「彩惠人生」，致力使更多的社區用戶，通過「彩惠人生」，逐漸實現通過「消費」替代「繳費」，最終實現社區的一種全新生活體驗。同時，我們將引入社區內的「彩惠合伙人」，以良好的產品體驗為基礎，通過社區用戶的關係鏈，實現管理費持續「送」出去的「裂變」。最終實現賦能社區新零售，盤活社區的每一個細胞。

2019年彩生活將進一步通過「北斗七星」，實現物業管理效率的持續提升。我們致力通過「北斗七星」基礎物業不同專業維度的互聯網訂單模塊系統，實現每一個崗位真正意義上的用戶優先，多勞多得，最終實現激活服務於每一個小區內的每一個員工積極性。我們將基礎物業管理的實現線上化、小顆粒度化，把每一個項目作為一個經營主體，提升服務效率的情境下，推動部分項目管理費的上漲。

2019年我們將更加保持開放心態，打破邊界，發揮更多的優勢，創新未來，共同服務社區，為社區創造更多的價值！

感謝一路陪伴彩生活的長期合作夥伴。2019年，我們再出發！

# 管理層討論 及分析

## 業務模式

本集團為中國領先的社區服務平台。本集團專注於通過互聯網，搭建線下及線上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的服務體驗。

隨著智慧社區建設的深入推進，本集團正在轉變為一個由科技服務主導的現代化服務企業，這主要體現在，一方面本集團積極擁抱互聯網帶來的新興技術、注重智能設備的投入，並以此推動管理效率的提升來為小區提供更優質服務體驗。本集團以總部為中心，建立了強大的數據化「雲」系統，強化「端」的服務承接能力，弱化「管」的職能與範圍，來組織有效的社區服務。同時本集團也將其管理的小區根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務方案標準，確保了不同項目客戶體驗的一致性，也為本集團在全國範圍內的快速擴張提供保障。正是因為自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在管理面積不斷增加，保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本控制能力。

為進一步將企業管理顆粒度變小，提高服務效率，本集團提出了「北斗七星戰略」，創新性的使用移動互聯網，優化社區公共服務。通過E維修、E清潔、E安全、E綠化等七大方面的功能落地，本集團初步實現了部分社區基礎物業服務的訂單化，進一步提升了本集團的服務效率。例如，E維修在保持單位面積維修開支不變的情況下，實現了設備完好率10個百分點的提升；E清潔在單位面積清潔開支減少10%的情況下，將客戶滿意度提升了5個百分點。

與此同時，本集團積極打造小區服務的線上平台彩之雲，將傳統的線下繳付物業管理費、維修、通知以及投訴等功能遷移至在綫平台，一方面增加了小區居民的生活便利性，另一方面也增進了小區業主與本集團線上平台的聯繫。此外，本集團根據小區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理通過彩之雲平台預約拜訪，對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面進一步確保線下的基礎小區服務質量，另外一方面也將高效瞭解小區業主的實時所需服務，推動相應增值業務的進展，將小區在綫和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢

## 管理層討論 及分析

### 業務發展

一般而言，物業發展商在獲取預售許可證前，需要聘請物業管理公司。此時，物業發展商通常會通過招標選取合格的物業管理公司，本集團會組織市場部門進行投標。合同中標後，本集團將物業管理合同內約定的面積計入「合約管理總建築面積」。物業發展商在將物業售出後，會對購房人發出入夥通知書。購房人在收到入夥通知書後，將承擔交納物業管理費的義務，所以這部分合約管理總建築面積又稱為「產生收益的總建築面積」。合約管理總建築面積與產生收益的總建築面積的差額為「儲備的總建築面積」，未來將會轉化為產生收益的總建築面積。另一方面，近些年本集團堅持快速擴張的戰略，將彩之雲APP的底層技術向行業內的其他企業進行輸出。至此彩之雲APP可以服務於合作伙伴提供物業管理服務的社區，這部分由合作伙伴管理的面積稱為「合作的總建築面積」。此外，2016年彩生活與上海銀灣生活網絡股份有限公司(以下簡稱「上海銀灣」)合作。上海銀灣通過與其他物業管理公司達成戰略聯盟，也將其線上平台對外輸出。因此，上述物業管理公司也間接與彩生活合作，未來將使用彩生活線上平台。這部分由上海銀灣戰略同盟公司提供物業管理服務的面積稱為「同盟的總建築面積」。彩之雲平台可以覆蓋的社區面積總和，統稱為「平台服務面積」。

本集團堅持平台服務面積的快速擴張戰略。於2018年2月28日，本集團舉行特別股東大會，有關收購目標集團的建議決議案獲獨立股東通過。總代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元及向花樣年控股發行本公司231,500,000股普通股。萬象美已成為本集團的全資附屬公司。萬象美是一家綜合性的社區服務運營商，旗下項目包括普通住宅、豪華住宅以及寫字樓、SOHO等商業物業。在完成對萬象美的合併報表後，彩生活不僅可以實現管理面積的擴張，同時將進一步豐富管理項目的業態，進而形成更加明顯的規模效應以及協同效應。

除上述收購舉措外，本集團也專注於通過口碑和品牌進行內生式新委聘擴張。本集團憑藉出色的物業管理經驗，2018年全年累計接收新委聘的管理面積達到74.3百萬平方米，是彩生活品牌、服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。

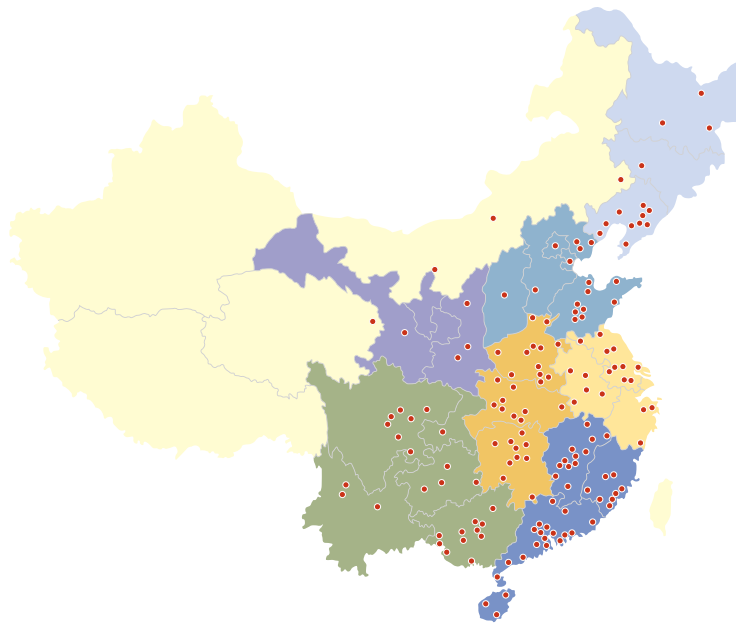
## 管理層討論 及分析

截止2018年12月31日，本集團根據管理合約及顧問服務協議的總建築面積達到553.7百萬平方米（以下簡稱「合約管理總建築面積」），根據本集團管理和諮詢服務合約的社區達到2,709個，分別同比增長27.0%和13.6%。其中，於2018年12月31日本集團已經產生收益的合約管理總建築面積達到363.2百萬平方米、社區數量達到2,294個。本集團管理項目遍佈中國268個城市，實現了合約總建築面積的快速擴張。

另一方面，本集團的業務結構轉型已經逐漸明朗，在業務數據以及財務數據方面均得到驗證。雖然受到收購萬象美物業管理服務收入增加的影響，2018年全年增值服務對本集團的溢利貢獻依然維持在33.6%的高位。這一方面得益於生態圈產品公司的不斷豐富，而另外一方面，業主對於增值服務的接受程度逐漸提高。正是由於增值業務的良好發展勢頭，本集團適時提出了平台輸出戰略。通過將平台輸出給合作夥伴，使本集團的線上平台可以服務於更多非彩生活管理的社區及家庭。報告期內，本集團通過平台輸出模式，與陝西萬源達成合作，其整合了較多陝西省內三供一業項目；與長沙市公安局達成合作，充分證明了彩生活線上平台的科技實力。截至2018年12月31日，彩生活平台服務面積達到1,122.3百萬平方米（包括合約管理總建築面積553.7百萬平方米，合作面積318.6百萬平方米及同盟面積250.0百萬平方米）。

# 管理層討論 及分析

截至2018年12月31日，本集團所管理、提供顧問服務和合作項目的社區所在區域如下：



**華南區**

- 1 圳莞
- 2 深東
- 3 佛撫
- 4 贛贛
- 5 廣河
- 6 源州
- 7 源州
- 8 惠景
- 9 南南
- 10 康康
- 11 南南
- 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 韶關
- 23 泉三
- 24 漳州
- 25 漳南
- 26 南龍
- 27 龍江
- 28 九平
- 29 南平
- 30 新慶
- 31 肇慶
- 32 海口
- 33 儋州
- 34 州州
- 35 汕頭
- 36 港江
- 37 井岡
- 38 豐城
- 39 吉安
- 40 梅平
- 41 漳三
- 42 亞

- 43 瑞金
- 44 文樟
- 45 萍鄉
- 46 樟樹
- 47 晉江
- 48 福清
- 49 江門
- 50 保亭
- 51 黎族
- 52 苗自治
- 53 海名
- 潮州

**華東區**

- 54 常州
- 55 東台
- 56 高郵
- 57 淮安
- 58 江陰
- 59 句容
- 60 連雲
- 61 南寧
- 62 南通
- 63 上海
- 64 蘇州
- 65 無錫
- 66 無錫
- 67 湖州
- 68 鹽州
- 69 揚州
- 70 常熟
- 71 昆州
- 72 徐州
- 73 州州
- 74 州州
- 75 州州
- 76 州州
- 77 州州
- 78 州州
- 79 州州
- 80 州州
- 81 州州

- 82 合肥
- 83 濟安
- 84 六青
- 85 紹興
- 86 溫州
- 87 大溫
- 88 溫州
- 89 南溫
- 90 宿遷
- 91 宿遷
- 92 泰澤
- 93 淮金
- 94 銅仁
- 95 聊城
- 96 台和
- 97 太莊
- 98 太莊
- 99 濰坊
- 100 東營
- 101 德州
- 102 寧波
- 103 壽光
- 104 新沂
- 105 日照
- 106 曲阜
- 107 馬鞍
- 108 宜興
- 109 泰州
- 110 余姚
- 111 諸暨
- 112 樂山
- 113 黃山
- 114 樂東
- 115 銅陵

**西南區**

- 116 成都
- 117 柳州
- 118 大理
- 119 桂南
- 120 南寧
- 121 自貢
- 122 崇左

- 123 百色
- 124 貴州
- 125 義陽
- 126 貴州
- 127 防城
- 128 廣城
- 129 廣安
- 130 貴州
- 131 麗江
- 132 綿陽
- 133 平南
- 134 遂寧
- 135 銅仁
- 136 宜州
- 137 重慶
- 138 資陽
- 139 安順
- 140 北海
- 141 廣漢
- 142 昆明
- 143 廣元
- 144 內江
- 145 都勻
- 146 龍泉
- 147 龍泉
- 148 麻江
- 149 巴中
- 150 梧州
- 151 華節
- 152 峨眉山
- 153 樂山
- 154 盤水
- 155 黔南
- 156 欽州
- 157 文山
- 158 玉林
- 159 宜賓
- 160 涇潭
- 161 西雙
- 162 眉山

- 163 黔南
- 164 苗自治
- 165 苗自治
- 南充

**東北區**

- 166 州州
- 167 哈爾
- 168 葫蘆
- 169 瀋陽
- 170 鐵嶺
- 171 營口
- 172 調兵
- 173 本溪
- 174 長春
- 175 盤錦
- 176 大連
- 177 牡丹
- 178 西哈
- 179 齊齊
- 180 大慶
- 181 佳木
- 182 撫松
- 183 撫順
- 184 丹東
- 185 赤峰
- 186 四平

**西北區**

- 187 西安
- 188 銀川
- 189 蘭州
- 190 韓城
- 191 西寧
- 192 榆林
- 193 寶雞
- 194 安康
- 195 平涼
- 196 漢中

- 197 渭南
- 198 烏魯
- 199 巴伊
- 200 晉州
- 201 晉城
- 202 延安
- 203 咸陽

**華北區**

- 204 北京
- 205 秦皇
- 206 天津
- 207 石家
- 208 包頭
- 209 通遼
- 210 烏海
- 211 太原
- 212 唐山
- 213 呼倫
- 214 烏魯
- 215 廊坊
- 216 保定
- 217 保定
- 218 長治
- 219 呼和
- 220 邢臺
- 221 承德

**華中區**

- 222 長沙
- 223 新鄉
- 224 益陽
- 225 鄭州
- 226 武漢
- 227 郴州
- 228 開封
- 229 襄陽
- 230 襄陽
- 231 荊門
- 232 漢陽
- 233 宜昌
- 234 岳陽
- 235 張家

- 236 株州
- 237 輝縣
- 238 漯河
- 239 黃岡
- 240 常德
- 241 常德
- 242 婁底
- 243 婁底
- 244 武陽
- 245 隨州
- 246 隨州
- 247 南陽
- 248 南陽
- 249 商丘
- 250 恩施
- 251 樊城
- 252 襄陽
- 253 衡陽
- 254 濟南
- 255 潛江
- 256 周口
- 257 駐馬
- 258 駐馬
- 259 邵陽
- 260 平頂
- 261 十堰
- 262 懷化
- 263 宜化
- 264 吉首
- 265 永州
- 266 汝州
- 267 鄂州
- 268 咸寧

## 管理層討論 及分析

於2018年12月31日，本集團的平台服務總面積錄得持續增長。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、提供顧問服務以及合作平台服務的社區的總合約管理建築面積及數目：

	於2018年12月31日						於2017年12月31日					
	由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排		本集團合作項目		由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排		本集團合作項目	
	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目
深圳	9,833	132	753	18	193	4	9,644	130	754	18	-	-
華南(不包括深圳) <sup>(1)</sup>	90,649	565	2,589	8	71,085	589	75,153	508	7,621	23	44,403	288
華東 <sup>(2)</sup>	142,665	861	2,019	7	53,332	414	115,318	744	11,357	31	27,534	290
中國西南 <sup>(3)</sup>	100,083	402	968	3	91,499	388	83,778	352	2,163	6	82,609	352
中國東北 <sup>(4)</sup>	21,462	99	1,216	8	3,301	6	11,358	59	3,758	17	881	5
中國西北 <sup>(5)</sup>	16,687	91	3,506	2	46,603	453	14,594	68	275	2	35,313	359
華北 <sup>(6)</sup>	35,221	142	2	1	7,826	47	17,853	79	2,585	7	1,942	19
華中 <sup>(7)</sup>	125,699	369	300	1	44,760	314	76,571	331	3,202	9	21,548	157
<b>總計<sup>(8)</sup></b>	<b>542,299</b>	<b>2,661</b>	<b>11,353</b>	<b>48</b>	<b>318,599</b>	<b>2,215</b>	<b>404,269</b>	<b>2,271</b>	<b>31,715</b>	<b>113</b>	<b>214,230</b>	<b>1,470</b>

附註：

- 於2018年12月31日，本集團新進軍晉江、福清、江門、保亭黎族苗族自治縣、瓊海、茂名及潮州。
- 於2018年12月31日，本集團新進軍壽光、新沂、日照、曲阜、馬鞍山、宜興、泰州、余姚、諸暨、菏澤、黃山、樂東及銅陵。
- 於2018年12月31日，本集團新進軍湄潭、西雙版納、眉山、黔南布依族苗族自治州、黔西南布依族苗族自治州及南充。
- 於2018年12月31日，本集團新進軍雞西、齊齊哈爾、大慶、佳木斯、撫松、撫順、丹東、赤峰及四平。
- 於2018年12月31日，本集團新進軍巴彥淖爾、伊犁州、晉城、延安及咸陽。
- 於2018年12月31日，本集團新進軍邢臺及承德。
- 於2018年12月31日，本集團新進軍宜化、吉首、永州、汝州、鄂州及咸寧。
- 於2018年12月31日，本集團平台服務面積達到1,122.3百萬平方米，包括本集團合約管理總建築面積553.7百萬平方米、與本集團合作的總建築面積318.6百萬平方米及同盟協議項下總建築面積250.0百萬平方米。



## 管理層討論 及分析

於2018年12月31日，本集團的合約總建築面積覆蓋範圍已延伸至中國268個城市。截至2018年12月31日，本集團管理2,661個社區，由本集團管理的合約管理總建築面積合共約為542.3百萬平方米，並與48個社區訂立顧問服務合約，顧問服務安排下的合約管理總建築面積合共約為11.4百萬平方米。本集團將主要透過取得新服務委聘進行業務擴展。下表載列本集團所管理、提供顧問服務和合作項目的社區合計合約管理總建築面積及數目於2018年全年的變動：

	於2018年12月31日						於2017年12月31日					
	由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排		本集團合作項目		由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排		本集團合作項目	
	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	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	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836
新委任 <sup>(1)</sup>	69,938	195	4,328	2	-	-	51,159	133	1,027	3	-	-
收購 <sup>(2)</sup>	53,839	279	-	-	-	-	6,827	54	-	-	-	-
新合作 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	104,369	745	-	-	-	-	84,080	603
由顧問服務轉為自主管理 <sup>(4)</sup>	23,547	65	(23,547)	(65)	-	-	5,362	40	(5,362)	(40)	-	-
由自主管理轉為顧問服務 <sup>(5)</sup>	-	-	-	-	-	-	(454)	(1)	454	1	-	-
由本集團管理轉為合作 項目 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	-	(5,705)	(31)	-	-	5,705	31
終止 <sup>(7)</sup>	(9,294)	(149)	(1,143)	(2)	-	-	(10,441)	(96)	(2,003)	(18)	-	-
年末	542,299	2,661	11,353	48	318,599	2,215	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470

附註：

- (1) 就本集團所管理的社區而言，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社區而言，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團收購萬象美商業面積及若干其他物業管理行業的公司，以擴大其管理總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 透過於合作平台服務，本集團取得目標夥伴的少數權益，並向目標夥伴輸出其線上平台及垂直應用服務。
- (4) 本集團透過收購附屬公司或修訂服務協議成功收購先前曾提供顧問服務的若干物業管理公司，導致相關社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。報告期內，本集團收購萬象美，此前由本集團為萬象美住宅提供顧問服務的面積，轉化為本集團的自管面積。
- (5) 本集團於若干物業管理合約屆滿時不再重續該等合約。然而，發展商或住戶委員會可能仍有意享用本集團的服務，屆時本集團可與彼等簽訂顧問合約。
- (6) 本集團向目標夥伴出售大部分權益，將自主管理服務轉為線上平台服務，同時保留少數權益。
- (7) 包括本集團主要基於商業因素不再重續若干物業管理合約而終止管理的合約管理總建築面積及社區的數目。

# 管理層討論 及分析

## 業務概覽

本集團擁有三個主營業務：

- 物業管理服務，主要包括：(i)以酬金制為社區提供服務；(ii)以包幹制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供預售服務(亦稱為「交付前服務」)；及(iv)向物業管理公司提供顧問服務；
- 社區租賃、銷售及其他增值服務(亦稱為「增值服務」)，主要包括：(i)提供網上推廣服務；(ii)提供銷售及租賃協助服務；及(iii)提供其他增值服務；及
- 工程服務，主要包括：(i)提供設備安裝服務；(ii)提供維修及保養服務；(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(iv)提供節能服務。

近些年伴隨彩生活業務的多元化發展，部分業務板塊的科目名稱發生變化，並新增一個業務科目。具體情況如下：(i)2018年「社區租賃、銷售及其他增值服務」簡稱為「增值服務」；(ii)「增值服務」板塊的「網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費」更名為「網上推廣服務」。伴隨彩生活線上平台交易金額的增長，來源於網上推廣服務的收入持續增加，因此該科目於2018年正式更名；(iii)「增值服務」板塊的「辦公室分租及其他增值服務」更名為「其他增值服務」，包括傳統的線下駐場促銷「購物協助」業務和E能源提供的社區能源整體改造業務，而上海華東生態園的辦公室轉租業務在2018年被剝離，因此於當年正式更名；(iv)「增值服務」板塊的「公共空間租賃協助」的業務本質是一種租賃協助業務，因此2018年統一納入「銷售及租賃協助」業務板塊，不再單獨披露；及(v)「增值服務」板塊的「銷售及租賃協助」包括以往年度的「公共空間租賃協助」、「住宅及零售單位銷售及租賃協助」兩項業務，以及2018年新增的彩車位代銷服務。

## 管理層討論 及分析

### 物業管理服務的服務範圍

截至2018年12月31日，本集團聘用超過56,466名駐場人員（包括本集團僱用的員工及分包予第三方的員工）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小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2018年12月31日		於2017年12月31日	
	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	<b>0.35–10.9</b>	<b>1.0–8.0</b>	0.35–10.0	1.0–8.0
華南(不包括深圳) <sup>(1)</sup>	<b>0.45–5.91</b>	<b>0.68–8.0</b>	0.45–5.57	0.68–8.0
華東 <sup>(2)</sup>	<b>0.36–9.36</b>	<b>0.75–8.83</b>	0.36–9.36	0.75–6.5
西南 <sup>(3)</sup>	<b>0.41–6.14</b>	<b>0.3–6.8</b>	0.39–6.14	0.3–6.29
東北 <sup>(4)</sup>	<b>0.40–3.27</b>	<b>2.0–6.0</b>	0.40–3.27	2.0–5.0
西北 <sup>(5)</sup>	<b>0.45–3.9</b>	<b>1.1–7</b>	0.45–3.9	1.1–5
華北 <sup>(6)</sup>	<b>0.6–4.5</b>	<b>1.0–8.0</b>	0.6–4.49	1.0–7.87
華中 <sup>(7)</sup>	<b>0.55–3.0</b>	<b>0.85–5.0</b>	0.55–2.73	0.85–4.8

附註：

- (1) 於2018年12月31日，本集團新進軍晉江、福清、江門、保亭黎族苗族自治縣、瓊海、茂名及潮州。
- (2) 於2018年12月31日，本集團新進軍壽光、新沂、日照、曲阜、馬鞍山、宜興、泰州、余姚、諸暨、荷澤、黃山、樂東及銅陵。
- (3) 於2018年12月31日，本集團新進軍湄潭、西雙版納、眉山、黔南布依族苗族自治州、黔西南布依族苗族自治州及南充。
- (4) 於2018年12月31日，本集團新進軍雞西、齊齊哈爾、大慶、佳木斯、撫松、撫順、丹東、赤峰及四平。
- (5) 於2018年12月31日，本集團新進軍巴彥淖爾、伊犁州、晉城、延安及咸陽。
- (6) 於2018年12月31日，本集團新進軍邢臺及承德。
- (7) 於2018年12月31日，本集團新進軍宜化、吉首、永州、汝州、鄂州及咸寧。

物業管理服務，主要包括：(i)以酬金制為社區提供服務；(ii)以包幹制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供預售服務；及(iv)向地區物業管理公司提供顧問服務。

## 管理層討論 及分析

### 按酬金制物業管理服務

根據酬金制，本集團本質上是擔當業主的代理。本集團有權保留業主按相關地方機關規定需支付物業管理費的約定百分比（一般為10%）為本集團的收益。剩餘的物業管理費則用作運營資金，以補足與物業管理有關的開支。

### 按包幹制物業管理服務

根據包幹制，本集團有權將向業主收取的全部物業管理費確認為收益，並從物業管理費中支付與物業管理相關的開支。因此，相關成本確認為本集團的銷售成本。

### 預售服務

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

### 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小區租賃、銷售及其他增值服務的客戶基礎，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，物業管理公司訂約為相關小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，改善其自身多個方面（如物業管理、質量控制、人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關小區提供小區租賃、銷售及其他增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。

截止2018年12月31日，本集團向48個小區提供顧問服務，顧問服務面積11.4百萬平方米。於報告期間，本集團已經完成了對萬象美的收購，此前部分計入顧問服務的面積已經轉為由本集團訂約管理的面積。

### 增值服務的服務範圍

秉承「將社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於擴展為社區業主提供的多元化增值業務服務。通過十六年的小區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線上+線下服務體系。本集團聘請客戶經理與小區管家等駐場員工，為業主提供更為便利的社區服務。通過本集團的客戶經理高頻度的拜訪業主與業主溝通，本集團與社區居民建立信任，並對其需求有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理、提供顧問服務、提供平台服務的住宅小區住戶的深度瞭解，本集團與第三方專業的商品及服務供應商合作，為住戶提供更加安全、便捷、舒適的居住環境。

## 管理層討論 及分析

伴隨微信小程序等更加便捷的端口的推廣，通過微信等登錄彩之雲的用戶數量明顯增加，同時，E停車、E能源等生態圈產品公司快速發展，其用戶規模持續上升。為更加真實反映經營實質，我們決定將註冊和活躍用戶的統計口徑改為生態圈口徑，包括彩之雲在APP、微信等端口的用戶和生態圈產品公司的用戶。截至2018年12月31日，彩生活生態圈註冊用戶數增加至約26.4百萬人，其中生態圈活躍用戶數增加至14.0百萬人。截至2018年12月31日止12個月，彩之雲平台累計成交金額約為人民幣9,448.0百萬元，同比增長24.1%。2018年全年增值服務收入累計人民幣408.4百萬元，同比增長47.5%，毛利率保持在95.7%的相對高位，貢獻溢利33.6%。

具體來看，彩富人生增值計劃累計成交金額達到約人民幣1,770.1百萬元。截至2018年12月31日止12個月，彩富人生的平均投資期限由去年同期的0.47年延長至0.87年，因此貢獻人民幣38.4百萬元收入。在彩富人生等產品的驅動下，2018年網上推廣服務收入同比增長23.5%至人民幣169.4百萬元。

同時，本集團設計出與物業發展商合作的新模式，在提供優質物業管理服務的同時，幫助物業發展商加速盤活其存量資產，即「彩生活車位」。該模式主要針對開發商難以及時銷售的車位資產，將購買人支付的部分購買款以「飯票」形式，分期逐年返還給購買者在彩之雲的賬號。飯票可以用於支付彩之雲平台上的消費，進而節省購買者未來的成本。截至2018年12月31日止12個月，「彩生活車位」產品累計完成銷售4,150套，帶動銷售及租賃協助的收入同比增長175.2%至人民幣146.6百萬元。「彩生活車位」產品，一方面幫助本集團與房地產開發商形成良性互動，獲取物業服務資源，另一方面，使彩之雲平台上積累了大量由物業發展商返還給買家的「飯票」。飯票作為連接商品、服務的紐帶，將在平台上形成強大的購買力，進而吸引更多優秀供應商以及創業者的加入，形成生態圈良性的正向循環。

此外，2018年3月31日，本集團與「彩惠人生」合作，將社區新零售模式與交納物業管理費的場景結合。社區住戶通過「彩惠人生」購買日常生活所需的商品和服務，可以扣減住戶所需要繳納的物業管理費。由於本集團一線員工對於社區住戶需求的精準掌握，以及住戶對於本集團的信任，降低商品和服務供應商的營銷費用，同時供應商將部分減少的營銷費用作為物業管理費返還給住戶。「彩惠人生」讓業主享受減免物業費福利，讓優質商家獲得直進社區市場渠道，讓物業管理公司提高收繳率和服務效率，實現參與各方的共贏。在推出九個月後，截止2018年12月31日，彩惠人生累計成交1,824.6千單，累計成交金額為人民幣70.9百萬元，累計沖抵物業管理費人民幣36.2百萬元，為260千個家庭減免了物業管理費。

## 管理層討論 及分析

另一方面，本集團打造開放式的生態圈，與合作夥伴共同探索基於多樣性社區場景的增值業務拓展。目前，整個生態圈平台在不同維度已經有超過40家生態圈企業參與社區服務。其中，e電梯構建覆蓋電梯全生命周期的SaaS (Software-as-a-Service 軟件即服務) 平台，進入全國215個城市，e電梯平台上綫電梯數量已經突破16萬台，包括超過14萬台非本集團管理社區內的電梯。同時，基於其平台化、數據化改造，e電梯與9家主流保險企業共同推出電梯安全服務保險產品，建立電梯行業「保險+運營+服務」的新模式。

本集團的增值服務主要包括(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助；及(iii)其他增值服務。

### 網上推廣服務

本集團與不同產品及服務供貨商合作，並透過本集團營運的綫上平台彩之雲平台向業主推廣產品或服務。產品及服務供貨商根據其透過彩之雲平台下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。此外，本集團向其提供管理、諮詢服務、平台合作的項目提供系統或軟件，並收取一定的信息系統軟件使用費以提高服務質量及效率。

### 銷售及租賃協助

本集團(i)向第三方物業代理轉介個案，協助業主完成出售。本集團就每宗來自物業代理的成功轉介收取費用，亦自授予物業代理使用我們的在綫租賃數據平台產生收益；(ii)根據彩生活車位模式協助物業發展商代銷其車位，並根據代銷協議收取佣金；(iii)協助社區出租實體宣傳空間(如升降機內牆或公共空間)和額外存儲空間，並收取佣金作為回報。

### 其他增值服務

其他增值服務包括(i)購物協助；(ii)能源管理服務；(iii)其他增值服務。

### 工程服務的服務範圍

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和能源管理服務的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」)、深圳市安彩華能源管理有限公司(「深圳市安彩華」)，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。

工程服務一方面為社區業主提供了安全、舒適的環境，更為推動集團所服務社區的整體智能化變革，落地社區E化服務奠定了硬件基礎條件。

## 管理層討論 及分析

截至2018年12月31日止12個月，本集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造。繼續推動智慧社區模式由3.3版本向4.0版本的完善升級。4.0版本從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過兩個方向對社區加強改造。一是硬件改造，包含電梯遠程監控、二維碼／人臉識別門禁、停車場車牌識別系統等，實現集中管控、設備代替人工、節能節崗、提升效率和服務品質。二是通過連接社區與本集團總部雲端系統，搭建社區服務平台；比如：通過遠程監控技術，將所管理社區的作業狀態畫面實時傳送至集團總部，對存在隱患部分由集團總部即時下達整改任務並跟進處理結果。

本集團的工程服務主要包括(i)自動化及其他硬件設備安裝服務；(ii)社區公用設施維修及保養服務；(iii)社區自動化設備租賃服務；及(iv)節能服務。

### *提供工程服務的設備安裝服務費*

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。

### *提供維修及保養服務的服務費*

本集團就社區的升降機、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。隨著彩生活智慧社區模式的進一步深化，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。

### *設備租賃服務*

本集團為所管理或提供顧問服務的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社區使用。

### *提供節能服務的服務費*

本集團向其管理、提供諮詢服務或合作的社區提供節能服務，包括安裝節能設施。透過安裝及使用尖端節能設備，本集團協助社區減少能源消耗。

# 管理層討論 及分析

## 回顧及分析

### 收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)工程服務。截至2018年12月31日止年度，總收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,628.7百萬元增加121.9%至約人民幣3,613.7百萬元。

收益增長主要源於(i)計算收益的總建築面積增加；及(ii)本集團增值服務業務的發展。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2017年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總收入 百分比	金額 人民幣千元	佔總收入 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
物業管理服務	<b>3,064,059</b>	<b>84.8%</b>	1,231,285	75.6%	1,832,774	148.9%
增值服務	<b>408,419</b>	<b>11.3%</b>	276,804	17.0%	131,615	47.5%
工程服務	<b>141,180</b>	<b>3.9%</b>	120,609	7.4%	20,571	17.1%
總收入	<b>3,613,658</b>	<b>100.0%</b>	1,628,698	100.0%	1,984,960	121.9%



## 管理層討論 及分析

### 物業管理服務

截至2018年12月31日止年度，物業管理服務收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣1,231.3百萬元增加148.9%至人民幣3,064.1百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2017年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
<b>收益</b>						
按酬金制計算的物業管理服務收費	<b>181,556</b>	<b>5.0%</b>	164,761	10.1%	16,795	10.2%
按包幹制計算的物業管理服務收費	<b>2,605,521</b>	<b>72.2%</b>	911,456	56.0%	1,694,065	185.9%
交付前服務	<b>253,546</b>	<b>7.0%</b>	85,173	5.2%	168,373	197.7%
物業管理顧問服務費	<b>23,436</b>	<b>0.6%</b>	69,895	4.3%	(46,459)	(66.5%)
<b>物業管理服務總額</b>	<b>3,064,059</b>	<b>84.8%</b>	1,231,285	75.6%	1,832,774	148.9%

有關增加主要源於：

- 來自按酬金制收取的服務費的合約面積收益增加人民幣16.8百萬元。主要是由於增加按照酬金制收取服務費的合約面積。於2018年12月31日，按酬金制計算收益的總建築面積由2017年同日的約221.0百萬平方米增加至約242.6百萬平方米，增幅為約21.6百萬平方米或約9.8%；
- 隨著萬象美業務併表，計算收益的總建築面積大幅增加，令來自按包幹制收取服務費的收益增加約人民幣1,694.1百萬元。於2018年12月31日，按包幹制計算收益的總建築面積由2017年同日的約55.2百萬平方米增加約54.0百萬平方米至約109.2百萬平方米；
- 截至2018年12月31日止年度，由於新增預售服務合約，就提供交付前相關服務所收取服務費的收益較截至2017年12月31日止年度所收費用增加約人民幣168.4百萬元；
- 根據顧問服務合約收費所得收益減少人民幣46.5百萬元，主要由於萬象美併入本集團，原深圳市開元國際物業有限公司（「開元國際」）與萬象美於2016年8月2日訂立的一份顧問合約提供顧問服務收費面積轉為按包幹制收取服務費的面積。

## 管理層討論 及分析

### 增值服務

截至2018年12月31日止年度，增值服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣276.8百萬元增至人民幣408.4百萬元，增幅為47.5%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2017年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
<b>收益</b>						
銷售及租賃協助	146,612	4.0%	53,280	3.3%	93,332	175.2%
網上推廣服務	169,448	4.7%	137,208	8.4%	32,240	23.5%
其他增值服務	92,359	2.6%	86,316	5.3%	6,043	7.0%
<b>增值服務費總額</b>	<b>408,419</b>	<b>11.3%</b>	276,804	17.0%	131,615	47.5%

增值服務增長主要由於：

- (a) 銷售及租賃協助收入增加約人民幣93.3百萬元，主要由於「彩生活車位」中介佣金的增加。
- (b) 網上推廣服務於截至2018年12月31日止年度增加約人民幣32.2百萬元，乃由與本集團合作的公司（旨在借助彩之雲平台的社區用戶優勢）快速發展及本集團計算收益的總建築面積增加所推動。因此，網絡推廣服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣137.2百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣169.4百萬元，增幅為23.5%。
- (c) 其他增值服務主要包括(i)能源管理服務；(ii)購物協助；及(iii)其他增值服務。其他增值服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣86.3百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣92.4百萬元，增幅為7.0%，此乃由於本集團年內推出新業務帶動所致。

## 管理層討論 及分析

### 工程服務

截至2018年12月31日止年度，工程服務收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣120.6百萬元增加至人民幣141.2百萬元，增幅為17.1%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2017年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
<b>收益</b>						
提供工程服務的安裝服務費	<b>61,371</b>	<b>1.7%</b>	15,478	1.0%	45,893	296.5%
提供維修及保養服務的服務費	<b>14,874</b>	<b>0.4%</b>	47,631	2.9%	(32,757)	(68.8%)
設備租賃收入	<b>48,268</b>	<b>1.3%</b>	41,287	2.5%	6,981	16.9%
提供節能服務的服務費	<b>16,667</b>	<b>0.5%</b>	16,213	1.0%	454	2.8%
<b>工程服務費總額</b>	<b>141,180</b>	<b>3.9%</b>	120,609	7.4%	20,571	17.1%

工程服務收益增加主要源於：

- 截至2018年12月31日止年度的設備安裝服務收入由截至2017年12月31日止年度約人民幣15.5百萬元增至約人民幣61.4百萬元，增幅約為296.5%，主要為進一步實現更佳客戶體驗，本集團透過專注於工程服務的深圳開元同濟對車位進行改造。
- 隨著E師傅的發展，傳統的物業服務管理開支轉變為線上增值服務，從而導致社區維修及保養服務截至2018年12月31日止十二個月的收益由截至2017年12月31日止十二個月的人民幣47.6百萬元減至人民幣14.9百萬元，減幅為68.8%。
- 社區設備租賃服務費隨著本集團社區設備升級計劃推行而增加人民幣7.0百萬元。
- 能源管理平台的服務費輕微上升人民幣0.5百萬元。

