



彩生活服務集團有限公司
股票代碼: 1778



把社區服務做到家

2019 年報

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	8
五、管理層討論及分析	12
六、董事履歷	32
七、高級管理層履歷	35
八、董事會報告	36
九、企業管治報告	57
十、獨立核數師報告	67

公司 資料

董事會

執行董事

潘軍先生 (主席)
陳新禹先生
黃瑋先生
(首席執行官)

非執行董事

唐學斌先生
周鴻禕先生

獨立非執行董事

譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生

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)
陳新禹先生
譚振雄先生
許新民先生

提名委員會

潘軍先生 (主席)
黃瑋先生
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

陳新禹先生
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

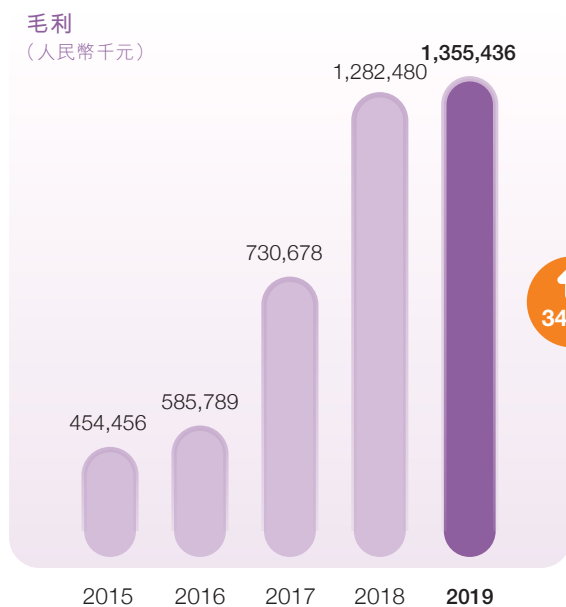
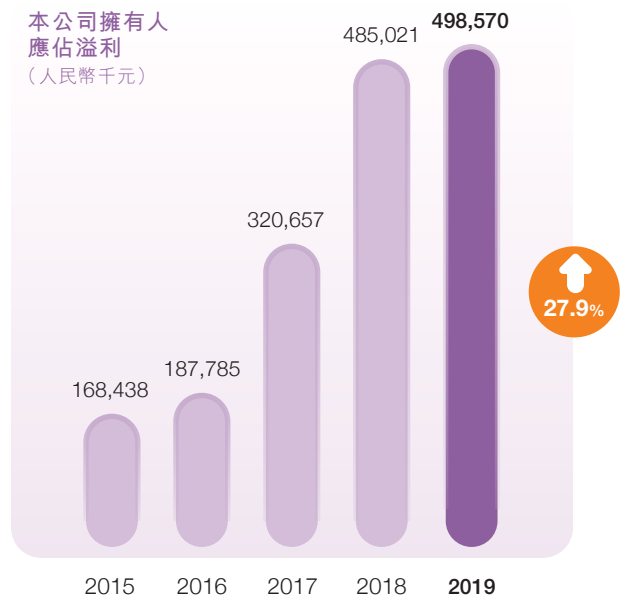
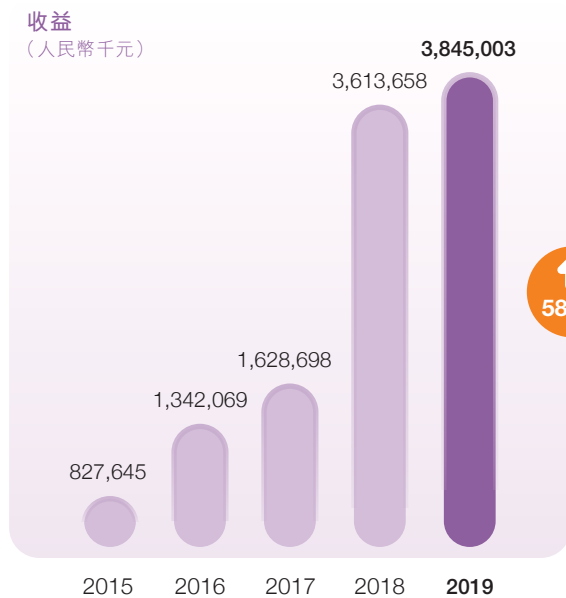
香港證券登記分處

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
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司

財務摘要



	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
收入	827,645	1,342,069	1,628,698	3,613,658	3,845,003
毛利	454,456	585,789	730,678	1,282,480	1,355,436
本公司擁有人應佔利潤	168,438	187,785	320,657	485,021	498,570
每股基本盈利 (人民幣分)	16.84	18.78	32.19	37.90	36.48
資產總值	2,719,156	4,022,608	8,812,109	10,066,293	9,375,943
負債總額	1,418,424	2,490,136	5,306,930	6,810,154	5,323,947
銀行結餘及現金	419,478	754,837	1,847,528	2,666,922	1,721,228

榮譽及 獎項

2019年彩生活所獲榮譽與獎項：

- 1、 2019年1月，彩生活服務集團在第八屆中國公益節上獲得「2018年度公益創新獎」。
- 2、 2019年3月，彩生活服務集團榮獲觀點地產頒發的「2019中國物業服務企業TOP30」。
- 3、 2019年5月23日，由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合開展的「2019中國房地產上市公司測評成果發佈會暨首屆中國物業服務企業上市公司測評成果發佈」彩生活服務集團榮獲「2019中國物業服務企業上市公司10強」。



彩生活服務集團在第八屆中國公益節上獲得「2018年度公益創新獎」



彩生活服務集團榮獲觀點地產頒發的「2019中國物業服務企業TOP30」



彩生活服務集團榮獲「2019中國物業服務企業上市公司10強」

- 4、 2019年5月24日，由中國指數研究院和中國房地產TOP10研究組主辦的「2019中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十二屆中國物業服務百強企業家峰會」彩生活服務集團榮獲「2019互聯網社區運營領先企業」第一名、「2019中國特色物業服務領先企業——智慧社區」、彩生活服務集團旗下的子公司萬象美物業管理有限公司榮獲「2019中國物業服務百強服務質量領先企業」、「2019中國物業服務百強企業」、「2019中國物業服務百強企業成長性TOP10」。



彩生活服務集團榮獲「2019互聯網社區運營領先企業」

榮譽及 獎項



彩生活服務集團榮獲「2019中國特色物業服務領先企業——智慧社區」



萬象美物業管理有限公司榮獲「2019中國物業服務百強服務質量領先企業」



萬象美物業管理有限公司榮獲「2019中國物業服務百強企業」



萬象美物業管理有限公司榮獲「2019中國物業服務百強企業成長性TOP10」

- 5、2019年5月30日，易居克而瑞深圳區域、地新引力聯合主辦「2019粵港澳大灣區投資白皮書發佈會暨灣區多元化投資高峰論壇」，彩生活服務集團榮獲「粵港澳大灣區物業服務創新先鋒」。



彩生活服務集團榮獲「粵港澳大灣區物業服務創新先鋒」

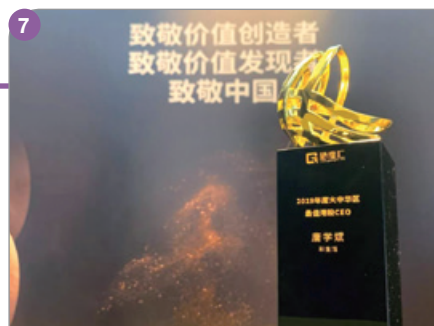
榮譽及 獎項



彩生活服務集團
微信公眾號榮獲「物
業管理媒體測評
TOP100」

6、 2019年6月20日，中國物業協會主辦「2019物業服務企業品牌發展論壇」，彩生活服務集團微信公眾號榮獲「物業管理媒體測評TOP100」。

7、 2019年5月31日，「格隆匯·首屆（2019）最佳上市公司評選」頒獎典禮在深圳舉辦，彩生活CEO唐學斌先生榮獲「港股上市公司最佳CEO獎」。



彩生活CEO唐學斌先生
榮獲「港股上市公司最
佳CEO獎」

8、 2019年8月7日，2019年度中國地產風尚大獎頒獎典禮在海南舉行。作為博鰲房地產論壇的重要組成部分，中國地產風尚大獎頒獎典禮已成為房地產界年度盛典之一，頒獎典禮上，彩生活服務集團因其強勁的綜合實力和巨大的發展潛力獲評「2019年度中國社會責任特別大獎」以及「2019中國年度影響力物業服務品牌TOP10」。



彩生活榮獲「2019年度中國社會
責任特別大獎」

榮譽及 獎項

9、2019年9月10日，由中國房地產TOP10研究組研究主辦的「2019中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第十六屆中國房地產品牌發展高峰論壇」在北京隆重召開。彩生活憑借智慧社區服務平台模式和增值服務領域的探索，以70.05億元的品牌價值榮膺「2019中國物業服務市場化運營領先品牌企業」和「2019中國物業服務平台領先品牌」殊榮。



彩生活榮獲「2019中國物業服務市場化運營領先品牌企業」

10、2019年11月26日36氪未來城市峰會「有限與無限進化」在北京舉行，彩生活獲得「未來城市運營商」獎項。彩生活致力於結合人文溫度和創新，不斷探索未來城市社區發展方向，努力獲得社會認可。



彩生活榮獲「2019中國物業服務平台領先品牌」



彩生活榮獲「未來城市運營商」



彩生活榮獲「2019中國上市房企商業創新獎」

11、2019年12月12日，由格隆匯主辦的2019「高屋建瓴」房地產高峰論壇在深圳隆重舉行。彩生活在變化迅速的經濟形勢下抓住了時代的機遇，在探尋新商業模式與路徑上獲得不錯的成績，從而榮獲「2019中國上市房企商業創新獎」。

主席 報告

尊敬的各位股東：

2019年是彩生活上市五周年，也是加速轉型發展的一年。在這個總結過往、展望未來的重要時刻，非常榮幸與大家分享我們對彩生活以及物業管理行業未來發展的所思所想。

持續增長，行業領先

2014年，彩生活作為第一家在香港上市的社區服務企業，開啟了資本市場對本行業價值發現之旅。過往五年，眾多物業管理企業進入上市潮，在香港資本市場形成了一個全新的充滿活力的投資板塊。在行業內部，收併購趨勢加快，行業加速整合，同時互聯網技術和智能設備逐步和傳統的物業管理融合，為物業運營提質增效。而2020年初的新型冠狀病毒肺炎疫情，更讓全社會認識到物業管理行業作為社會「抗疫」基層一線的重要作用，也讓彩生活這類具有強大執行能力和應變能力的企業脫穎而出。

上市五年來，彩生活持續引領物業管理行業的潮流。憑借出色的第三方拓展能力，同時兼顧收併購，本集團實現了快速擴張，成為全國服務規模最大的社區服務運營商。截至2019年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到562.0百萬平方米，為2,863個社區提供服務；平台服務面積達到1,210.7百萬平米。同時，東方比鄰節等社區活動有效提升了社區溫度，彩生活及旗下萬象美、開元國際等物業品牌深入人心。

本集團不斷通過科技化改造，實現高品質的物業管理，通過「北斗七星」，實現基礎物業管理職能的平台化，進而降低人工成本，實現綜合管理效率的提升。彩之雲平台陸續向行業內優秀的合作夥伴輸出，逐漸為行業賦能，彩惠人生等產品則將「繳費」轉為「消費」，激活了社區的消費場景。2019年，本集團迎來JD.com（包括其關聯方，以下簡稱「京東」）及三六零安全科技股份有限公司（包括其關聯方，以下簡稱「360.com」）的戰略入股，更是為彩生活的線下、線上融合提供了強有力的保障，成為了彩生活發展進程中新的里程碑。

2019年，本集團業績繼續穩步增長，全年共錄得收益人民幣3,845.0百萬元，歸屬於控股股東的淨利潤人民幣498.6百萬元，同比分別增長6.4%和2.8%。

主席 報告

回歸本源，夯實基礎

物業管理企業是社區的管理者與服務者。我們深深明白，無論物業服務業態如何發展與創新，若脫離基礎業務，其他線上增值業務都將如空中樓閣，失去發展的土壤和根基。因此，本集團堅持以業主需求為導向——足夠安全、環境舒適、響應及時，指導智慧社區發展方向。

基於對本行業的深刻理解，彩生活率先走上科技化、信息化的轉型之路。本集團憑借卓越的創新能力以及優秀的線上技術運營能力，依托成熟的信息技術平台，將基礎物業管理中的各類服務職能進行集約化、標準化、自動化管理，減少監督管理人員干預，進而降低人工成本，在實現綜合管理效率提升的同時，仍能為業主提供高品質的物業管理服務。

報告期內，本集團繼續推進「北斗七星」戰略，將物業管理服務的流程拆分為訂單，具體涵蓋七大基礎物業服務板塊——E停車，E電梯，E能源，E保潔，E裝修，E繳費，E投訴。通過引入平台質量管控評價體系，將服務成果作為平台結算依據，解決本行業服務難以量化的痛點，並通過責任到人、明確獎懲等措施，推動服務交付能力的提升。這一戰略通過運用科技化手段，高效連接用戶與一線服務者，提升服務效率與響應速度，已成為本集團核心優勢之一。