### 服務成本

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、保安攝錄機電纜、管道及其他)、公用設施成本、折舊與攤銷、租金成本及其他。截至2018年12月31日止年度，服務成本約為人民幣2,331.2百萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣898.0百萬元增加159.6%。增加主要由於按包幹制計算收益的建築面積增加。

### 毛利及毛利率

截至2018年12月31日止年度，整體毛利由截至2017年12月31日止年度約人民幣730.7百萬元增加75.5%至約人民幣1,282.5百萬元。毛利增幅與所有業務的收益增幅相若。

## 管理層討論 及分析

截至2018年12月31日止年度的整體毛利率由截至2017年12月31日止年度的約44.9%下降約9.4個百分點至約35.5%。跌幅主要由於毛利率較低的包幹制物業管理收入佔比大幅提升所致。

(i) 物業管理服務

截至2018年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率由截至2017年12月31日止年度的約35.2%下降9.1個百分點至約26.1%，主要原因為按包幹制的物業管理服務的收益增加，而有關服務的毛利率較低。

(ii) 增值服務

截至2018年12月31日止年度，增值服務的毛利由截至2017年12月31日止年度約人民幣227.0百萬元增至約391.0百萬元，增幅為72.2%。毛利率由截至2017年12月31日止年度的82.0%增加13.7個百分點至截至2018年12月31日止年度的95.7%。增加乃主要由於若干新業務的毛利率較高導致。

(iii) 工程服務

截至2018年12月31日止年度，工程服務的毛利由約人民幣70.5百萬元增至約93.2百萬元，增幅約為32.2%。工程服務毛利率由截至2017年12月31日止年度約58.5%增加約7.5個百分點至截至2018年12月31日止年度約66.0%。增加主要由於來自對本集團所管理車位進行改造的服務費於年內大幅增長，其毛利率相對較高。

### 其他盈利及虧損

本集團截至2018年12月31日止年度的其他盈利及虧損為盈利約人民幣18.9百萬元，較截至2017年12月31日止年度的盈利約人民幣44.7百萬元減少約57.7%。盈利減少主要由於(i)上年度匯兌虧損約人民幣1.3百萬元，本年度增加至約人民幣35.4百萬元；(ii)上年度處置附屬公司收益約人民幣48.3百萬元，本年度增加至約人民幣59.6百萬元；及(iii)本年度提前贖回的債券虧損約人民幣3.1百萬元。

### 其他收入

截至2018年12月31日止年度，其他收入為人民幣56.1百萬元，比截至2017年12月31日止年度的約52.7百萬元增長6.5%，主要為(i)銀行存款、應收貸款及貨幣市場基金產生利息收入人民幣45.0百萬元及(ii)無條件的政府補助為人民幣9.3百萬元。

### 銷售及分銷開支

截至2018年12月31日止年度，銷售及分銷費用為人民幣60.1百萬元，比截至2017年12月31日止年度的約人民幣26.2百萬元增長129.4%，增加主要為彩之雲平台的推廣費。

## 管理層討論 及分析

### 行政開支

本集團繼續嚴格控制行政開支。行政費用由截至2017年12月31日止年度約人民幣277.2百萬元增加人民幣98.6百萬元至本年度人民幣375.8百萬元，增幅為35.6%。行政費用增加的主要原因是(i)本集團的業務規模隨管理總建築面積的增加而擴大(受惠於合併萬象美)，特別是包幹制總建築面積增加，因此聘用更多管理人員負責總部管理職能及其他中央控制職能，如財務管理及人力資源服務；及(ii)本集團擴展至更多地區／城市，導致本集團收購的地方物業管理公司的行政開支相應增加。

### 按酬金制向住宅社區收支的開支

截至2018年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區收支的開支為約人民幣80.0百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣67.4百萬元增加約18.7%，輕微增加主要由於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)覆蓋的總建築面積增加，向社區層面服務的有關開支持續增加，繼而導致所回收成本同步增長。

### 融資成本

截至2018年12月31日止年度，本集團的融資成本為約人民幣299.1百萬元，較截至2017年12月31日止年度的人民幣90.2百萬元增加約231.6%，主要歸因於(i)已發行公司債券的利息開支增加約人民幣4.7百萬元；(ii)已發行資產抵押證券的利息開支增加約人民幣2.8百萬元；及(iii)銀行及其他借款的利息開支增加約人民幣203.0百萬元。

### 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、2015年4月30日、2016年3月18日及2018年11月27日，本公司向其僱員、董事及本公司附屬公司的若干非控股股東分別授出45,000,000份、25,000,000份、34,247,488份及19,464,720份購股權，行使價分別為每份6.66港元、11.00港元、5.76港元及4.11港元。截至2018年12月31日止年度以股份為基礎的支付開支約為人民幣10.8百萬元。

### 投資物業的公平值變動

本集團投資物業的公平值變動由2017年同期約人民幣2.8百萬元增加約225.0%至截至2018年12月31日止年度約人民幣9.1百萬元。投資物業的公平值變動主要由於市價上漲。

### 所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2017年12月31日止年度約人民幣106.0百萬元增加43.3%至截至2018年12月31日止年度約人民幣151.9百萬元，增加主要由於企業所得稅即期稅項由2017年的約人民幣123.7百萬元增加約55.9%至約人民幣192.8百萬元。

## 管理層討論 及分析

### 物業、廠房及設備

於2018年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面值由2017年12月31日約人民幣239.9百萬元輕微減少約1.3%至約人民幣236.8百萬元。

### 無形資產

於2018年12月31日，本集團所持有無形資產的賬面值為約人民幣1,146.9百萬元(2017年12月31日：人民幣1,274.5百萬元)。無形資產採購成本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數目有所增加，有關合約以收益法估值。該等無形資產估值均由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行評估並出具獨立評估報告。

### 投資物業

於2018年12月31日，本集團持有投資物業約人民幣123.5百萬元(2017年12月31日：人民幣70.6百萬元)。該等投資物業均由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行評估並出具獨立評估報告。投資物業的變動主要由於(i)本年度處置投資物業約人民幣16.3百萬元；及(ii)新增投資物業約人民幣60.3百萬元。

### 指定按公平值計入其他全面收益的權益工具

於2018年12月31日被指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具是指若干按公平值計量的非上市股本證券，主要變動包含：(i)深圳市美易家商務服務集團股份有限公司的股本投資於2018年12月31日的公平值約人民幣75.3百萬元，乃由獨立合資格專業估值師進行的估值而達致；(ii)年內公司收回蕪湖歌斐資產管理有限公司投資成本人民幣60.0百萬元；(iii)於2018年內，本集團亦合共投資人民幣45.2百萬元於多間實體，相當於投資對象介乎1%至20%的股本權益。上述被投資主體主要從事社區相關的服務，截止2018年12月31日按公平值計量的投資金額為人民幣120.5百萬元。

### 商譽

截至2018年12月31日止年度，本集團已收購5間公司，所產生商譽約為人民幣46.8百萬元，同時，本集團出售3間附屬公司，導致商譽減少約人民幣6.8百萬元。根據本公司管理層作出的減值評估，概無跡象顯示出現任何有關商譽的減值，故毋須就截至2018年12月31日止年度計提減值撥備。

### 遞延稅項

於2018年12月31日，本集團因信貸虧損撥備而產生的遞延稅項資產為約人民幣49.0百萬元，本集團因無形資產攤銷、指定按公平值計入其他全面收益的權益工具公平值調整、物業公平值調整及合約資產及其他的暫時差額而產生的遞延所得稅負債合共為約人民幣308.6百萬元。

### 銀行結餘及現金

於2018年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為等值人民幣2,666.9百萬元，較2017年12月31日約人民幣1,847.5百萬元增加44.4%。銀行結餘及現金增加主要來自(i)經營活動產生淨現金流入約人民幣525.9百萬元；(ii)投資活動所產生淨現金流入約人民幣122.3百萬元；及(iii)融資活動所產生淨現金流入約人民幣162.4百萬元。

## 管理層討論 及分析

### 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

貿易應收款項主要來自包幹制社區、交付前服務及顧問服務安排的物業管理服務收入、增值服務收入及工程服務收入。

於2018年12月31日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣629.7百萬元，較2017年12月31日約人民幣549.3百萬元增加約人民幣80.4百萬元，主要原因為：(i)年內按包幹制計算收益的總建築面積增加；及(ii)增值服務業務的快速發展同步導致的收入大幅上漲。

其他應收款項及預付款項由2017年12月31日約人民幣478.6百萬元增至2018年12月31日約人民幣720.9百萬元，增加主要由於：(i)本年度向合夥人及供應商支付的按金增加約人民幣340.0百萬元；(ii)預付供應商的款項減少約人民幣156.2百萬元，主要是由於年內預付款項的使用所致；(iii)本集團於本年度通過出售附屬公司處置若干社區，導致出售附屬公司的應收代價增加約人民幣32.0百萬元。

### 代表住戶付款／收款

代表住戶付款／收款指本集團按酬金制、包幹制及顧問服務安排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地位，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)乃透過本集團的司庫職能結付。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增加，主要由於本集團計算收益的管理總建築面積不斷增長，加上本集團管理系統內新訂立的項目涉及的物業管理費收款日期與項目發生選擇性成本的時間有別。

### 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

貿易應付款項及其他應付款項以及應計款項主要包括分包服務的應付款項、已收按金、應計員工成本、其他應付稅項、退休福利供款撥備及收購附屬公司的應付代價。

貿易應付款項由2017年12月31日約人民幣284.2百萬元增至2018年12月31日約人民幣504.4百萬元，主要由於本集團包幹制物業管理服務業務及交付前服務業務錄得增長。

其他應付款項及應計款項由2017年12月31日約人民幣1,207.8百萬元減少至2018年12月31日約人民幣967.7百萬元，主要由於因自2018年1月1日起應用香港財務報告準則第15號後客戶墊款入賬列作「合約負債」。

## 管理層討論 及分析

### 股本

於2018年12月31日，本公司的已發行股份總數為1,328,638,000股（2017年12月31日：995,741,000股），股本為132,864,000港元，相當於人民幣106,800,000元（2017年12月31日：99,574,000港元，相當於人民幣78,945,000元）。

### 現金狀況

於2018年12月31日，本集團的現金總額（包括已質押銀行存款）由2017年12月31日約人民幣2,224.7百萬元增加約35.4%至約人民幣3,012.9百萬元。在現金總額中，銀行存款約人民幣346.0百萬元（2017年12月31日：約人民幣377.2百萬元）已被質押作為本集團提取貸款的擔保，以將本集團首次公開發售所得淨款項由離岸實體轉移至境內實體。

財務狀況持續穩健。於2018年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為1.3倍（2017年12月31日：約1.6倍）。

### 借款及本集團資產抵押

於2018年12月31日，本集團合共有銀行及其他借款約人民幣3,083.8百萬元（2017年12月31日：約人民幣2,069.2百萬元），當中約人民幣349.6百萬元（2017年12月31日：人民幣371.7百萬元）由本集團銀行存款抵押，及約人民幣673.8百萬元（2017年12月31日：人民幣175.3百萬元）由本公司於數家附屬公司的股權抵押，而餘下約人民幣2,060.4百萬元為信用貸款。

### 資本負債淨比率

於2018年12月31日的資本負債淨比率為19.1%（2017年12月31日：12.4%），乃由於年內提取額外銀行貸款約人民幣1,014.6百萬元及發行100.0百萬元資產證券化所致。資本負債淨比率由債務淨額（包括借貸、已發行公司債券及資產抵押證券、並扣減銀行結餘及現金、有抵押銀行存款及按公平值計入損益的金融資產）除以權益總額計量。

### 匯兌風險

本集團因於2018年3月在香港融資94.0百萬元，需承受匯率波動風險的影響。於報告期內，本集團錄得外匯損失淨額約人民幣35.4百萬元。而本集團業務主要集中在中國大陸地區，經營上無須承受匯兌波動風險。

截至2018年12月31日，本集團並無訂立任何外匯風險對沖安排，而本集團經營現金流量無須承受匯兌波動風險。

### 僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團約有14,161名僱員（2017年12月31日：約7,213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。



## 董事 履歷

### 執行董事

**唐學斌先生**（「唐先生」），51歲，於2012年10月30日獲委任為董事及於2014年6月11日調任執行董事，亦為本集團行政總裁。彼於2002年加入本集團，負責本集團的營運及管理。彼亦出任本集團多家附屬公司的總經理。唐先生於物業管理方面積逾20年經驗。在加入本集團前，彼於1997年至2001年任職於中海物業管理有限公司（該公司主要從事物業管理），其離職前的職位為副總經理，主要負責管理工程部門。唐先生於1993年7月取得同濟大學工業電氣自動化學士學位、於2010年9月取得中歐國際工商學院行政工商管理碩士學位（「EMBA學位」），於2012年6月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

**董東先生**（「董先生」），55歲，於2012年10月30日獲委任為董事，並於2014年6月11日調任執行董事，亦為本公司營運總監。彼於2004年加入本集團，負責本集團信息科技的營運及管理。彼於2004年至2005年出任深圳市開元同濟的總經理。彼於2013年成為本集團的副總裁。2017年為本集團研究院院長。董先生於物業管理方面擁有20餘年經驗。在加入本集團前，彼於1998年9月至2002年1月曆任中海物業管理有限公司（該公司主要從事物業發展）的工程部經理、副經理及助理經理，主要負責物業發展項目的管理及營運。於2002年2月至2004年12月，彼為深圳市開元國際物業管理公司（該公司主要從事物業管理）副總工程師，主要負責物業發展項目的管理及營運。彼曾於1993年11月至1996年5月在新疆生產建設兵團第一建築安裝公司（該公司主要從事工程及建設業務）任職質控部電機工程師及科長，以及高級工程師，主要負責工程及建築項目的管理及營運。於1993年11月前，彼亦曾於新疆石河子農學院任職教師。董先生於1992年7月入讀四川大學並完成基礎物理碩士研究教學助理訓練課程，並於1996年7月取得國家高級工程師證書。彼亦具有國家註冊監理工程師及國家註冊房地產經紀人資格。董先生於2013年7月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

**黃璋先生**（「黃先生」），48歲，於2018年1月1日獲委任為本集團高級副總裁，並於2018年7月20日獲委任為本公司執行董事。彼於2015年2月加入本集團，負責本集團深圳市開元國際物業管理有限公司（該公司主要從事物業管理）的管理及營運，任總經理。黃先生於物業管理方面擁有20餘年經驗。在加入本集團前，彼於1992年7月至1997年11月曆任中國海外建築（深圳）有限公司工程師及經理。1998年9月至2002年1月曆任中海物業管理有限公司的董事及總工程師，主要負責物業發展項目的管理及營運。2002年1月至2015年2月曆任深圳市開元國際物業管理有限公司董事、副總經理及總經理，主要負責公司的管理及營運。黃先生於1988年7月至1992年7月就讀中國同濟大學土木工程系。彼於1998年8月取得工程師證書。

## 董事 履歷

### 非執行董事

潘軍先生(「潘先生」)，48歲，於2011年3月16日獲委任為董事，並於2014年6月11日調任非執行董事，亦為董事會主席。彼於1999年加入花樣年集團，負責本集團項目的整體營作。彼目前亦為花樣年集團(中國)有限公司總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司總經理及花樣年集團多家附屬公司的董事。潘先生於中國房地產開發行業擁有逾19年經驗，而在加入花樣年集團前，潘先生於1994年3月至1999年9月曆任世聯地產顧問(深圳)有限公司(該公司主要從事物業代理業務)的項目經理、營銷部經理、估值部經理及總經理助理，主要負責市場營銷及估值事宜。潘先生於1992年7月取得成都科技大學(現四川大學)水利水電工程專業本科畢業證書，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。潘先生亦為中國註冊物業估值師及深圳市不動產估價學會的會員。

周鴻禕先生(「周先生」)，48歲，於2015年5月15日獲委任為本公司非執行董事。彼為中國互聯網行業領先公司奇虎360科技有限公司(「奇虎360」)董事長。自2006年8月起一直為奇虎360之共同創辦人兼行政總裁。周先生於中國互聯網行業管理與運營方面擁有逾10年經驗。於創辦奇虎360前，周先生自2005年9月起為IDG Ventures Capital之合伙人，IDG Ventures Capital為全球風險投資基金網絡，彼透過該基金幫助中小軟件公司募集資金來支持彼等之增長。於2004年1月至2005年8月，周先生為雅虎中國行政總裁。於1998年，周先生創辦www.3721.com，該公司於中國從事互聯網搜索及網上營銷業務，並擔任其董事長兼行政總裁直至www.3721.com於2004年1月被雅虎中國收購為止。彼亦為數家中國私人公司之董事。周先生於1992年獲得計算器軟件學學士學位，並於1995年獲得中國西安交通大學系統工程碩士學位。

### 獨立非執行董事

譚振雄先生(「譚先生」)，68歲，於2014年6月11日獲委任為獨立非執行董事。彼於香港及中國財務及顧問服務擁有豐富經驗。自2013年起，譚先生為瑪澤的稅務合伙人，該事務所主要從事會計及管理諮詢。此前，彼於1989年至2013年為德勤•關黃陳方會計師行的合伙人，該事務所主要從事會計及管理諮詢。彼目前為香港會計師公會稅務學院的副主席，並為香港會計師公會高級稅務課程兩名課程主任之一。譚先生為國際扶輪社3450區助理總監及地區司庫。譚先生於1976年5月取得麥馬士達大學的工程及管理學士學位，並於1983年11月取得多倫多大學工商管理碩士學位。譚先生為香港會計師公會資深會員、安大略省特許會計師公會會員及香港稅務學會註冊稅務師。

## 董事 履歷

**廖建文博士**（「廖博士」），51歲，於2014年6月11日獲委任為獨立非執行董事。廖博士於美國、香港及中華人民共和國（「中國」）擁有豐富的商科研究與教學經驗。彼在戰略、創新和創業領域的跨學科研究、教學和諮詢而知名，有著橫跨北美和亞洲地區的工作履歷，並早期在生物技術產業有過創業經驗。廖博士自2012年1月起擔任長江商學院副院長及戰略創新與創業管理實踐教授。此前，彼於2006年至2010年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年，廖博士亦曾擔任香港科技大學的客席教授。彼於1996年8月獲美國南伊利諾大學卡邦戴爾分校頒發工商管理博士學位，於1991年2月獲中國人民大學頒發經濟學碩士學位，並於1988年7月獲東北大學（前稱東北工學院）頒發產業工程學士學位。廖博士曾擔任奇虎360（其股份於紐約交易所交易）的獨立非執行董事及中國蒙牛乳業有限公司（其股份於聯交所主板交易）的獨立非執行董事。彼現時為花樣年控股集團有限公司及361度國際有限公司的獨立非執行董事（兩間公司均於聯交所主板上市）、招商局蛇口工業區控股股份有限公司（一間於深圳交易所上市的公司）的獨立董事以及京東集團（一間於納斯達克證券交易所上市的公司）的首席戰略官。

**許新民先生**（「許先生」），67歲，於2014年9月29日獲委任為獨立非執行董事，彼為房地產經濟師，於房地產行業積逾20年經驗。許先生自2000年起參加中國物業管理協會籌建及以後歷次全國會員代表大會籌備工作。自2001年3月起彼出任中國物業管理協會綜合部主任。自2003年6月起，許先生出任中國物業管理協會副秘書長，主要分管全國物業管理示範考評驗收的組織和實施工作。於2004年至2009年，許先生受聘兼任中國高等教育學會後勤物業管理分會高級顧問。於1991年6月至2001年2月，許先生先後出任江蘇省常州市房管處處長和物業管理處處長，主要負責籌建常州市物業管理協會。許先生2005年畢業於中國林業大學，並取得工商管理學士學位。

## 高級管理層 履歷

**昌榮先生**（「昌先生」），43歲，為本集團副總裁。彼於2002年加入本集團，負責本集團基礎服務板塊業務的運作及管理。自2005年1月起，彼出任深圳市彩生活副總裁。彼於物業管理方面擁有約17年經驗。在加入本集團前，彼曾於1998年7月至2002年12月出任中海物業管理有限公司（該公司主要從事物業發展）項目總監兼助理經理，主要負責管理物業發展項目。昌先生於1998年7月畢業於同濟大學，取得工業電氣自動化學士學位，於2013年7月取得長江商學院高層管理教育課程證書，於2015年9月獲得北京清華大學高級工商管理碩士學位(EMBA)。

**關建東先生**（「關先生」），42歲，為本集團副總裁。彼於2001年加入本集團，負責本集團彩住宅項目的運作及管理。彼曾出任本集團多個職位，包括但不限於本公司兩間間接全資附屬公司深圳市開元同濟及深圳市彩生活網絡服務的總經理。彼於工程及物業管理方面擁有超過15年經驗。在加入本集團前，彼於1998年7月至2001年12月擔任中海物業管理有限公司（該公司主要從事物業管理）管理辦公室的主任、電機服務部副總裁及小區網絡部經理，主要負責管理及營運軟件及工程服務。關先生於1998年6月取得華中理工大學暖通空調學士學位，於2013年7月取得長江商學院高層管理教育課程證書；於2016年獲得同濟大學工程碩士學位；於2017年11月獲得中歐國際商學院高級工商管理碩士學位(EMBA)。

**楊瀾女士**（「楊女士」），42歲，為本集團首席財務總監。彼於2018年加入本集團，負責全集團內外財務管理工作。彼於財務管理方面擁有約20年經驗。加入本集團前，彼曾於1998年07月至2018年02月於TCL多媒體科技控股有限公司工作，任至財務總監，主要負責財務管理工作。楊女士於1998年7月畢業於西安交通大學，取得經濟學學士學位，於2010年12月畢業於北京大學，取得經濟學碩士學位，於2015年9月就讀北京大學匯豐商學院企業管理碩士。

**錢坤先生**（「錢先生」），49歲，為本集團總會計師。錢先生於2006年8月加入本集團，負責本集團的E繳費板塊業務的全面運營及管理工作。錢先生於財務管理、預算及成本控制方面擁有約30年工作經驗。在加入本集團前，於2001年1月至2006年7月任深圳卓越置業集團派駐所屬全資控股子公司深圳市卓越物業管理有限公司財務總監，主要負責公司財務管理。於1997年10月至2000年12月，任職於深圳市政華控股交通集團公司任職財務部部長，主要負責公司財務管理。錢先生於1992年會計專業畢業並於1999年獲得會計師職稱，2008年獲得武漢大學會計碩士學位，2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

## 高級管理層 履歷

**蔡國奇先生**（「蔡先生」），54歲，本集團黨支部書記。彼於2008年加入本集團，負責黨支部整體工作管理。蔡先生有超過10年的公司管理經驗。在加入本集團前，彼於1999年至2001年擔任株洲選礦藥劑廠（該公司主要從事人力資源服務）副經理及黨組書記，並於2005年7月至2008年8月擔任株洲火炬工業爐責任有限公司（該公司主要從事有色冶金設備的研發、設計、製造及安裝節能服務）主管人員。蔡先生於1987年7月畢業於中南大學，持有管理會計學士學位，並於1998年11月取得工業經濟師中級職稱。蔡先生於2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

**段斐欽先生**（「段先生」），40歲，為本集團副總裁，彼於2014年9月加入本集團，負責本集團的生態圈與投資者關係工作。段先生於公司戰略管理，行業研究，資本市場方面擁有約10年經驗。在加入本集團前，彼於2011年7月至2014年9月為招商證券海外行業首席分析師，主要負責香港及海外的房地產及相關行業與公司研究，並參與多家地產企業香港上市相應工作。於2010年8月至2011年7月，彼任職於華僑城房地產股份有限公司，出任企劃部經理，主要負責公司戰略發展，經營計劃管理等工作。於2006年11月至2009年9月，彼於泛海建設武漢王家墩中央商務區建設股份有限公司出任高級經理、股融資計劃等工作。於2006年之前，彼於2005年3月至2006年7月出任南都房地產集團長沙分公司營銷副總監，負責相關項目企劃、銷售。段先生於2010年7月自武漢大學畢業，取得經濟學博士學位，並於2004年11月取得倫敦政治經濟學院城市與區域發展研究管理學碩士，及2001年7月取得湖南大學城市規劃工學學士，於2016年3月就讀於北京大學光華學院EMBA班在讀。

**丁楊女士**（「丁女士」），43歲，為本集團助理總裁。彼於2004年加入本集團。丁女士主要負責本集團品牌及管理工作。丁女士在營銷開發及品牌方面擁有15餘年經驗。彼於2004年至2006年為本集團營銷部主管，負責市場規劃管理、市場開發管理及本集團管理服務項目的全國擴充。自2007年起，彼擔任本集團品牌中心主管，負責本集團的品牌建立及規劃、品牌管理、品牌規劃及宣傳、實行企業文化及宣傳企業形象。丁女士於1996年7月取得遼源師範學校的畢業文憑。

**于海華女士**（「于女士」），39歲，為本集團助理總裁，彼於2011年加入本集團，負責全集團人力資源策略規劃及執行管理工作，並兼任彩生活培訓學院執行院長。彼自2012年起為本集團人力資源中心總監。于女士於人力資源管理擁有15餘年經驗。在加入本集團前，于女士於2006年9月至2008年2月擔任快速印刷（深圳）有限公司的大中華區人力資源經理，該公司主要從事財經印刷。彼於2008年2月至2011年3月為深圳市大興汽車集團有限公司董事長助理，該公司主要從事汽車銷售及售後服務。于女士於2014年6月修讀完中山大學心理學（應用心理學）碩士，並於2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

## 高級管理層 履歷

**韓金女士**（「韓女士」），42歲，為本集團助理總裁，彼於2013年5月加入本集團二級公司，2014年5月調入集團總裁辦公室任職，負責本集團總裁辦公室管理工作，兼任深圳市彩之採供應鏈管理有限公司執行董事。韓女士於企業管理方面有10餘年經驗。在加入本集團前，彼於2002年5月至2012年12月為深圳大興汽車集團分公司總經理，主要負責分公司全面經營管理。於1998年7月至2002年2月，彼任職於廣東三正集團，其離職前的職位為集團公共關係部經理，主要負責集團對外宣傳管理。韓女士於2004年7月自澳門城市大學畢業，取得碩士學位。並於2013年1月取得北京大學匯豐商學院管理課程結業證書。

**姚琦先生**（「姚先生」），51歲，為集團助理總裁。彼於2014年4月加入本集團，負責本集團的市場拓展及管理事宜。姚先生於房地產開發與策劃營銷、物業管理擁有23年經驗。在加入本集團前，彼於2013年6月至2014年3月為深圳彩之家房地產策劃公司（該公司主要從事房屋銀行、投資運營和營銷代理）常務副總經理，主要負責地產項目營銷代理。彼於2012年9月至2013年5月為珠海市華策集團公司（該公司主要從事房地產開發和物業管理）企劃中心銷售總監，主要負責集團各地地產項目的策劃營銷。於2010年9月至2012年8月，彼任職於中山紅館房地產策劃有限公司（該公司主要從事房地產營銷代理），出任總經理，主要負責地產項目的代理策劃與營銷。於2004年4月至2009年2月，彼任職於中山飛熊房地產策劃有限公司（該公司主要從事房地產營銷代理），出任總經理，主要負責地產項目的代理策劃與營銷。姚先生於1989年7月畢業於長春光學精密機械學院（現長春理工大學），取得工學學士學位。

**楊建軍先生**（「楊先生」），31歲，為本集團研究院首席技術官，彼於2016年4月加入本集團，負責本集團IT信息化、彩之雲平台開發與運維、業務創新及技術驅動等工作。楊先生於互聯網、IT信息服務領域方面擁有約15年經驗。在加入本集團前，彼於2006年2月至2012年3月任深圳市壹網時代科技發展有限公司副總經理，負責整體技術板塊的業務開發與運營工作；2012年3月至2013年5月任深圳市惠想科技有限公司軟件技術副總工，負責電梯安全監控物聯網平台上位機的開發及運維工作；2013年5月至2015年11月任深圳市城市投資發展集團有限公司科技部信息技術總監職務，負責深城投集團整體IT信息化建設推動及營運車輛GPS監控平台、駕培業務互聯網化等業務；2015年11月至2016年4月創建深圳市輕互聯科技有限公司，任聯合創始人兼技術總監。楊先生出身草根，彼於2004年早期PC互聯網時代即輟學創業；曾先後參加清華大學、中國人民解放軍信息工程大學、希賽教育、混沌大學等機構主辦的互聯網產品、技術開發、雲計算、架構師、技術團隊管理等專業培訓。

## 高級管理層 履歷

**賈遠文先生 (「賈先生」)**，45 歲，為本集團運營中心高級總監，彼於 2017 年 3 月加入本集團，負責本集團運營中心線下運營管理工作。賈先生於服務業方面擁有約 17 年經驗。在加入本集團前，彼於 2000 年 4 月至 2003 年 7 月任中國外運速遞(香港)有限公司操作主管；2003 年 8 月至 2017 年 2 月任順豐速運有限公司指揮調度中心助理負責人，質量管理處負責人。賈先生於 1998 年 7 月畢業於湖北經濟學院，2005 年 7 月畢業於北京交通大學，並取得管理學學士學位。

**楊來瑛女士 (「楊女士」)**，45 歲，為本集團規劃與融合中心高級總監職務。彼於 2006 年 5 月加入本集團，負責物業板塊工作。楊女士在物業管理方面擁有超過 16 年工作經驗。在加入本集團前，彼曾於 2002 年 1 月至 2006 年 5 月出任深圳市榕江物業管理有限公司(該公司主要從事房地產開發及物業管理業務)任職項目經理職務，主要負責物業管理工作。楊女士於 1995 年 7 月畢業於西南大學，取得大專學歷；並於 2013 年 7 月自考獲得中南財經政法大學工商企業管理本科學歷。

# 董事會 報告

董事會欣然提呈年度報告及本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註49。

## 業績及業務回顧

本集團截至2018年12月31日止年度的業績載於第76頁的綜合損益及其他全面收益表。

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第7至10頁的主席報告、第23至31頁的財務回顧及第17至22頁的業務回顧各章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第7頁至10頁的主席報告。此外，企業管治報告以及環境、社會及管治報告（「ESG報告」）亦載列有關本集團參照環境及社會相關主要表現指標及政策的表現詳情，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規的情況。ESG報告將單獨刊發。

## ESG報告

本集團作為企業公民一直致力提升業務、環境乃至社區的可持續發展，有關本集團可持續發展方面的策略及表現，請參閱獨立刊發的ESG報告，ESG報告將於盡可能接近其刊發年報的時間，惟無論如何於本年報刊發後三個月內上傳至本公司及聯交所網站。

## 股息分派

董事建議於2019年6月28日（星期五）向全體於2019年5月30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18港仙，合共239,154,862港元（須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）批准）。總金額將自本公司股份溢價賬撥付。

## 股本

於2018年12月31日，本公司的已發行股份總數為1,328,638,000股（2017年12月31日：995,741,000股），股本為人民幣106,800,000元（2017年12月31日：人民幣78,945,000元）。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註16。



## 董事會 報告

### 本公司的可供分派儲備

於2018年12月31日，根據開曼群島公司法計算本公司的可供分派儲備為人民幣1,594.2百萬元（2017年：人民幣423.2百萬元），包括股份溢價人民幣1,589.1百萬元、購股權儲備人民幣220.1百萬元，扣除持作股份獎勵計劃之股份人民幣5.6百萬元，以及累計虧損人民幣209.4百萬元。

### 董事

於本年度及截至本報告日期的董事如下：

#### 執行董事：

唐學斌先生（首席執行官）

董東先生

黃璋先生（於2018年7月20日獲委任）

#### 非執行董事：

潘軍先生（主席）

林錦堂先生（於2018年7月20日辭任）

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

根據組織章程細則第84條，潘軍先生、唐學斌先生及黃璋先生應輪席退任，並符合資格於即將舉行之股東週年大會重選連任。

每位董事均已與本公司簽訂了服務合約（執行董事）或簽署委任狀（非執行董事及獨立非執行董事），為期三年，由2014年6月30日（本公司股份於香港聯交所上市日期）或其各自委任的生效日期起。彼等之服務合約已於2017年6月11日及2018年5月15日分別另外重續三年，可由董事或本公司不少於三個月前以書面通知終止。

### 董事服務合約

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

### 高級管理層酬金

根據守則條文第B.1.5條，截至2018年12月31日止年度，高級管理層成員（董事除外）的年度薪酬按範圍分類載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	13

各董事截至2018年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

# 董事會 報告

## 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2018年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據港交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及港交所的權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份及相關股份的好倉：

董事姓名	身分／權益性質	於本公司擁有 權益之普通股／ 相關股份數目	股權概約百分比
唐學斌先生	受控法團的權益 <sup>(1)</sup> 及 <sup>(2)</sup>	952,488,259	71.69%
	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	1,598,940	0.12%
	家族權益 <sup>(4)</sup>	450,000	0.03%
		954,537,199	71.84%
董東先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	1,526,300	0.11%
黃瑋先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	500,000	0.04%
潘軍先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	1,755,440	0.13%
周鴻禕先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	560,000	0.04%
譚振雄先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	710,000	0.05%
廖建文博士	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	710,000	0.05%
許新民先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	710,000	0.05%

附註：

- (1) 唐學斌先生（「唐先生」）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，截至2018年12月31日，就證券及期貨條例第XV部而言，唐先生被視為於Splendid Fortune持有的217,031,477本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據花樣年控股與Splendid Fortune所訂立日期為2015年6月29日的一致行動人士協議（「一致行動人士協議」），就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，唐先生亦被視為於花樣年控股擁有權益的503,956,782本公司股份擁有權益。
- (3) 為根據購股權計劃授予本公司董事的購股權（詳情見下文「購股權計劃」分節）。
- (4) 該450,000股股份由唐先生的配偶Dai Minglei女士實益擁有。

# 董事會 報告

## (ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

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

附註：

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

除上文所披露者外，於2018年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份及相關股份中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及港交所的權益或淡倉(包括董事根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及港交所的權益或淡倉。

## 股票掛鈎協議

除下列購股權計劃外，本公司於2018年度或該年年終並無訂立或存續任何股票掛鈎協議。

# 董事會 報告

## 購股權計劃

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

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

除非獲本公司股東事先批准，購股權計劃及本公司其他購股權計劃項下可予授出的股份最高數目不得超過本公司股份於聯交所上市後的已發行股份總數的10%（即100,000,000股股份），相當於本年報日期本公司的已發行股本約7.61%。於本年報日期，購股權計劃項下可供發行的股份總數為85,729,878股，佔本公司已發行股份總數6.45%。除非獲本公司股東事先批准且合資格參與者及其聯繫人放棄投票，於任何12個月期間及截至授出日期，根據購股權計劃可授予合資格參與者的購股權涉及的已發行及將予發行股份數目總數不得超過授出日期的已發行股份1%。授予任何董事、本公司主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人的購股權須獲獨立非執行董事事先批准。倘授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的任何購股權將導致已發行股份及於所有已授出或將於12個月期間內授予有關人士的購股權獲行使時將予發行的股份(i) 合共佔授出日期的已發行股份超過0.1%；及(ii) 總值超過5百萬港元（按股份的收市價計算），則須待本公司股東於股東大會以按股數投票表決方式獲事先批准，方可授出購股權。