提升溫度，共生共贏

隨著社會發展和住戶服務要求的提高，物業管理企業除了管理社區環境，更要加強服務人員和住戶的情感連接，更好地管理社會情緒。只有提升服務意識，拉近業主之間、業主與物管企業之間的關係，才能締造信任，突破物業管理行業的天花板。思想趨同，才能共生、共贏。

2019年，本集團以「溫度提升」為核心，逐步豐富業主的社區生活。本集團於6月在全國範圍內開展了東方比鄰節活動，在上百個城市內，超過25萬業主參加了1,000餘場線下活動。無論是讓人熱血沸騰的親子運動會，充滿樂趣的比鄰公益集市，還是溫馨甜蜜的金婚銀婚現場，一張張洋溢著幸福的笑臉，都深深地印刻在業主們的腦海裡。讓社區居民的生活趨向於更美好、更溫暖，打造一個有溫度的社區，是本集團不懈努力的方向。

主席 報告

彩生活不僅是社區的管理者，更願成為促進社區鄰里關係的橋樑。生活節奏雖快，我們依然希望走進業主內心深處，打破社區冰冷的情感壁壘，連接社區每家每戶。「遠親不如近鄰」，彩生活希望成為智慧社區的潤滑劑，讓社區重拾遺失的人情味，拉近鄰里關係，使社區成為一個真正流淌著溫情的大家庭。有溫情、有人情的社區，業主之間、業主和物業管理人員之間的摩擦減少，更有利於提高基礎物業管理服務的滿意度，鞏固本集團賴以發展的根本，為進一步開展多元化社區業務提供肥沃土壤。

強強聯合，引領未來

在社區場景的土壤上，有著廣闊的跨界合作空間，亟待物業管理企業與其他行業共同挖掘。正因本集團過去在社區場景探索、產品創新、業態探索方面的實踐和經驗得到認可，2019年7月，京東，以及基石股東360.com和彩生活在資本和業務層面達成戰略合作協議，以5.22港元/股的價格分別認購彩生活71,149,000股和22,956,000股新股份，交易已於年內完成，兩者持有的權益總額在擴大的股本中分別佔比5.00%和3.05%。強強聯合，通過資本深度捆綁，實現業務層面的資源互補。

近年來，互聯網技術高速發展，流量思維與電商行業一同興起。隨著線上流量的紅利減退，線下流量的重要性逐漸顯現。物業管理行業貼近業主生活，擁有高粘性的線下流量，為與電商企業的合作提供了契機。

2019年10月18日，本集團與京東聯合推出「京選業務」，圍繞用戶精準運營探索社區團購新零售。京選業務融合線上與線下，將充分發揮京東在電商資源、運營能力的優勢，以及本集團廣大的線下社區資源長處。這一新業態的推出，標誌著本集團與京東基於「社區+商業」、「社區+物流」場景的合作序幕正式拉開。截至2020年3月18日共計五月，京選店總數達到5家，共覆蓋本集團旗下6個小區，為12,000戶家庭提供優惠與便捷。未來，京選業務將由點到面，逐步覆蓋本集團管理的社區，為本集團業主帶來專屬福利，打破傳統物業管理行業的價值邊界，探索社區零售的新風口。

未來，360將充分發揮其在安全領域的優勢，與本集團共同探索「社區+科技」、「社區+安全」的融合業態創新，通過技術投入和硬件設施改造，為業主打造安全安心的智慧社區。本集團在社區安全領域取得的這一突破性進展，將為智慧社區的建設保駕護航。



主席 報告

未來展望

中國的社區服務行業，未來將迎來從「社區1.0」到「社區2.0」再到「社區3.0」的進階式發展。「社區1.0」專注於滿足業主剛需，做好物業「保安、保潔、保綠、保修」等「四保」基本服務，提升業主滿意度；「社區2.0」則是提升社區溫度，開展各類社區主題活動，拉近與業主之間的信任關係；「社區3.0」則需要進一步拓展消費場景，為業主提供各類附加服務，讓物業真正進入業主生活。

回顧過去，彩生活一直引領著行業的發展；展望未來，彩生活已蓄勢待發，將繼續夯實線下物業管理業務的基石地位，促進鄰里和諧，提升社區溫度，同時探索更多的消費場景，推動線上增值業務賦能，實現從服務面積最大，到產品覆蓋最廣、服務質量最強，以更好地滿足人民對未來美好生活的需求，實現「將社區服務做到家」的承諾。

管理層討論 及分析

業務模式

本集團為中國領先的物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，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。

社區作為城市最基層的社會組織細胞，社區居民生活的安定、便捷，對社會發展具有重要意義。本集團通過提供四保服務（即保潔、保綠、保安、保修服務），保障業主的基本生活。上述的基礎物業管理服務，是社區服務體系的底層基石。

隨著智慧社區建設的深入推進，本集團積極擁抱互聯網帶來的新興技術、深化大數據、人工智能等技術的應用，注重智能設備的投入，並以此推動本集團效率的提升，實現高品質的物業管理服務。本集團於總部建立了強大的數據化「雲」系統，強化「端」的服務承接能力，減少對「管」的職能與範圍的依賴，來組織有效的社區服務。例如，本集團提出了「北斗七星」戰略，通過對E停車、E電梯、E能源、E保潔、E裝修、E繳費、E投訴七大功能的訂單化改造，本集團初步實現了物業管理服務全流程的拆分，進一步提升了本集團的服務效率。

同時本集團也將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，為不同項目客戶提供標準化的服務體驗，也為本集團在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。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。

在追求服務效率提升的同時，本集團也致力於打造有溫度的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間的關係，豐富業餘生活，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向前行。此類服務能夠為業主營造溫暖的社區氛圍，增強其對本集團的信任感。服務關係的改善，也為本集團進一步拓展社區消費場景打下基礎。

管理層討論 及分析

本集團積極打造社區服務的線上平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的線上平台化，一方面增加了小區居民的生活便利性，另一方面也加深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，一方面確保線下小區的基礎服務質量，另一方面也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，將小區在線上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。近些年，伴隨線上平台的快速發展，增值業務已經成為了彩生活發展的核心競爭力及業績增長的關鍵引擎之一。

報告期內，本集團成功締結一項重要合作。2019年7月19日，本集團與京東及360.com達成協議，據此以5.22港元／股的價格分別向其增發71,149,000股和22,956,000股。於該等交易於年內完成後，兩者持有的權益總額在擴大的股本中分別佔比5.00%和3.05%。

未來，京東與本集團將在社區新零售、前置倉設置、物流配送、平台體驗優化等方面開展合作。同時，基於360.com在核心安全領域的技術積累，本集團將與其在安防、大數據、物聯網、人工智能等領域開展合作。通過與京東和360.com共同探索「社區+」戰略，彩生活的線上和線下運營能力將被進一步提升，優化業主居住體驗，為業主打造更加私密、更加舒適、更加便捷的智慧社區。

業務發展

一般而言，物業發展商在獲取交付許可證前，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「管理的總建築面積」。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，所以這部分管理的總建築面積又稱為「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。

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，本集團選擇性地與地區物業管理公司訂立顧問服務合約，合約內約定的面積計入「顧問的總建築面積」。上述管理的總建築面積及顧問的總建築面積統稱為本集團的「合約管理總建築面積」。

管理層討論 及分析

另一方面，本集團向行業內其他優秀的合作夥伴提供彩之雲APP的底層技術。至此，彩之雲APP可以服務於合作夥伴所提供物業管理服務的社區，這部分由合作夥伴管理的面積稱為「合作及同盟的總建築面積」。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」。

本集團專注於通過口碑與品牌進行內生式新委聘擴張，憑藉出色的物業管理經驗，於報告期內，本集團累計接收新委聘的管理面積達到22.6百萬平方米，是本集團服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。截至2019年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到562.0百萬平方米，對應的社區數量達到2,863個，分別同比增長1.5%和5.7%。其中，於2019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359.7百萬平方米，社區數量達到2,321個。

同時，本集團積極打造社區服務的線上平台，並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。截至2019年12月31日，本集團平台服務面積達到1,210.7百萬平方米（包括合約管理總建築面積562.0百萬平方米，合作及同盟的總建築面積648.7百萬平方米）。本集團服務的項目遍佈中國279個城市，以及一個海外國家越南，充分證明了彩生活線上平台的科技實力。

報告期內本集團與越南的富美興發展責任有限公司達成合作協議，雙方共同出資在越南成立聯營公司——興彩科技責任有限公司（以下簡稱「興彩科技」），承接管理當地的物業項目。同時本集團將提供平台技術並授權予興彩科技使用，包含雲端平台技術的指導、協助其利用雲端平台開發智慧社區等。截至2019年12月31日，興彩科技旗下子公司的合約管理總建築面積約為3.15百萬平方米，項目數量達75個。同時越南版彩之雲APP——Livin PMH也已上線，主要向用戶提供物業管理基礎功能及商家信息服務。截至2019年12月31日，Livin PMH上線商家數達1,315家，充分體現了越南市場對於彩生活特色智慧社區體系的接受與認可。

管理層討論 及分析

除了向其他物業管理公司提供線上平台或相應的技術指導外，本集團還在不斷拓寬其線上平台技術的使用場景。例如，本集團幫助長沙市公安局搭建「星城園丁」APP，用於長沙市的「群防群治」。市民通過「星城園丁」領取巡邏訂單，或者交通違規舉報訂單，每天完成一個訂單，用戶即可獲取相應積分，當用戶在「星城園丁」APP上購物時，積分可以充當折扣券。這一新模式激勵廣大市民共同參與到安全城市建設、和諧社區打造的過程中，受到了長沙市政府的極大肯定。截至2019年12月31日，「星城園丁」APP的註冊用戶數已達到5.53百萬人。以巡邏防控訂單任務為例，自推出之日起至2019年12月31日共約1.05百萬人次參與巡邏，巡邏總里程約1.59百萬公里。這一創新應用的順利落地，標誌著本集團的線上平台技術已具備更加廣泛的應用場景。

此外，本集團與京東在簽署全面戰略合作協議後，正式進軍社區新零售領域，共同推出「京選業務」，向本集團所服務的業主提供專屬的便利及優惠。業主可通過線上的微信小程序以較低價格達成訂單，線下實體店則設置於本集團所管理的小區內部，供業主自行取貨。在這一模式下京東負責選品，物流供應，商品已經覆蓋生鮮美食、休閒食品、個人護理、居家百貨、品質母嬰、酒水乳飲、戶外運動、數碼家電、萌寵愛車等9個類別。該業務將充分發揮本集團的線下空間及人員優勢，結合京東在電子商務方面的優勢，共同探索社區新零售新業態。

2019年10月18日，彩生活社區首家「京選社區會員店」（簡稱「京選店」）在深圳正式營業，標誌著本集團與京東在簽署全面戰略合作協議後在線下社區零售領域邁出了堅實的第一步，也拉開了雙方基於「社區+商業」、「社區+物流」場景的合作序幕。截至2020年3月18日共計五月，本集團業主已於首家京選店達成22,044個訂單，交易額突破人民幣60萬元，首月實現坪效約為傳統便利店的14.7倍；同時，京選店總數達到5家，共覆蓋本集團旗下6個小區，12,000戶家庭，商業模式的完整性與可複製性得到驗證。未來本集團還會與京東繼續深耕社區商業場景，在構建有溫度的「智慧社區」方向上不斷探索，為業主帶來最優的居住體驗。

管理層討論 及分析

截至2019年12月31日，本集團所管理、提供顧問服務和合作的社區所在區域如下：



華南區

- 1 圳
- 2 深莞
- 3 佛山
- 4 州州
- 5 撫贛
- 6 廣河
- 7 源州
- 8 惠源
- 9 南昌
- 10 鎮
- 11 康田
- 12 莆田
- 13 遠饒
- 14 上饒
- 15 陽江
- 16 宜潭
- 17 廣海
- 18 山海
- 19 珠慶
- 20 廈門
- 21 韶關
- 22 山州
- 23 鶴泉
- 24 三陽
- 25 漳南
- 26 龍巖
- 27 九江
- 28 南平
- 29 新餘
- 30 肇慶
- 31 海口
- 32 儋州
- 33 福州
- 34 汕頭
- 35 港江
- 36 井岡
- 37 豐安
- 38 吉安
- 39 梅平
- 40 漳平
- 41 三亞
- 42 瑞全
- 43 文昌
- 44 洋鄉
- 45 樟樹
- 46 晉江
- 47 福清
- 48 江門
- 49 保亭
- 50 黎族
- 51 苗自治
- 52 瓊海
- 53 茂名