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

董事會  
報告

以下載列購股權計劃項下購股權截至2018年12月31日止年度的變動詳情：

姓名	授出日期	行使價 港元	於授出 日期的 股份收市價 港元	於2018年 1月1日 的結餘	購股權數目			於2018年 12月31日 的結餘	緊隨行使 前的加權 平均收市價 港元	附註
					期內授出	期內行使	期內失效 ／註銷			
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
董東先生	2018年11月27日	4.11	4.11	-	500,000	-	-	500,000	-	(6)
	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
黃瑋先生	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	500,000	-	-	500,000	-	(6)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	500,000	-	-	500,000	-	(6)
	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
潘軍先生				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	500,000	-	-	500,000	-	(6)
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	(150,000)	-	-	6.25	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	(180,000)	-	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	(120,000)	(60,000)	-	6.25	(4)
周鴻禕先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	200,000	-	-	200,000	-	(6)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
譚振雄先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	200,000	-	-	200,000	-	(6)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
廖建文博士	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	200,000	-	-	200,000	-	(6)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
許新民先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	200,000	-	-	200,000	-	(6)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
本集團僱員、一名 已離任非執行董事及 本公司附屬公司的 若干少數股東	2015年4月30日	11.00	10.88	17,267,005	-	-	-	17,267,005	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	24,591,238	-	(6,328,066)	(22,200)	18,240,972	6.25	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	16,664,720	-	-	16,664,720	-	(6)
	2014年9月29日	6.66	6.66	14,122,748	-	(3,609,600)	-	10,513,148	6.25	(1)
總計				80,678,480	19,464,720	(14,151,122)	(262,200)	85,729,878		

# 董事會 報告

附註：

- (1) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- (2) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2017年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- (3) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2018年4月30日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2025年4月29日到期。
- (4) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2019年3月18日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2026年3月17日到期。
- (5) 授予曾李青先生(彼於2015年4月21日辭任非執行董事)的150,000份購股權的行使期已由董事會酌情延長。
- (6) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2019年11月27日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2020年11月27日)歸屬；(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2021年11月27日)歸屬。該購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於2016年7月4日，本公司董事會為本集團的若干僱員及顧問採納一項股份獎勵計劃(「彩生活股份獎勵計劃」)，作為彼等對本集團所作貢獻獎勵或回報，方式為授出由本公司委任的獨立受託人(「受託人」)收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後歸屬。

截至2017年12月31日止，受託人已以總代價人民幣9,010,000元購回合共1,766,000股本公司股份。於截至2018年12月31日止年度內，就股份獎勵計劃所收購的全部1,766,000股本公司股份已獎勵予合資格僱員以嘉獎彼等的表現及為本集團所作的貢獻。獎勵股份於授出日期的公平值人民幣5,909,000元已確認為開支，而已付代價與獎勵股份公平值之間的差額人民幣3,101,000元已借記予保留溢利。

截至2018年12月31日止年度內，受託人已以代價人民幣5,585,000元收購合共1,597,000股本公司股份。截至2018年12月31日止，已根據股份獎勵計劃收購1,597,000股本公司股份，而就該等股份支付的總代價為數人民幣14,595,000元已自股東權益扣除，及於2018年收購的上述股份尚未獎勵予本集團的合資格僱員或顧問。

## 董事會 報告

於2017年12月20日，本公司根據本公司股東於2017年5月24日舉行的本公司股東週年大會上授予董事的一般授權配售新股份（「配售」）。配售已於2018年1月5日完成，而配售項下合共87,246,000股新股份按每股5.00港元予以配售。配售籌集所得款項約434,700,000港元，並用作本公司的一般營運資金及未來業務擴展。

本公司擬以下列方式使用配售所得款項淨額：(a)補充本集團一般營運資金；(b)未來業務擴展。所得款項淨額約67%已按擬定用作日後業務擴展，而餘下所得款項淨額已用作一般營運資金。

除上文所披露者外，於截至2018年12月31日止年度內，本公司及其任何附屬公司並無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

### 重大收購及出售

根據本集團、花樣年控股及花樣年控股旗下若干附屬公司（本集團除外）（連同花樣年控股統稱為「花樣年集團」）訂立日期為2017年11月14日的一系列協議，內容有關向本集團轉讓深圳市幸福萬象投資合夥企業（有限合夥）100%實益權益及萬象美物業管理有限公司100%股權（「交易」）。交易代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元及向花樣年控股發行231,500,000股本公司普通股。交易於2018年3月完成，有關詳情載於本公司日期分別為2017年11月14日、2017年12月6日、2017年12月19日、2017年12月22日及2018年1月5日的公告，以及本公司日期為2019年2月6日的通函。由於根據上市規則第14.07條有關收購事項的適用百分比率超過25%但全部均低於100%，故根據上市規則第14章，萬象美收購事項構成本公司的主要交易。鑑於花樣年控股為本公司的控股股東，萬象美收購事項亦構成本公司的關連交易。

本公司確認其已遵守上市規則第14章及第14A章的所有披露規定。於2018年12月31日，除上文所披露者外，本集團並無任何其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司或資產。

### 重大投資

除「重大收購及出售」一節所披露者外，本公司於回顧年度內並無持有其他重大投資。

# 董事會 報告

## 借款

本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註34。

## 收購股份的權利

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

## 董事於重大交易、安排或合約的權益

除「關連交易」及「持續關連交易」等段所披露的該等交易外，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於年終或本年度任何時間仍然生效而董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大交易、安排或權益的重大合約。

## 管理合約

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

## 重大合約

回顧年內，除本年報「持續關連交易」一段中所披露事項外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東（定義見上市規則）或其任何附屬公司之間並無訂立任何重大合約。



# 董事會 報告

## 主要股東

於2018年12月31日，據董事所知，下列主要股東（董事及本公司最高行政人員除外）或機構於本公司股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的5%或以上權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身分／權益性質	擁有權益的 本公司普通股數目	概約百分比
曾寶寶女士	受控法團的權益 <sup>(1)及(2)</sup>	954,659,259	71.85%
Ice Apex	受控法團的權益 <sup>(1)及(2)</sup>	954,659,259	71.85%
Fantasy Pearl	實益擁有人	2,171,000	0.16%
	受控法團的權益 <sup>(1)及(2)</sup>	952,488,259	71.69%
		954,659,259	71.85%
花樣年控股	實益擁有人 <sup>(1)</sup>	735,456,782	55.35%
	其他權益 <sup>(2)</sup>	217,031,477	16.33%
		952,488,259	71.69%
Splendid Fortune	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	217,031,477	16.33%
	其他權益 <sup>(4)</sup>	503,956,782	37.93%
		720,988,259	54.27%
蔚成	受控法團的權益 <sup>(3)及(4)</sup>	720,988,259	54.27%

附註：

- (1) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.51%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據一致行動人士協議，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾寶寶女士亦被視為於Splendid Fortune擁有權益的本公司股份擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生分別擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%權益。
- (4) 根據一致行動人士協議，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，Splendid Fortune及蔚成亦被視為於花樣年控股擁有權益的本公司股份擁有權益。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

# 董事會 報告

## 獨立非執行董事的獨立性

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

## 主要客戶及供應商

截至2018年12月31年止年度，本集團五大客戶所涉及銷售合共佔本集團於本年度的總銷售額少於30%。

截至2018年12月31年止年度，本集團五大供應商所涉及採購合共佔本集團於本年度的總採購額少於30%。

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

## 持續關連交易

截至2018年12月31日止年度，本集團已訂立以下持續關連交易。交易詳情載於綜合財務報表附註50及下文：

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

於2014年6月11日，本公司間接全資附屬公司深圳市開元同濟與花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年集團（中國）」）及深圳市花樣年地產集團有限公司（「深圳市花樣年」）（各為花樣年集團的間接全資附屬公司）訂立工程服務框架協議（「2014年工程服務協議」），據此，深圳市開元同濟同意向花樣年集團就各方發展的若干物業提供工程服務（「工程服務」，包括但不限於安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務），年期自上市日期起至2016年12月31日止。

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

2014年工程服務協議於2016年12月31日屆滿。於2016年12月29日，花樣年集團（中國）、深圳市花樣年及深圳市開元同濟訂立2017年工程服務協議，據此，深圳市開元同濟同意按不遜於獨立第三方向花樣年集團提供之可資比較服務之條款向花樣年集團提供工程服務，為期三年，自2017年1月1日起至2019年12月31日止，且2017年、2018年及2019年各年之年度上限分別不得超過人民幣40.0百萬元、人民幣40.5百萬元及人民幣41.0百萬元。

## 董事會 報告

截至2018年12月31日止年度，就工程服務應付本集團的款項為人民幣11.5百萬元（2017年12月31日：5.7百萬元），同期的年度上限為人民幣40.5百萬元（2017年12月31日：40.0百萬元）。

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

於2014年6月11日，本公司間接全資附屬公司深圳市彩生活物業管理與花樣年集團（中國）及深圳市花樣年（各為花樣年集團的間接全資附屬公司）訂立交付前物業管理服務框架協議（「2014年交付前物業管理服務協議」），據此，深圳市彩生活物業管理同意提供交付前物業管理服務，而有關服務可分為將於預售前及交付前階段提供的服務，包括但不限於(i)於預售階段提供駐場保安、清潔及其他相關服務以及將向花樣年集團物業銷售中心提供的客戶服務，例如禮賓服務及客戶泊車指導；及(ii)於交付前階段為花樣年集團旗下物業發展項中未售部分提供營運及管理服務（「交付前物業管理服務」），年期自上市日期起至2016年12月31日止。

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

2014年交付前物業管理服務協議於2016年12月31日屆滿。於2016年12月29日，花樣年集團（中國）、深圳市花樣年及深圳市彩生活物業管理訂立2017年交付前物業管理服務協議，據此，深圳市彩生活物業管理同意按不遜於獨立第三方向花樣年集團提供之可資比較服務之條款向花樣年集團提供交付前物業管理服務，為期三年，自2017年1月1日起至2019年12月31日止，且2017年、2018年及2019年各年之年度上限分別不得超過人民幣23.0百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣28.0百萬元。

截至2018年12月31日止年度，就物業管理服務應付本集團的款項為人民幣6.2百萬元（2017年12月31日：0.9百萬元），而同期的年度上限為人民幣25.0百萬元（2017年12月31日：23.0百萬元）。

## 董事會 報告

### 3. 深圳市彩生活網絡服務有限公司(「深圳市彩生活網絡服務」)向花樣年集團提供網絡推廣服務

於2018年6月27日，深圳市彩生活網絡服務與深圳市彩付寶就電子平台服務訂立合作協議。據此，深圳市彩生活網絡服務將透過其電子平台彩之雲及Colourlife.com 允許用戶註冊深圳市彩付寶之qianshenhua.com (錢生花) 電子平台以購買產品及服務，包括購買產品之P2P服務及Colour Easy貸款服務(一項由深圳市彩付寶向客戶提供之網絡金融服務)，合作協議年期至2019年12月31日止兩個財政年度。2018年及2019年各年之年度上限分別不得超過人民幣75.0百萬元及人民幣80.0百萬元。

截止2018年12月31日止年度，就電子平台服務應付本集團之款項為人民幣38.4百萬元，屬於同期年度上限人民幣75.0百萬元的範圍內。

### 4. 架構合約

根據《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)，增值電信服務須遵守外商投資限制，其中外商投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%之股權。互聯網內容供應服務或ICP服務屬於增值電信服務的子類別。本公司中國法律顧問(「法律顧問」)告知，深圳市的彩生活網絡服務透過本公司網站提供的社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且任何有關外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗(「資質規定」)。

根據工信部和廣東省通信管理局負責批准增值電信服務的相關人員的諮詢，法律顧問告知，為證明符合資質規定，外商投資者須向中國主管機關提供由其註冊地點所在的相關部門發出的電信服務業務經營牌照(相當於中國工業和信息化部(「工信部」)發出的ICP牌照)及其最近三年的財務報告。然而，工信部並無於法律顧問諮詢期間表明何等事宜會構成「良好往績記錄」及「相關經營經驗」，且並無有關此方面，或在外國投資者提供相關電信服務的司法權區或國家並無電信服務業務營業執照的機制的情況下，就是否須建立必要憑證或使用何種文件建立必要憑證的具體書面指引。

## 董事會 報告

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

基於上述相關中國法律及法規的限制，本集團無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「深圳市彩之雲網絡」）的股本權益。為令本集團可繼續管理及經營深圳市彩之雲網絡的線上業務，並可享有自深圳市彩之雲網絡有關線上業務所產生的所有經濟利益，深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡、潘先生與唐先生於2014年6月16日訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書（統稱「架構合約」），據此，本集團有權享有深圳市彩之雲網絡自線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生之所有經濟利益（「合約安排」）。架構合約之初步年期為10年，可重續連續10年。本公司正探索於海外經營社區租賃、銷售及其他服務業務的各項機遇，務求儘早於相關中國法規對外資經營增值電信業務的限制消除時，符合資格收購深圳市彩之雲網絡全部股權。有關架構合約的詳情，請參閱本公司日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為本公司之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由潘先生（為本公司主席兼非執行董事、花樣年控股執行董事及主要股東）及唐先生（為本公司執行董事、行政總裁兼主要股東）分別持有70%及30%，因此，就上市規則而言，潘先生及唐先生為花樣年控股之關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

除獨家管理及經營協議涉及深圳市彩之雲網絡每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費外，各項架構合約並不涉及支付任何代價。

## 董事會 報告

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司，猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體（稱為母公司）控制之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。

儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲本公司之中國法律顧問確認。本集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向本集團所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2018年12月31日止年度的約人民幣72.2百萬元及截至2018年12月31日的約人民幣3.2百萬元。

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致之任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方可將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。

本公司已申請而香港聯交所已授出豁免，架構合約可豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈及獨立股東批准規定。

## 董事會 報告

潘先生與唐先生可能會與本集團有潛在利益衝突。潘先生與唐先生均已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接（不論是其親身或透過任何自然人或法定實體）參與或從事、收購或持有（在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份）目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務（包括但不限於其股東）之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突（深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突），則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

為確保架構合約妥善落實執行，本公司並採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，董事會定期檢討架構合約的執行及履約情況，不少於每季度一次；
- (b) 於定期會議上討論政府當局（如有）就合規及監管查詢的事宜，不少於每季度一次；
- (c) 本集團的相關業務單位及經營分部定期向本公司高級管理層呈報架構合約項下合規及履約狀況及其他相關事宜，不少於每月一次；
- (d) 以本公司副總裁段斐欽先生（「段先生」）為首的本公司合規部監督架構合約的妥善執行情況以及潘先生及唐先生就有關合約的合規情況；及
- (e) 根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶乃通過其公司印鑑及一名深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人印鑑運作。公司印鑑目前由段先生保管。

董事會確認，合約安排及／或其採納狀況以及對本集團的影響並無重大變動。董事會亦確認，概無解除架構合約或未能於採納架構合約所依循限制被移除時予以解除。

## 董事會 報告

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

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已就上述持續關連交易的協議與本公司的高級管理層討論，並審閱持續關連交易，並確認上述持續關連交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或較佳的條款訂立；及
- (iii) 根據相關協議所載屬公平合理及符合本公司股東整體利益的條款訂立。

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

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 倘交易涉及本公司提供商品及服務，則未有在一切重大方面遵守本公司的定價政策；
- (iii) 並非在一切重大方面根據規管交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超逾年度上限。



## 董事會 報告

### 其他

上文所披露持續關連交易亦構成國際財務報告準則項下的關連方交易。年內進行的重大關連方交易概要於綜合財務報表附註50披露。當中(c)項亦構成上市規則第14A章界定的關連／持續關連交易，而其他關連方交易並不構成關連交易(定義見上市規則第14A章)。

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

### 遵守不競爭契據

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

(i) 花樣年集團將不會參與任何涉及下列活動的業務：

- 集中於住宅社區的物業管理；
- 工程服務，主要包括(i)設備安裝服務、(ii)維修及保養服務及(iii)透過本公司的設備租賃計劃提供的自動化及其他設備升級服務；或
- 以住宅社區居民及業主為目標的社區租賃、銷售及其他服務，主要包括(i)公共空間租賃協助、(ii)購物協助及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。

(ii) 就花樣年集團發展的住宅社區而言，花樣年集團將不會參與有關物業的物業管理，惟將透過招標程序挑選物業管理公司，而本集團將獲邀參與招標；及

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

根據花樣年控股就遵守不競爭契據發出的年度聲明，花樣年控股確認，於截至2018年12月31日止年度，(i)不競爭契據所有相關條款於各重大方面已獲全面遵守；及(ii)花樣年控股概無覓得或獲提供任何參與與本集團業務構成競爭的業務的機會。

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

## 董事會 報告

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

除上述不競爭承諾外，花樣年控股亦於不競爭契據中向本公司承諾，於不競爭期間，倘花樣年集團擬向任何第三方出售其於任何純商業物業（如寫字樓、零售商場、酒店及服務式住宅（「保留業務」）的物業管理的任何部分或全部業務或保留業務中的任何權益，其將先行向本公司提呈收購有關業務或權益的權利，而花樣年集團僅可於本公司拒絕有關提呈後，按不優於本公司所獲提供條款的條款與第三方進行有關出售事項。董事決定是否行使有關權利時，董事將考慮多項因素，包括購買價、其將為本集團帶來的利益及本集團是否有足夠管理人員及資源管理及經營有關業務的業務營運。本公司獨立非執行董事將於花樣年集團以書面通知本公司有關商機後一個月內決定是否行使有關權力。於截至2018年12月31日止年度，本公司並未自花樣年控股接獲任何有關購買部分或全部保留業務的通知。

### 遵守法律及法規

本公司具備合規程序，確保適用法律、規則及法規得以遵守，尤以對本集團造成重大影響者為要，如上市規則及經修訂香港財務報告準則。本公司審核委員會由董事會委任，監察本集團的政策及常規以符合法律及監管規定，並定期審閱有關政策。適用法律、規則及法規的如有任何變動，將不時提請相關僱員及相關營運單位注意。盡本公司所悉，本公司在各重大方面已遵守對其業務及營運構成重大影響的相關法律及法規。

### 董事於競爭業務的權益

截至2018年12月31日止年度，概無董事或其各自任何聯繫人士從事與本集團競爭或可能競爭的業務或與本集團存在任何利益衝突。

### 酬金政策

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

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

## 董事會 報告

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例為全體香港僱員設立強積金計劃。本集團全體香港僱員均須參與強積金計劃。供款按僱員薪金的某一百分比作出，並於強積金計劃規則規定應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開處理，並由一個獨立管理的基金持有。向強積金計劃供款時，本集團的僱主供款將全數歸屬於僱員所有。截至2018年12月31日，概無失效供款可供來年扣減應付供款之用。

酬金總額人民幣1,191.6百萬元於綜合損益及其他全面收益表中扣除，其中人民幣6.0百萬元為董事酬金，而人民幣1,185.6百萬元為其他員工薪金及津貼。

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

### 優先購買權

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

### 企業管治

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文。董事會認為，截至2018年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟守則條文E.1.2條除外，有關詳情載於本年報第60至68頁之「企業管治報告」。

### 股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策(「股息政策」)。

根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、財務狀況、流動資金充裕程度、投資需求，以及未來發展所需利潤留存。本公司於與股東分享溢利的同時，亦將留存足夠儲備，以確保本集團發展戰略落地。本公司能否派付股息亦受開曼群島法律、香港法律及本公司章程細則規定所規限。

# 董事會 報告

## 足夠公眾持股量

基於本公司所得公開資料及據董事所知，現確認於截至2018年12月31日止年度及截至本年報發佈前的最後實際可行日期為止，本公司於整個期間一直維持足夠公眾持股量。

## 首次公開發售的所得款項淨額用途

本公司於2014年6月在港交所進行首次公開發售，籌得所得款項淨額合共約人民幣710百萬元（扣除包銷費用及佣金以及其他有關開支約人民幣39.3百萬元），有關款項擬以與本公司日期為2014年6月17日的招股章程一致的方式動用。

於2018年12月31日前，上市所得款項總額已按下列所擬用途動用：1)約人民幣429.7百萬元用作收購地區物業管理公司；2)約人民幣137.1百萬元供本集團用作購買硬件設備，以在工程服務業務分部下進行社區升級；3)約人民幣71.6百萬元用作本集團銷售及營銷活動，以及投資信息科技軟件，進一步發展社區租賃、銷售及其他服務平台；及4)約人民幣71.6百萬元用作營運資金及一般公司用途。

## 獲准彌償條文

本公司在整個年度均有為董事及高級職員投購責任保險，為本公司董事及高級職員提供適當保障。

## 核數師

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

代表董事會  
執行董事兼首席執行官  
唐學斌

香港，2019年3月27日

## 企業管治 報告

### 企業管治常規

本公司致力維持高水平企業管治，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一直深明對股東保持透明度及問責的重要性。董事會相信良好企業管治可為股東帶來最大回報。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，惟守則條文E.1.2條除外，詳情會在下文解釋。

就企業管治守則守則條文第E.1.2條，一名非執行董事及薪酬委員會主席由於其他業務責任而並無出席本公司於2018年5月29日舉行的股東週年大會，且並無委派代表出席股東週年大會。

除上述偏離情況外，董事會認為，本公司於截至2018年12月31日止年度一直遵守企業管治守則載列的所有守則條文。

本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規以確保符合企業管治守則的規定。

### 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的《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」）。本公司已就董事於截至2018年12月31日止年度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截至2018年12月31日止年度均遵守標準守則及證券交易守則。

本公司並不知悉有僱員不符合證券交易守則規定的情況。

### 董事會

年內及直至本報告日期本公司董事會為：

#### 執行董事：

唐學斌先生（首席執行官）

董東先生

黃璋先生（於2018年7月20日獲委任）

#### 非執行董事：

潘軍先生（主席）

林錦堂先生（於2018年7月20日辭任）

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

董事的履歷資料載於本年報第32至34頁「董事履歷」一節。董事成員彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

# 企業管治 報告

## 主席及首席執行官

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

## 獨立非執行董事

於截至2018年12月31日止年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會人數三分之一)的規定。獨立非執行董事具備金融會計、業務策略及物業管理方面的相關專業資格及相關管理經驗，並已向董事會提供彼等的專業意見。

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

## 重選董事

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

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

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

## 董事會及管理層的職責、問責及貢獻

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

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

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

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

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

## 企業管治 報告

### 董事的持續專業發展

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

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

董事應參與合適的持續專業發展以增進及重溫彼等的知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。本公司將為董事安排內部簡報會。

本公司不時向全體董事提供相關閱讀材料(包括相關法例、規則及規例的修訂或最新資料)作參考及研究。

### 董事委員會

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

審核委員會全體成員以及薪酬委員會及提名委員會大多數成員為獨立非執行董事。

### 審核委員會

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

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

審核委員會於截至2018年12月31日止年度舉行3次會議。會上，審核委員會獲提供本集團的財務報表(包括截至2018年12月31日止年度的經審核年度業績及截至2018年6月30日止六個月的未經審核中期業績)、內部監控報告及其他必要財務資料，以供考慮、審閱及評估財務報表、內部監控及所進行工作產生的重大問題。審核委員會亦就委任本公司外聘核數師提供建議並檢討下列各項，包括：

- (a) 本公司的企業管治政策及常規；

## 企業管治 報告

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

### 薪酬委員會

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

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

薪酬委員會於截至2018年12月31日止年度舉行1次會議。會上，薪酬委員會已檢討及向董事會建議董事及高級管理層的薪酬組合。本集團的薪酬政策及董事薪酬詳情載於董事會報告內「酬金政策」一節及綜合財務報表附註12。

### 提名委員會

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

提名委員會須履行下列職責：

- (a) 確保董事會及其委員會的成員具備適當的技能、多元化的背景及對本公司有所瞭解，並配合得宜，讓董事會能有效履行其職務；
- (b) 協助董事會制定董事會及高級管理層的繼任計劃；
- (c) 定期及至少每年一次檢討董事會之結構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何建議變動向董事會提供建議，以補充本公司之企業策略；
- (d) 因應上市規則的規定，按情況制定、檢討及更新多元化政策供董事會批准，並檢討及更新董事會為落實該政策而制定的目標；
- (e) 按情況制定、檢討及實施有關物色、甄選及提名董事人選的政策、準則及程序，以供董事會批准。有關準則包括但不限於個別人選可為董事會帶來在資歷、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面的貢獻；



## 企業管治 報告

- (f) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (g) 評估獨立非執行董事之獨立性，以釐定彼等之資格；
- (h) 就董事之委任或重新委任以及董事及高級管理層(尤其是主席及行政總裁)之繼任計劃向董事會提供建議，當中考慮到提名委員會認為合適的所有因素，包括本集團面臨的挑戰和機遇，以及未來所需的技能及專長，並確保董事會每年至少討論一次高級管理層的繼任計劃；
- (i) 持續檢討本集團在領導才能方面的需要及培訓發展計劃，確保本集團能持續高效運作及保持市場競爭力；
- (j) 評估董事的需要，並監察董事的培訓及發展；
- (k) 制定評核董事委員會表現的程序：
  - (i) 檢討及評估擔任各董事委員會成員需具備的技能、知識及經驗，並就委任董事委員會成員及各委員會主席之事宜提供建議；
  - (ii) 在有需要或適宜時向董事會推薦人選，以填補董事委員會空缺或新增職位；
  - (iii) 審閱對董事會及／或任何董事委員會進行的評核中對董事委員會角色及成效的反饋意見，並就任何變動提供建議；
- (l) 制定物色及評核董事候選人資格標準及評估董事候選人之條件，包括但不限於評估董事會之技能、知識和經驗之平衡，並按評估結果，就個別委任編製角色及所需能力之說明；
- (m) 全面掌握對本公司及其業務所在市場有影響的最新策略事宜和商業轉變；
- (n) 確保非執行董事獲委任加入董事會時收到正式聘書，當中列明董事會對彼等付出之時間、在委員會之服務，以及參與董事會會議以外之活動之期望；
- (o) 檢討及評核本公司企業管治指引是否足夠，並就任何建議變動向董事會提出建議以供審批；
- (p) 採取任何行動使提名委員會可履行董事會賦予之權力及職能；及
- (q) 符合董事會不時指定或本公司章程不時所載或法例不時所定之任何要求、指示及規例。

## 企業管治 報告

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

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

提名委員會於截至2018年12月31日止年度舉行一次會議。會上提呈董事會討論及批准前評估獨立非執行董事的獨立性及將於本公司2018年股東週年大會重選的董事、檢討董事會多元化政策及可計量目標，並檢討董事會的架構、規模及組成。

### 董事會會議、董事委員會成員及股東週年大會的出席記錄

下表載列截至2018年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的記錄：

董事姓名	任期內出席／會議舉行次數		
	董事會	審核委員會	2018年 股東週年大會
<b>執行董事</b>			
唐學斌先生	3/3	不適用	1/1
董東先生	3/3	不適用	1/1
黃璋先生(於2018年7月20日獲委任)	1/1	不適用	0/0
<b>非執行董事</b>			
潘軍先生	3/3	不適用	1/1
林錦堂先生(於2018年7月20日辭任)	2/2	不適用	1/1
周鴻禕先生	0/3	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>			
譚振雄先生	3/3	3/3	1/1
廖建文博士	2/3	3/3	0/1
許新民先生	3/3	3/3	1/1

主席亦於截至2018年12月31日止年度在執行董事避席的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

## 企業管治 報告

### 董事就財務報表承擔的責任

董事確認彼等有責任編製本公司截至2018年12月31日止年度的財務報表。

本公司的獨立核數師就彼等對財務報表的申報責任所作聲明載於本年報第69至75頁的獨立核數師報告。

### 核數師酬金

截至2018年12月31日止年度就核數服務及非核數服務支付予本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行的酬金分析如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
核數服務	4,100
非核數服務	
—截至2018年6月30日止六個月之財務業績中期審閱	1,450
—審閱持續關連交易	30
—對重大收購交易作為本集團的申報會計師	1,750
	<hr/>
	7,330

### 內部監控

董事會負責維持充足的內部監控制度以保障本公司及股東利益，並透過審核委員會按年檢討有關制度的成效。於回顧年度，審核委員會已與本集團的內部審計團隊及高級管理層討論本公司內部監控系統(包括財務、營運及合規監控，以及風險管理)是否充足有效；亦考慮了資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司預算的會計及財務報告職能是否足夠。審核委員會進一步向董事會提出建議，確保財務報告可靠以及適用的法定會計及匯報規定、法律及監管規定、董事會批核的內部規則及程序均得以遵守，並識別及管理本集團的潛在風險。此外，審核委員會及董事會亦會對本集團的表現及內部監控系統，以便確保有行之有效的措施落實以保障重要資產及識別本集團的業務風險。

截至2018年12月31日止年度，董事會認為內部監控及風險管理系統有效且足夠。於截至2018年12月31日止年度，並無發現可能對股東構成影響的重大方面。

# 企業管治 報告

## 公司秘書

截至2018年12月31日止年度，為遵守上市規則第3.28條規定，本公司之公司秘書為本公司的全職僱員，並熟悉本公司的日常事務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出意見，藉此協助本集團應對不斷轉變的監管環境及滿足各種商業需求。

截至2018年12月31日止財政年度，本公司之公司秘書遵照上市規則第3.29條規定，已接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權利

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

### 股東召開股東特別大會的權利

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

### 於股東大會提呈

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

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

### 向董事會作出查詢

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

### 聯絡詳情

股東可將彼等的查詢或要求按上述方式郵寄至以下地址：

香港皇后大道中16-18號新世界大廈1座1202-03室  
董事會收

## 企業管治 報告

本公司鼓勵股東提供(其中包括,尤其是)電郵地址以促成及時有效的溝通。

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

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

### 與股東及投資者溝通／投資者關係

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

#### 章程文件

於回顧年度,本公司的組織章程細則並無作出任何改動。本公司組織章程細則的最新版本可於本公司及香港交易及結算有限公司網站查閱。

### 遵守不競爭契據情況

花樣年控股遵守不競爭契據的情況載於本年報第56頁「遵守不競爭契據」一節。

## 獨立核數師 報告

# Deloitte.

# 德勤

致彩生活服務集團有限公司列位股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(「吾等」)已審核載於第76至224頁彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括2018年12月31日之綜合財務狀況報表及截至該日止年度之綜合損益表及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「道德守則」)，吾等獨立於貴集團，並已履行道德守則中的其他專業道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

# 獨立核數師 報告

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，吾等不會對這些事項個別提供意見。

### 關鍵審核事項

#### 評估商譽及無形資產減值

吾等已將因收購附屬公司而收購業務產生之商譽及無形資產識別為關鍵審核事項，此乃由於結餘對綜合財務報表之整體重要性，加上貴集團管理層就獲分配商譽及無形資產之現金產生單位可收回金額作出重大程度估計。

誠如綜合財務報表附註5所披露，管理層通過評估無形資產的賬面值可能無法收回的減值指標評估無形資產減值，並通過估計已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額（為使用價值（「使用價值」）與公平值減出售成本的較高者）評估商譽減值。使用價值計算要求貴集團根據貴集團管理層批准的五年財務預算及合適貼現率估計現金產生單位預期產生的未來現金流量。貴集團聘請獨立估值師（「估值師」）協助估計。貴集團的估值團隊與合資格的外部估值師緊密合作，以建立適當的估計模型及模型的輸入值。編製於核准財務預算所涵蓋期間現金流量預測所涉及的主要估計包括增長率、貼現率及預期未來現金流入／流出（包括估計的收入、毛利及經營開支）。誠如綜合財務報表附註22及21所披露，於2018年12月31日，於扣除商譽及無形資產累計減值虧損分別為人民幣870,000元及零之後，商譽及無形資產賬面值分別為人民幣2,248,054,000元及人民幣1,146,946,000元，而截至2018年12月31日止年度，貴集團管理層並無確認減值虧損。

### 吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就商譽及無形資產減值評估之程序包括：

- 與管理層討論有關市場、經濟及法律環境以及各現金產生單位的經濟表現以評估管理層對減值跡象的識別；
- 評估有關無形資產減值指標的評定合理性；
- 評估估值師的才幹、能力及客觀性；
- 與管理層商討，了解管理層對商譽減值評估採納之關鍵估計，包括增長率、貼現率及預期現金流入／流出計算，包括收益，毛利及估計經營開支；
- 經參照貴集團歷史財務業績及可資比較上市公司，評估增長率及預期未來現金流入／流出，包括收益，毛利及估計經營開支；
- 將預測應用之貼現率與經濟及行業數據對比，評估其是否合適；根據行業知識及在內部專員的協助下進行的獨立研究的基礎上將彼等與經濟及行業數據以及可資比較上市公司進行比較；及
- 將該等現金產生單位之實際業績與商譽減值評估使用之先前預測結果比較，評估管理層批准之財務預算及現金流量預是否合理。

# 獨立核數師 報告

## 關鍵審核事項

### 貿易應收款項之可收回性

吾等已將貿易應收款項之可收回性識別為關鍵審核事項，此乃由於結餘對綜合財務報表之重要性，加上於估計貿易應收款項之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）（可能影響貴集團於報告期末貿易應收款項之賬面值）時，貴集團管理層作出重大程度估計。

誠如綜合財務報表附註5所披露，管理層使用撥備矩陣計算貿易應收款項之預期信貸虧損，而撥備率乃根據內部信貸評級根據各債務人按賬齡分類的內部信貸評級計算，其乃認為屬類似的虧損模式並考慮到過往收回率、其客戶違約概率及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註24所披露，於2018年12月31日，貿易應收款項賬面值為人民幣629,710,000元（經扣除信貸虧損撥備人民幣44,284,000元後），信貸虧損撥備人民幣11,211,000元於截至2018年12月31日止年度的損益內確認。

## 吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估貿易應收款項之預期信貸虧損之程序包括：

- 通過於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號「金融工具」後採用預期信貸虧損模式了解管理層如何評估貿易應收款項之預期信貸虧損；
- 測試管理層用於編製撥備矩陣的資料的完整性，包括按抽樣基準對來源文件（包括發票及繳款單）進行賬齡分析；及
- 參考過往收回率、客戶違約概率及前瞻性資料評估預期平均虧損率的適當性。



## 獨立核數師 報告

### 關鍵審核事項

#### 代表住戶付款之可收回性

吾等已將代表住戶付款之可收回性識別為關鍵審核事項，此乃由於對綜合財務報表之重要性，加上貴集團管理層於估計代表住戶付款之預期信貸虧損(可能影響於報告期末之賬面值)時作出重大程度之估計。

誠如綜合財務報表附註5披露，管理層使用撥備矩陣計算住戶付款的預期信貸虧損且撥備率乃根據內部信貸評級計算，由於各債務人有類似虧損模式。經計及前瞻性資料，撥備矩陣乃基於貴集團過往收回率及交易方違約概率進行。誠如綜合財務報表附註29披露，於2018年12月31日，代表住戶付款之賬面值人民幣778,617,000元扣除預期虧損撥備人民幣122,816,000元後，及於截至2018年12月31日止年度之信貸虧損撥備人民幣40,846,000元於損益內確認。

### 吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估代表住戶付款之可收回性之程序包括：

- 通過於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號「金融工具」後採用預期信貸虧損模式了解管理層如何評定代表住戶付款之預期信貸虧損；
- 測試管理層用於編製撥備矩陣的資料的完整性，包括內部信貸評級及減值指標，包括社區的物業管理協議是否已終止或預期將予終止、過往撤銷經驗、住宅社區物業管理辦事處的財務表現及住宅社區管理辦事處的預期未來現金流量；
- 按抽樣基準，核查本集團所收取的物業服務終止通知書，並與管理層確認若干社區的管理服務是否已經終止或將終會終止；
- 按採樣基準，核查相關住宅社區的最新管理賬戶以評估向住客收受的管理費是否足以涵蓋本集團代表物業管理處所支付的多項開支，從而評估住宅社區物業管理處的財政表現；及
- 參考過往收回率、交易方違約概率及前瞻性資料，評估預期平均虧損率的適當性。

# 獨立核數師 報告

## 其他資料

貴公司之董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載之資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此之核數師報告。

吾等有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，吾等亦並不就此發表任何形式之核證結論。

就吾等對綜合財務報表之審核而言，吾等之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告此一事實。吾等就此並無須報告事項。

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公允地列報該等綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督貴集團的財務報告流程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據吾等所協定的委聘條款僅向閣下（作為整體）出具包括吾等意見的核數師報告，除此以外，吾等的報告書不作其他用途。吾等不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師 報告

吾等根據香港核數準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的效能發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表（包括披露資料）的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團審計。吾等僅對吾等之審計意見承擔責任。

吾等與治理層溝通了（其中包括）計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括吾等在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向治理層提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的關係及其他事項，以及相關防範措施（倘適用）。

## 獨立核數師 報告

從與治理層溝通的事項中，吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等會在核數師報告中描述這些事項，惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在吾等的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，吾等將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為Lam Chi Hong。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年3月27日

# 綜合損益及 其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益			
服務		<b>3,565,390</b>	1,542,290
租金		<b>48,268</b>	86,408
收入總額	6	<b>3,613,658</b>	1,628,698
服務成本		<b>(2,331,178)</b>	(898,020)
毛利		<b>1,282,480</b>	730,678
其他收益及虧損	8	<b>18,929</b>	44,668
其他收入	8	<b>56,149</b>	52,715
減值損失，扣除撥回	10	<b>(52,424)</b>	(49,771)
銷售及分銷開支		<b>(60,068)</b>	(26,167)
行政開支		<b>(375,790)</b>	(277,215)
按酬金制向住宅社區支收的開支		<b>80,002</b>	67,409
融資成本	9	<b>(299,072)</b>	(90,236)
投資物業的公平值變動		<b>9,059</b>	2,840
分佔聯營公司業績		<b>158</b>	(279)
分佔合營企業業績		<b>10,512</b>	1,988
除稅前溢利		<b>669,935</b>	456,630
所得稅開支	11	<b>(151,908)</b>	(105,981)
年內溢利	13	<b>518,027</b>	350,649
<b>其他全面收益(開支)</b>			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入 其他全面收益」)的權益工具公平值變動		<b>288</b>	-
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具的 公平值變動的遞延稅務影響		<b>(72)</b>	-
		<b>216</b>	-
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售投資的公平值變動		-	1,897
可供出售投資公平值變動的遞延稅務影響		-	(474)
		-	1,423
年內其他全面收益，減所得稅		<b>216</b>	1,423
年內全面收益總額		<b>518,243</b>	352,072

# 綜合損益及 其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		<b>485,021</b>	320,657
— 非控股權益		<b>33,006</b>	29,992
		<b>518,027</b>	350,649
以下人士應佔年內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		<b>485,237</b>	322,080
— 非控股權益		<b>33,006</b>	29,992
		<b>518,243</b>	352,072
每股盈利(人民幣分)－基本	15	<b>37.90</b>	32.19
每股盈利(人民幣分)－攤薄	15	<b>37.89</b>	32.19

# 綜合 財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	236,808	239,873
投資物業	17	123,544	70,554
於聯營公司的權益	18	41,887	23,692
於合營企業的權益	19	100,754	45,645
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	20	120,455	–
可供出售投資	20	–	148,457
無形資產	21	1,146,946	1,274,453
商譽	22	2,248,054	2,208,089
合約資產	23	21,804	–
貿易應收款項	24	–	10,983
其他應收款項及預付款項	24	6,286	6,989
應收貸款	25	35,868	44,794
遞延稅項資產	26	48,985	37,342
應收一名董事款項	50(b)	–	323
應收一間合營企業款項	50(b)	81,505	–
就潛在收購附屬公司支付的按金	27	69,834	52,793
		<b>4,282,730</b>	4,163,987
<b>流動資產</b>			
存貨		4,631	7,331
合約資產	23	57,761	–
應收客戶的合約工程款項	28	–	43,693
貿易應收款項	24	629,710	538,312
其他應收款項及預付款項	24	714,564	471,590
應收貸款	25	211,343	39,550
代表住戶付款	29	778,617	522,495
應收同系附屬公司款項	50(b)	172,299	447,001
應收附屬公司非控股股東款項	50(b)	119,230	113,153
應收關連方款項	50(b)	16,072	15,477
應收聯營公司款項	50(b)	15,905	27,567
應收合營企業款項	50(b)	24,447	5,292
應收一名董事款項	50(b)	–	60
按公平值計入損益的金融資產	30	26,062	191,898
質押銀行存款	31	346,000	377,175
銀行結餘及現金	31	2,666,922	1,847,528
		<b>5,783,563</b>	4,648,122

# 綜合 財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
合約負債	33	<b>238,692</b>	-
應付客戶合約工程款項	28	-	13,778
貿易應付款項	32	<b>504,403</b>	284,159
其他應付款項及應計款項	32	<b>967,730</b>	1,207,825
代表住戶收款	29	<b>406,676</b>	382,355
應付同系附屬公司款項	50(b)	<b>458,306</b>	12,740
應付附屬公司非控股股東款項	50(b)	<b>38,561</b>	16,472
應付聯營公司款項	50(b)	<b>19,971</b>	13,513
應付合營企業款項	50(b)	<b>367</b>	7,153
應付關連方款項		<b>11,769</b>	-
稅項負債		<b>194,140</b>	179,000
一年內到期的借款	34	<b>1,362,868</b>	674,030
一年內到期的公司債券	35	<b>181,497</b>	16,300
一年內到期的已發行資產抵押證券	36	<b>208,636</b>	42,533
		<b>4,593,616</b>	2,849,858
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,189,947</b>	1,798,264
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,472,677</b>	5,962,251



# 綜合 財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	26	<b>308,581</b>	338,125
應付一間同系附屬公司款項	50(b)	<b>1,282</b>	2,271
一年後到期的借款	34	<b>1,720,888</b>	1,395,170
一年後到期的公司債券	35	<b>134,004</b>	536,302
一年後到期的已發行資產抵押證券	36	<b>51,783</b>	185,204
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,216,538</b>	2,457,072
<b>資產淨值</b>		<b>3,256,139</b>	3,505,179
<b>資本及儲備</b>			
股本	37	<b>106,800</b>	78,945
儲備		<b>3,028,668</b>	3,320,026
本公司擁有人應佔權益		<b>3,135,468</b>	3,398,971
非控股權益		<b>120,671</b>	106,208
<b>權益總額</b>		<b>3,256,139</b>	3,505,179

第76至224頁的綜合財務報表於2019年3月27日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

唐學斌  
董事

董東  
董事

# 綜合 權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	購股權 儲備 人民幣千元 (附註38)	就股份 激勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註39)	按 公平值 計入其他 全面收益 之儲備/ 重估儲備 人民幣千元 (附註b)	其他儲備 人民幣千元 (附註b)	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	79,325	519,820	41,230	197,155	(9,010)	17,327	(52,989)	666,064	1,458,922	73,550	1,532,472
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	320,657	320,657	29,992	350,649
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	1,897	-	-	1,897	-	1,897
可供出售投資公平值變動的 遞延稅務影響	-	-	-	-	-	(474)	-	-	(474)	-	(474)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	1,423	-	-	1,423	-	1,423
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	1,423	-	320,657	322,080	29,992	352,072
派予予本公司股東的股息(附註14)	-	(86,718)	-	-	-	-	-	-	(86,718)	-	(86,718)
派予予本公司附屬公司非控股股東的 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,869)	(8,869)
收購附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,631	16,631
出售附屬公司(附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,096)	(5,096)
確認按股權結算以股份支付的款項 (附註38)	-	-	-	45,303	-	-	-	-	45,303	-	45,303
於股份回購後獲取消(附註37)	(380)	(18,407)	-	-	-	-	-	-	(18,787)	-	(18,787)
轉撥	-	-	15,150	-	-	-	-	(15,150)	-	-	-
於2017年12月31日	78,945	414,695	56,380	242,458	(9,010)	18,750	(52,989)	971,571	1,720,800	106,208	1,827,008
合併會計法重列(附註2)	-	-	-	-	-	-	1,678,171	-	1,678,171	-	1,678,171
於2017年12月31日(經重列)	78,945	414,695	56,380	242,458	(9,010)	18,750	1,625,182	971,571	3,398,971	106,208	3,505,179
首次應用香港財務報告準則第9號 產生的影響(附註3)	-	-	-	-	-	-	-	(7,607)	(7,607)	(263)	(7,870)
於2018年1月1日(經調整)	78,945	414,695	56,380	242,458	(9,010)	18,750	1,625,182	963,964	3,391,364	105,945	3,497,309

# 綜合 權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	購股權 儲備 人民幣千元 (附註38)	就股份 激勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註39)	按 公平值 計入其他 全面收益 之儲備/ 重估儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註b)	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	485,021	485,021	33,006	518,027
按公平值計入其他全面收益的權益工具公平值變動	-	-	-	-	-	288	-	-	288	-	288
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具的公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	(72)	-	-	(72)	-	(72)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	216	-	-	216	-	216
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	216	-	485,021	485,237	33,006	518,243
派予本公司股東的股息(附註14)	-	(166,237)	-	-	-	-	-	-	(166,237)	-	(166,237)
於合併共同控制實體時發行股份及現金代價(附註37)	19,575	887,650	-	-	-	-	(1,921,399)	-	(1,014,174)	-	(1,014,174)
發行新股份(附註37)	7,066	345,230	-	-	-	-	-	-	352,296	-	352,296
於購股權行使時發行股份(附註37)	1,214	107,787	-	(33,131)	-	-	-	-	75,870	-	75,870
為股份獎勵計劃購回的股份(附註39)	-	-	-	-	(5,585)	-	-	-	(5,585)	-	(5,585)
派予本公司附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,658)	(22,658)
收購附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	207	207
若干附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,171	4,171
確認按股權結算以股份支付的款項(附註38及39)	-	-	-	10,788	9,010	-	-	(3,101)	16,697	-	16,697
轉撥	-	-	60,025	-	-	-	-	(60,025)	-	-	-
於2018年12月31日	106,800	1,589,125	116,405	220,115	(5,585)	18,966	(296,217)	1,385,859	3,135,468	120,671	3,256,139

附註：

- (a) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由在中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的董事會按照其組織章程細則透過撥出其純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)而釐定。法定儲備可用於補足本公司中國附屬公司於上一年度的虧損或轉換成額外資本。
- (b) 其他儲備內錄得的金額乃產生自下列途徑，載列如下：
- 金額人民幣53,824,000元的其他儲備來自收購附屬公司的額外權益及出售附屬公司部分股本權益，乃指代價與非控股權益調整兩者的差額。
  - 本公司確認花樣年控股集團有限公司向本公司合資格董事及僱員授出購股權的有關開支並計入其他儲備，金額為人民幣835,000元。
  - 於2018年合併共同控制實體產生的其他儲備金額為人民幣243,228,000元。合併共同控制實體詳情載於附註2。

# 綜合 現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
經營活動		
除稅前溢利	669,935	456,630
就下列項目調整：		
減值虧損，扣除撥回	52,424	49,771
物業、廠房及設備折舊	69,632	38,187
無形資產攤銷	136,427	28,702
利息收入	(37,877)	(34,441)
估算利息收入	(988)	(401)
出售附屬公司的收益	(59,559)	(48,285)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	(7,700)	(5,896)
融資成本	299,072	90,236
以股份支付的款項開支	16,697	45,303
分佔合營企業業績	(10,512)	(1,988)
分佔聯營公司業績	(158)	279
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(87)	3,095
贖回/修改公司債券的虧損	3,140	-
投資物業的公平值變動	(9,059)	(2,840)
外匯虧損淨額	35,355	-
營運資金變動前的經營現金流量	1,156,742	618,352
存貨減少(增加)	2,700	(4,845)
貿易應收款項增加	(140,737)	(140,183)
其他應收款項及預付款項增加	(203,420)	(135,280)
代表住戶付款/收款變動	(268,360)	(169,425)
合約資產增加	(15,712)	-
合約負債減少	(247,616)	-
應收/應付客戶合約工程款項變動	-	(5,643)
貿易應付款項增加	655,512	139,992
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(276,534)	27,694
應收同系附屬公司款項減少(增加)	36,855	(26,999)
應付同系附屬公司款項(減少)增加	(1,086)	8,050
應收關連方款項減少	4,475	9,845
經營所得現金	702,819	321,558
已付所得稅	(176,898)	(78,981)
經營活動所得現金淨額	525,921	242,577

# 綜合 現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (重訂)
投資活動			
已收利息		<b>37,877</b>	33,869
收購附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	42	<b>8,344</b>	(75,875)
就收購附屬公司支付的按金		<b>(68,788)</b>	(11,467)
就收購附屬公司退還的按金		-	849
結清收購附屬公司應付的代價		<b>(247)</b>	(46,390)
出售附屬公司(已扣除所出售的現金及現金等價物)	43(a)	<b>47,539</b>	5,268
出售附屬公司的部分權益導致失去控制權	43(b)	-	11,327
出售一間聯營公司		<b>4,500</b>	-
購買物業、廠房及設備		<b>(65,583)</b>	(100,322)
購買投資物業		-	(12,604)
出售投資物業所得款項		<b>16,340</b>	43,578
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>1,203</b>	8,797
購買可供出售投資		-	(11,444)
購買指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具		<b>(31,710)</b>	-
指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具取消註冊時之股份回贖		<b>60,000</b>	-
按公平值計入損益之金融資產購買		<b>(25,348)</b>	(155,325)
按公平值計入損益之金融資產贖回		<b>198,884</b>	52,598
向聯營公司及合營企業注資		<b>(71,985)</b>	(15,330)
已抵押銀行存款增加		<b>(144,625)</b>	(25,000)
已抵押銀行存款減少		<b>175,800</b>	140,500
自合營企業收取之股息		<b>2,403</b>	-
自一間聯營公司收取之股息		<b>2,448</b>	-
墊付應收貸款		<b>(189,327)</b>	(61,594)
償還應收貸款		<b>26,460</b>	204,500
向同系附屬公司墊款		<b>(432,247)</b>	(55,211)
同系附屬公司還款		<b>670,094</b>	600
向聯營公司墊款		<b>(4,933)</b>	(26,133)
聯營公司還款		<b>16,595</b>	-
向關連方墊款		<b>(14,322)</b>	(9,154)
關連方還款		<b>9,252</b>	-
向合營企業墊款		<b>(100,660)</b>	(5,292)
向附屬公司的非控股股東墊款		<b>(14,961)</b>	(15,164)
附屬公司非控股股東還款		<b>8,884</b>	23,553
一名董事還款		<b>383</b>	34
員工還款		-	836
投資活動所得(所用)現金淨額		<b>122,270</b>	(99,996)

# 綜合 現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
融資活動			
已付利息		(292,970)	(78,549)
發行資產抵押證券所得款項		98,236	–
償還資產抵押證券的本金		(71,250)	(51,250)
新籌集借款		2,040,032	329,819
償還銀行借款		(1,069,603)	(265,513)
發行企業債券所得款項淨額		–	144,504
償還企業債券		(240,000)	–
若干附屬公司非控股股東的注資		4,171	–
同系附屬公司墊款		27,318	–
向同系附屬公司還款		(989)	(4,398)
合營企業提供的墊款		–	6,455
向合營企業還款		(6,786)	–
聯營公司墊款		6,470	5,935
向聯營公司還款		(12)	–
附屬公司的非控股股東墊款		23,342	11,124
向附屬公司的非控股股東還款		(5,496)	(24,491)
向關連人士墊款		11,769	–
來自發行新股份的所得款項		352,296	–
於行使購股權時發行股份的所得款項		75,870	–
已向附屬公司的非控股股東派付股息		(22,658)	(8,869)
已向本公司股東派付的股息		(166,237)	(86,718)
購買股份		(5,585)	(18,787)
收購共同控制附屬公司	2	(595,487)	990,848
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>162,431</b>	950,110
現金及現金等價物淨增加		810,622	1,092,691
年初現金及現金等價物		1,847,528	754,837
外匯匯率變動的影響		8,772	–
<b>年末現金及現金等價物，呈列為銀行結餘及現金</b>		<b>2,666,922</b>	1,847,528

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 1. 一般資料

彩生活服務集團有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板上市。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。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址於年報中公司資料一節披露。

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要業務的詳情載於附註49。

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. 編製基準

### 涉及共同控制實體業務合併之合併會計法

根據本集團、花樣年控股及花樣年控股旗下若干附屬公司(本集團除外)(連同花樣年控股統稱為「花樣年集團」)訂立日期為2017年11月14日的一系列協議，內容有關向本集團轉讓深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(「深圳萬象」)100%實益權益及萬象美物業管理有限公司(「萬象美」)100%股權(統稱為「目標集團」)(「交易」)。交易代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元及向花樣年控股發行231,500,000股本公司普通股。交易於2018年3月完成。截至2018年12月31日，本公司已結清現金代價人民幣595,487,000元，餘下代價人民幣418,687,000元計入應付同系附屬公司款項。目標集團的主要業務為於中國提供物業管理服務。

於2017年12月29日前，深圳萬象入賬列作花樣年控股的合營企業，原因是所有財政及經營決策均須獲全體合營企業合夥人一致同意批准。萬象美由深圳萬象持有99%權益，因此入賬列作深圳萬象的附屬公司。萬象美餘下1%股權由花樣年控股直接持有，並入賬列作花樣年集團的可供出售投資。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 2. 編製基準(續)

### 涉及共同控制實體業務合併之合併會計法(續)

於2017年12月29日，花樣年集團收購深圳市嘉信諮詢服務有限公司(為深圳萬象的有限合夥人)100%股權。同日，花樣年集團與其他合夥人訂立補充合夥協議，內容有關修訂深圳萬象合作協議條款。根據補充合夥協議，深圳萬象的投資委員會(負責指導對深圳萬象投資決策及回報構成重大影響的相關活動的監管機關)由五名成員組成，當中花樣年集團及其他合夥人可分別委任三名及兩名成員，而其他有限合夥人的注資回報亦由每年4.379%變為每年8.630%。相關活動須全體成員一致同意批准，然而，其他合夥人承諾，深圳萬象的投資委員會中由其委任的兩名成員不會投票反對由花樣年控股委任的三名成員，除非深圳萬象未有根據還款時間表向其他合夥人支付固定回報。因此，花樣年集團取得深圳萬象100%實益權益及萬象美100%股權。

根據合併會計法，按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的會計指引第5號「共同控制下合併的合併會計法」所載指引，綜合財務報表納入進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務於最初被控制方控制時已合併。

綜合財務報表乃按以下基準編製：

- (i) 目標集團的資產淨值按從花樣年控股(本集團除外)角度計算的現行賬面值綜合計算。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽或收購方於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額的權益超逾成本的部份確認任何款項。從花樣年集團角度計算所轉讓予本集團金額人民幣1,678,171,000元的目標集團資產淨值的賬面值與轉讓予花樣年集團的總代價人民幣1,921,399,000元之間的差額人民幣243,228,000元於其他儲備中確認。
- (ii) 過往年度的綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表未有重列，原因是花樣年控股於2017年12月29日收購目標集團，故本公司董事認為，交易對本集團過往年度的財務表現及現金流量並無重大影響。於2017年12月31日的綜合財務狀況表已重列，以調整目標集團於2017年12月31日存在的資產及負債的賬面值，猶如該等實體或業務自其最初被花樣年控股控制當日已合併。



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 2. 編製基準(續)

### 涉及共同控制實體業務合併之合併會計法(續)

上述重列對於2017年12月31日之綜合財務狀況表之影響(按分項劃分)如下：

	<b>2017年 12月31日</b>	<b>共同控制下 實體之 業務合併</b>	<b>2017年 12月31日</b>
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (經重列) (附註b)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	168,679	71,194	239,873
投資物業	70,554	-	70,554
於聯營公司之權益	23,692	-	23,692
於合營企業之權益	45,645	-	45,645
可供出售投資	148,457	-	148,457
無形資產	241,046	1,033,407	1,274,453
商譽	917,440	1,290,649	2,208,089
應收賬款	10,983	-	10,983
其他應收款項及預付款項	6,989	-	6,989
應收貸款	44,794	-	44,794
遞延稅項資產	37,342	-	37,342
應收一名董事款項	323	-	323
收購附屬公司之已付按金	52,793	-	52,793
	<b>1,768,737</b>	<b>2,395,250</b>	<b>4,163,987</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	7,331	-	7,331
應收客戶合約工程款項	43,693	-	43,693
應收賬款	381,716	156,596	538,312
其他應收款項及預付款項	243,317	228,273	471,590
應收貸款	39,550	-	39,550
代表住戶付款	479,261	43,234	522,495
應收同系附屬公司款項	109,743	337,258	447,001
應收附屬公司非控股股東款項	113,153	-	113,153
應收關連方款項	15,477	-	15,477
應收聯營公司款項	27,567	-	27,567
應收合營企業款項	5,292	-	5,292
應收一名董事款項	60	-	60
按公平值計入損益之金融資產	191,898	-	191,898
已抵押銀行存款	377,175	-	377,175
銀行結餘及現金	856,680	990,848	1,847,528
	<b>2,891,913</b>	<b>1,756,209</b>	<b>4,648,122</b>

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 2. 編製基準(續)

涉及共同控制實體業務合併之合併會計法(續)

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	共同控制下 實體之 業務合併 人民幣千元 (附註a)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列) (附註b)
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項	13,778	-	13,778
應付賬款	221,172	62,987	284,159
其他應付款項及應計費用	560,285	647,540	1,207,825
代表住戶付款	222,546	159,809	382,355
應付同系附屬公司款項	12,740	-	12,740
應付附屬公司非控股股東款項	16,472	-	16,472
應付聯營公司款項	13,513	-	13,513
應付合營企業款項	7,153	-	7,153
稅項負債	179,000	-	179,000
於一年內到期之借款	454,030	220,000	674,030
於一年內到期之公司債券	16,300	-	16,300
於一年內到期之已發行資產抵押證券	42,533	-	42,533
	1,759,522	1,090,336	2,849,858
<b>流動資產淨值</b>	1,132,391	665,873	1,798,264
<b>總資產減流動負債</b>	2,901,128	3,061,123	5,962,251
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	79,773	258,352	338,125
應付一間同系附屬公司款項	2,271	-	2,271
於一年後到期之借款	270,570	1,124,600	1,395,170
於一年後到期之公司債券	536,302	-	536,302
於一年後到期之已發行資產抵押證券	185,204	-	185,204
	1,074,120	1,382,952	2,457,072
<b>資產淨值</b>	1,827,008	1,678,171	3,505,179

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 2. 編製基準(續)

涉及共同控制實體業務合併之合併會計法(續)

	<b>2017年 12月31日</b> 人民幣千元 (經審核)	共同控制下 實體之 業務合併 人民幣千元 (附註a)	<b>2017年 12月31日</b> 人民幣千元 (經重列) (附註b)
<b>資本及儲備</b>			
股本	78,945	-	78,945
儲備	1,641,855	1,678,171	3,320,026
本公司擁有人應佔權益	1,720,800	1,678,171	3,398,971
非控股權益	106,208	-	106,208
<b>總權益</b>	<b>1,827,008</b>	<b>1,678,171</b>	<b>3,505,179</b>

附註：

- (a) 該金額摘錄自目標集團於2017年12月31日之綜合財務報表，該財務報表合並於花樣年控股截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表。
- (b) 此乃作出應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第15號及第9號產生的調整前的金額。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本

### 於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂香港財務報告準則及其修訂本以及詮釋。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號（修訂本）	股份支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	與香港財務報告準則第9號金融工具一併應用 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號（修訂本）	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度 改進的一部份
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業

除下文所載述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂本以及詮釋並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露造成任何重大影響。

### 3.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，初步應用此項準則的累計影響已於初步應用日期2018年1月1日確認。於初步應用日期的任何差額於期初保留溢利（或其他權益部份（如適用））確認，而並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇追溯適用於2018年1月1日尚未完成的合約。因此，若干比較資料可能無法作比較，因為比較資料根據香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製。

本集團從事提供物業管理服務、增值服務及工程服務。提供服務的收入於履行履約責任的會計期間確認。

有關本集團履約責任之資料及應用香港財務報告準則第15號引致之會計政策分別披露於附註6及4。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

### 3.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

#### 初步應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

應用香港財務報告準則第15號對於2018年1月1日的保留溢利並無重大影響。

以下為對於2018年1月1日的綜合財務狀況表中確認的金額作出的調整。不受有關變動影響的項目不包括在內。

	附註	2017年 12月31日 (根據合併 會計法重列) 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	2018年 1月1日 (經調整) 人民幣千元 (附註d)
<b>非流動資產</b>				
合約資產	(a)	–	10,983	10,983
貿易應收款項	(a)	10,983	(10,983)	–
<b>流動資產</b>				
合約資產	(a),(b)	–	54,258	54,258
應收客戶合約工程款項	(b)	43,693	(43,693)	–
貿易應收款項	(a)	538,312	(10,565)	527,747
<b>流動負債</b>				
合約負債	(b),(c)	–	473,928	473,928
應付客戶合約工程款項	(b)	13,778	(13,778)	–
其他應付款項及應計費用	(c)	1,207,825	(460,150)	747,675

附註：

- (a) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，貿易應收款項人民幣21,548,000元包括應收保證金人民幣679,000元及未開賬單收入人民幣20,869,000元，將於設備安裝服務保證期屆滿時解除時重新分類至合約資產。
- (b) 有關先前根據香港會計準則第11號入賬的設備安裝服務，本集團應用投入法估計於截至首次應用香港財務報告準則第15號當日已履行的履約責任。應收／應付客戶合約工程款項人民幣43,693,000元及人民幣13,778,000元分別重新分類至合約資產及合約負債。
- (c) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，先前計入其他應付款項及應計費用的來自有關物業管理服務的客戶墊款人民幣460,150,000元重新分類至合約負債。
- (d) 於該欄的金額乃應用香港財務報告準則第9號作出調整之前計算得出。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

### 3.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

初步應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要(續)

就受影響的各個項目而言，下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於2018年12月31日的綜合財務狀況表及於本年度的綜合現金流量表的影響。不受有關變動影響的項目不包括在內。

#### 對綜合財務狀況表的影響

	如呈報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	並未應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
合約資產	21,804	(21,804)	-
貿易應收款項	-	21,804	21,804
<b>流動資產</b>			
合約資產	57,761	(57,761)	-
應收客戶合約工程款項	-	34,354	34,354
貿易應收款項	629,710	23,407	653,117
<b>流動負債</b>			
合約負債	238,692	(238,692)	-
應付客戶合約工程款項	-	20,106	20,106
其他應付款項及應計費用	967,730	218,586	1,186,316

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

### 3.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

初步應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要(續)

對綜合現金流量表的影響

	如呈報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	並未應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
貿易應收款項增加	(140,737)	(25,051)	(165,788)
應收／應付客戶合約工程款項變動	-	15,667	15,667
合約資產增加	(15,712)	15,712	-
其他應付款項及應計費用減少	(276,534)	(253,944)	(530,478)
合約負債減少	(247,616)	247,616	-

對於本年度應用香港財務報告準則第15號，較於香港會計準則第11號及香港會計準則第18號的變動解釋載於上文附註(a)至(d)，用以描述於採納香港財務報告準則第15號後於2018年1月1日對綜合財務狀況表作出的調整。

應用香港財務報告準則第15號對於截至2018年12月31日止年度的已確認收入的時間及金額概無重大影響，且對於截至2018年12月31日止年度於綜合損益及其他全面收益表確認的金額概無重大影響。

### 3.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關(1)金融資產及金融負債的分類及計量、(2)金融資產及其他項目(例如合約資產及應收租賃款項)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括根據預期信貸虧損模式的減值)追溯應用於2018年1月1日(初步應用日期)尚未終止確認的工具，而並未將規定應用於2018年1月1日已終止確認的工具。於2017年12月31日賬面值與於2018年1月1日賬面值之間的差額於期初保留溢利中確認，而毋須重列比較資料。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本（續）

### 3.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

因此，若干比較資料可能無法比較，因為比較資料根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製。

應用香港財務報告準則第9號引致之會計政策披露於附註4。

### 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表闡述於初次應用日期2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之金融資產及受預期信貸虧損規限的其他項目之分類及計量。

附註	香港會計準則 第39號/ 香港財務 報告準則 第9號要求 按公平值 可供出售 投資		按攤銷 指定為 成本計量之 金融資產 (先前分類為 貸款及 應收款項)		合約資產 人民幣千元	遞延稅項 資產 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益 之儲備/ 重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	全面收益之 權益工具 人民幣千元	人民幣千元						
於2017年12月31日之期末結餘										
—根據合併會計法重列	148,457	191,898	-	4,028,998	-	37,342	18,750	971,571	106,208	
首次應用香港財務報告準則第15號 產生之影響	-	-	-	(21,548)	65,241	-	-	-	-	
首次應用香港財務報告準則第19號 產生之影響：										
重新分類										
自可供出售投資	(a)	(148,457)	-	148,457	-	-	-	-	-	
重新計量										
預期信貸虧損模式下之減值	(c)	-	-	-	(8,484)	(2,009)	2,623	-	(7,607)	(263)
於2018年1月1日之期初結餘	-	191,898	148,457	3,998,966	63,232	39,965	18,750	963,964	105,945	



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本（續）

### 3.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述（續）

附註：

- (a) 可供出售投資  
本集團選擇將並非持作買賣且先前分類為可供出售投資之所有股權投資的公平值變動於其他全面收益中列賬。於首次應用香港財務報告準則第9號之日，人民幣148,457,000元已從可供出售投資重新分類至指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具，其中人民幣73,457,000元是關於先前根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量的非上市股權投資。並無與該等先前按成本減去減值計量的無報價股權投資有關的公平值變動已調整至於2018年1月1日的指定按公平值計入其他全面收益的權益工具及按公平值計入其他全面收益之儲備。與計入重估儲備先前按公平值列賬的該等投資的公平值收益人民幣18,750,000元繼續於按公平值計入其他全面收益之儲備內累計。
- (b) 按公平值計入損益之金融資產  
按公平值計入損益之金融資產為須根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值計入損益的金融資產的持作買賣證券及衍生工具。應用香港財務報告準則第9號對該等資產所確認金額並無影響。
- (c) 預期信貸虧損模式項下減值  
本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，其就香港財務報告準則第15號產生的貿易應收款項（無重大融資成分）、計入貿易應收款項的應收租賃款項、合約資產及向代表住戶付款使用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項（包括應收租賃款項）、合約資產及向代表住戶付款乃根據共有信貸風險特徵分組。該等合約資產涉及未入賬在建工程，且與相同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團得出結論，貿易應收款項的預期損失率乃合約資產虧損率的合理概約。

按攤銷成本計量之其他金融資產（包括抵押銀行存款、銀行結餘、應收貸款、應收一名董事、同系附屬公司、本公司附屬公司的非控股股東、關連方、聯營公司款項及合營企業以及其他應收款項）之虧損撥備，以12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）為基準計量，且其信貸風險自首次確認後並無大幅增加。

於2018年1月1日，額外信貸虧損撥備人民幣7,870,000元，經扣除遞延稅項影響後，對保留溢利及非控股權益予以確認。額外損失撥備金從各對應資產的損失撥備賬中扣除。

### 3.3 應用所有新訂準則對期初之綜合財務狀況表的影響

由於本集團上述會計政策的變動，必須調整期初綜合財務狀況表。下表列示就受影響的分項所確認的調整。未受變動影響的分項未計入在內。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

3.3 應用所有新訂準則對期初之綜合財務狀況表的影響(續)

	<b>2017年</b> <b>12月31日</b> (根據合併 會計法重列) 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號 人民幣千元	<b>2018年</b> <b>1月1日</b> (經調整) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具	-	-	148,457	148,457
可供出售投資	148,457	-	(148,457)	-
合約資產	-	10,983	-	10,983
貿易應收款項	10,983	(10,983)	-	-
遞延稅項資產	37,342	-	2,623	39,965
<b>流動資產</b>				
合約資產	-	54,258	(2,009)	52,249
應收客戶合約工程款項	43,693	(43,693)	-	-
貿易應收款項	538,312	(10,565)	(1,557)	526,190
代表住戶付款	522,495	-	(6,927)	515,568
<b>流動負債</b>				
合約負債	-	473,928	-	473,928
應付客戶合約工程款項	13,778	(13,778)	-	-
其他應付款項及應計費用	1,207,825	(460,150)	-	747,675
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,798,264</b>	<b>-</b>	<b>(10,493)</b>	<b>1,787,771</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>5,962,251</b>	<b>-</b>	<b>(7,870)</b>	<b>5,954,381</b>
<b>資產淨值</b>	<b>3,505,179</b>	<b>-</b>	<b>(7,870)</b>	<b>3,497,309</b>
<b>資本及儲備</b>				
儲備	3,320,026	-	(7,607)	3,312,419
本公司擁有人應佔權益	3,398,971	-	(7,607)	3,391,364
非控股權益	106,208	-	(263)	105,945
<b>權益總額</b>	<b>3,505,179</b>	<b>-</b>	<b>(7,870)</b>	<b>3,497,309</b>

附註：就截至2018年12月31日止年度根據間接法呈報經營活動現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露的於2018年1月1日的期初綜合財務狀況表計算。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）<sup>(續)</sup>

### 已頒佈惟尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團未提早應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的預付款項特徵 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號（修訂本）	投資與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號（修訂本）	重大的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 對收購日期為於2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購有效

<sup>5</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

除下文所述者外，本公司董事預計，應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂本於可見將來不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

### 香港財務報告準則16「租賃」

香港財務報告準則第16號引入一個全面模型以識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理。香港財務報告準則第16號將在其生效時取代香港會計準則第17號「租賃」及相關解釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別的資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號要求根據香港財務報告準則第15號的規定確定銷售及回租交易是否應將相關資產的轉移作為銷售入賬。香港財務報告準則第16號亦包括與分租及租賃修改有關的規定。

有關承租人會計處理的經營租賃與融資租賃的區分被刪除，並由承租人的所有租賃必須確認使用權資產及相應責任的模型所取代，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

### 已頒佈惟尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本（續）

#### 香港財務報告準則16「租賃」（續）

使用權資產初始按成本計量，其後按成本（除若干例外情況）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初步按於該日未支付的租賃付款的現值計量。隨後，租賃負債乃就利息及租賃付款以及租賃修改的影響等進行調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃付款列為有關自用租賃土地的投資現金流量及其他分類為投資物業，而其他經營租賃付款列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則16後，與租賃負債有關的租賃付款將分配至本金及利息部分，並由本集團呈列為融資現金流量。前期預付租賃付款將繼續根據性質（倘適用）列為投資或經營現金流。

除亦適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第16號大致承前香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求進行廣泛的披露。

本集團於2018年12月31日擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣23,224,000元（誠如附註46所披露）。初步評估顯示，該等安排將符合租賃之定義。應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃符合低價值或短期租賃的資格。

此外，本集團目前將已付及已收可退還租賃按金視為香港會計準則第17號適用的租賃項下權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產的使用權有關的付款，因此，該等按金賬面值可能調整至攤銷成本，而已付可退還租賃按金的有關調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的賬面值。對已收可退還租賃按金的調整將被視為墊付租賃付款。

應該新規定將導致上述計量、呈列方式及披露出現變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。此外，本集團（作為承租人）擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留溢利的累計影響，而並無重列比較資料。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）規定的適用披露資料。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟投資物業、按金為按公平值計入其他全面收益之權益工具及於報告期末按公平值計入損益的金融資產乃按公平值計量，如下文載列會計政策所述。

歷史成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範疇內的以股份支付的款項的交易、香港會計準則第17號「租賃」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「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值。

非金融資產的公平值計量參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產出售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

就按公平值交易的金融工具及投資物業以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據的估值技術而言，估值技術會作出調整以使估值技術結果與交易價格相等。

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 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

主要會計政策載於下文。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制實體以及其附屬公司的財務報表。倘本公司有以下情況，即已取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 可自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 可使用其權力影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，惟倘投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，其中包括：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括先前股東大會上之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

附屬公司於本集團取得附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去附屬公司的控制權時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支乃由本集團取得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益的各部分歸屬予本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬予本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益金額為負數。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 綜合基準(續)

如需要，將就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團會計政策貫徹一致。

集團內公司間所有資產及負債、股權、收入及開支及有關本集團成員公司之間交易的現金流量於綜合時全部對銷。

附屬公司非控股權益指獨立於本集團的股權，其代表彼等持有人於清盤後相關附屬公司資產淨值的成比例份額的所有權權益。

### 本集團對現有附屬公司的擁有權權益變動

倘本集團於現有附屬公司權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則會作為權益交易入賬。本集團的股權相關部分及非控股權益的賬面值經調整，以反映各自於附屬公司的相對權益變動，包括根據本集團及非控股權益的相關權益比例在本集團與非控股權益之間重新分配相關儲備。

非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認該附屬公司及非控股權益的資產及負債(如有)。收益或虧損作為損益確認，並以下列兩者間的差額計算：(i) 已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和；及(ii) 本公司擁有人應佔的附屬公司的資產(包括商譽)及負債的賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收益確認的全部金額予以入賬，猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債(即重新分類至損益或轉撥至適用的香港財務報告準則列明/許可的另一權益分類下)。於失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資的公平值，將根據香港財務報告準則第9號/香港會計準則第39號或於往後會計處理中視為初步確認於聯營公司或合營企業的投資的公平值，或(如適用)初步確認時的成本。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 業務合併