華東區

- 54 常州
- 55 東台
- 56 高郵
- 57 淮陰
- 58 江陰
- 59 句容
- 60 連雲
- 61 南京
- 62 南通
- 63 上海
- 64 蘇州
- 65 無錫
- 66 湖州
- 67 蕪湖
- 68 揚州
- 69 常熟
- 70 昆崑
- 71 徐州
- 72 杭州
- 73 滁州
- 74 蕪湖
- 75 陽興
- 76 阜陽
- 77 臨沂
- 78 煙台
- 79 鎮江
- 80 博興
- 81 蚌埠
- 82 蚌埠
- 83 合肥
- 84 濟寧
- 85 青島
- 86 紹興
- 87 太倉
- 88 溫州
- 89 濟南
- 90 宿遷
- 91 泰安
- 92 濟寧
- 93 淮北
- 94 金華
- 95 聊城
- 96 德州
- 97 和莊
- 98 棗園
- 99 東營
- 100 德州
- 101 寧波
- 102 寧波
- 103 壽光
- 104 新沂
- 105 日照

西南區

- 106 曲阜
- 107 阜山
- 108 馬鞍山
- 109 宜興
- 110 泰興
- 111 余姚
- 112 諸暨
- 113 蕪湖
- 114 蕪湖
- 115 蕪湖
- 116 蕪湖

西北區

- 151 梧州
- 152 肇慶
- 153 佛山
- 154 樂山
- 155 六盤
- 156 水盤
- 157 黔南
- 158 黔南
- 159 文山
- 160 玉林
- 161 宜賓
- 162 瀘州
- 163 西昌
- 164 雙山
- 165 黔南
- 166 黔南

東北區

- 188 西川
- 189 銀川
- 190 蘭州
- 191 韓城
- 192 西寧
- 193 榆林
- 194 寶隆
- 195 安康
- 196 涼州
- 197 漢中
- 198 清江
- 199 烏魯
- 200 木齊
- 201 伊犁
- 202 晉城
- 203 晉城
- 204 咸陽
- 205 彭陽
- 206 楊凌

華北區

- 230 長沙
- 231 新鄉
- 232 益陽
- 233 鄭州
- 234 武漢
- 235 郴開
- 236 州封
- 237 安陽
- 238 襄陽
- 239 襄陽
- 240 漢陽
- 241 漢陽
- 242 長陽
- 243 張家
- 244 界
- 245 輝縣
- 246 河陽
- 247 滎陽
- 248 黃岡
- 249 常德
- 250 荊州
- 251 底陽
- 252 武陽
- 253 武陽
- 254 陸南
- 255 陽陽
- 256 商邱
- 257 商邱
- 258 恩施
- 259 恩施
- 260 襄陽
- 261 襄陽
- 262 襄陽
- 263 潛江
- 264 周口
- 265 駐馬
- 266 孝感
- 267 陽山
- 268 邵平
- 269 十懷
- 270 懷化
- 271 宜化
- 272 吉首
- 273 永州
- 274 永州
- 275 汝州
- 276 咸寧
- 277 京山
- 278 黃石
- 279 應城

海外區域

- 280 越南

管理層討論 及分析

於2019年12月31日，本集團的平台服務面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下所示日期在不同地區所管理、提供顧問服務以及合作的總建築面積及社區數目：

	於2019年12月31日 根據本集團的 顧問服務安排						於2018年12月31日 根據本集團的 顧問服務安排					
	由本集團管理		與本集團合作		由本集團管理		與本集團合作		由本集團管理		與本集團合作	
	總建築 面積 (千平方米)	社區數目	總建築 面積 (千平方米)	社區數目	總建築 面積 (千平方米)	社區數目	總建築 面積 (千平方米)	社區數目	總建築 面積 (千平方米)	社區數目	總建築 面積 (千平方米)	社區數目
深圳	9,596	127	727	16	193	5	9,833	132	753	18	193	4
華南(不包括深圳)	90,680	570	2,126	8	74,932	605	90,649	565	2,589	8	71,085	589
華東 ⁽¹⁾	145,195	951	2,469	8	67,074	477	142,665	861	2,019	7	53,332	414
西南	99,285	385	967	3	92,247	398	100,083	402	968	3	91,499	388
東北	21,075	98	1,680	8	8,622	51	21,462	99	1,216	8	3,301	6
西北 ⁽²⁾	16,347	85	3,506	2	50,351	501	16,687	91	3,506	2	46,603	453
華北 ⁽³⁾	35,839	145	150	2	41,551	69	35,221	142	2	1	7,826	47
華中 ⁽⁴⁾	132,087	454	300	1	60,616	351	125,699	369	300	1	44,760	314
海外 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	3,149	75	-	-	-	-	-	-
總計 ⁽⁶⁾	550,104	2,815	11,925	48	398,735	2,532	542,299	2,661	11,353	48	318,599	2,215

附註：

- 於2019年12月31日，本集團新進軍安慶。
- 於2019年12月31日，本集團新進軍彭陽及楊凌。
- 於2019年12月31日，本集團新進軍滄州、忻州、呂梁、任丘及衡水。
- 於2019年12月31日，本集團新進軍京山、黃石及應城。
- 於2019年12月31日，本集團新進軍越南。
- 於2019年12月31日，本集團平台服務面積達到1,210.7百萬平方米，包括本集團合約管理總建築面積562.0百萬平方米、與本集團合作及同盟的總建築面積648.7百萬平方米。

管理層討論 及分析

截至2019年12月31日，本集團管理2,815個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為550.1百萬平方米，並與48個社區訂立顧問服務合約，顧問服務安排下的總建築面積合共約為11.9百萬平方米。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的總建築面積及社區數目於報告期內的變動：

	於2019年12月31日						於2018年12月31日					
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		與本集團合作		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		與本集團合作	
	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	社區 數目
年初	542,299	2,661	11,353	48	318,598	2,215	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470
新委任 ⁽¹⁾	22,044	260	598	2	-	-	69,938	195	4,328	2	-	-
收購 ⁽²⁾	1,231	9	-	-	-	-	53,839	279	-	-	-	-
新合作 ⁽³⁾	-	-	-	-	80,490	321	-	-	-	-	104,369	745
由顧問服務轉為自主管理 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-	23,547	65	(23,547)	(65)	-	-
終止 ⁽⁵⁾	(15,470)	(115)	(26)	(2)	(353)	(4)	(9,294)	(149)	(1,143)	(2)	-	-
年末	550,104	2,815	11,925	48	398,735	2,532	542,299	2,661	11,353	48	318,599	2,215