共同控制下業務合併除外業務收購使用收購法列賬。業務合併中轉讓的代價按公平值計量，而公平值乃按本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人承擔的負債及本集團為交換被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公平值總和計算。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按其於收購日期的公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債或與僱員福利安排有關的負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，或訂立以取代被收購方的以股份為基礎的付款安排的本集團以股份為基礎的付款安排，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量（見以下會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止業務」劃分為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽是以轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方股本權益的公平值（如有）的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的金額計值。倘經重新評估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債的淨值高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公平值（如有）的總和，則超出的金額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且其持有人於清盤時有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股權益，可初步按非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公平值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公平值計量。

當本集團在業務合併中轉入的代價包括或然代價安排所產生的資產或負債，該或然代價應按其在購買日的公平值計量並作為業務合併中轉讓的對價一部分。符合計量期間調整條件的或然代價的公平值變動應當予以追溯調整，且相應調整商譽。計量期間調整是指源自在「計量期間」（計量期間自購買日起不得超過一年）獲得的關於購買日存在的事實和情況的額外資訊的調整。



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 業務合併(續)

倘或然代價公平值變動的其後會計處理方式不符合計量期間調整的條件，則有關其後會計處理須視乎或然代價如何分類而定。分類為權益的或然代價於其後報告日後不獲重新計量，而有關其後結算於權益列賬。分類為資產或負債的或然代價於其後報告日期重新計量為公平值，而相應損益則於損益重新確認。

如果業務合併時分階段進行的，本集團之前已經持有的被購買方的股權，乃按照購買日(即本集團取得控制權之日)的公平值進行重新計量，產生的利得或損失(如有)，酌情計入損益或其他綜合收益。購買日之前已經計入其他綜合收益且根據香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號計量的在被購買方中的權益金額的按如同本集團直接處置之前已持有權益的相同基準核算。

### 涉及共同控制業務之業務合併的合併會計法

綜合財務報表合併於共同控制合併發生時合併業務之財務報表項目，猶如自合併業務首次由控制方控制當日起合併。

合併業務之資產淨值乃按控制方之現有賬面值合併入賬。共同控制合併時並無就商譽或議價購買收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自合併業務首次共同控制日期起(以較短期間為準)之業績。

綜合財務報表內之比較金額呈列為猶如該業務於上一報告期末或首次共同控制時(以較短期間為準)合併。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 商譽

收購業務產生的商譽乃按於收購業務當日(見上述會計政策)確立的成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽獲分配到本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，預期從合併的協同效應中受益，並代表就內部管理目的監測商譽的最低水平，而不大於營運分部。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)每年進行減值測試，或於單位出現可能減值跡象時進行更頻繁的測試。對於報告期內因收購產生的商譽，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損將首先分配以撇減按單位(或現金產生單位組別)內各項資產賬面值的比例分配至其他資產的任何商譽的賬面值。

在處置相關現金產生單位或現金產生單位組內的任何現金產生單位時，所佔分攤商譽均計入處置損益中。當本集團處置現金產生單位(或現金產生單位組內的現金產生單位)內的一項經營時，處置的商譽金額基於處置的經營(或現金產生單位)相關價值和留存的現金產生單位(或現金產生單位組)部分進行計量。

本集團就收購聯營公司及合營企業產生的商譽而制定的政策載述於下文。

### 業務合併收購的無形資產

業務合併收購的無形資產與商譽分開確認，初步按其於收購日期的公平值(被視為其成本)確認。

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

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

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 有形資產及無形資產(商譽除外)的減值(見上文有關商譽的會計政策)

於各報告期末，本集團檢討其具有有限使用年期的有形及無形資產的賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損的跡象。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損的程度(如有)。

有形及無形資產的可收回金額進行個別估計。當未能個別估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確認合理及一致的分配基準時，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，或另行分配至可確認合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)的特定風險評估的稅前貼現率折算成現值，而估計未來現金流並未被調整。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額將少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調減至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可計量)及零三者中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損數額按比例分配至該單位的其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位)的賬面值將增至其可收回金額的已修改估計數字，惟因此增加的賬面值不會超出資產(或現金產生單位)於過往年度未有確認減值虧損時釐定的賬面值。減值虧損的撥回會即時於損益確認。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力的實體，而該實體並非一家附屬公司或合營企業。重大影響力乃擁有參與被投資方財政及營運政策決定的權力，而非控制或共同控制該等政策的權力。

合營企業指一項共同安排，據此，對安排有共同控制權的訂約方有權享有合營安排的資產淨值。共同控制乃指按照合約約定對某項安排所共有的控制，其僅於當相關活動要求共同擁有控制權的各方作出一致同意決定時存在。

聯營公司或合營企業的資產及負債以會計權益法計入綜合財務報表，惟有關投資(或當中部分)分類為持作出售時除外，於此情況下，則按香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」入賬。聯營公司或合營企業的投資中任何未分類為持作出售的保留部分須以權益法入賬。就權益會計法入賬的聯營公司及合營公司的財務報表，乃使用本集團有關類似情況下類似交易及事件的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團分佔聯營公司及合營企業的損益及其他全面收益而作出調整。於該聯營公司或合營企業的資產淨值(損益及其他全面收益除外)的變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權益出現變動。倘本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超過本集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營企業投資淨額一部分的任何長期權益)，則本集團終止確認其所佔的進一步虧損。進一步虧損僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項的情況下，方會予以確認。

於聯營公司或合營企業的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業的投資時，投資成本超出本集團應佔該被投資方的可識別資產及負債的公平值淨額的任何數額確認為商譽，並計入該投資的賬面值。本集團所佔的可識別資產及負債的公平值淨額超出投資成本部分，在重新評估後，即時於收購該投資期間在損益內確認。

本集團評估是否存在客觀證據表明於聯營或合營企業之權益發生減值。倘存在客觀證據，投資的全部賬面值(包括商譽)將根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額(使用價值及公平值減銷售成本的較高者)與其賬面值。任何確認減值虧損均成為投資賬面值一部分。減值虧損的任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟以隨後增加投資可收回金額為限。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 於聯營公司及合營企業的投資(續)

倘本集團對聯營公司或合營企業失去重大影響力時，其入賬列作出售被投資方的全部權益，所產生的收益或虧損於損益確認。倘根據香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號的範圍，本集團保留於前聯營公司或合營企業的權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時的公平值。於聯營公司或合營企業的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營企業的相關權益的所得款項公平值之間的差額計入釐定出售聯營公司或合營企業的收益或虧損。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營企業確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收益確認收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會於出售或部分出售相關聯營公司或合營企業時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於聯營公司的投資成為於合營企業投資或於合資企業的投資成為於聯營公司的投資時，本集團將繼續使用權益法。該等所有權權益出現變動時，不會重新計量公平值。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業的所有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認與削減所有權權益有關的收益或虧損部分重新分類至損益。

當集團實體與聯營公司或合營企業進行交易時，與聯營公司或合營企業交易產生的損益僅於聯營公司或合營企業的權益與本集團無關時，方於綜合財務報表確認。

### 於結構性實體的投資

本集團控制一間結構性實體－僱員股份獎勵信託(「僱員股份信託」)，其成立目的僅旨在為僱員股份激勵計劃購買、管理及持有本集團股份。由於本集團有權指示僱員股份信託的相關活動，並有能力對僱員股份信託行使其權力影響其承受的回報風險，因此僱員股份信託的資產及負債計入綜合財務狀況表，而由僱員股份信託持有的本集團股份則呈列作為就股份激勵計劃持有的股份的權益扣減。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，包括租賃土地及持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的樓宇(下述在建工程除外)，乃以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損(如有)後，於綜合財務狀況表列賬。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 物業、廠房及設備 (續)

生產、供應或行政用途的在建物業，按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括為專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策之資本化借貸成本。當竣工及可作擬定用途時，該等物業將分類至合適的物業、廠房及設備類別。該等資產的折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產的基準相同。

折舊乃以撇銷資產(在建物業除外)的成本減去估計可使用年期的剩餘價值後，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響於日後入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因持續使用該資產於日後產生經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損將按資產銷售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業。

投資物業初步以成本計量，成本包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃按其公平值計量。本集團所有以經營租賃持有以賺取租金或作資本升值的物業權益均分類為投資物業入賬，並按公平值模式計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售或被永久終止使用且預期於出售時再無日後經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何收益或虧損(按資產出售所得款項淨額及其賬面值的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

設備及分租的經營租賃租金收入於相關租賃年期按直線法於損益中的收入確認。

投資物業之經營租約項下的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益中的其他收入確認。

#### 本集團作為承租人

包括經營租約項下持有的收購土地成本經營租賃付款以直線法按租賃年期確認為開支，惟另有系統基準更能代表使用租賃資產產生經濟利益的時間模式除外。

### 租賃土地及樓宇

當本集團就租賃包括租賃土地及樓宇成份的物業權益支付款項時，本集團根據評估各成份所有權附帶的絕大部份風險及回報是否已轉讓予本集團，而分別將各成份分類為融資或經營租賃，除非兩項成份均明確為經營租賃，在此情況下，整項物業均作為經營租賃入賬。具體而言，全部代價(包括任何一次性預付款)按於初始確認時租賃權益於土地成份及樓宇成份的相關公平值比例，在租賃土地與樓宇成份之間進行分配。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 客戶合約收入 (根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第15號)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時(或就此)確認收入，即與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別的商品及服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並消耗本集團履約所提供的利益；
- 於本集團履約時，本集團的履約產生或加強一項客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的商品或服務收取代價尚未成為無條件的權利。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去代價即須到期支付。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或收取已到期代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與相同合同有關的合約資產及合約負債以淨額基準入賬及呈列。

### 按時間確認收入：計量完全達成履約責任的進度

就物業管理服務、增值服務(包括網上推廣服務及其他增值服務)以及工程服務(包括維修及保養服務及節能服務)而言，完成履約責任的進度乃根據輸出法計量，即透過直接計量迄今相對根據合約承諾提供的餘下商品或服務而言，已轉移至客戶的服務的價值，並以此為基準確認收入，有關方法最能反映本集團於轉移服務控制權方面的履約情況。

就設備安裝服務而言，完全達成履約責任的進度按投入法計量，該投入法根據本集團為達成履約責任所作的努力或投入與達成該履約責任的預期總投入相比較確認收入，是描述本集團轉移服務控制權的履約情況的最佳方式。



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 客戶合約收入(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第15號)(續)

#### 委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供服務，本集團釐定其承諾之性質是否為提供指定服務本身之履約義務(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓服務之前控制指定服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供指定的服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

#### 擔保

本集團按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確定擔保，原因為本集團提供保證產品符合協定規格及客戶並無選擇單獨購買一項擔保。

### 收益確認(於2018年1月1日之前)

收益按已收或應收代價的公平值計量。收益就估計客戶退貨、回扣、其他類似撥備及中國銷售相關稅項作出扣減。

當收益金額能夠可靠計量，即未來經濟利益可能流入本集團且當本集團各業務達成特定標準時，方會確認收益，概述如下。

#### 物業管理服務、增值服務及工程服務(設備安裝服務除外)

於報告期末經參照交易完成階段確認物業管理服務、增值服務及工程服務(設備安裝服務除外)的收益。當達成所有以下條件時，則能夠可靠估計一項交易的結果：

- 收益的金額能夠可靠地計量；
- 與交易有關的經濟利益很可能流向實體；
- 交易於報告期末的完成階段能夠可靠地計量；及
- 交易產生的成本及完成交易的成本能夠可靠地計量。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 收益確認 (於2018年1月1日之前) (續)

#### 設備安裝服務

當能可靠估計安裝合約收益結果時，收益及成本將參照合約活動於報告期末的完成階段獲確認，並參照工程進行至該日所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計算(倘此方法並不能代表完成階段則除外)。合約工程、索償及獎金的變動僅於金額能可靠計量，並被認為有可能收回時入賬。

倘不能可靠估計合約結果，合約收益將按已產生而將有可能收回的合約成本確認。合約成本會於產生的期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超出合約收益總額，預期的虧損將即時確認為開支。

倘至今所產生的合約成本加已確認溢利減去已確認虧損後，超出按進度開發賬單的數額，則盈餘會以應收客戶的合約工程款項列示。就按進度開發賬單的數額超逾至今所產生的合約成本加已確認溢利減去已確認虧損的合約而言，盈餘會以應付客戶的合約工程款項列示。

有關工程進行前已收取的款項於綜合財務狀況表列作負債，作為已收墊款計入其他應付款項。客戶尚未支付的已進行工程開出的賬單款項於綜合財務狀況表列為貿易應收款項。

#### 利息收入

利息收入乃按時間基準，參照未償還本金及適用的實際利率累計，實際利率乃將金融資產的估計未來所收現金於預期可使用期限準確貼現至初步確認該資產時的賬面淨值的利率。

#### 租金收入

本集團經營租賃收益的確認政策載於上文租賃會計政策。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 政府資助

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

政府資助乃於本集團將擬用作補償相關成本的資助確認為開支期間，有系統地於損益中確認。具體而言，主要條件為本集團應購買、興建或以其他方式收購非流動資產的政府補助乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並且在有關資產的可用年期內有系統及合理地計入損益內。

作為已產生開支或虧損的補償，或用於向本集團提供即時財務援助而沒有未來相關成本的應收政府資助，乃於成為應收款項期間在損益確認。

### 外幣

於編製各個別集團實體財務報表時，採用該實體功能貨幣(外幣)以外貨幣進行的交易，乃以交易日現行匯率。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目以當日現行匯率重新換算。按公平值列賬的非貨幣項目以外幣計值，按釐定公平值當日的現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目概不重新換算。

因貨幣項目結算產生的匯兌差額，於產生期內於損益確認。

### 借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須經相當長時間方可達到其擬定用途或出售的資產)直接有關之借貸成本，均撥入該等資產的成本，直至資產大致可作其擬定用途或可供銷售時為止。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益中確認。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 員工福利

#### 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。

#### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟香港財務報告準則要求或容許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員的累計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按預期由本集團就截至報告日期僱員提供的服務而作出的估計未來現金流出現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟香港財務報告準則要求或容許將其計入資產成本除外。

### 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。應課稅溢利與除稅前溢利不同，乃由於其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支以及毋須課稅或不可扣稅的項目所致。本集團的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

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

遞延稅項負債乃按與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的應課稅暫時差額確認，惟本集團能控制暫時差額撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則除外。與有關投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠的應課稅溢利可供動用暫時差額的收益，且預期於可見將來撥回時方予確認。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末經審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按本集團預期的方式於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值所產生的稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計算其遞延稅項時，除非所作假定被駁回，否則假設該等物業之賬面值可從出售中全數收回。當投資物業可以折舊，且該物業以隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益為目標之業務模式所持有，而非透過出售收回，則此假設被駁回。倘此假設被駁回，該等投資物業之遞延稅項則依照上文香港會計準則第12號所載一般原則(即根據將如何收回物業之預期方式)計量。

遞延稅項資產及負債於有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘與同一稅務機關徵收的所得稅有關，且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。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。

### 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會被確認。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日基準確認及終止確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產購買或銷售。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟自2018年1月1日起初步根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合約產生之貿易應收款項除外。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及金融負債除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債的公平值或從公平值扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息支出的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金收入及付款(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。

### 金融資產

#### 金融資產的分類及後續計量(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量的業務模式內所持有的金融資產；及
- 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。

符合下列條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 目的為收取合約現金流量及出售的業務模式內所持有的金融資產；及
- 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。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於首次應用之日除外。於金融資產首次確認時，倘股本投資並非持作買賣或收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

倘符合下列條件，金融資產分類為持作出售：

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

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產的分類及後續計量(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產按公平值計入損益計量。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公平值計入其他全面收益計量的債務工具／應收款項乃使用實際利息法確認利息收入。就購買或發起的信用減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

#### (ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具

按公平值計入其他全面收益之權益工具的投資其後按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於按公平值計入其他全面收益儲備累計；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售權益投資之損益，並將繼續於按公平值計入其他全面收益儲備持有。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收入」的項目中。

#### (iii) 按公平值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量的金融資產乃按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產於各報告期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益或虧損包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 金融資產減值(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

本集團根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產(包括貿易應收款項及其他應收款項、應收租賃款項、代表住戶付款、應收貸款、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營企業及一名董事款項、抵押銀行存款及銀行結餘)及合約資產確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團就貿易應收款項(包括應收租賃款項)、合約資產及代表住戶付款確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損使用具有適當分組的提列矩陣而進行集體評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

#### (i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

##### (i) 信貸風險顯著增加(續)

- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；或
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

儘管如此，如果債務工具於報告日被認為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。債務工具具有較低之信貸風險假若(a)其違約風險較低，(b)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務及(c)經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

##### (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文為何，本集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

### 金融資產 (續)

### 金融資產減值(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第9號) (續)

#### (iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 因財務困難，導致金融資產無法在活躍市場繼續交易。

#### (iv) 撤銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能時(如對手方被清盤或進入破產程序)，或如為貿易應收款項(包括應收租賃款項)、應收貸款及代表住戶付款金額已逾期超過兩年(以較早發生者為準)，本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

##### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。就應收租賃款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流與根據香港會計準則第17號「租賃」用於計量應收租賃款項的現金流一致。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類。

- 金融工具的性質；
- 逾期狀態；
- 對手方的性質、規則及行業；及
- 可用之外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟貿易應收款項(包括應收租賃款項)、合約資產及代表住戶付款透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 金融資產的分類及其後計量 (於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產分為如下指定類別：按公平值計入損益之金融資產、可供出售 (「可供出售」) 之金融資產及貸款以及應收賬款。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。

##### (i) 按公平值計入損益之金融資產

當金融資產為(a)持作買賣；(b)於損益中按公平值計入損益處理或(c)收購方可能支付之或然代價 (作為業務合併一部份) 時，金融資產會分類為按公平值計入損益處理。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 其乃主要收購作於近期出售之用途；或
- 初步確認時屬於本集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且具有最近實際短期獲利模式；或
- 屬於並非指定且實際作為對沖工具之衍生工具。

金融資產 (持作買賣的金融資產、收購方可能收取作為業務合併一部份之或然代價除外) 可於下列情況下於初步確認時指定為按公平值計入損益處理：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的不一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理及績效乃以公平值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分而香港會計準則第39號允許將整個組合合約 (資產或負債) 指定為按公平值計入損益處理。

按公平值計入損益的金融資產以公平值計量，重新計量所產生的收益及虧損於損益確認。在損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入其他收益及虧損項目。公平值以附註30所載的方式釐定。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

#### (ii) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，並指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收賬款、(b)持至到期投資或(c)按公平值計入損益表之金融資產。

可供出售股權工具之股息乃於確定本集團有權收取該股息時於損益中確認。

該等並無活躍市場之市價報價而其公平值未能可靠計量之可供出售股權投資於各報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量。

#### (iii) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為固定或可確定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括貿易應收款項、其他應收款項、應收貸款、代表住戶付款、應收一名董事，同系附屬公司、本公司附屬公司的非控股股東、合營企業、聯屬公司及關連方款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損列賬。

利息收入透過利用實際利率予以確認，惟短期應收賬款的利息確認乃不重要除外。

#### 金融資產減值(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產(除指定為按公平值計入損益的金融資產外)均於報告期末評估是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就可供出售股權投資而言，證券之公平值大幅或長期下跌至低於其成本被認為是減值之客觀證據。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方出現重大財務困難；或
- 違約，例如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 金融資產減值 (於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前) (續)

應收賬款組合減值的客觀證據包括本集團過往收款情況的經驗、超過平均信貸期的組合遞延付款數目之增加，與拖欠應收款項相關的全國性或地區性經濟形勢的可觀察變動。

對於按攤銷成本計值之金融資產，已確認減值虧損金額為資產之賬面值與按金融資產之原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收賬款及代表住戶付款除外，其賬面值會透過使用撥備賬扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款及代表住戶付款被視為不可收回時，其於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷之款項計入損益。

於可供出售之金融資產被視為減值時，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損重新分類至期內損益。

對於按攤銷成本計值之金融資產，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過無確認減值下之已攤銷成本。

就可供出售股本投資而言，以往於損益確認之減值虧損將不會透過損益撥回。於確認減值虧損後之任何公平值增加於其他全面收益中確認並於重估儲備中累計。

#### 終止確認金融資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團確認於該資產之保留權益並就其須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，及亦就已收所得款項確認有抵押借貸。

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之總和之間的差額乃於損益內確認。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 終止確認金融資產(續)

於終止確認本集團於應用香港財務報告準則第9號時選擇初步按公平值計入其他全面收益確認的權益工具投資時，以往於按公平值計入其他全面收益之投資重估儲備中累計之累計損益不再重新分類至損益，但轉入按公平值計入其他全面收益儲備。

於終止確認可供出售金融資產時，先前於重估儲備中累計的累計損益重新分類至損益。

#### 金融負債及股權工具

#### 分類為債務或權益

分類為負債或權益債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義分類為金融負債或權益。

#### 股權工具

股權工具是扣除所有負債後實體資產剩餘權益證明之合約。本公司發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

#### 按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易應付款項及其他應付款項、代表住戶收款、應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方款項以及借款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 已發行公司債券及資產抵押證券

本公司的附屬公司發行包含負債及認沽期權(與主合約密切關係)之公司債券及已發行資產抵押證券在初步確認時並無分類作主合約及內置衍生工具。於發行日，債券及已發行資產抵押證券均按公平值確認。

在其後期間，公司債券及已發行資產抵押證券的負債部分使用實際利率法按照攤銷成本列賬。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融負債及股權工具 (續)

##### 取消確認金融負債

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

### 股份支付

以權益結算並以股份支付之交易

#### 購股權計劃

發放給員工並以權益結算股份之支付款項是以權益工具於授出當日之公平值計量。

以授出當日(並無考慮非市場性質的歸屬條件)之公平值來釐定的以權益結算並以股份支付的款項，按本集團估計權益工具將會最終歸屬的期間以直線法支銷，並於權益中(購股權儲備)作相應增加。於報告期末，本集團會根據所有相關非市場性質的歸屬條件的評估。修正其預計最終歸屬購股期權數量之估算。修訂原先估計之影響(如有)在損益賬確認(累積支出反映經修訂估計)，並對購股權儲備作出相應調整。就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權公平值即時於損益列為開支。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於購股權儲備確認之金額將繼續於購股權儲備持有。



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 5. 估計不確定性的主要來源

於應用附註4所述的本集團會計政策時，本公司管理層須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

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

### 商譽的估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額（為使用價值及公平值減出售成本中的較高者）。計算使用價值時，本集團須按本集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位產生的未來現金流量及適當貼現率。本集團委聘獨立估值師協助估值。本集團估值團隊與獨立估值師緊密合作，為模型建立適當的估計模式及輸入數據。編製已獲批准的財務預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、折現率及現金流入／流出，包括收益、毛利及估計經營開支。於五年期間後的現金流量乃使用零增長率推斷。詳情載於附註22。倘實際未來現金流較預期為少，或因不利因素導致事實及環境的變動而下調預期未來現金流量，則可能出現重大減值虧損。於2018年12月31日，商譽扣除累計減值虧損的賬面值為人民幣2,248,054,000元（2017年（經重列）：人民幣2,208,089,000元）。

### 無形資產的估計減值

無形資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘已分配無形資產的現金產生單位的賬面值超出其可收回金額（即其公平值減出售成本或其使用價值的較高者），則存在減值。使用價值計算要求本集團估計現金產生單位資產的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2018年12月31日，扣除累計減值虧損後的無形資產賬面值為人民幣1,146,946,000元（2017年（經重列）：賬面值為人民幣1,274,453,000元）。

### 就貿易應收款項（包括租賃應收款項）計提預期信貸虧損撥備

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前，倘有客觀減值虧損跡象，本集團會考慮貿易應收款項的賬齡及估計未來現金流量。減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）按金融資產的原實際利率（即初始確認時計算的實際利率）貼現的現值之間的差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據各債務人按賬齡分類的內部信貸評級釐定，其乃認為具類似虧損模式。撥備矩陣乃根據本集團過往收回率及其客戶違約概率，並經計及可在毋須付出繁重成本或努力下獲得合理及有理據的前瞻性資料。於各報告期末，歷史觀察違約率將重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 5. 估計不確定性的主要來源(續)

### 就貿易應收款項(包括租賃應收款項)計提預期信貸虧損撥備(續)

預期信貸虧損撥備對估計的變動具有敏感度。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項的資料於附註24披露。

### 就代表住戶付款及合約資產計提預期信貸虧損撥備

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前，為釐定是否有任何客觀減值虧損跡象，本集團考慮多項指標，包括(其中包括)社區物業管理協議是否已終止或預期將予終止、過往撇銷經歷、住宅社區物業管理辦事處的財務表現，包括盈利能力趨勢、住戶的現金收入及結算管理辦事處應付賬款的現金付款，以及物業管理辦事處的未來現金流量。減值虧損的金額以資產賬面值及按金融資產原實際利率(即於首次確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，本集團使用撥備矩陣計算代表住戶的付款及合約資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模型的債務人組別的內部信貸評級而作出。撥備矩陣乃根據本集團過往回收率及交易方違約概率，並經計及可在毋須付出繁重成本或努力下獲得合理及有理據的前瞻性資料。於各報告期末，歷史觀察違約率將重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計的變動具有敏感度。有關預期信貸虧損及本集團住戶的付款及合約資產付款的資料分別於附註29及23披露。

### 物業、廠房及設備的可使用年期

本集團估計物業、廠房及設備的可使用年限及其項目的相關折舊費用。此估計乃根據物業、廠房及設備類似性質及功能項目的實際可使用年限的過往經驗及參考相關行業標準釐定。倘資產的實際可使用年期因商業及科技環境轉變而短於原估計可使用年期，有關差異將影響餘下期間的折舊費用。物業、廠房及設備的賬面值為人民幣236,808,000元(2017年(經重列)：人民幣239,873,000元)。

### 竣工投資物業的公平值

本集團的竣工投資物業乃按獨立專業估值師所進行的估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已採用計及相同地點及狀況的類似物業的成交價市場證據的估值方法。於依賴估值報告時，管理層已作出了判斷並信納該估值方法能反映市場現況。倘市場狀況導致假設改變，投資物業的公平值將於日後出現變動。投資物業的賬面值為人民幣123,544,000元(2017年：人民幣70,554,000元)。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 6. 服務收入

### A. 截至2018年12月31日止年度

(a) 來自客戶合約收益明細

貨品及服務類型	截至2018年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	
物業管理服務				
包幹制	2,605,521	-	-	2,605,521
交付前服務	253,546	-	-	253,546
酬金制	181,556	-	-	181,556
顧問服務費	23,436	-	-	23,436
	<b>3,064,059</b>	-	-	<b>3,064,059</b>
增值服務				
網上推廣服務	-	169,448	-	169,448
銷售及租賃協助	-	146,612	-	146,612
其他增值服務	-	92,359	-	92,359
	-	<b>408,419</b>	-	<b>408,419</b>
工程服務				
設備安裝服務	-	-	61,371	61,371
維修及保養服務	-	-	14,874	14,874
節能服務費	-	-	16,667	16,667
	-	-	<b>92,912</b>	<b>92,912</b>
	<b>3,064,059</b>	<b>408,419</b>	<b>92,912</b>	<b>3,565,390</b>
確認收益時間				
於某時刻	-	146,612	-	146,612
隨時間	3,064,059	261,807	92,912	3,418,778
	<b>3,064,059</b>	<b>408,419</b>	<b>92,912</b>	<b>3,565,390</b>

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 6. 服務收入(續)

### A. 截至2018年12月31日止年度(續)

#### (a) 來自客戶合約收益分拆(續)

以下載列來自客戶合約收益與分部資料所披露金額之對賬。

	截至2018年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	
分部資料所披露收益				
外部客戶	3,064,059	408,419	141,180	3,613,658
集團公司內部	-	153,516	13,088	166,604
	3,064,059	561,935	154,268	3,780,262
對銷	-	(153,516)	(13,088)	(166,604)
設備租賃收入調整	-	-	(48,268)	(48,268)
來自客戶合約收益	3,064,059	408,419	92,912	3,565,390

#### (b) 客戶合約之履約責任

物業管理服務主要包括根據包幹制及酬金制提供的物業管理服務、交付前服務及顧問服務協議。就物業管理服務而言，本集團按月／定期就所提供服務收取固定費用，並按本集團有權開具發票並直接對應於履約價值的金額確認收益。

就來自以包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，當中本集團作為委託人行事，主要負責向業主提供物業管理服務，由於業主同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收業主費用為收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

就來自以酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團就向居民社區的物業管理辦公室提供物業管理服務確認佣金（根據向物業擁有人收取物業管理費總額的若干百分比計算）。由於居民社區的物業管理辦公室同時接收及消耗本集團於提供物業管理服務時履約所提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收居民社區的物業管理辦公室的費用為其收益及所有相關物業管理成本為其服務成本。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 6. 服務收入(續)

### A. 截至2018年12月31日止年度(續)

#### (b) 客戶合約之履約責任(續)

就交付前階段的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人並主要負責為物業發展商提供物業管理服務，由於物業開發商同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收物業開發商的費用為其收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

就顧問服務安排項下的住宅社區的顧問服務收入而言，本集團作為委託人並主要負責為物業管理公司提供顧問服務，由於物業管理公司同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團提前與物業管理公司協定服務費，並隨時間確認已收或應收物業管理公司預先協定的費用為其收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

就增值服務主要包括網上推廣服務的使用費、銷售及租賃協助以及其他增值服務。本集團與客戶預先協定服務的固定費率，並按月／定期向客戶發出賬單，該等賬單將因應該月／期間的實際服務水平而有所不同。

就網上推廣服務及其他增值服務而言，由於客戶同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此收益在完成履約責任時隨時間確認。交易付款於完成履約責任時開具發票後到期。

就銷售及租賃協助服務而言，本集團向物業開發商及社區相關服務提供商提供代理服務。代理佣金於買方／承租人及賣方／出租人執行具有法律約束力的協議並完成履約責任時確認。交易付款於完成履約責任時立即到期。

工程服務主要包括設備安裝服務、維修及保養服務以及節能服務。就工程服務而言，本集團的履約產生或提升由客戶控制的資產或在建工程，由於產生或提升資產，因此本集團隨時間完成履約責任並確認收益，當中參照達致履約責任的完成情況。

#### (c) 客分配至客戶合約餘下履約責任的交易價

於2018年12月31日，分配有關物業管理費及工程服務至餘下履約責任(未達致或部分未達致)的交易價預期於一年內確認為收益

### B. 截至2017年12月31日止年度

於截至2017年12月31日止年度，來自主要服務的收益載於附註7。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 7. 分部資料

於去年，向主要經營決策人（「主要經營決策人」）報告的資料被分類為不同類型的服務，包括提供「物業管理服務」、「增值服務」及「工程服務」，每類服務均由主要經營決策人視為獨立經營分部。於本年度內，於完成收購目標集團而進一步增加本集團於中國不同城市的物業管理服務的覆蓋範圍後，本集團重組其內部報告架構，導致其可報告分部的組成發生變化。於本年度內，就資源分配及分部業績評估而言，向主要經營決策人報告的資料側重於物業管理公司的地理位置，包括深圳地區、華南、華東、中國西南、中國西北、中國東北、華北及華中，每個地區均由主要經營決策人視為獨立經營分部。去年的分部披露已重新呈列以與本期間的呈報方式一致。就分部報告而言，若干經營分部已於達致本集團的可報告分部時予以分類及匯總。具體而言，根據香港財務報告準則第8號，本集團的可報告分部如下：

- 華東：主要包括上海、南京、青島、杭州、合肥、無錫、蘇州、濟南等城市；
- 華南：深圳地區及華南合計，主要包括深圳、南昌、東莞、廣州、泉州、佛山、惠州、福州等城市；
- 華西：中國西南及中國西北合計，主要包括成都、重慶、柳州、南寧、銀川、西安、昆明、桂林等城市；
- 華北：中國東北及華北合計，主要包括大連、北京、天津、呼和浩特、唐山、石家莊、太原、包頭等城市；及
- 華中：主要包括武漢、鄭州、長沙、常德、益陽、宜昌、襄陽、湘潭等城市。

可呈報及經營分部的會計政策與附註4所述本集團的會計政策一致。分部溢利代表各分部所賺取的溢利，並未分配投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動、分佔聯營公司及合營企業業績、利息收入、融資成本、以股份支付的款項開支、出售附屬公司的收益、贖回／修訂公司債券虧損、匯兌虧損及其他未分配開支。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。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 7. 分部資料(續)

### 分部收益及業績

以下為按可報告分部對本集團收入及業績的分析。

	華東 人民幣千元	華南 人民幣千元	華西 人民幣千元	華北 人民幣千元	華中 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2018年12月31日</b>						
分部收入	943,615	877,545	985,861	492,405	314,232	3,613,658
分部溢利	233,259	242,093	264,143	92,103	87,361	918,959
投資物業的公平值變動						9,059
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動						7,700
出售附屬公司的收益						59,559
分佔聯營公司業績						158
分佔合營企業業績						10,512
融資成本						(299,072)
利息收入						37,877
以股份支付的款項開支						(16,697)
贖回/修訂公司債券虧損						(3,140)
匯兌虧損						(35,355)
其他未分配開支						(19,625)
除稅前溢利						669,935

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 7. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

	華東 人民幣千元	華南 人民幣千元	華西 人民幣千元	華北 人民幣千元	華中 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日(經重列)						
分部收入	437,361	404,527	573,271	87,437	126,102	1,628,698
分部溢利	158,541	106,313	166,476	28,024	48,987	508,341
投資物業的公平值變動						2,840
按公平值計入損益的 金融資產的公平值變動						5,896
出售附屬公司的收益						48,285
分佔聯營公司業績						(279)
分佔合營企業業績						1,988
融資成本						(90,236)
利息收入						34,441
以股份支付的款項開支						(45,303)
匯兌虧損						(1,309)
其他未分配開支						(8,034)
除稅前溢利						456,630



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 7. 分部資料(續)

### 其他分部資料

	華東 人民幣千元	華南 人民幣千元	華西 人民幣千元	華北 人民幣千元	華中 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2018年12月31日</b>						
計入分部溢利計量的分部資料：						
無形資產攤銷	43,777	23,080	34,812	24,301	10,457	136,427
物業、廠房及設備折舊	20,107	17,676	18,672	7,198	5,979	69,632
代表住戶付款的已確認減值虧損	18,296	10,327	6,048	1,778	4,397	40,846
貿易應收款項及合約資產的 已確認減值虧損	3,031	2,849	3,108	1,575	1,015	11,578
出售物業、廠房及設備的收益	87	-	-	-	-	87
<b>於2017年12月31日(經重列)</b>						
計入分部溢利計量的分部資料：						
無形資產攤銷	8,296	2,411	13,422	799	3,774	28,702
物業、廠房及設備折舊	14,270	11,761	6,638	1,854	3,664	38,187
代表住戶付款的已確認減值虧損	7,899	11,028	4,132	4,754	4,150	31,963
貿易應收款項的已確認減值虧損	4,909	4,512	6,045	946	1,396	17,808
出售物業、廠房及設備的虧損	-	683	-	2,404	8	3,095

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 7. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

概無資產及負債計入主要營運決策人所用的本集團分部報告措施。因此，概無呈列分部資產及負債。

### 主要服務的收入及業績

本集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及工程服務。下表提供按業務類型對本集團收入及業績的分析：

	物業管理 服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
外部收入	3,064,059	408,419	141,180	-	3,613,658
對銷	-	153,516	13,088	(166,604)	-
主要服務收入	3,064,059	561,935	154,268	(166,604)	3,613,658
主要服務溢利	529,036	309,229	80,694	-	918,959
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
外部收入	1,231,285	276,804	120,609	-	1,628,698
對銷	-	26,191	12,938	(39,129)	-
主要服務收入	1,231,285	302,995	133,547	(39,129)	1,628,698
主要服務溢利	239,344	217,854	51,143	-	508,341

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 7. 分部資料(續)

### 主要服務的收入及業績(續)

下表提供按主要服務對本集團收入的分析：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>物業管理服務</b>		
包幹制	<b>2,605,521</b>	911,456
酬金制	<b>181,556</b>	164,761
交付前服務	<b>253,546</b>	85,173
顧問服務	<b>23,436</b>	69,895
	<b>3,064,059</b>	1,231,285
<b>增值服務</b>		
網上推廣服務	<b>169,448</b>	137,208
銷售及租賃協助*	<b>146,612</b>	53,280
其他增值服務	<b>92,359</b>	86,316
	<b>408,419</b>	276,804
<b>工程服務</b>		
設備安裝服務費	<b>61,371</b>	15,478
維修及保養服務	<b>14,874</b>	47,631
節能服務	<b>16,667</b>	16,213
設備租賃收入	<b>48,268</b>	41,287
	<b>141,180</b>	120,609
	<b>3,613,658</b>	1,628,698

\* 截至2018年12月31日止年度內，金額包括辦公物業及商用物業的分租收入零(2017年：人民幣45,121,000元)。

### 有關主要客戶的資料

截至2018年及2017年12月31日止年度，概無來自單一客戶交易的收入佔本集團總收入10%或以上。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 8. 其他收益及虧損以及其他收入

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>其他收益及虧損</b>		
出售附屬公司的收益(附註43(a)及(b))	59,559	48,285
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	87	(3,095)
贖回/修改公司債券的虧損	(3,140)	-
匯兌虧損	(35,355)	(1,309)
其他	(2,222)	787
	<b>18,929</b>	44,668
<b>其他收入</b>		
利息收入來自		
— 應收貸款	27,789	28,715
— 銀行	9,497	5,154
— 向員工提供非即期墊款	580	558
— 一名董事	11	14
無條件政府補助	9,279	11,336
按公平值計入損益的金融資產利息收入	7,700	5,896
投資物業的租金收入	289	612
估算利息的收入	988	401
其他	16	29
	<b>56,149</b>	52,715

## 9. 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 借款	(238,383)	(35,420)
— 公司債券(附註35)	(37,959)	(33,213)
— 已發行資產抵押債券(附註36)	(22,083)	(19,332)
— 應付一間同系附屬公司款項(附註50(a))	(647)	(2,271)
	<b>(299,072)</b>	(90,236)

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 10. 減值虧損，扣除撥回

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下各項已確認的減值虧損		
— 貿易應收款項	(11,211)	(17,808)
— 合約資產	(367)	—
— 代表住戶作出付款	(40,846)	(31,963)
	<b>(52,424)</b>	(49,771)

截至2018年12月31日止年度就貿易應收款項、合約資產及代表住戶付款確認的減值評估之詳情載於附註41。

## 11. 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度	(192,774)	(123,331)
過往年度撥備不足	—	(297)
	<b>(192,774)</b>	(123,628)
新加坡企業所得稅	—	(96)
	<b>(192,774)</b>	(123,724)
遞延稅項(附註26)		
本年度	40,866	17,743
	<b>(151,908)</b>	(105,981)

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。

根據中國企圖所得稅法律及法規(「企業所得稅法」)，中國附屬公司的稅率於兩個年度均為25%，惟下文附註(b)所披露之獲豁免及優惠稅率除外。

由於本公司可控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額不大可能於可見將來撥回，故並未就本公司於中國成立的附屬公司的累計未分派盈利所產生暫時差額人民幣2,024,206,000元(2017年：人民幣1,325,156,000元)的稅務影響於綜合財務報表計提遞延稅項撥備。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 11. 所得稅開支(續)

年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>669,935</b>	456,630
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項(2017年：25%)	<b>167,484</b>	114,158
不可扣稅開支的稅務影響(附註a)	<b>38,590</b>	16,469
非應課稅收入的稅務影響	<b>(11,282)</b>	(12,975)
未確認稅務虧損的稅務影響	<b>25,669</b>	4,556
過往年度撥備不足	-	297
動用過往未確認稅務虧損	<b>(23,392)</b>	(261)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	<b>1,508</b>	2,368
分佔聯營公司業績的稅務影響	<b>(40)</b>	70
分佔合營企業業績的稅務影響	<b>(2,628)</b>	(497)
若干附屬公司不同稅率的稅務影響(附註b)	<b>(44,653)</b>	(18,403)
其他	<b>652</b>	199
所得稅開支	<b>151,908</b>	105,981

附註：

- (a) 不可扣稅開支主要指以股份為基礎付款開支、離岸公司產生的專業費用及福利以及接待開支，有關開支超出企業所得稅法下的稅項扣減限額。
- (b) 不同的稅率主要源於(i)一間中國公司，其於深圳註冊及被當地稅務局視為高新科技企業，因此有權按優惠稅率15%繳納中國所得稅，(ii)一間中國公司，於在當地稅務局每年註冊為節能環保企業的條件下，可就每份合約的盈利年度享有前三年的所得稅豁免及後三年的減免一半，(iii)若干中國公司，其於成都、重慶及西安註冊，並於中國西部地區從事鼓勵性產業，因而有權於截至2018年及2017年12月31日止兩個年度按優惠稅率15%繳納中國所得稅。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅務規例，本集團已選擇就物業管理實體登記合併稅務報表，按酬金制將與物業管理實體及若干由物業管理實體管理的社區有關的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團通過合併虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

年內，已付／應付本公司董事及主要行政人員的酬金詳情如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
董事袍金	-	-
其他酬金		
—薪金及其他福利	5,085	2,835
—退休福利計劃供款	15	10
—以股份支付的款項開支	897	2,203
	<b>5,997</b>	5,048

根據適用上市規則及公司條例，董事及主要行政人員的酬金披露如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元 (附註a)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
唐學斌先生	-	434	454	5	259	1,152
董東先生	-	357	363	5	143	868
黃璋先生(附註b)	-	644	1,500	5	51	2,200
<b>非執行董事</b>						
潘軍先生	240	-	-	-	188	428
林錦堂先生(附註c)	133	-	-	-	-	133
周鴻禕先生	240	-	-	-	64	304
<b>獨立非執行董事</b>						
譚振雄先生	240	-	-	-	64	304
廖建文先生	240	-	-	-	64	304
許新民先生	240	-	-	-	64	304
	<b>1,333</b>	<b>1,435</b>	<b>2,317</b>	<b>15</b>	<b>897</b>	<b>5,997</b>

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元 (附註a)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
唐學斌先生	-	362	374	5	220	961
董東先生	-	274	385	5	233	897
<b>非執行董事</b>						
潘軍先生	240	-	-	-	332	572
林錦堂先生	240	-	-	-	290	530
周鴻禕先生	240	-	-	-	258	498
<b>獨立非執行董事</b>						
譚振雄先生	240	-	-	-	290	530
廖建文先生	240	-	-	-	290	530
許新民先生	240	-	-	-	290	530
	1,440	636	759	10	2,203	5,048

附註：

- (a) 酌情花紅由董事會根據本集團各財政年度的表現釐定。
- (b) 黃璋先生於2018年7月20日獲委任。
- (c) 林錦堂先生於2018年7月20日辭任。



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上文所示的執行董事酬金為彼等向本公司及本集團管理事務提供服務的酬金。

上文所示的非執行董事酬金為彼等作為本公司或其附屬公司董事所提供服務的酬金。

上文所示的獨立非執行董事酬金為就彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

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

截至2018年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括3名(2017年：1名)董事。截至2018年12月31日止年度，其餘2名(2017年：4名)人士的薪酬於1,000,000港元以內(2017年：介乎於1,000,000港元至1,500,000港元)，載列如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
僱員		
—薪金及其他福利	1,355	2,784
—退休福利計劃供款	8	17
—以股份支付的款項開支	268	1,256
	<b>1,631</b>	4,057

截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團概無向本公司任何董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為招攬彼加入或於彼加入本集團時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於截至2018年及2017年12月31日止年度放棄收取任何酬金。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 13. 年內溢利

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內溢利乃經扣除下列各項後達致：		
董事酬金	5,997	5,048
其他員工薪金及其他福利	1,036,343	559,976
退休福利計劃供款	133,434	49,312
以股份支付的款項開支	15,800	43,100
員工成本總額	1,191,574	657,436
核數師酬金	4,100	3,219
無形資產攤銷(附註)	136,427	28,702
物業、廠房及設備折舊	69,632	38,187
根據經營租賃就租賃物業支付的最低租賃付款	4,160	49,433

附註：無形資產攤銷先於過往年度計入行政開支。自本年度起，該金額於截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表之「服務成本」中確認，以達致更佳呈列，且比較數字並無作出修訂，原因是對截至2017年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表並無重大影響。

## 14. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
2017年末期股息每股15港仙 (2017年：2016年末期股息10港仙)	166,237	86,718

2018年12月31日後，董事建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股18港仙(相當於人民幣15.40分)(2017年：15港仙(相當於人民幣12.11分))，合共人民幣204,578,000元，有待本公司股東於應屆股東週年大會批准。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。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 15. 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：

	2018年	2017年
<b>盈利(人民幣千元)</b>		
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)	<b>485,021</b>	320,657
<b>股份數目(千股)</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>1,279,781</b>	996,174
具潛在攤薄效應普通股的影響： 購股權	<b>456</b>	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,280,237</b>	996,174

截至2017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，原因為購股權的行使價高於2017年的每股平均市價。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俱、固定 裝置及設備 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2017年1月1日	44,496	9,845	155,170	4,324	20,821	234,656
添置	147	9,921	5,249	346	84,659	100,322
收購附屬公司(附註42)	-	-	280	99	-	379
轉撥	-	-	50,257	-	(50,257)	-
出售	(13,990)	(2)	(1,120)	(632)	-	(15,744)
出售附屬公司(附註43)	-	(13)	(42,558)	(225)	(28,440)	(71,236)
於2017年12月31日(原重列)	30,653	19,751	167,278	3,912	26,783	248,377
收購共同控制下的附屬公司(附註2)	-	278	65,585	5,331	-	71,194
於2017年12月31日(經重列)	<b>30,653</b>	<b>20,029</b>	<b>232,863</b>	<b>9,243</b>	<b>26,783</b>	<b>319,571</b>
添置	-	<b>5,904</b>	<b>11,546</b>	<b>1,522</b>	<b>46,611</b>	<b>65,583</b>
收購附屬公司(附註42)	-	-	<b>2,100</b>	-	-	<b>2,100</b>
轉撥	-	-	<b>44,980</b>	-	<b>(44,980)</b>	-
出售	-	-	<b>(4,125)</b>	<b>(1,347)</b>	-	<b>(5,472)</b>
於2018年12月31日	<b>30,653</b>	<b>25,933</b>	<b>287,364</b>	<b>9,418</b>	<b>28,414</b>	<b>381,782</b>
累計折舊						
於2017年1月1日	1,366	4,073	46,054	2,406	-	53,899
年內撥備	1,042	2,040	34,052	1,053	-	38,187
出售時對銷	(2,318)	-	(988)	(546)	-	(3,852)
出售附屬公司時對銷(附註43)	-	(5)	(8,317)	(214)	-	(8,536)
於2017年12月31日	<b>90</b>	<b>6,108</b>	<b>70,801</b>	<b>2,699</b>	-	<b>79,698</b>
年內撥備	<b>824</b>	<b>154</b>	<b>65,709</b>	<b>2,945</b>	-	<b>69,632</b>
出售時對銷	-	-	<b>(3,280)</b>	<b>(1,076)</b>	-	<b>(4,356)</b>
於2018年12月31日	<b>914</b>	<b>6,262</b>	<b>133,230</b>	<b>4,568</b>	-	<b>144,974</b>
賬面值						
於2018年12月31日	<b>29,739</b>	<b>19,671</b>	<b>154,134</b>	<b>4,850</b>	<b>28,414</b>	<b>236,808</b>
於2017年12月31日(經重列)	30,563	13,921	162,062	6,544	26,783	239,873

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 16. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃於下列期間按直線法基準予以折舊：

租賃土地及樓宇	租約年期或50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	租約年期或3至10年(以較短者為準)
傢俱、固定裝置及設備	5年
汽車	5至10年

## 17. 投資物業

人民幣千元

公平值	
於2017年1月1日	92,528
添置	22,357
出售	(43,578)
出售一間附屬公司(附註43(a))	(3,593)
於損益確認的公平值增加淨額	2,840
於2017年12月31日	70,554
添置	60,271
出售	(16,340)
於損益確認的公平值增加淨額	9,059
於2018年12月31日	123,544
計入截至2018年12月31日止年度的損益的物業重估未變現收益	8,305
計入截至2017年12月31日止年度的損益的物業重估未變現收益	1,996

本集團竣工投資物業於2018年及2017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，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。竣工投資物業的估值經參考類似地區及狀況的類似物業成交價的市場證據(倘適用)後達致。估計物業的公平值時，物業目前的用途為其最高及最佳用途。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 17. 投資物業 (續)

投資物業並非以目的為隨時間流逝大量消耗投資物業所包含的全部經濟利益的業務模式持有。因此，並無推測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。

該等投資物業於2018年及2017年12月31日的公平值以直接比較法釐定，有關方法乃基於類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映有關物業的狀況及所在位置的差異。

下表提供有關釐定該等投資物業於2018年及2017年12月31日的公平值(特別是所使用的估值技術及輸入數據)的方法，以及根據公平值計量輸入數據的可觀察程度分類公平值計量所屬公平值層級為第3級。

本集團所持 投資物業	於2018年 12月31日 的公平值 人民幣千元	位置	公平值層級	估值技術及輸入數據	重大可觀察/不可觀察 輸入數據	敏感度
投資物業	123,544 (2017年: 70,554)	惠州、武漢、天津、成都、南通、南京、無錫、荊州、九江、溫州及昆明(2017年: 惠州、武漢、天津、成都、南通、南京、無錫、荊州、九江、東莞、上海及深圳)	第3級	直接比較法—基於類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映標的物業的狀況及位置。	1. 市場單位售價(人民幣/平方米)5,500至47,800(2017年: 4,900至29,000)  2. 就所處位置差額作出的調整: 3%至10%(2017年: 3%至10%)	市場單位售價大幅上升/下降導致公平值大幅增加/減少。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資成本，非上市	<b>42,728</b>	22,243
分佔收購後業績，減已收股息	<b>(841)</b>	1,449
	<b>41,887</b>	23,692

於報告期末，本集團於主要聯營公司的權益詳情如下：

實體名稱	成立及經營地點	本集團所持擁有權益比例		本集團所持投票權比例		主要業務
		於12月31日		於12月31日		
		2018年	2017年	2018年	2017年	
天津嘉創物業服務有限公司 (「天津嘉創」)(附註a)	中國	43%	-	43%	-	提供物業管理服務
蘭州城關物業服務集團有限公司 (「蘭州城關」)(附註b)	中國	10%	-	10%	-	提供物業管理服務

附註：

- (a) 截至2018年12月31日止年度，本集團以代價人民幣10,182,000元收購天津嘉創43%的股權。於收購完成後，本集團於股東大會上(指示可重大影響回報的相關活動的規管團體)擁有43%的投票權。除本集團外，天津嘉創擁有另一名於天津嘉創持有57%股權的股東。有關活動的批准須經股東的過半數通過。由於本集團於股東大會上所持投票權不超過50%，因此，天津嘉創作為本集團的聯營公司入賬。
- (b) 截至2018年12月31日止年度，本集團以代價人民幣12,240,000元收購蘭州城關的10%股權。於收購完成後，本集團於蘭州城關的股東大會上擁有10%投票權。根據股東協議，蘭州城關董事會(指示可重大影響回報的相關活動的規管團體)由本集團七名董事及其他兩名股東組成，可分別委任一名董事及六名董事。批准相關活動須經董事的過半數通過，因此，蘭州城作為本集團的聯營公司入賬。
- (c) 截至2018年12月31日止年度，本集團為成立若干聯營公司作出注資總額人民幣2,563,000元。該等聯營公司主要作為投資控股公司，並投資於社區相關服務。
- (d) 截至2018年12月31日止年度，本集團已按代價人民幣4,500,000元出售其於一間聯營公司的權益，而於綜合損益及其他全面收益表中確認之收益並不重大。
- (e) 截至2018年12月31日止年度，本集團自蘭州城關及其他聯營公司收取股息人民幣2,448,000元。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益 (續)

有關本集團重大聯營公司的財務資料概要載列如下。

以下財務資料概要為根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務報表所示金額。

聯營公司採用權益法於該等綜合財務報表入賬。

### 天津嘉創

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產	405	不適用
流動資產	40,092	不適用
流動負債	18,956	不適用
上述資產及負債金額包括以下各項： 銀行結餘及現金	34,361	不適用
收益	40,257	不適用
自收購日期起的期間溢利及其他全面收益	2,485	不適用

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認的天津嘉創之權益賬面值對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
天津嘉創之資產淨值	21,541	不適用
本集團所佔所有權權益比例	43%	不適用
商譽	9,263 1,988	不適用 不適用
本集團權益的賬面值	11,251	不適用



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益 (續)

### 蘭州城關

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產	95,211	不適用
流動資產	64,090	不適用
流動負債	68,008	不適用
非流動負債	10,200	不適用
上述資產及負債金額包括以下各項：		
銀行結餘及現金	9,366	不適用
一年內到期的借款	25,750	不適用
一年後到期的借款	10,200	不適用
收益	185,872	不適用
自收購日期起的期間溢利及其他全面收益	18,354	不適用
期內已收股息	1,783	不適用
上述期間溢利包括以下各項：		
物業、廠房及設備折舊	2,711	不適用

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認的蘭州城關之權益賬面值對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
蘭州城關之資產淨值	81,093	不適用
本集團所佔所有權權益比例	10%	不適用
商譽	8,109	不適用
	4,183	不適用
本集團權益的賬面值	12,292	不適用

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益 (續)

### 蘭州城關 (續)

並非個別重大的聯營公司的資料總計：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本集團應佔虧損及其他全面開支	(2,746)	(279)
本集團於該等聯營公司的權益之賬面值總額	18,344	23,692

## 19. 於合營企業的權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資成本，非上市	90,057	43,057
分佔收購後業績，扣除已收股息	10,697	2,588
	100,754	45,645

於報告日期，本集團於主要合營企業的權益詳情如下：

實體名稱	成立及經營地點	本集團所持擁有權益比例		本集團所持投票權比例		主要業務
		於12月31日		於12月31日		
		2018年	2017年	2018年	2017年	
深圳懿軒科技有限公司 (「深圳懿軒」)(附註a)	中國	46%	46%	46%	46%	提供停車服務
六安藍城佳園投資有限公司 (「六安藍城」)(附註b)	中國	35%	-	35%	-	投資控股

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 19. 於合營企業的權益(續)

附註：

- (a) 截至2017年12月31日止年度，本公司前非全資附屬公司深圳懿軒的繳足資本因一名獨立第三方注資而有所增加，而本集團於深圳懿軒的股權由51%攤薄至46%。於獨立第三方注資後，本公司失去對深圳懿軒的控制，而被視作出售深圳懿軒的詳情載於附註43(b)。根據經修訂股東協議，本集團於深圳懿軒的股東大會上(指示可重大影響深圳懿軒回報的相關活動的規管團體)擁有46%票數投票權。除本集團外，深圳懿軒另有兩名股東，分別持有深圳懿軒44%及10%權益。相關活動須於股東大會上獲三分之二的投票權批准，故深圳懿軒由本集團及擁有44%權益的股東共同控制。
- (b) 截至2018年12月31日止年度，本集團以代價人民幣17,000,000元收購六安藍城35%的股權。收購事項完成後，本集團在股東大會上(指示可重大影響回報的相關活動的規管團體)擁有35%的投票票數。除本集團外，兩名股東分別於六安藍城持有51%及14%股權。相關活動須經股東大會上的三分之二自股東投票通過，因此，六安藍城由本集團及擁有51%權益的股東共同控制。
- (c) 截至2018年12月31日止年度，本集團為成立若干合營企業向若干合營企業合作夥伴作出注資總額人民幣30,000,000元。該等合營企業主要作為投資控股公司，並投資於社區相關服務。
- (d) 截至2018年12月31日止年度，本集團自若干合營企業收取股息人民幣2,403,000元。

有關本集團重大合營企業的財務資料概要載於下文。以下財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表所示款項。

合營企業使用權益法於該等綜合財務報表中入賬。

### 深圳懿軒

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	61,303	28,828
非流動資產	121,105	107,200
流動負債	98,362	75,138
上述資產及負債金額包括以下各項： 銀行結餘及現金	17,239	696
本年度／期間的溢利及其他全面收益	23,156	4,191
上述期間溢利包括以下各項： 物業、廠房及設備折舊 所得稅開支	18,874 4,086	5,224 740

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 19. 於合營企業的權益 (續)

### 深圳懿軒 (續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認的深圳懿軒權益的賬面值對賬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
深圳懿軒的資產淨值	<b>84,046</b>	60,890
本集團所佔所有權權益比例	<b>46%</b>	46%
商譽	<b>38,661</b> <b>16,519</b>	28,009 16,519
本集團權益的賬面值	<b>55,180</b>	44,528

個別並不重大的合營企業資料總計：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本集團應佔(虧損)溢利及其他全面(開支)收益	<b>(140)</b>	60
本集團於該等合營企業權益的賬面值總額	<b>45,574</b>	1,117

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 20. 可供出售投資／指定按公平值計入其他全面收益的權益工具

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非上市股本證券			
— 深圳美易家	(a)	<b>75,288</b>	75,000
— 蕪湖歌斐	(b)	—	60,000
— 其他	(c)	<b>45,167</b>	13,457
		<b>120,455</b>	148,457

附註：

- (a) 股本投資指本集團於本公司同系附屬公司深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(「深圳美易家」)所發行股本證券的投資，該公司主要從事有關中國的商用物業的物業管理、資產經營及管理以及相關增值服務。該投資指持有深圳美易家4.2%股權。
- (b) 於2017年12月31日，本集團及蕪湖歌斐資產管理有限公司(「蕪湖歌斐」)的其他投資者同意撤回投資並註銷蕪湖歌斐。截至2018年12月31日止年度，蕪湖歌斐註銷已完成，並已歸還資本人民幣60,000,000元予本集團。
- (c) 其他非上市股本證券指於若干私人實體之投資，即於2018年及2017年12月31日被投資方的股權益介乎1%至20%之間。投資對象主要從事社區相關服務。

於2017年12月31日，非上市股本投資指定為可供出售投資。本集團無意於短期內出售該等資產。於2017年12月31日，除按公平值列賬之深圳美易家外，其他非上市股本投資按成本減減值計量。

於2018年1月1日，本集團將該等投資指定為按公平值計入其他全面收益計量的權益工具，且並無就該等投資的公平值變動作出調整。

於2018年12月31日，非上市股本投資之公平值乃由獨立合資格專業估值師根據貼現現金流量分析應用公認定價模式進行估值，當中涉及對預期未來財務表現及貼現率之主要估計。

有關投資的公平值計量詳情載於附註41(c)。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 21. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元
成本	
於2017年1月1日	250,826
於收購附屬公司時購入(附註42)	59,445
於2017年12月31日(原先呈列)	310,271
於收購受共同控制附屬公司時購入(附註2)	1,033,407
於2017年12月31日(經重列)	1,343,678
於收購附屬公司時購入(附註42)	8,920
於2018年12月31日	1,352,598
攤銷	
於2017年1月1日	40,523
年內撥備	28,702
於2017年12月31日	69,225
年內撥備	136,427
於2018年12月31日	205,652
賬面值	
於2018年12月31日	1,146,946
於2017年12月31日(經重列)	1,274,453

物業管理合約及客戶關係乃透過收購附屬公司及/或受共同控制的業務合併自第三方購入。

無形資產具有有限可使用年期，經考慮先前物業管理合約續期模式經驗於60個月至120個月按直線法攤銷。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 22. 商譽

人民幣千元

成本	
於2017年1月1日	750,450
於收購附屬公司時產生(附註42)	187,415
出售附屬公司(附註43)	(19,555)
於2017年12月31日(原先呈列)	918,310
於收購受共同控制附屬公司時產生(附註2)	1,290,649
於2017年12月31日(經重列)	2,208,959
於收購附屬公司時產生(附註42)	46,796
出售附屬公司(附註43)	(6,831)
於2018年12月31日	2,248,924
減值	
於2018年1月1日、2017年及2018年12月31日	870
賬面值	
於2018年12月31日	2,248,054
於2017年12月31日(經重列)	2,208,089

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 22. 商譽(續)

就減值測試而言，上述商譽分配至若干現金產生單位組別，包括深圳區、華南、華東、西南、西北、東北、華北及華中。分配至該等現金產生單位組別的商譽賬面值(扣除累計減值虧損)如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
深圳區	169,157	169,157
華南	353,384	360,215
華東	650,229	606,316
西南	468,225	465,342
西北	113,964	113,964
東北	75,364	75,364
華北	159,596	159,596
華中	258,135	258,135
	<b>2,248,054</b>	2,208,089

截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團管理層認為，因收購業務及／或受共同控制的業務合併而產生的任何該等現金產生單位組別(包括商譽)並無出現減值。

於2018年12月31日，上述現金產生單位的可收回金額乃按使用價值釐定，根據經管理層批准涵蓋五年期的財務預算所得出的現金流量預測、增長率及貼現年率而計算。

預算期間各現金產生單位的現金流量預測乃根據管理層對現金流入／流出(包括收益、毛利及營運開支)作出的主要估計。



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 22. 商譽 (續)

貼現率反映有關現金產生單位的特定風險。五年期內的增長率已根據過往經驗及管理層對市場發展的預期而釐定。超出五年期的現金流量以增長率0%推算。

	2018年	2017年
貼現率	21% – 22%	14% – 20%
五年期內增長率	6% – 11%	5% – 8%

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

## 23. 合約資產

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元 (附註)
設備安裝服務的未開票收入	81,698	64,562
應收保留款項	243	679
	<b>81,941</b>	65,241
減：信貸虧損撥備	(2,376)	(2,009)
	<b>79,565</b>	63,232
分類為：		
非流動資產	21,804	10,983
流動資產	57,761	52,249
	<b>79,565</b>	63,232

附註：該欄金額乃於應用香港財務報告準則第9號及第15號後作出調整。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 23. 合約資產 (續)

合約資產主要指設備安裝服務的未開票收入。設備安裝服務的未開票收入與為本集團管理的社區安裝節能照明系統有關。本集團允許客戶於48個月免息期內結算安裝費用。根據本集團與客戶訂立的協議，該等住宅社區安裝節能系統，本集團將於每月底於48個月期間內向住宅社區提交賬單。未開票收益於截至2018年及2017年12月31日止年度按實際年利率8.0%貼現。於設備安裝服務代價的權利成為無條件後，有關金額將自合約資產轉撥至貿易應收款項。

人民幣21,804,000元預期於一年後轉撥至貿易應收款項，並分類為非流動資產，而人民幣57,761,000元預期於一年內轉撥至貿易應收款項，並分類為流動資產。

### 信貸虧損撥備變動

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
根據香港會計準則第39號於2017年12月31日之結餘	-	-	-
應用香港財務報告準則第9號時的調整	<b>1,352</b>	<b>657</b>	<b>2,009</b>
根據香港財務報告準則第9號於2018年1月1日之結餘	<b>1,352</b>	<b>657</b>	<b>2,009</b>
減值虧損，扣除撥回	<b>367</b>	-	<b>367</b>
於2018年12月31日之結餘	<b>1,719</b>	<b>657</b>	<b>2,376</b>

減值評估詳情載於附註41(b)。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 24. 貿易及其他應收款項及預付款項

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項			
— 服務	(a)	627,072	533,304
— 租賃		46,922	33,884
— 應收保留款項	(b)	—	679
— 未開票收入	(b)	—	20,869
		<b>673,994</b>	588,736
減：信貸虧損撥備		<b>(44,284)</b>	(39,441)
貿易應收款項總額		<b>629,710</b>	549,295
其他應收款項及預付款項：			
可退還按金		402,493	62,453
向員工墊款	(c)	66,848	40,787
向供應商預付款項		102,114	258,323
出售附屬公司應收代價(附註43(a))		32,000	—
代表客戶就住宅及零售單位租賃協助服務應收客戶款項		12,069	25,418
應收附屬公司前任股東款項		8,955	13,870
其他		96,371	77,728
		<b>720,850</b>	478,579
		<b>1,350,560</b>	1,027,874
分類為：			
非流動			
貿易應收款項	(b)	—	10,983
其他應收款項及預付款項		6,286	6,989
		<b>6,286</b>	17,972
流動			
貿易應收款項		629,710	538,312
其他應收款項及預付款項		714,564	471,590
		<b>1,344,274</b>	1,009,902
		<b>1,350,560</b>	1,027,874

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 24. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

附註：

- (a) 於2018年12月31日及2018年1月1日，經扣除信貸虧損撥備前的客戶合約貿易應收賬款分別為人民幣582,788,000元及人民幣492,306,000元(經重列)。
- (b) 於2017年12月31日，貿易應收款項包括應收保留款項人民幣679,000元，未開票收入人民幣20,869,000元，其中人民幣10,983,000元於一年後到期。於應用香港財務報告準則第15號後，應收保留款項及未開票收入重新分類至合約資產。
- (c) 結餘包括本集團授予員工購買自用物業的住房貸款人民幣7,442,000元(2017年：人民幣8,601,000元)。住房貸款年利率介乎5.4%至10%，於七至十年內償還。根據住房貸款協議的條款，將於一年內償還的人民幣1,156,000元(2017年：人民幣1,612,000元)分類為流動資產，將於一年後償還的人民幣6,286,000元(2017年：人民幣6,989,000元)分類為非流動資產。

貿易應收款項主要來自包幹制社區物業管理服務收入、交付前服務及顧問服務安排、增值服務收入及工程服務收入。

來自包幹制社區物業管理服務的收入乃於發出繳款通知書後由業主支付，收款模式一般為於向住戶發出繳款單後30天至1年內支付。

交付前物業管理服務的收入乃根據與物業管理公司訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出要求票據後30至90日內收取。

有關顧問服務安排的物業管理服務收入乃根據與物業管理公司訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出要求票據後30至90日內收取。

增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，一般於發出要求票據後30至90日內收取。

工程服務收入根據相關服務協議的條款收取，一般於付款要求發出後30至90日內收取。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 24. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
0至30日	<b>256,004</b>	209,524
31至90日	<b>168,111</b>	132,118
91至180日	<b>121,741</b>	117,812
181至365日	<b>53,991</b>	51,964
1年以上	<b>29,863</b>	37,877
	<b>629,710</b>	549,295

於2018年12月31日，本集團貿易應收款項結餘包括於報告日期已逾期的賬面值總額為人民幣373,696,000元的賬款。於過往逾期結餘中，人民幣205,585,000元已逾期90天或以上，且並無視為違約，原因為本集團有過往結算資料證明更滯後的違約標準更為合適。

於2017年12月31日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面值總額為人民幣339,771,000元(經重列)的賬款，其於報告期末已逾期，而本集團並無就減值虧損計提撥備。

於2018年及2017年12月31日，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 24. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

已逾期但並未減值的貿易應收款項的賬齡

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
0至90日	168,111	132,118
91至180日	121,731	117,812
181至365日	53,991	51,964
1年以上	29,863	37,877
	<b>373,696</b>	339,771

### 呆賬撥備的變動

	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	24,851
撤銷金額	(3,218)
減值虧損，扣除撥回	17,808
於2017年12月31日的結餘	39,441

### 信貸虧損撥備的變動

	全期預期 信貸虧損 (無信貸 減值) 人民幣千元	預期信貸 虧損(已信貸 減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
根據香港會計準則第39號於2017年12月31日的結餘	–	39,441	39,441
應用香港財務報告準則第9號後調整	2,242	(685)	1,557
根據香港財務報告準則第9號於2018年1月1日的結餘	2,242	38,756	40,998
減值虧損，扣除撥回	4,112	7,099	11,211
轉撥至信貸減值	(1,636)	1,636	–
撤銷金額	–	(7,925)	(7,925)
於2018年12月31日的結餘	4,718	39,566	44,284

截至2018年12月31日止年度的貿易及其他應收款項減值評估詳情載於附註41(b)。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 25. 應收貸款

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
提供定息貸款予：			
— 網上平台及社區相關服務公司	(a)	<b>221,944</b>	84,344
— 物業管理公司	(b)	<b>25,267</b>	—
		<b>247,211</b>	84,344
減：於非流動資產項下列示的金額		<b>(35,868)</b>	(44,794)
於流動資產項下列示的金額		<b>211,343</b>	39,550

附註：

- (a) 於2018年12月31日，本集團就資金供應人民幣221,944,000元（2017年：人民幣84,344,000元）與若干從事提供線上平台及社區相關服務的獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款年利率介乎6.0%至15.0%（2017年：10.5%至15.0%），並將於2019年3月至2020年1月到期。於應收貸款中金額人民幣32,500,000元（2017年：人民幣32,500,000元）以於借款人的股權作抵押及金額人民幣24,000,000元（2017年：人民幣30,000,000元）以獨立第三方持有的物業及土地使用權作抵押。於2018年12月31日，人民幣194,431,000元（2017年：人民幣39,550,000元）於一年內到期，並分類為流動資產，而人民幣27,513,000元（2017年：人民幣44,794,000元）於一年後到期，並分類為非流動資產。
- (b) 截至2018年12月31日止年度，本集團已就提供資金人民幣25,267,000元與若干從事提供物業管理服務的獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款按年利率15.0%計息，並將於2019年9月至2025年6月到期。於2018年12月31日，人民幣16,912,000元於一年內到期，並分類為流動資產，而人民幣8,355,000元於一年後到期，並分類為非流動資產。

減值評估詳情載於附註41(b)。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 26. 遞延稅項

以下為於截至2018年及2017年12月31日止年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	信貸虧損撥備 人民幣千元	長期應收 款項/合約 資產及其他 的暫時差額 人民幣千元	物業公平值 調整 人民幣千元	可供出售 投資/ 按公平值計入 其他全面收益 的權益工具 公平值調整 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	26,506	(1,459)	(14,130)	(5,776)	(52,576)	(47,435)
收購附屬公司(附註42)	-	2,050	-	-	(14,861)	(12,811)
出售附屬公司(附註43)	-	-	546	-	-	546
於損益扣除(計入)	10,836	(3,191)	2,922	-	7,176	17,743
於其他全面收益計入	-	-	-	(474)	-	(474)
於2017年12月31日(原先呈列)	37,342	(2,600)	(10,662)	(6,250)	(60,261)	(42,431)
收購受共同控制附屬公司(附註2)	-	-	-	-	(258,352)	(258,352)
於2017年12月31日(經重列)	37,342	(2,600)	(10,662)	(6,250)	(318,613)	(300,783)
首次應用香港財務報告準則第9號產生的 影響(附註3)	2,623	-	-	-	-	2,623
於2018年1月1日(經調整)	39,965	(2,600)	(10,662)	(6,250)	(318,613)	(298,160)
收購附屬公司(附註42)	-	-	-	-	(2,230)	(2,230)
於損益扣除(計入)	9,020	(162)	(2,099)	-	34,107	40,866
於其他全面收益計入	-	-	-	(72)	-	(72)
於2018年12月31日	<b>48,985</b>	<b>(2,762)</b>	<b>(12,761)</b>	<b>(6,322)</b>	<b>(286,736)</b>	<b>(259,596)</b>



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 26. 遞延稅項(續)

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	48,985	37,342
遞延稅項負債	(308,581)	(338,125)
	<b>(259,596)</b>	<b>(300,783)</b>

本集團的未動用稅項虧損約為人民幣141,431,000元(2017年經重列：人民幣132,323,000元)。由於難以預計未來溢利流，故並無就此等稅項虧損確認遞延稅項資產。

本集團的可扣減暫時差額為人民幣235,128,000元(2017年：人民幣182,524,000元)，而已確認遞延稅項資產為人民幣195,940,000元(2017年：人民幣149,368,000元)。由於不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並無就餘額人民幣39,188,000元(2017年：人民幣33,156,000元)確認遞延稅項資產。

## 27. 就潛在收購附屬公司支付的按金

於2017年12月31日，本集團已就擬透過自獨立第三方收購杭州卓盛物業管理有限公司(「杭州卓盛」)、泗陽嘉華物業管理有限公司(「泗陽嘉華」)、江蘇志遠物業管理有限公司(「江蘇志遠」)、宿遷中尚物業管理有限公司(「宿遷中尚」)、柳州市中實物業服務有限責任公司(「柳州中實」)、撫州市榮鑫物業服務有限公司及深圳市炫彩生活網路科技有限公司而進行的收購事項作出按金人民幣52,793,000元。杭州卓盛物、泗陽嘉華、江蘇志遠、宿遷中尚及柳州市中實物的收購事項已於2018年完成。