附註：

- (1) 就本集團所管理的社區而言，新委任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，新委任包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團收購北京達爾文國際酒店物業管理有限公司（「北京達爾文」）及泰安市好生活物業管理有限公司（「泰安好生活」），以擴大其管理的總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 透過平台合作服務，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。
- (5) 本集團基於商業因素不再重續若干物業管理合約的合約管理總建築面積及社區數目。

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)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向物業管理公司提供顧問服務；及
- 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)提供的自動化及其他設備升級服務；及(iv)提供節能服務。

物業管理服務的服務範圍

截至2019年12月31日，本集團聘用超過53,060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小區的物業管理費範圍。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2019年12月31日		於2018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	0.4-11.4	1.8-16.9	0.4-10.9	1.0-8.0
華南(不包括深圳)	0.5-5.9	0.7-16.9	0.5-5.9	0.7-8.0
華東 ⁽¹⁾	0.4-17.0	1.1-16.0	0.4-9.4	0.8-8.8
西南	0.5-6.1	0.3-25.0	0.4-6.1	0.3-6.8
東北	0.4-3.3	2.0-18.0	0.4-3.3	2.0-6.0
西北 ⁽²⁾	0.5-4.0	1.4-22.7	0.5-3.9	1.1-7.0
華北 ⁽³⁾	0.7-5.5	1.2-25.0	0.6-4.5	1.0-8.0
華中 ⁽⁴⁾	0.6-5.3	0.9-16.9	0.6-3.0	0.9-5.0

附註：

- (1) 於2019年12月31日，本集團新進軍安慶。
- (2) 於2019年12月31日，本集團新進軍彭陽及楊凌。
- (3) 於2019年12月31日，本集團新進軍滄州、忻州、呂梁、任丘及衡水。
- (4) 於2019年12月31日，本集團新進軍京山、黃石及應城。

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)為物業發展商提供交付前服務；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。

交付前服務

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交付前活動向彼等提供交付前服務，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、質量控制及人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關小區提供增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。截至2019年12月31日，本集團向48個小區提供顧問服務，顧問的總建築面積為11.9百萬平方米。

增值服務的服務範圍

秉承「把社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於為社區業主提供多元化的增值業務服務。通過十七年的社區管理和服務經驗，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、提供顧問服務以及合作的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，生態圈產品公司快速發展，例如E能源成為騰訊園區戰略合作夥伴，並順利進入越南市場。隨着用戶規模持續上升，為更加真實反映經營實質，2018年開始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2019年12月31日，彩生活生態圈註冊用戶數增加至約36.4百萬人，其中生態圈活躍用戶數增加至16.7百萬人。截至2019年12月31日止年度，彩生活線上平台累計GMV（「成交金額」）約為人民幣12,129.6百萬元，同比增長28.4%；增值服務收入累計人民幣401.3百萬元，毛利率保持在92.6%的相對高位，貢獻溢利31.3%。

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2019年12月31日止年度，「彩生活車位」產品累計完成銷售逾4,000套，帶動銷售及租賃協助的收入增長至人民幣147.3百萬元。「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。

上一年度起，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業主。「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的渠道，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。截至2019年12月31日止年度，彩惠人生累計成交金額為人民幣532.4百萬元。

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。

管理層討論 及分析

網上推廣服務

本集團與不同產品及服務供應商合作，並透過本集團營運的線上平台彩之雲向業主推廣產品或服務。產品及服務供應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、諮詢服務及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。

銷售及租賃協助

本集團(i)向第三方物業代理轉介個案，協助業主完成物業的租賃及出售。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線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「北斗七星」戰略奠定了硬件基礎條件。

2019年，本集團繼續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，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)社區自動化服務；及(iv)節能服務。

管理層討論 及分析

提供工程服務的安裝服務費

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。

近些年，作為彩生活車位銷售業務發展的一部分，本集團也為物業發展商車位提供智能改進服務，並提升交付予業主的物業質素。

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。隨著本集團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。

社區自動化（亦稱為「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提供予各社區使用。社區自動化服務收入因自2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號而重新分類至增值服務。

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2019年12月31日止年度，總收益由去年約人民幣3,613.7百萬元增加6.4%至約人民幣3,845.0百萬元。

收益增長主要源於2018年下半年及2019年收購的項目和2019年獲若干物業發展商委託的項目開始貢獻收益。

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018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
收益						
物業管理服務	3,341,501	86.9%	3,064,059	84.8%	277,442	9.1%
增值服務	401,301	10.4%	408,419	11.3%	(7,118)	(1.7%)
工程服務	102,201	2.7%	141,180	3.9%	(38,979)	(27.6%)
總收益	3,845,003	100.0%	3,613,658	100.0%	231,345	6.4%

物業管理服務

截至2019年12月31日止年度，物業管理服務收益由去年約人民幣3,064.1百萬元增加9.1%至約人民幣3,341.5百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018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
收益						
按酬金制計算的物業管理服務收費	196,041	5.1%	181,556	5.0%	14,485	8.0%
按包幹制計算的物業管理服務收費	2,989,342	77.8%	2,605,521	72.2%	383,821	14.7%
交付前服務	123,695	3.2%	253,546	7.0%	(129,851)	(51.2%)
物業管理顧問服務費	32,423	0.8%	23,436	0.6%	8,987	38.3%
物業管理服務費總額	3,341,501	86.9%	3,064,059	84.8%	277,442	9.1%

管理層討論 及分析

有關增加主要源於：

- (a) 截至2019年12月31日止年度，由於項目平均收費水平略微上升，來自按酬金制收取的服務費的收益增加約人民幣14.5百萬元；
- (b) 於2019年12月31日，按包幹制計算收益的總建築面積由2018年的約109.2百萬平方米增加至約115.7百萬平方米，增幅約6.5百萬平方米或約6.0%。總建築面積增加導致按包幹制收取服務費的收益增加約人民幣383.8百萬元或約14.7%，主要來源於本集團透過於2019年收購北京達爾文及泰安好生活的股權以及於2018年12月成功收購杭州卓盛物業管理有限公司和廣西彩生活中實物業服務有限責任公司而收購的物業管理項目，及若干交付前服務的項目轉為包幹制物業管理項目；
- (c) 截至2019年12月31日止年度，就提供交付前服務所收取服務費的收益同比減少約人民幣129.9百萬元，主要由於交付前服務的項目於竣工交付予買方時轉為包幹制物業管理項目；
- (d) 來自根據顧問服務合約收取的費用的收益增加約人民幣9.0百萬元至約人民幣32.4百萬元，此乃由於提供高素質顧問服務而向物業管理公司收取的費用增加所致。