於2018年12月31日，本集團已就擬透過自獨立第三方收購北京達爾文國際酒店物業管理有限公司及若干其他物業管理公司而進行的收購事項作出按金人民幣69,834,000元。根據該等買賣協議，倘上述收購未能完成，則賣方將向本集團悉數退還按金。

於此等綜合財務報表獲授權刊發日期，該等附屬公司的收購事項尚未完成。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 28. 應收／付客戶合約工程款項

	2017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	149,075
減：進度款項	(119,160)
	29,915

呈列為：

一年內應收合約客戶款項	43,693
一年內應付合約客戶款項	(13,778)
	29,915

於2018年1月1日，有關工程服務合約（先前已根據香港會計準則第11號入賬）的應收／付客戶合約工程款項分別重新分類至合約資產及合約負債。

## 29. 代表住戶付款／收款

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
代表住宅社區住戶付款	(a)		
— 按酬金制	(c)	<b>714,272</b>	490,289
— 按包幹制	(d)	<b>172,708</b>	101,876
— 按顧問服務安排	(e)	<b>14,453</b>	13,792
		<b>901,433</b>	605,957
減：信貸虧損撥備		<b>(122,816)</b>	(83,462)
		<b>778,617</b>	522,495
代表住宅社區住戶收款	(b)		
— 按酬金制	(c)	<b>70,131</b>	157,872
— 按包幹制	(d)	<b>333,030</b>	214,450
— 按顧問服務安排	(e)	<b>3,515</b>	10,033
		<b>406,676</b>	382,355

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 29. 代表住戶付款／收款(續)

附註：

- (a) 於過往年度，過往計入其他應收款項及預付款項的包幹制及顧問服務安排項下代表住戶付款，自本年度起，該金額重新分類至計入截至2018年12月31日簡明綜合財務狀況表的「代表住戶付款」，致使以更佳方式呈列，而比較數字(包括包幹制及顧問服務安排項下代表住戶付款及合併會計重列分別為人民幣58,642,000元、人民幣13,792,000元及人民幣43,234,000元)亦已重新分類，以配合本期間之呈列方式。
- (b) 於過往年度，過往計入其他應付款項及應計款項的包幹制及顧問服務安排項下代表住戶收款自本年度起，該金額重新分類至計入截至2018年12月31日簡明綜合財務狀況表的「代表住戶收款」，致使以更佳方式呈列，而比較數字(包括包幹制及顧問服務安排項下代表住戶收款及合併會計重列分別為人民幣54,641,000元、人民幣10,033,000元及人民幣159,809,000元)亦已重新分類，以配合本期間之呈列方式。
- (c) 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(住宅社區的代表)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，有關物業管理處的所有交易(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的物業管理處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的物業管理處支付開支的金額。
- (d) 結餘指本集團管理之住宅社區個人住戶往來賬戶。
- (e) 結餘指顧問服務安排項下與物業管理公司往來賬戶，包括本集團就住宅社區管理提供的司庫職能。
- (f) 應收結餘淨額指本集團代表住宅社區、個人住戶及物業管理公司支付的開支超出向該住宅社區住戶收取的物業管理費／償還款。應付結餘淨額指向該住宅社區住戶收取的物業管理費／償還款超出本集團代表住宅社區、個人住戶或物業管理公司支付的開支。
- (g) 於2018年12月31日及2018年1月1日，代表住戶付款金額分別為人民幣778,617,000元及人民幣515,568,000元。

### 有關代表住戶付款之呆賬撥備變動

	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	54,708
撤銷金額	(3,209)
減值虧損，扣除撥回	31,963
於2017年12月31日的結餘	83,462

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 29. 代表住戶付款／收款(續)

有關代表住戶付款的整個存續期預期信貸虧損之信貸虧損撥備變動

	整個存續期 預期信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	整個存續期 預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	合計 人民幣千元
根據香港會計準則第39號於2017年12月31日的結餘	-	83,462	83,462
於應用香港財務報告準則第9號後的調整	5,878	1,049	6,927
根據香港財務報告準則第9號於2018年1月1日的結餘	5,878	84,511	90,389
減值虧損，扣除撥回	4,932	35,914	40,846
轉撥至信貸減值	(599)	599	-
撤銷金額	-	(8,419)	(8,419)
於2018年12月31日的結餘	10,211	112,605	122,816

減值評估詳情載於附註41(b)。

## 30. 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要包括一間信譽良好的證券公司所發行的貨幣市場基金投資。

證券公司概不保證貨幣市場基金投資的回報及本金。由於該等投資受管理及按公平值基準評估表現，故上述投資已於初步確認時以按公平值計入損益計量。貨幣市場基金投資於2018年及2017年12月31日的公平值以市場法釐定，此乃經參考主要由包括政府債權證、國債、公司債券及短期定期存款等中國債務投資組成的相關投資的表現後得出。公平值的詳情載於附註41(c)。

於2018年12月31日，該等投資的本金額為人民幣26,062,000元(2017年：人民幣191,898,000元)。董事認為該等投資於2018年12月31日的公平值與其本金額相若。

## 31. 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

於2018年12月31日，已抵押銀行存款人民幣346,000,000元(2017年：人民幣377,175,000元)已抵押予銀行，作為授予本集團的銀行融資的抵押品。

截至2018年及2017年12月31日止兩個年度，本集團已抵押銀行存款及銀行結餘分別按年利率0.35%至3.70%及年利率0.01%至1.50%計息。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 32. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	504,403	284,159
其他應付款項及應計款項：		
客戶墊款(附註)	—	460,150
已收按金	319,421	302,347
應計員工成本	298,901	173,162
退休福利供款撥備	157,040	130,861
其他應付稅項	80,010	70,480
就收購附屬公司應付代價	4,690	4,937
代表網上平台商戶收款	1,847	3,055
應付租金	1,613	1,273
其他應付款項及應計款項	104,208	61,560
	967,730	1,207,825
總計	1,472,133	1,491,984

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號，且過往計入其他應付款項及應計款項的客戶墊款人民幣460,150,000元重新分類至合約負債。

供應商授予本集團的信貸期介乎30至180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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
0至60日	321,442	177,014
61至180日	129,429	79,717
181至365日	36,924	18,395
1年以上	16,608	9,033
	504,403	284,159

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 33. 合約負債

	<b>2018年 12月31日 人民幣千元</b>	2018年 1月1日 人民幣千元 (附註)
客戶墊款：		
物業管理服務	<b>218,586</b>	460,150
設備安裝服務	<b>20,106</b>	13,778
	<b>238,692</b>	473,928

附註：本欄乃應用香港財務報告準則第15號作出調整後的金額。

下表列示於本期間與結轉合約負債有關的已確認收入數額：

	物業管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入年初合約負債的已確認收入	460,150	8,358	468,508

影響確認合約負債金額的一般還款條款如下：

當本集團提前收到客戶之每月物業管理服務費用時，將會產生合約負債，直至提供物業管理服務後於有關合約確認的收益，預期將於客戶作出墊款付款日期起一年內完成。

本集團已應用香港財務報告準則第15號內實際權宜方案，且並不考慮預期自客戶付款日期起一年內提供的服務內合約的融資部分。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 34. 借款

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
銀行貸款		<b>628,191</b>	979,981
其他貸款	(a)/(b)	<b>2,455,565</b>	1,089,219
		<b>3,083,756</b>	2,069,200
有抵押	(c)	<b>1,023,382</b>	542,360
無抵押		<b>2,060,374</b>	1,526,840
		<b>3,083,756</b>	2,069,200
浮息借款		<b>395,764</b>	547,035
定息借款		<b>2,687,992</b>	1,522,165
		<b>3,083,756</b>	2,069,200
應償還賬面值：			
一年內		<b>1,362,868</b>	674,030
超過一年，但不超過兩年		<b>54,265</b>	374,948
超過兩年，但不超過五年		<b>1,666,623</b>	1,020,222
		<b>3,083,756</b>	2,069,200
減：流動負債項下所示於一年內到期的金額		<b>(1,362,868)</b>	(674,030)
非流動負債項下所示的金額		<b>1,720,888</b>	1,395,170

於各報告期末的若干銀行及其他借款以附註51所載抵押資產及若干附屬公司的股權擔保。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 34. 借款(續)

附註：

- (a) 於2018年12月31日，其他貸款當中人民幣1,000,000,000元指前合營企業合夥人深圳萬象提供的貸款，按年利率8.63%計息。於附註2所載修訂深圳萬象合作協議條款後，前合營企業合夥人有權於深圳萬象獲取固定回報，並成為深圳萬象的資金提供者。
- (b) 於2018年12月31日，其他貸款當中人民幣690,000,000元指由信托公司提供的貸款，按年利率7.6%計息。該貸款由本公司同系附屬公司花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年中國」)擔保。金額於2019年1月全部結清。
- (c) 本集團就擔保貸款所提供的擔保為本集團已抵押銀行存款及本公司若干附屬公司的股權。有抵押資產的詳情於附註51中披露。

到期金額以相關貸款協議載列的預定還款日期為基準。於2018年12月31日，所有借貸均按人民幣計值，惟按美元(「美元」)計值之有抵押其他借貸人民幣644,523,000元除外。於2017年12月31日，所有借貸均按人民幣計值，惟按港元(「港元」)計值之有抵押銀行借貸人民幣21,633,000元除外。

以下為本集團借款的實際利率範圍：

	2018年	2017年
浮息借貸	2.10%至6.96%	2.18%至6.54%
定息借貸	4.28%至14%	3.45%至14%

## 35. 公司債券

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
境內公司債券一	(a)	106,092	104,977
境內公司債券二	(b)	61,493	301,394
境內公司債券三	(c)	147,916	146,231
		<b>315,501</b>	552,602
應付賬面值：			
一年內		181,497	16,300
超過一年但不超過兩年		10,635	391,797
超過兩年但不超過五年		123,369	144,505
		<b>315,501</b>	552,602
減：於一年內到期於流動負債下列示的款項		<b>(181,497)</b>	(16,300)
於非流動負債下列示的款項		<b>134,004</b>	536,302



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 35. 公司債券(續)

附註：

- (a) 於2016年1月，本公司的全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司(「深圳彩生活」)發行本金總額為人民幣100,000,000元的公司債券。公司債券由花樣年中國擔保，按名義年利率6.7%計息，有關利息自2017年1月起每年支付。發行價為本金總額的98.8%。實際年利率為7.9%。公司債券已於2019年1月到期時被償還。
- (b) 於2016年9月，深圳彩生活發行本金總額為人民幣300,000,000元的公司債券。公司債券由花樣年中國擔保，按原始名義年利率7.0%計息，有關利息自2017年9月起每年支付。發行價為本金總額的97.1%。原始實際年利率為8.1%。境內公司債券二將於2019年9月到期。
- 於2018年9月，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率及債券持有人享有認沽權，債券持有人可按本金總額面值向本集團售回全部或部分債券。
- 於2018年9月，深圳彩生活將自年票面利率7.0%調整至8.0%，而若干債券持有人行使認沽期權並向深圳彩生活回售本金總額為人民幣240,000,000元之若干公司債券。贖回之相關虧損人民幣2,512,000於損益確認。
- 有關餘下公司債券人民幣60,000,000元，經調整票面利率及實際利率為每年8.0%。餘下公司債券人民幣628,000元之賬面值調整虧損於修訂日期於損益確認。
- (c) 於2017年11月，深圳彩生活發行本金總額為人民幣150,000,000元的公司債券。公司債券由花樣年中國擔保，按名義年利率7.0%計息，有關利息自2018年11月起每年支付。發行價為本金總額的96.3%。實際年利率為8.4%。公司債券將於2020年11月到期。

年內，公司債券的變動載列如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	552,602	402,585
於發行公司債券日期的所得款項淨額	-	144,504
已確認利息開支	37,959	33,213
支付利息	(38,200)	(27,700)
購回公司債券	(240,000)	-
購回/ 變更公司債券的虧損	3,140	-
於12月31日	315,501	552,602

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 36. 已發行資產抵押證券

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已發行資產抵押證券			
2016年資產抵押債券	(a)	174,228	227,737
2018年資產抵押債券	(b)	86,191	-
		<b>260,419</b>	227,737
應付賬面值：			
於一年內		96,666	42,533
超過一年但不超過兩年		62,117	56,986
超過兩年但不超過五年		101,636	128,218
		<b>260,419</b>	227,737
減：於流動負債下列示於一年內到期的款項		<b>(208,636)</b>	(42,533)
於非流動負債下列示的款項		<b>51,783</b>	185,204

附註：

- (a) 於2016年8月，深圳彩生活根據證券化安排發行資產抵押債券（「2016年資產抵押債券」），抵押品為有關物業管理費的未來盈利，並由花樣年中國擔保。2016年資產抵押債券按5.0%折讓率發行，總面值為人民幣300,000,000元，按介乎4.5%至6.1%年利率計算。根據證券化安排，本金及利息將每季支付，到期日由2016年11月至2021年8月。實際年利率介乎6.9%至8.3%。

就金額為人民幣135,000,000元之部分2016年資產抵押債券而言，於2019年8月，深圳彩生活（作為發行人）有權調整利率及2016年資產抵押債券持有人可按其選擇，將全部或部分2016年資產抵押債券按其本金額面值售回予本集團。因此，賬面值為人民幣135,000,000元的2016年資產抵押債券於2018年12月31日分類為流動負債。董事認為於初次確認、2017年及2018年12月31日認沽期權之公平值微乎其微。

- (b) 於2018年1月，深圳彩生活根據證券化安排發行以有關物業管理費的未來收益作抵押並由花樣年中國提供擔保的資產抵押證券（「2018年資產抵押證券」）。2018年資產抵押證券按貼現率1.8%發行，總面值為人民幣100,000,000元，按每年6.5%至7.3%計息。根據證券化安排，本金及利息須於2019年1月至2021年1月間每半年支付一次，直至屆滿。實際利率介乎每年6.9%至7.5%。

就金額人民幣36,000,000元的若干部分2018年資產抵押證券而言，於第二年底，深圳彩生活（作為發行人）有權調整利率及2018年資產抵押證券持有人有權按其本金額之公平值將2018年資產抵押證券全部或部分售回予本集團。董事認為，認沽期權之公平值於初步確認時及於2018年12月31日微乎其微。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 36. 已發行資產抵押證券 (續)

年內，資產抵押證券的變動列載如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	227,737	275,084
發行資產抵押證券日期的所得款項淨額	98,236	-
已確認實際利息	22,083	19,332
還款	(71,250)	(51,250)
已付利息	(16,387)	(15,429)
於12月31日	260,419	227,737

## 37. 股本

	附註	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年12月31日		50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：			
於2017年1月1日		1,000,119	100,012
於購回股份後註銷		(4,378)	(438)
於2017年12月31日	(a)	995,741	99,574
於共同控制下實體合併時發行股份	(b)	231,500	23,150
配售新股份	(c)	87,246	8,725
於行使購股權時發行股份	(d)	14,151	1,415
於2018年12月31日		1,328,638	132,864

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 37. 股本(續)

金額  
人民幣千元

於綜合財務報表列示：

於2018年12月31日	106,800
於2017年12月31日	78,945

附註：

- (a) 截至2017年12月31日止年度，合共4,378,000股股份已按總代價人民幣18,787,000元購回並註銷。
- (b) 根據本集團與花樣年集團訂立的買賣協議，交易代價乃透過向花樣年控股發行231,500,000股本公司普通股及現金人民幣1,014,174,000元支付(其中人民幣595,487,000元已於本年度結付，而結餘人民幣418,687,000元確認為應付同系附屬公司款項)(參見附註50(b))。該等股份已於2018年3月7日發行，而根據股份該日期的報價，已發行股份的公平值1,122,775,000港元(相當於人民幣907,225,000元)。
- (c) 於2018年1月5日，本公司向本公司現有非控股股東發行87,246,000股新普通股，認購價為每股5.00港元，總代價為人民幣352,296,000元。認購價較於2018年1月5日(即認購協議日期)在聯交所所報之收市價5.43港元折讓約7.92%。該等股份在各方面與當時已發行股份享有同等權益。
- (d) 截至2018年12月31日止年度，本公司於行使購股權時共發行14,151,000股每股面值0.10港元的普通股，總代價合共人民幣75,870,000元。年內購股權的行使價介乎每股5.76港元至6.66港元。新普通股在各方面均與當時現有股份享有同等權益。

## 38. 購股權計劃

### (a) 本公司

根據於2014年6月11日通過的決議案，本公司採納購股權計劃(「彩生活計劃」)，主要目的為向本公司董事、本集團若干僱員及若干附屬公司的非控股股東(「合資格人士」)提供獎勵。根據彩生活計劃，本公司董事會獲授權以每份購股權1港元的代價向合資格人士授出購股權，以認購本公司股份。

在未經股東批准前，根據彩生活計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權(「彩生活購股權」)獲行使後可予發行的股份最高數目，合共不得超過本公司任何時間已發行股份的10%。倘授予主要股東或獨立非執行董事的彩生活購股權超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，必須經由本公司股東事先批准。

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

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

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

於2018年12月31日，根據彩生活計劃授出的所有購股權獲行使後將予發行的股份總數為85,730,000股(2017年：80,678,000股)，每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本6.5%(2017年：8.1%)。

根據本公司計劃所授出購股權的詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股行使價	歸屬期	可行使期間
董事	2014年9月29日	6.66港元	不適用	29/9/2014 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2015	29/9/2015 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2016	29/9/2016 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2017	29/9/2017 – 28/9/2024
	2015年4月30日	11.00港元	30/4/2015 – 29/4/2016	30/4/2016 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2017	30/4/2017 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2018	30/4/2018 – 29/4/2025
	2016年3月18日	5.76港元	18/3/2016 – 17/3/2017	18/3/2017 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2018	18/3/2018 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2019	18/3/2019 – 17/3/2026
	2018年11月27日	4.11港元	27/11/2018 – 26/11/2019	27/11/2019 – 26/11/2029
			27/11/2018 – 26/11/2020	27/11/2020 – 26/11/2029
27/11/2018 – 26/11/2021			27/11/2021 – 26/11/2029	
僱員及若干附屬公司的非控股股東	2014年9月29日	6.66港元	不適用	29/9/2014 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2015	29/9/2015 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2016	29/9/2016 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2017	29/9/2017 – 28/9/2024
	2015年4月30日	11.00港元	30/4/2015 – 29/4/2016	30/4/2016 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2017	30/4/2017 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2018	30/4/2018 – 29/4/2025
	2016年3月18日	5.76港元	18/3/2016 – 17/3/2017	18/3/2017 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2018	18/3/2018 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2019	18/3/2019 – 17/3/2026
	2018年11月27日	4.11港元	27/11/2018 – 26/11/2019	27/11/2019 – 26/11/2029
			27/11/2018 – 26/11/2020	27/11/2020 – 26/11/2029
27/11/2018 – 26/11/2021			27/11/2021 – 26/11/2029	

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃 (續)

### (a) 本公司 (續)

下表披露截至2018年及2017年12月31日止年度本公司董事、本集團僱員及若干附屬公司的非控股股東所持本公司購股權的變動：

承授人類別	授出日期	歸屬期	於2017年				於2017年				於2018年
			1月1日 尚未行使 千股	年內授出 千股	年內失效 千股	年內行使 千股	12月31日 尚未行使 千股	年內授出 千股	年內失效 千股 (附註)	年內行使 千股	12月31日 尚未行使 千股
董事	2014年9月29日	不適用	520	-	-	-	520	-	-	-	520
		29/9/2014 - 28/9/2015	1,064	-	-	-	1,064	-	-	(50)	1,014
		29/9/2014 - 28/9/2016	1,064	-	-	-	1,064	-	-	(50)	1,014
	2015年4月30日	29/9/2014 - 28/9/2017	548	-	-	-	548	-	-	(50)	498
		30/4/2015 - 29/4/2016	436	-	-	-	436	-	(60)	-	376
		30/4/2015 - 29/4/2017	435	-	-	-	435	-	(60)	-	375
	2016年3月18日	30/4/2015 - 29/4/2018	435	-	-	-	435	-	(60)	-	375
		18/3/2016 - 17/3/2017	427	-	-	-	427	-	(20)	(40)	367
		18/3/2016 - 17/3/2018	426	-	-	-	426	-	(20)	(40)	366
	2018年11月27日	18/3/2016 - 17/3/2019	426	-	-	-	426	-	(20)	(40)	366
		27/11/2018 - 26/11/2019	-	-	-	-	-	934	-	-	934
		27/11/2018 - 26/11/2020	-	-	-	-	-	933	-	-	933
			27/11/2018 - 26/11/2021	-	-	-	-	933	-	-	933
			5,781	-	-	-	5,781	2,800	(240)	(270)	8,071
僱員及若干附屬 公司的非控股 股東	2014年9月29日	不適用	5,535	-	(189)	-	5,346	-	-	(1,203)	4,143
		29/9/2014 - 28/9/2015	11,623	-	(545)	-	11,078	-	-	(2,519)	8,559
		29/9/2014 - 28/9/2016	11,623	-	(545)	-	11,078	-	-	(2,519)	8,559
	2015年4月30日	29/9/2014 - 28/9/2017	5,968	-	(357)	-	5,611	-	-	(1,313)	4,298
		30/4/2015 - 29/4/2016	6,244	-	(511)	-	5,733	-	-	-	5,733
		30/4/2015 - 29/4/2017	6,243	-	(511)	-	5,732	-	-	-	5,732
	2016年3月18日	30/4/2015 - 29/4/2018	6,243	-	(511)	-	5,732	-	-	-	5,732
		18/3/2016 - 17/3/2017	10,484	-	(2,288)	-	8,196	-	(7)	(2,109)	6,080
		18/3/2016 - 17/3/2018	10,484	-	(2,288)	-	8,196	-	(7)	(2,109)	6,080
	2018年11月27日	18/3/2016 - 17/3/2019	10,483	-	(2,288)	-	8,195	-	(8)	(2,109)	6,078
		27/11/2018 - 26/11/2019	-	-	-	-	-	5,555	-	-	5,555
		27/11/2018 - 26/11/2020	-	-	-	-	-	5,555	-	-	5,555
			27/11/2018 - 26/11/2021	-	-	-	-	5,555	-	-	5,555
			84,930	-	(10,033)	-	74,897	16,665	(22)	(13,881)	77,659
總計			90,711	-	(10,033)	-	80,678	19,465	(262)	(14,151)	85,730
於年末可行使							57,268				59,821
於行使日期的加權平均行使價(港元)							-				6.25

附註：截至2018年12月31日止年度，授予僱員的262,000份購股權已失效。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

股份於授出日期的收市價分別為2014年9月29日的6.66港元、2015年4月30日的10.88港元、2016年3月18日的5.76港元及2018年11月27日的4.11港元。二項式期權定價模式獲採納以估計購股權的公平值。計算購股權公平值所用變數及假設乃基於本公司的最佳估計。購股權價值隨若干主觀假設的不同變數而變化。模式所用的輸入數據如下：

	2018年 11月27日	2016年 3月18日	2015年 4月30日	2014年 9月29日
市價	4.11港元	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	4.11港元	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	50.79%	46.20%	46.26%	48.82%
預期可使用年限	10年	10年	10年	10年
無風險利率	2.28%	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	3.65%	1.55%	0.83%	0.01%

預期波幅乃按可資比較公司的每日股價過往波幅而釐定。

購股權於授出日期的估計公平值分別約為人民幣114,820,000元(於2014年9月29日)、人民幣104,714,000元(於2015年4月30日)、人民幣72,023,000元(於2016年3月18日)及人民幣24,625,000元(於2018年11月27日)。截至2018年12月31日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認總開支約人民幣10,788,000元(2017年：人民幣45,303,000元)。

### (b) 花樣年控股

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

根據花樣年計劃將予授出的購股權(「花樣年購股權」)及花樣年控股任何其他購股權計劃將予授出的購股權全部獲行使時可予發行的花樣年最高股份數目(在並無股東批准下)不得超過花樣年控股任何時候已發行股份總額的10%。倘授予主要股東或獨立非執行董事的花樣年控股購股權超過花樣年控股股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，須獲得花樣年股東事先批准。

花樣年購股權的行使期乃由花樣年控股董事酌情釐定。購股權的到期日可由花樣年控股的董事會釐定，惟不得遲於花樣年計劃的屆滿日期。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃 (續)

### (b) 花樣年控股 (續)

行使價由花樣年控股董事釐定，並將不會低於以下各者中的較高者：(i) 花樣年控股股份於建議授出日期的收市價；(ii) 花樣年控股股份於緊接授出購股權前五個交易日的平均收市價；及(iii) 花樣年控股每股股份面值。

截至2018年12月31日，根據花樣年計劃授出的所有購股權獲行使時將予發行的花樣年控股股份總數合共為17,190,000股(2017年：17,190,000股)，每股面值0.1港元，佔花樣年控股已發行股本0.3%。

根據花樣年計劃授出的購股權詳情如下：

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



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (b) 花樣年控股(續)

下表披露截至2018年及2017年12月31日止年度本集團僱員及董事所持花樣年控股購股權的變動：

承授人的類別	授出日期	歸屬期	於2017年 1月1日				於2017年 12月31日				於2018年 12月31日
			未行使 千份	年內已授出 千份	年內失效 千份	年內已行使 千份	未行使 千份	年內已授出 千份	年內失效 千份 (附註)	年內已行使 千份	未行使 千份
本公司董事 (附註)	2011年8月29日	29/8/2011 – 28/8/2012	634	-	-	-	634	-	-	-	634
		29/8/2011 – 28/8/2013	1,268	-	-	-	1,268	-	-	-	1,268
		29/8/2011 – 28/8/2014	4,438	-	-	-	4,438	-	-	-	4,438
	2012年10月16日	16/10/2012 – 15/10/2013	861	-	-	-	861	-	-	-	861
		16/10/2012 – 15/10/2014	1,722	-	-	-	1,722	-	-	-	1,722
		16/10/2012 – 15/10/2015	6,027	-	-	-	6,027	-	-	-	6,027
			14,950	-	-	-	14,950	-	-	-	14,950
本公司僱員 (附註)	2011年8月29日	29/8/2011 – 28/8/2012	112	-	-	-	112	-	-	-	112
		29/8/2011 – 28/8/2013	224	-	-	-	224	-	-	-	224
		29/8/2011 – 28/8/2014	784	-	-	-	784	-	-	-	784
	2012年10月16日	16/10/2012 – 15/10/2013	112	-	-	-	112	-	-	-	112
		16/10/2012 – 15/10/2014	224	-	-	-	224	-	-	-	224
		16/10/2012 – 15/10/2015	784	-	-	-	784	-	-	-	784
			2,240	-	-	-	2,240	-	-	-	2,240
總計			17,190	-	-	-	17,190	-	-	-	17,190
年末可行使							17,190				17,190

附註：截至2018年及2017年12月31日止年度，概無開支與花樣年控股向本公司合資格董事及僱員授出的購股權有關。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 39. 股份獎勵計劃

本公司董事會於2016年7月4日為本集團若干僱員及本集團顧問(「承授人」)採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，鼓勵或獎勵其對本集團作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的獨立受託人(「受託人」)收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後可歸屬。

截至2017年12月31日止，受託人就股份激勵計劃以代價合共人民幣9,010,000元收購合共1,766,000股本公司股份。於截至2018年12月31日止年度內，就股份獎勵計劃收購的所有1,766,000股本公司股份均獎授予合資格僱員，作為對其表現及本集團貢獻的嘉獎。於授出日期的獎勵股份公平值人民幣5,909,000元已確認為開支，而已付代價與獎勵股份公平值之間的差額人民幣3,101,000元已借記至保留溢利。

於截至2018年12月31日止年度內，受託人就股份獎勵計劃收購合共1,597,000股本公司股份，代價為人民幣5,585,000元。截至2018年12月31日，已收購1,597,000股本公司股份，並自股東權益中扣除就該等股份支付的總代價人民幣14,595,000元，而於2018年收購的上述股份尚未授予本集團合資格僱員或顧問。

## 40. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的實體可持續經營，並透過優化債務及權益結餘，為股東帶來最大回報。本集團的整體策略與去年維持不變。本集團的資本架構包括淨債務(包括借款，於附註34披露)、公司債券(於附註35披露)、已發行資產抵押證券(於附註36披露)、應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業以及關連方的款項(於附註50(b)，已扣除現金及現金等價物)，以及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。於管理本集團資本架構時，管理層亦將監察借款、公司債券及已發行資產抵押債券之使用，以確保符合財務契約。

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

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計量的金融資產	<b>5,560,877</b>	-
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	-	4,100,052
指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具	<b>120,455</b>	-
按公平值計入損益的金融資產	<b>26,062</b>	191,898
可供出售投資	-	148,457
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>5,462,646</b>	3,871,799

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收貸款、應收同系附屬公司、附屬公司的非控股股東、關連方、聯營公司、合營企業及一名董事的款項、指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具、按公平值計入損益的金融資產、可供出售投資、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、代表住戶收款/付款、貿易及其他應付款項、應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方的款項、借款、企業債券及已發行資產抵押證券。有關該等金融工具的詳情於相關附註內披露。

本集團管理層透過內部風險評估，分析所面臨風險的程度及幅度，以監控及管理與本集團營運相關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險

#### (i) 貨幣風險

本集團有以相關集團實體的外幣計值的銀行結餘及銀行借款，故承擔匯率波動的風險。

本集團於有關報告期間按外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>資產</b>		
港元	49,988	13,772
新加坡元(「坡元」)	337	3,955
<b>負債</b>		
美元	644,523	—
港元	—	21,633

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

#### 敏感度分析

本集團主要受港元、坡元及美元兌人民幣的波動影響。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值10%的敏感度。10%乃本年度就匯率合理可能變動所用敏感度比率。敏感度分析包括以外幣計值的未償還貨幣項目，並就10%匯率變動調整有關項目於年末的換算。敏感度分析包括銀行結餘及銀行借款。負數表示人民幣兌相關貨幣升值10%時年內溢利減少。倘人民幣兌相關貨幣貶值10%，將對溢利構成同等但相反的影響，而下列結餘將為正數。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

#### 外幣敏感度分析

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
港元		
年內溢利(減少)增加	(4,999)	590
坡元		
年內溢利減少	(34)	(297)
美元		
年內溢利增加	64,452	—

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

#### (ii) 利率風險

由於已抵押銀行存款、銀行結餘及浮息借款的現行市場利率波動不定，本集團面臨現金流量利率風險。本集團的政策旨在保持其借款於浮動利率，盡量降低公平值利率風險。本集團面臨的金融負債利率風險於本附註的流動資金風險管理一節內詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於主要銀行就借款所報的基準利率的波動。

本集團就定息借款、企業債券、已發行資產抵押證券、應收一名董事及一間同系附屬公司的款項、應收定息貸款及向員工提供定息墊款面臨公平值利率風險(見附註34、35、36、50(b)、25及24)。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團監控利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

#### 敏感度分析

銀行結餘及已抵押銀行存款

以下敏感度分析乃根據報告期末銀行結餘及已抵押銀行存款的利率風險為基準而釐定。截至2018年12月31日止年度採用25個基點(2017年：25個基點)的增加或減少，乃代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘於年內利率上升/下降25個基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於年內的溢利將增加/減少人民幣5,649,000元(2017年經重列：人民幣4,171,000元)。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

#### (ii) 利率風險 (續)

敏感度分析 (續)

浮息借貸

以下敏感度分析乃根據於報告期末面臨的浮息借貸利率釐定。截至2018年12月31日止年度使用50個基點(2017年：25個基點)增加或減少且該基點指管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率於年內上升/下降50個基準點(2017年：25個基準點)且所有其他變數維持不變，則本集團年內溢利將減少/增加人民幣1,484,000元(2017年經重列：人民幣1,025,000元)。

信貸風險及減值評估

於2018年12月31日，因交易對手未能履行責任，導致本集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

客戶合約產生之貿易應收款項

為減少信貸風險，本集團適時根據合約條款使用債務人賬齡評估客戶能力以結算應收款項並監督流程確保採取之後續措施可收回逾期債務。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號預期信貸虧損模式(2017年：已產生虧損模式)基於撥備模型進行貿易應收款項減值評估。為此，本公司董事認為本集團信貸風險大大降低。

本集團並無有關貿易應收款項的重大集中的信用風險，而是將信用風險分散至眾多客戶。

代表住戶付款及合約資產

為減少信貸風險，本集團適時就代表住戶付款及合約資產對客戶應用內部信用評級，並監督流程確保採取之後續措施收回逾期債務。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號預期信貸虧損模式(2017年：已產生虧損模式)後基於撥備模型就代表住戶付款及合約資產進行應減值評估。為此，本公司董事認為本集團的信貸風險大大下降。

本集團並無有關代表住戶付款及合約資產的重大集中的信用風險，而是將信用風險分散至眾多交易方。各交易方貢獻少於於報告期末代表住戶付款及合約資產的10%。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

其他應收款項、應收貸款、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連人士、聯營公司、合營企業及董事款項以及銀行結餘

其他應收款項、應收貸款、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連人士、聯營公司、合營企業及董事款項的信貸風險透過內部程序管理。各對手方之信貸質素於作出墊款前進行調查。本集團亦積極監督各債務人拖欠的尚未償還款項並適時確認任何信貸風險以減少信貸相關虧損的風險。而且，本集團密切監督同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連人士、聯營公司、合營公司及董事之財務表現。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號預期信貸虧損模式(2017年：已產生虧損模式)後就個別尚未償還結餘進行應減值評估。為此，董事認為本集團的信貸風險大大下降。

本集團流動資金之信貸風險有限，因為對手方乃於中國及香港成立之具有信貸等級及良好信譽的銀行。

此外，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定使用毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理且具理據資料審閱及評估本集團現有金融資產的減值。於各報告期間，虧損撥備金額對本集團綜合財務報表微乎其微。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

其他應收款項、應收貸款、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連人士、聯營公司、合營企業及董事款項以及銀行結餘 (續)

下表闡明本集團金融資產及合約資產面對的信貸風險，須受預期信貸虧損評估規限：

2018年	外部信貸評級	內部信貸評級	附註	12個月或整個 存續期預期 信貸虧損	賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產					
— 貿易應收款項	不適用	(i)	24	整個存續期預期信貸 虧損 (撥備矩陣)	428,833
				整個存續期預期信貸 虧損 (已信貸減值 及撥備矩陣)	245,161
					673,994
— 代表住戶付款	不適用	(ii)	29	整個存續期預期信貸 虧損 (撥備矩陣)	638,840
				整個存續期預期信貸 虧損 (已信貸減值 及撥備矩陣)	262,593
					901,433
— 其他應收款項、應收貸款、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連人士、聯營公司、合營企業及董事款項	不適用	(iii)	24/25/50(b)	12個月預期信貸虧損	1,139,628
— 有抵押銀行結餘以及銀行結餘	AAA	不適用	31	12個月預期信貸虧損	3,008,267
合約資產	不適用	(iv)	23	整個存續期預期信貸 虧損 (撥備矩陣)	81,249
				整個存續期預期信貸 虧損 (已信貸減值 及撥備矩陣)	692
					81,941



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

附註：

#### (i) 貿易應收款項

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團以應收賬款的賬齡應用貿易應收款項的內部信貸評級評估客戶減值，原因為該等客戶由眾多具有共同風險特徵的個人客戶組成，而有關特徵足以反映客戶根據合約條款償付所有到期款項的能力。下表提供於2018年12月31日根據撥備模型集體評估貿易應收款項及合約資產所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	類別	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
0至30日	無信貸減值	0.5%	257,291	1,287
31至90日	無信貸減值	2.0%	171,542	3,431
91至180日	已信貸減值	6.0%	129,512	7,771
181至365日	已信貸減值	12.0%	61,353	7,362
一年以上	已信貸減值	45.0%	54,296	24,433
			673,994	44,284