增值服務

截至2019年12月31日止年度，增值服務收益由去年約人民幣408.4百萬元減至約人民幣401.3百萬元，減幅為1.7%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018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
收益						
銷售及租賃協助	147,316	3.8%	146,612	4.0%	704	0.5%
網上推廣服務	148,295	3.9%	169,448	4.7%	(21,153)	(12.5%)
其他增值服務	105,690	2.7%	92,359	2.6%	13,331	14.4%
增值服務費總額	401,301	10.4%	408,419	11.3%	(7,118)	(1.7%)

管理層討論 及分析

增值服務收益減少乃主要源於：

- 截至2019年12月31日止年度，銷售及租賃協助收益與去年相比基本持平；
- 截至2019年12月31日止年度，本集團適度降低向線上服務供應商的收費，幫助彩之雲平台進一步擴張，從而導致線上推廣服務所得收益減至約人民幣148.3百萬元，較去年約人民幣169.4百萬元減少12.5%；
- 截至2019年12月31日止年度，其他增值服務收益由去年約人民幣92.4百萬元增至約人民幣105.7百萬元，增幅為14.4%，主要由於2019年1月1日開始採納香港財務報告準則第16號，將設備租賃收益約人民幣39.4百萬元由工程服務收益分部重分類至此列示所致。

工程服務

截至2019年12月31日止年度，工程服務收益約人民幣102.2百萬元比去年減少約人民幣39.0百萬元，減幅為27.6%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018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
收益						
設備安裝服務費	71,333	1.9%	61,371	1.7%	9,962	16.2%
維修及保養服務費	14,041	0.4%	14,874	0.4%	(833)	(5.6%)
設備租賃收益	-	-	48,268	1.3%	(48,268)	(100.0%)
節能服務費	16,827	0.4%	16,667	0.5%	160	1.0%
工程服務費總額	102,201	2.7%	141,180	3.9%	(38,979)	(27.6%)

工程服務收益減少主要源於：

- 截至2019年12月31日止年度，設備安裝服務收益由去年約人民幣61.4百萬元增至約人民幣71.3百萬元，增幅為16.2%，增長主要來源於本集團彩生活車位業務的發展；
- 透過彩之雲平台將維修及保養服務分包並轉變為線上增值服務，從而導致社區維修及保養服務截至2019年12月31日止年度的收益由去年的約人民幣14.9百萬元減至約人民幣14.0百萬元，減幅5.6%；
- 因採納香港財務報告準則第16號，本集團自2019年1月1日將設備租賃收益約人民幣39.4百萬元由工程服務收益重分類至增值服務分部列示；
- 截至2019年12月31日止年度，節能服務費較去年輕微上升約人民幣0.2百萬元。

管理層討論 及分析

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、保安攝錄機電線、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2019年12月31日止年度，服務成本約為人民幣2,489.6百萬元，較去年約人民幣2,331.2百萬元增加約人民幣158.4百萬元或6.8%，主要由於按包幹制計算收益的總建築面積增加。

毛利及毛利率

截至2019年12月31日止年度，整體毛利由去年約人民幣1,282.5百萬元增長約人民幣72.9百萬元或5.7%至約人民幣1,355.4百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅相若。

截至2019年12月31日止年度的整體毛利率約35.3%，與去年的35.5%基本一致。

(i) 物業管理服務

截至2019年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率由去年約26.1%上升1.5個百分點至約27.6%，主要由於按酬金制計算的物業管理服務收益和顧問服務費收益比去年增加約人民幣23.5百萬元，該些服務的毛利率較高。

(ii) 增值服務

截至2019年12月31日止年度，增值服務分部的毛利由去年約人民幣391.0百萬元減少至約人民幣371.7百萬元，降幅為4.9%。毛利率由去年95.7%減少3.1個百分點至截至2019年12月31日止年度的92.6%。降低乃因自2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號，本集團將設備租賃收益約人民幣39.4百萬元由工程服務收益分部重分類至增值服務分部列示，而有關服務的毛利率較低。

(iii) 工程服務

截至2019年12月31日止年度，工程服務分部的毛利由去年約人民幣93.2百萬元減少至約人民幣61.2百萬元，降幅約為34.3%。毛利率由去年約66.0%減少約6.1個百分點至本年約59.9%。有關減少主要由於為了配合彩生活車位的銷售及推廣而降低彩生活車位改造的服務費所致。

其他盈利及虧損

本集團截至2019年12月31日止年度的其他盈利及虧損為虧損約人民幣19.2百萬元，較去年的盈利約人民幣18.9百萬元減少約人民幣38.1百萬元。該變動主要由於(i)去年處置兩家附屬公司產生處置收益約人民幣59.6百萬元，本年本集團無處置附屬公司；及(ii)去年匯兌虧損約人民幣35.4百萬元，本年減少至約人民幣11.7百萬元。

管理層討論 及分析

其他收益

截至2019年12月31日止年度，本集團其他收益約人民幣48.7百萬元，比去年約人民幣56.1百萬元減少約13.2%，主要由於(i)利息收益減少約人民幣11.7百萬元；(ii)增值稅減免增加約人民幣18.2百萬元；及(iii)無條件政府補貼減少約人民幣8.2百萬元。

銷售及分銷開支

截至2019年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約人民幣62.9百萬元，比去年約人民幣60.1百萬元增長4.7%，增長與收入的增長基本相符。

行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團行政開支由去年約人民幣375.8百萬元增至約人民幣413.3百萬元，增幅為10.0%。增加乃主要由於本集團業務規模擴大及其總建築管理面積增加。

按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2019年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支約人民幣81.0百萬元，較去年約人民幣80.0百萬元增加約1.3%，輕微增加與按酬金制物業管理服務收入增長一致。

融資成本

截至2019年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣201.7百萬元，較去年約人民幣299.1百萬元減少約32.6%，主要歸因於本集團總債務餘額由2018年12月31日約人民幣3,659.7百萬元減少至2019年12月31日約人民幣2,294.6百萬元，減少約37.3%，債務減少導致利息支出相應降低。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣151.9百萬元增加18.9%至截至2019年12月31日止年度約人民幣180.6百萬元。

無形資產

於2019年12月31日，本集團所持有無形資產的賬面值由2018年12月31日的約人民幣1,146.9百萬元減少約4.9%至約人民幣1,091.2百萬元。主要歸因於：(i)截至2019年12月31日止年度透過業務合併收購的無形資產增加約人民幣83.9百萬元；及(ii)本年無形資產攤銷約人民幣139.6百萬元。