估計預期平均虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

#### (ii) 代表住戶付款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團適時就代表住戶付款對客戶應用內部信用評級。本集團因應信貸風險將該等應收款項分為四類。

類別	類別分組定義
第一類	本集團已終止或計劃終止或不重續相關物業管理合約的社區，原因是其財務表現不符合本集團期望、款項已產生信貸減值及並無實際收回款項的可能性。
第二類	本集團於物業交付至業主前提供交付前物業管理服務的社區並與物業開發商結算，與個別住戶相比，物業開發商之違約風險較低，符合合約現金流量之能力較強。
第三類	管理辦事處應收住戶物業管理費超出相關社區代表住戶付款的社區。社區住戶分散，違約風險較低。
第四類	代表住戶付款超出管理辦事處應收住戶物業管理費的社區，表示代表住戶付款產生信貸減值。

下表提供於2018年12月31日根據撥備模型集體評估代表住戶付款所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

#### (ii) 代表住戶付款 (續)

	類別	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
第一類	已信貸減值	95.0%	80,116	76,110
第二類	無信貸減值	5.0%	95,554	4,778
第三類	無信貸減值	1.0%	543,286	5,433
第四類	已信貸減值	20.0%	182,477	36,495
			901,433	122,816

估計預期平均虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(iii) 其他應收款項、應收貸款、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司、合營企業及一名董事的款項就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加。其他應收款項、應收貸款、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司、合營企業及一名董事的款項均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手的違約風險並不重大，而本集團評估該等結餘的預期信貸虧損並不重大。

(iv) 合約資產  
作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團適時就合約資產對客戶應用內部信用評級。本集團因應信貸風險將該等合約資產分為三類。

類別	類別分組定義
第一類	本集團認為有違約低風險的社區，原因是安裝工程設備的表現符合本集團預期且確認無財政困難。
第二類	本集團提供設備安裝服務及在物業交付予所有人前與物業開發商清算的物業。與個別住戶相比，物業開發商之違約風險較低，符合合約現金流量之能力較強。
第三類	本集團認為無可收回款項實際前景的社區，原因是安裝工程設備的表現不符合本集團預期或確認物業管理辦公室有財務困難。該等金額已信貸減值且無實質恢復前景。

下表提供於2018年12月31日根據撥備模型集體評估合約資產所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

附註：(續)

#### (iv) 合約資產(續)

	類別	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
第一類	無信貸減值	2.0%	78,128	1,563
第二類	無信貸減值	5.0%	3,121	156
第三類	已信貸減值	95.0%	692	657
			81,941	2,376

估計預期平均虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

#### 流動資金風險

就管理流動資金風險，本集團的管理層監察及維持管理層認為充足的現金及現金等價物的水平，為本集團的經營提供資金，並緩減現金流量波動的影響。管理層監控借款、企業債券及已發行資產抵押債券的使用，以及確保符合相關契約。

本集團依賴借款、企業債券及已發行的資產抵押債券為流動資金的主要來源。本集團的借款為人民幣3,083,756,000元(2017年經重列：人民幣2,069,200,000元)(附註34)、企業債券為人民幣315,501,000元(2017年：人民幣552,602,000元)(附註35)及已發行資產抵押債券為人民幣260,419,000元(2017年：人民幣227,737,000元)(附註36)。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

#### 流動資金及利息風險列表

下表詳列本集團及本公司按協定還款條款的金融負債的餘下合約到期日。下表乃根據金融負債的未貼現現金流量編製，該等金融負債乃根據本集團可能須付款的最早日期分類。下表包括利息及本金現金流量。未貼現金額來自各報告期末的利率曲線。

	加權平均 利率 %	按要求償還 人民幣千元	少於 三個月 人民幣千元	三個月至 一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>於2018年12月31日</b>							
貿易及其他應付款項	-	-	874,113	-	-	874,113	874,113
代表住戶收款	-	406,676	-	-	-	406,676	406,676
應付同系附屬公司款項							
— 計息	16.53	-	396	1,188	2,767	4,351	2,864
— 免息	-	448,649	-	-	-	448,649	448,649
應付附屬公司非控股股東款項	-	38,561	-	-	-	38,561	38,561
應付聯營公司款項	-	19,971	-	-	-	19,971	19,971
應付合營企業款項	-	367	-	-	-	367	367
應付關連方款項	-	11,769	-	-	-	11,769	11,769
借款							
— 浮動利率	3.37	-	208,272	96,800	111,464	416,536	395,764
— 固定利率	7.75	-	905,930	263,726	1,989,241	3,158,897	2,687,992
公司債券	6.90	-	106,700	71,993	160,500	339,193	315,501
已發行資產抵押債券	6.39	-	36,747	71,550	183,046	291,343	260,419
		925,993	2,132,158	505,257	2,447,018	6,010,426	5,462,646
<b>於2017年12月31日(經重列)</b>							
貿易及其他應付款項	-	-	596,917	-	-	596,917	596,917
代表住戶收款	-	382,355	-	-	-	382,355	382,355
應付同系附屬公司款項							
— 計息	16.53	-	396	1,188	4,351	5,935	3,855
— 免息	-	1,995	-	-	-	1,995	1,995
應付附屬公司非控股股東款項	-	16,472	-	-	-	16,472	16,472
應付聯營公司款項	-	13,513	-	-	-	13,513	13,513
應付合營企業款項	-	7,153	-	-	-	7,153	7,153
借款							
— 浮動利率	3.38	-	89,876	239,802	233,715	563,393	547,035
— 固定利率	8.36	-	299,049	158,956	1,526,481	1,984,486	1,522,165
公司債券	6.95	-	6,700	31,500	598,700	636,900	552,602
已發行資產抵押債券	5.83	-	17,224	51,892	196,943	266,059	227,737
		421,488	1,010,162	483,338	2,560,190	4,475,178	3,871,799

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

倘浮動利率變動與報告期末釐定的估計利率不同，則上述非衍生金融負債的浮動利率工具金額會變動。

### (c) 公平值

#### 按經常基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而分類的公平值計量所屬公平值層級水平(1至3級)的資料。

- 第1級公平值計量自相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)得出。
- 第2級公平值計量來自第1級內報價之外的資產或負債可觀察直接(作為價格)或間接(自價格得出)輸入數據。
- 第3級公平值計量來自包含並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)資產或負債輸入數據的估值技巧。

	於12月31日之公平值		公平值層級	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產	26,062	191,898	第2級	第2級
指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具	120,455	-	第3級	不適用
可供出售投資	-	75,000	不適用	第2級

於2018年及2017年12月31日，按公平值計入損益之金融資產的公平值(即貨幣市場基金投資)乃由獨立估值師透過市場法估計，此乃經參考主要由包括政府債權證、國債、公司債券及短期定期存款等中國債務投資組成的相關投資的表現後得出。

於2018年12月31日，指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具的公平值乃由獨立估值師根據貼現現金流量分析(涉及預期未來財務表現及貼現率的關鍵估計)透過應用公認定價模式估計。

於2017年12月31日，可供出售金融資產的公平值乃由獨立估值師參考近期交易價格估計。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### c. 公平值 (續)

並非按經常基準以公平值計量的本集團其他金融資產及金融負債公平值

董事認為，於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。惟下列金融資產除外，其賬面值及公平值披露如下：

	公平值層級	2018年 賬面值 人民幣千元	2017年 公平值 人民幣千元	2018年 賬面值 人民幣千元	2017年 公平值 人民幣千元
非上市公司債券	第3級	315,501	319,073	552,602	569,672
已發行資產抵押債券	第3級	260,419	268,483	227,737	238,703

## 42. 收購附屬公司

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 成立地點	收購完成日期	所收購股本 權益	代價 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
泗陽嘉華	中國	3月	80%	2,580
江蘇志遠	中國	3月	85%	3,009
杭州卓盛	中國	12月	80%	33,988
柳州市中實	中國	12月	90%	11,000
宿遷中尚	中國	12月	90%	1,300

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42. 收購附屬公司 (續)

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 成立地點	收購完成日期	所收購股本 權益	代價 人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>				
福建永嘉商業物業管理有限公司	中國	3月	60%	1,200
武漢天宇弘物業管理有限公司 (「武漢天宇弘」)	中國	3月	80%	4,800
寶雞市聚豐弘遠物業管理有限公司 (「寶雞市聚豐」)	中國	3月	70%	3,500
九江中輝恒佳物業服務有限公司 (「九江中輝」)	中國	3月	100%	— (附註)
深圳市前海微生活網絡服務有限公司	中國	8月	100%	— (附註)
長沙市觀瀾湖物業服務有限公司	中國	9月	80%	30,000
南昌福田物業管理有限公司	中國	9月	80%	11,980
常州源鑫物業服務有限公司	中國	9月	100%	10,000
高郵市通揚物業服務有限公司	中國	9月	70%	3,300

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42. 收購附屬公司 (續)

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 成立地點	收購完成日期	所收購股本 權益	代價 人民幣千元
<b>截至2017年17月31日止年度 (續)</b>				
成都浩佳物業服務有限公司	中國	9月	90%	15,800
武漢九坤捷城物業管理有限公司	中國	9月	70%	— (附註)
常州九洲福安物業服務有限公司	中國	11月	100%	39,700
本溪金利物業有限公司	中國	12月	80%	6,200
上海同涑物業管理有限公司(「上海同涑」)	中國	12月	100%	100,000
上海友全物業管理有限公司	中國	12月	70%	12,652
濟南齊華物業管理有限公司	中國	12月	51%	7,000

附註：代價少於人民幣1,000元。

截至2018年12月31日止年度內，所有收購事項均自獨立第三方收購。

截至2017年12月31日止年度，本集團分別向本公司附屬公司若干非控股股東收購武漢天宇弘、寶雞市聚豐及九江中輝的80%、70%及100%權益。除收購武漢天宇弘、寶雞市聚豐及九江中輝，剩餘所有收購事項均購自獨立第三方。

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



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42. 收購附屬公司(續)

### 轉讓的代價

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本年度已付現金代價	130	140,860
過往年度已付按金	51,747	102,412
計入其他應付款項於一年內到期的應付代價	-	2,860
	<b>51,877</b>	246,132

收購相關成本並不重大，已於收購成本中剔除，並於產生年度確認為開支，列入綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項下。

於收購日期的應計資產及已確認負債如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,100	379
於一間聯營公司的權益	-	453
於一間合營企業的權益	-	207
無形資產	8,920	59,445
遞延稅項資產	-	2,050
貿易應收款項	35,244	10,297
其他應收款項及預付款項	10,626	22,777
應收本公司若干附屬公司款項	-	32,806
應收附屬公司非控股股東款項	-	39,212
代表住戶付款	14,488	36,073
銀行結餘及現金	8,474	64,985
貿易應付款項	(25,487)	(8,629)
其他應付款項及應計款項	(20,394)	(39,632)
合約負債	(12,380)	-
代表住戶收款	(7,314)	(63,367)
應付本公司若干附屬公司款項	(1,760)	(60,734)
應付附屬公司非控股股東款項	(4,243)	(4,872)
應付一間聯營公司款項	-	(14)
應付一間合營企業款項	-	(372)
稅項負債	(756)	(855)
遞延稅項負債	(2,230)	(14,861)
	<b>5,288</b>	75,348

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42. 收購附屬公司 (續)

### 轉讓的代價 (續)

截至2018年12月31日止年度，貿易應收款項、其他應收款項及預付款項(包括應收本公司若干附屬公司及附屬公司非控股股東款項)及代表住戶付款於收購日期的公平值約為人民幣60,358,000元(2017年：人民幣141,165,000元)，與合約總金額相若，並不預期將取得重大合約現金流。

在業務合併中收購的無形資產的公平值由一間獨立估值師透過應用收入法估計。該方法估計物業管理合同與被收購方客戶關係所帶來的未來經濟利益及成本。考慮到損耗率、增長率及貼現率，從而預測在預期存活期內的經濟效益及相關成本。

### 收購產生的商譽

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
轉讓的代價	51,877	246,132
加：非控股權益	207	16,631
減：已收購的可識別資產淨值的公平值	(5,288)	(75,348)
收購產生的商譽	<b>46,796</b>	187,415

截至2018年12月31日止年度，收購非全資附屬公司產生的非控股權益乃參考於收購日期被收購方的可識別資產淨值的公平值比例計量，為人民幣207,000元(2017年：人民幣16,631,000元)。

截至2018年及2017年12月31日止年度，收購附屬公司產生商譽乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併實際支付的代價包括預計協同效應的好處、收益增長、未來市場發展及業務的集合勞動力相關的款額。

物業管理分部項下收購附屬公司的無形資產人民幣8,920,000元(2017年：人民幣59,445,000元)已獲本集團確認。

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

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42. 收購附屬公司 (續)

### 收購產生的現金流出淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本年度已付現金代價	(130)	(140,860)
已收購的銀行結餘及現金	8,474	64,985
	<b>8,344</b>	(75,875)

## 43. 出售附屬公司

### (a) 出售附屬公司

截至2018年12月31日止年度

於2018年12月，本集團向獨立第三方出售其於佛山市彩生活物業管理有限公司(「佛山彩生活」)全部股本權益，代價為人民幣60,000,000元。佛山彩生活於中國從事提供物業管理服務。

於2018年12月，本集團向獨立第三方出售其於河源彩生活物業管理有限公司(「河源彩生活」)全部股本權益，代價為人民幣22,000,000元。河源彩生活於中國從事提供物業管理服務。

於2018年12月，本集團向獨立第三方出售其於長沙祥旺物業管理有限公司(「長沙祥旺」)全部股本權益，代價為人民幣500,000元。長沙祥旺於中國從事提供物業管理服務。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 43. 出售附屬公司 (續)

### (a) 出售附屬公司 (續)

截至2017年12月31日止年度

於2017年3月，本集團向一名獨立第三方出售其於深圳市匯港物業管理有限責任公司(「深圳匯港」)的全部股權，代價為人民幣5,500,000元。深圳匯港於中國從事提供物業管理服務。

上述交易入賬為出售多間附屬公司。上述交易所出售資產淨值詳情概述如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
代價以下列方式結付：		
現金	50,500	5,500
應收代價	32,000	-
	<b>82,500</b>	5,500

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 43. 出售附屬公司(續)

### (a) 出售附屬公司(續)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就失去控制權的資產及負債分析：		
物業、廠房及設備	-	37
投資物業	-	3,593
商譽	<b>6,831</b>	2,644
貿易應收款項	<b>979</b>	2,706
其他應收款項及預付款項	<b>3,347</b>	1,285
代表住戶付款	<b>12,616</b>	-
可退回稅項	-	161
應收本公司若干附屬公司款項	<b>18,756</b>	6,872
銀行結餘及現金	<b>2,961</b>	232
貿易應付款項	<b>(605)</b>	(2,759)
其他應付款項及應計款項	<b>(2,464)</b>	(1,146)
代表住戶收款	<b>(16,656)</b>	(792)
應付本公司若干附屬公司款項	<b>(1,332)</b>	(5,334)
應付一名非控股股東款項	-	(445)
稅項負債	<b>(1,492)</b>	-
遞延稅項負債	-	(546)
<b>已出售資產淨值</b>	<b>22,941</b>	6,508
出售附屬公司的收益：		
代價	<b>82,500</b>	5,500
加：非控股權益	-	1,376
減：已出售資產淨值	<b>(22,941)</b>	(6,508)
	<b>59,559</b>	368
出售產生的現金流入淨額：		
已收現金代價	<b>50,500</b>	5,500
已出售銀行結餘及現金	<b>(2,961)</b>	(232)
	<b>47,539</b>	5,268

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 43. 出售附屬公司 (續)

### (b) 出售附屬公司部分權益導致失去控制權

截至2017年12月31日止年度

- (i) 截至2017年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方出售其於徐州市濱湖花園物業管理有限公司(「徐州濱湖」)的80%股權，代價為人民幣3,680,000元，導致於交易完成後失去控制權。徐州濱湖餘下10%股權分類為本集團於聯營公司的權益，原因為本集團可對徐州濱湖相關活動行使重大影響力。徐州濱湖於中國從事提供物業管理服務。
- (ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團向一間附屬公司的非控股股東崔榮華女士及一名獨立第三方出售其於西安榮鑫物業管理有限公司(「西安榮鑫」)的55.1%股權，代價分別為人民幣10,389,000元及人民幣10,000,000元，導致於交易完成後失去控制權。西安榮鑫餘下4.9%股權分類為本集團於聯營公司的權益，乃由於本集團可對西安榮鑫相關活動行使重大影響力。西安榮鑫於中國從事提供物業管理服務。
- (iii) 截至2017年12月31日止年度，一名獨立第三方向深圳懿軒注資人民幣10,000,000元。注資後，本公司所持有的股權、溢利分佔及投票權將由51%攤薄至46%，並分類為本集團於聯營公司的權益(附註19(a))。深圳懿軒於中國從事提供設備租賃服務。

上述交易入賬為出售附屬公司部分權益導致失去控制權。上述交易已出售資產淨值的詳情概述如下：

人民幣千元

代價以下列方式結付：

現金	15,069
已收現金注資	10,000
於一年內到期的應收代價	9,000
	<hr/>
	34,069

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 43. 出售附屬公司(續)

### (b) 出售附屬公司部分權益導致失去控制權(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

人民幣千元

就失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	62,663
商譽	16,911
貿易應收款項	14,200
其他應收款項及預付款項	4,351
代表住戶付款	19,721
應收本公司若干附屬公司款項	34,596
銀行結餘及現金	13,742
貿易應付款項	(38,681)
其他應付款項及應計款項	(4,580)
代表住戶收款	(54,356)
應付非控股股東款項	(7,474)
應付本公司若干附屬公司款項	(14,577)
應付本公司若干同系附屬公司款項	(8,213)
稅項負債	(3,558)
<b>已出售資產淨值</b>	<b>34,745</b>
出售附屬公司部分權益導致失去控制權的收益：	
代價及注資總額	34,069
非控股權益	3,720
於以下公司的保留股權的公平值	
— 徐州濱湖分類為於聯營公司的權益	460
— 西安榮鑫分類為可供出售投資	1,813
— 深圳懿軒分類為於合營企業的權益(附註)	42,600
減：已出售資產淨值	(34,745)
	<b>47,917</b>
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	25,069
已出售銀行結餘及現金	(13,742)
	<b>11,327</b>

附註：於深圳懿軒的保留股權的公平值由獨立估值師透過應用收入法估計，而估值的主要輸入數據為深圳懿軒的預期未來現金流入／流出、增長率及貼現率。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 44. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列本集團因融資活動產生的負債的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生的負債指融資活動的現金流量已經或未來現金流將會於本集團綜合現金流量表分類的負債。

	借款 (附註34) 人民幣千元	企業債券 (附註35) 人民幣千元	已發行 資產抵押 證券 (附註36) 人民幣千元	應付同系	應付附屬	應付聯營 公司款項 (附註50(b)) 人民幣千元	應付合營 公司款項 (附註50(b)) 人民幣千元	應付 關連方款項 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
				附屬公司 款項(非貿易 性質) (附註50(b)) 人民幣千元	公司非控股 股東款項 (附註50(b)) 人民幣千元					
於2017年1月1日	660,294	402,585	275,084	16,190	32,886	7,564	326	-	-	1,394,929
融資現金流量 產生的融資成本	28,886	116,804	(66,679)	(4,398)	(13,367)	5,935	6,455	-	(86,718)	(13,082)
收購附屬公司	-	-	-	-	4,872	14	372	-	-	5,258
出售附屬公司	-	-	-	(8,213)	(7,919)	-	-	-	-	(16,132)
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	86,718	86,718
於2017年12月31日	724,600	552,602	227,737	5,850	16,472	13,513	7,153	-	-	1,547,927
合併會計重列(附註2)	1,344,600	-	-	-	-	-	-	-	-	1,344,600
於2018年1月1日(經調整)	2,069,200	552,602	227,737	5,850	16,472	13,513	7,153	-	-	2,892,527
融資現金流量 產生的財務成本	732,046	(278,200)	10,599	(569,158)	17,846	6,458	(6,786)	11,769	(188,895)	(264,321)
外匯匯兌	238,383	37,959	22,083	647	-	-	-	-	-	299,072
收購附屬公司	44,127	-	-	-	-	-	-	-	-	44,127
收購附屬公司	-	-	-	-	4,243	-	-	-	-	4,243
共同控制下業務合併	-	-	-	1,014,174	-	-	-	-	-	1,014,174
派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	188,895	188,895
贖回/修改公司債券的虧損	-	3,140	-	-	-	-	-	-	-	3,140
於2018年12月31日	3,083,756	315,501	260,419	451,513	38,561	19,971	367	11,769	-	4,181,857



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 45. 主要非現金交易

截至2018年及2017年12月31日止年度，根據本集團若干同系附屬公司與獨立物業開發商(全屬本集團客戶)訂立的協議，該等客戶同意向本集團出售彼等的投資物業，以償付結欠本集團的貿易應收款項。

於報告期內，透過向本集團轉讓物業而償付的貿易應收款項賬面值如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收下列各方的貿易應收款項：		
同系附屬公司	-	6,417
獨立第三方客戶	60,271	3,336
	<b>60,271</b>	<b>9,753</b>

## 46. 經營租賃

### 本集團作為承租人

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內根據經營租賃就租賃物業支付的最低租賃付款	4,160	49,433

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

	2018年 人民幣千元 (附註)	2017年 人民幣千元
一年內	3,190	43,221
一年至五年	8,493	169,698
超過五年	11,541	375,614
	<b>23,224</b>	<b>588,533</b>

附註：截至2018年12月31日止年度，本集團與三名獨立第三方訂立合作協議成立合營公司及從事辦公物業及商業樓宇分租業務。根據合作協議，於成立合營公司後，本集團有關位於上海之辦公物業及商業樓宇租賃之租賃協議及與住戶的分租協議的全部權益轉移予合營公司。

經營租賃付款指本集團就若干辦公物業的應付租金。租約的年期經磋商釐定為一至十五年，期內租金固定。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 46. 經營租賃 (續)

### 本集團作為出租人

於截至2018年及2017年12月31日止年度內，本集團與住宅社區就向本集團所管理的住宅社區出租自動化設備訂立合約，以促進提供予該等住宅社區的自動化設備升級服務。相關收入於工程服務分部確認為收益。已出租自動化設備的承租期為5年。

於截至2017年12月31日止年度，本集團向若干獨立物業開發商批量租賃若干辦公物業及商用物業，其後分租予多名租戶，承諾租期介乎5至15年。

截至2018年12月31日止年度，本集團於與住戶分租協議內之權益轉移予合營公司。

截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團亦租出其投資物業且承諾租期為一至六年。

截至2018年12月31日止年度之自動化設備及分租所賺取的租金收入確認為收益人民幣48,268,000元(2017年：人民幣86,408,000元)。

截至2018年12月31日止年度，投資物業產生的租金收入確認為其他收入人民幣289,000元(2017年：人民幣612,000元)。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶或住宅社區訂約：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	38,489	99,038
一年至五年	42,563	266,398
超過五年	839	138,357
	<b>81,891</b>	503,793

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 47. 資本及其他承擔

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就收購附屬公司已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的已承擔代價	<b>61,106</b>	2,120
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的資本開支	<b>29,203</b>	23,066

## 48. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃。按有關薪金成本的某個百分比向強積金計劃作出供款，而僱員亦須作出等額供款。

中國實體的員工為中國政府營辦並由國家管理的退休福利計劃的成員。本集團須投入其現有員工的基本月薪總額的12%至20%至退休福利計劃作為福利資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。

計入綜合損益及其他全面收益表的總成本人民幣133,449,000元(2017年：人民幣49,322,000元)為計劃供款。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 49. 本公司主要附屬公司的詳情

### (a) 本公司的重大附屬公司

於各報告日期，本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/註冊資本  人民幣千元	本公司所持擁有權權益比例		本公司所持投票權比例		主要業務
			2018年	2017年	2018年	2017年	
			%	%	%	%	
<i>直接持有</i>							
Tong Yuan Holdings Limited	英屬處女群島	828,880	100%	100%	100%	100%	投資控股
<i>間接持有</i>							
深圳彩生活	中國	100,000	100%	100%	100%	100%	投資控股
深圳市彩生活網絡服務有限公司	中國	90,000	100%	100%	100%	100%	提供增值服務
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司	中國	5,000	100%	100%	100%	100%	提供工程服務
深圳市彩生活物業管理有限公司	中國	35,000	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務
深圳市開元國際物業管理有限公司	中國	50,000 (2017年：11,000)	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務
重慶泓山物業管理有限公司(「重慶泓山」)	中國	10,000	87%	87%	87%	87%	提供物業管理服務
成都宏鵬物業管理有限公司	中國	10,000	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務
深圳市安彩華能源投資有限公司 (「深圳市安彩華」)	中國	1,000	51%	51%	51%	51%	提供工程服務
上海同沐	中國	5,000	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務
杭州卓盛 <sup>a</sup>	中國	5,000	80%	-	80%	-	提供物業管理服務

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 49. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (a) 本公司的重大附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/註冊資本 人民幣千元	本公司所持擁有權權益比例		本公司所持投票權比例		主要業務
			2018年 %	2017年 %	2018年 %	2017年 %	
深圳萬象 <sup>△</sup>	中國	982,000	100%	-	100%	-	投資控股
萬象美 <sup>△</sup>	中國	50,000	100%	-	100%	-	提供物業管理服務

<sup>△</sup> 該等附屬公司於截至2018年12月31日止年度收購。詳情載於附註42。

<sup>△</sup> 該等附屬公司於截至2018年12月31日止年度於共同控制下收購。詳情載於附註2。

上表所列的本公司附屬公司，乃董事認為對本集團的業績或資產具重大影響的附屬公司。董事認為，一併列出其他附屬公司的詳情將會使有關資料過於冗長。

除深圳彩生活外，附屬公司於年末並無發行債務證券。

### (b) 本集團的組成

於各報告期末，有關對本集團而言屬不重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	註冊成立/ 註冊營業地點	附屬公司數目	
		2018年	2017年
投資控股	開曼群島	2	2
	英屬處女群島	5	5
	香港	3	3
	中國	4	4
提供物業管理服務	中國	120	107
	新加坡	1	1
	香港	1	1
提供增值服務	中國	41	13
提供工程服務	中國	2	1
		<b>179</b>	<b>137</b>

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 49. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情

下表載列擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	非控股權益 持有的擁有權 權益及 投票權比例	分配予非控股權益 的溢利(虧損)		累計非控股權益		
			2018年及2017年 %	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
深圳市安彩華	中國	49	<b>16,704</b>	14,842	<b>30,432</b>	21,977	
重慶泓山	中國	13	<b>1,313</b>	1,790	<b>6,233</b>	5,304	
個別不重大非控股權益 附屬公司			<b>14,989</b>	13,360	<b>84,006</b>	78,664	
總計			<b>33,006</b>	29,992	<b>120,671</b>	105,945	

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

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 49. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情(續)

深圳市安彩華

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	94,519	89,450
非流動資產	33,299	10,984
流動負債	62,593	52,626
非流動負債	3,118	2,957
本公司擁有人應佔權益	31,675	22,874
非控股權益	30,432	21,977
收益	67,282	54,328
開支	(33,192)	(24,038)
年內溢利	34,090	30,290
本公司擁有人應佔溢利	17,386	15,448
非控股權益應佔溢利	16,704	14,842
支付予本公司擁有人的股息	8,585	4,449
支付予非控股股東的股息	8,249	4,351
經營活動現金流入淨額	48,108	9,261
融資活動現金流出淨額	(14,279)	(5,988)
現金流入淨額	33,829	3,273

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 49. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

### (c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情 (續)

重慶泓山

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	100,740	113,286
非流動資產	54	42
流動負債	52,848	72,528
本公司擁有人應佔權益	41,713	35,496
非控股權益	6,233	5,304
收益	95,568	93,980
開支	(85,471)	(80,214)
年內溢利	10,097	13,766
本公司擁有人應佔溢利	8,784	11,976
非控股權益應佔溢利	1,313	1,790
支付予本公司擁有人的股息	2,567	–
支付予非控股股東的股息	384	–
經營活動現金流入淨額	2,114	3,196

## 50. 關連方的披露

### (a) 關連方交易

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
交付前服務收入 同系附屬公司	6,214	879
顧問服務收入 萬象美(花樣年控股的一間前合營企業並由本集團收購，受共同控制) 關連方	– 4,247	46,110 –



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 50. 關連方的披露 (續)

### (a) 關連方交易 (續)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>網上推廣服務收入</b>		
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	<b>38,371</b>	17,984
本集團的一間合營企業深圳懿軒	<b>11,774</b>	4,000
一間同系附屬公司	-	18,008
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	<b>2,038</b>	2,997
一間聯營公司	<b>237</b>	129
<b>其他增值服務費</b>		
同系附屬公司	<b>279</b>	619
<b>設備安裝服務收入</b>		
同系附屬公司	<b>11,540</b>	5,670
聯營公司	<b>231</b>	469
一名關連方	-	971
<b>節能服務收入</b>		
一間聯營公司	-	8,484
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	-	4,646
<b>利息開支</b>		
一間同系附屬公司	<b>647</b>	2,271
<b>利息收入</b>		
本公司董事唐學斌先生	<b>11</b>	14

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 50. 關連方的披露 (續)

### (b) 關連方結餘

於報告期末，本集團與關連方的重大結餘如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	150,118	387,965
貿易性質	22,181	59,036
	<b>172,299</b>	447,001

應收同系附屬公司的貿易結餘獲授自發票發出日期起30至90日的信貸期。

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至30日	2,012	5,352
31至90日	2,559	12,135
91至180日	4,412	11,744
181至365日	8,825	23,488
1年以上	4,373	6,317
	<b>22,181</b>	59,036

於2018年12月31日，本集團的貿易應收款項結餘包括賬面值總額為人民幣17,610,000元的賬款，其逾期90日或以上且並未被視為違約。

於2017年12月31日，本集團應收同系附屬公司的貿易款項包括賬面值總額為人民幣41,549,000元的賬款，其於報告期末已逾期，而本集團並無就減值虧損計提撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 50. 關連方的披露 (續)

### (b) 關連方結餘 (續)

已逾期但未減值的應收同系附屬公司的貿易款項的賬齡

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
91至180日	4,412	11,744
181至365日	8,825	23,488
1年以上	4,373	6,317
	<b>17,610</b>	41,549
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收附屬公司非控股股東款項 非貿易性質	<b>119,230</b>	113,153
應收聯營公司款項 非貿易性質	<b>15,905</b>	27,567
應收合營企業款項 非貿易性質		
— 非即期	<b>81,505</b>	—
— 即期	<b>24,447</b>	5,292
	<b>105,952</b>	5,292

於2018年12月31日，應收一家合營企業的非即期款項人民幣81,505,000元為本集團就購買物業、廠房及設備而墊付的資金。該結餘預期將於三年內結算及分類為非流動資產。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 50. 關連方的披露 (續)

### (b) 關連方結餘 (續)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關連方款項		
非貿易性質	15,072	10,002
貿易性質	1,000	5,475
	<b>16,072</b>	15,477

應收關連方(為花樣年控股的合營企業)的貿易結餘獲授自發票發出日期起一年的信貸期。按發票日期(與有關收益確認日期相若)呈列於報告期末應收關連方的貿易款項結餘的賬齡分析如下:

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至30日	1,000	-
91至180日	-	5,475
	<b>1,000</b>	5,475

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收一名董事款項		
非貿易性質		
— 非即期	-	323
— 即期	-	60
	<b>-</b>	383

於2017年12月31日，應收本公司董事唐學斌先生的款項人民幣383,000元指本集團就彼購買自有物業授出的房屋貸款。該結餘按5.4%的年利率計息。該貸款已於截至2018年12月31日止年底內悉數償還。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 50. 關連方的披露 (續)

### (b) 關連方結餘 (續)

除了前述應收一名董事款項外，與同系附屬公司、附屬公司非控股股東、一間聯營公司及關連方的餘下結餘為無抵押及按要求償還。

截至2018年12月31日止年度，應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、關連方及董事款項的減值評估詳情載於附註41(b)。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
非貿易性質	451,513	5,850
貿易性質	8,075	9,161
	<b>459,588</b>	15,011

應付同系附屬公司的貿易結餘指同系附屬公司就提供交付前服務及設備安裝服務的墊款。

計入應付同系附屬公司的非貿易結餘人民幣2,864,000元(2017年：人民幣3,855,000元)指本集團同系附屬公司深圳市前海花樣年金融服務有限公司(「深圳前海」)授予本集團以供購買其設備的貸款。該等貸款按年利率16.53%計息，到期日介乎2016年10月15日至2021年9月15日。該等貸款由本集團的附屬公司擔保。根據協議條款，人民幣1,582,000元(2017年：人民幣1,584,000元)於一年內到期及分類為流動負債，而人民幣1,282,000元(2017年：人民幣2,271,000元)則於一年後到期及分類為非流動負債。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 50. 關連方的披露 (續)

### (b) 關連方結餘 (續)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
非即期	1,282	2,271
即期	458,306	12,740
	<b>459,588</b>	15,011
應付附屬公司非控股股東款項		
非貿易性質	38,561	16,472
應付聯營公司款項		
非貿易性質	19,971	13,513
應付合營企業款項		
非貿易性質	367	7,153

除上述應付深圳前海的款項外，應付上述同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業的餘下款項均無抵押、不計息及按要求償還。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 50. 關連方的披露 (續)

### (c) 主要管理人員薪酬

截至2018年及2017年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
短期僱員福利	12,857	11,997
退休後福利	458	493
以股份支付的款項開支	2,180	5,557
	<b>15,495</b>	18,047

主要管理人員的薪酬乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

### (d) 其他

截至2018年12月31日止年度，本公司若干董事向銀行提供聯合擔保，以抵押本集團總值人民幣191,033,000元(2017年：人民幣148,021,000元)的銀行借款。

## 51. 資產抵押

於報告期末，下列資產已抵押作為本集團獲授若干銀行及其他融資的擔保：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註31)	346,000	377,175
貿易應收款項	27,447	15,872
	<b>373,447</b>	393,047

本集團於若干附屬公司之股權已作抵押，以作為本集團獲授若干銀行及其他融資之擔保。

# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 52. 本公司財務狀況及儲備報表

### 本公司財務狀況報表

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	226,833	194,171
應收附屬公司款項	2,097,568	334,934
	<b>2,324,401</b>	529,105
<b>流動資產</b>		
其他應收款項及預付款項	2,343	3,019
應收一名關連方款項	1	1
銀行結餘及現金	37,649	4,462
	<b>39,993</b>	7,482
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	16,113	663
應付附屬公司款項	2,753	12,154
應付同系附屬公司款項	–	41
一年內到期的借款	–	21,633
	<b>18,866</b>	34,491
<b>流動負債淨額</b>	<b>21,127</b>	(27,009)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,345,528</b>	502,096
<b>非流動負債</b>		
一年後到期的借款	644,523	–
<b>資產淨值</b>	<b>1,701,005</b>	502,096
<b>資本及儲備</b>		
股本	106,800	78,945
儲備	1,594,205	423,151
<b>權益總額</b>	<b>1,701,005</b>	502,096



# 綜合 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 53. 本公司財務概要

### 儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	就股份激勵 計劃持有的股份 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	519,820	(9,010)	197,155	(185,681)	522,284
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(39,311)	(39,311)
派付予股東的股息	(86,718)	-	-	-	(86,718)
確認按股權結算以股份支付的款項	-	-	45,303	-	45,303
購回股份時註銷	(18,407)	-	-	-	(18,407)
於2017年12月31日	414,695	(9,010)	242,458	(224,992)	423,151
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	18,643	18,643
合併受共同控制實體時發行股份及 現金代價(附註2)	887,650	-	-	-	887,650
發行新股	345,230	-	-	-	345,230
行使購股權時發行股份	107,787	-	(33,131)	-	74,656
派付予股東的股息	(166,237)	-	-	-	(166,237)
就股份獎勵計劃購回的股份	-	(5,585)	-	-	(5,585)
確認按股權結算以股份支付的款項	-	9,010	10,788	(3,101)	16,697
於2018年12月31日	<b>1,589,125</b>	<b>(5,585)</b>	<b>220,115</b>	<b>(209,450)</b>	<b>1,594,205</b>



中華人民共和國公司總部

中國廣東省深圳市龍華區民治街道梅龍路與民旺路交界處  
七星商業廣場寫字樓B1203-09

郵編: 518000

傳真: 86-755-33930881

Tel: 4008-893-893

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