管理層討論 及分析

商譽

於2019年12月31日，本集團商譽的賬面值約為人民幣2,317.3百萬元，較去年底相比增加約人民幣69.2百萬元，主要由於本年業務合併而產生的商譽。

銀行結餘及現金

於2019年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約人民幣1,721.2百萬元，較2018年12月31日約人民幣2,666.9百萬元減少35.5%。銀行結餘及現金減少主要來自(i)經營活動產生淨現金流入約人民幣544.6百萬元；(ii)投資活動所用淨現金流出約人民幣42.4百萬元；及(iii)融資活動所用淨現金流出約人民幣1,449.8百萬元，主要由於本年歸還借款約人民幣1,730.7百萬元所致。

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計算的物業管理服務收益、預售服務的物業管理服務收益、顧問服務的物業服務收益、工程服務收益及增值服務收益。

於2019年12月31日，本集團扣除信貸虧損撥備後的貿易應收款項約人民幣658.2百萬元，較2018年12月31日約人民幣629.7百萬元增加約人民幣28.5百萬元，變動不大。

其他應收款項及預付款項由2018年12月31日約人民幣720.9百萬元增加約人民幣30.9百萬元至2019年12月31日約人民幣751.8百萬元，增加主要由於：(i)可退還按金增加約人民幣26.7百萬元；及(ii)代表客戶就住宅及零售單位租賃協助服務應收客戶款項增加約人民幣14.5百萬元。

代表住戶付款／收款

代表住戶付款／收款指本集團按酬金制所管理住宅社區的物業管理處的流動賬目。由於此等住宅社區的物業管理辦事處並無獨立法人身份地位，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。

管理層討論 及分析

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2018年12月31日約人民幣504.4百萬元減至2019年12月31日約人民幣401.2百萬元，主要由於本集團於本年加速了與若干供應商結算所致。

其他應付款項及應計款項由2018年12月31日約人民幣967.7百萬元減至2019年12月31日約人民幣886.7百萬元。

公司債券

截至2019年12月31日，公司債券約為人民幣149.8百萬元為於2017年11月發行的境內公司債券。

於2017年11月，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150,000,000元的境內公司債券。境內公司債券由花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國集團」）作出擔保，按名義年利率7%計息，有關利息自2017年11月起每年支付，發行價為本金額的96.3%，實際年利率為8.4%，將於2020年11月到期。

於2016年1月及2016年9月發行的境內公司債券分別於2019年1月28日及2019年9月9日已到期償付。

已發行資產抵押證券

於2016年8月，深圳彩生活發行本金總額約人民幣300,000,000元的資產抵押證券。截至2019年12月31日，賬面值約人民幣50,146,000元。

於2018年1月，深圳彩生活發行資產抵押證券，本金額為人民幣100,000,000元。截至2019年12月31日，賬面值為人民幣54,402,000元。

股本

於2019年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,422,746,000股（2018年12月31日：約1,328,638,000股），股本約人民幣115,134,000元（2018年12月31日：約人民幣106,800,000元）。

管理層討論 及分析

現金狀況

於2019年12月31日，本集團的現金總額（包括已質押銀行存款）由2018年12月31日約人民幣3,012.9百萬元減少約35.7%至約人民幣1,935.9百萬元。在現金總額中，銀行存款約人民幣214.6百萬元（2018年12月31日：約人民幣346.0百萬元）已被質押予銀行以取得銀行融資信貸。

本集團財務狀況持續穩健。於2019年及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。

借款及本集團資產抵押

於2019年12月31日，本集團有銀行及其他借款約人民幣2,040.3百萬元（2018年12月31日：約人民幣3,083.8百萬元）。其中約人民幣994.3百萬元的借款由本集團若干銀行存款及若干附屬公司股權進行抵押，餘下借款約人民幣1,046.0百萬元為無抵押借款。

資本負債淨比率

於2019年12月31日的資本負債淨比率為8.9%（2018年12月31日：19.9%），乃由於年內償還借款、企業債券及資產抵押證券所致。資本負債淨比率由債務淨額（即借款、已發行公司債券、已發行資產抵押證券的總額，並扣減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款）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94.0百萬美元和2019年6月在香港融資150.0百萬港幣，需承受匯兌風險的影響。於年內，本集團錄得外匯損失淨額約人民幣11.7百萬元。

截止至2019年12月31日，本集團並無訂立任何衍生工具合約以盡量降低匯兌風險，而本集團經營現金流量無須承受匯兌風險。本集團將於必要時考慮對沖重大匯兌風險。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，撇除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有15,289名僱員（2018年12月31日：約14,161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）供款以及酌情花計劃。

董事 履歷

執行董事

潘軍先生（「潘先生」），49歲，於2011年3月16日獲委任為本公司董事，於2014年6月11日調任非執行董事，並於2019年9月19日調任為執行董事，亦為本公司（「本公司」）董事會（「董事會」）主席（「主席」）。彼於1999年加入花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國集團」，花樣年於中國的一家全資附屬公司），負責花樣年中國集團的整體營作。彼目前亦為花樣年中國集團總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司總經理及花樣年中國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。

陳新禹先生（「陳先生」），51歲，於2019年8月23日獲委任為非執行董事，並於2019年9月19日調任執行董事。彼亦於2019年12月3日獲委任為本公司薪酬委員會委員，並於2020年2月11日獲委任為本公司授權代表。彼協助董事會主席管理投融資及財務資金相關工作，向董事會主席匯報。陳先生亦為花樣年控股集團有限公司（「花樣年」，一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司，股份代號：1777）之執行董事。花樣年為本公司控股股東。陳先生現亦為花樣年首席財務官，負責其資本運作規劃管理、上市公司投資者關係及信息披露管理相關業務。陳先生亦為花樣年中國集團的執行董事、分管財務資金中心、投資管理部，同時兼任花樣年中國集團財務資金中心總經理、投資管理部總經理。

加入本公司及其附屬公司（「本集團」）之前，陳先生於2015至2019年在碧桂園控股有限公司擔任金融部副總經理，此前，陳先生曾在中海親頤養老服務有限公司擔任投資總監；及後於美國Seagate Global Advisors LLC., Redondón Beach擔任分析師及於Godesk LLC., Elsegando擔任債券交易組合經理，並曾於中國建築集團有限公司一局擔任財務資金處處長。陳先生本科畢業於石家莊鐵道學院的財務會計專業，並持有西安交通大學企業財務碩士學位及芝加哥University of Illinois工商管理碩士學位。陳先生於投資、資本市場及企業融資相關活動擁有近30年的經驗。

本公司已與陳先生訂立為期三年之服務合約，惟須根據本公司組織章程細則於本公司股東周年大會上輪席退任及膺選連任。陳先生將收取董事袍金每年人民幣240,000元，此乃由董事會經參考其職務及職責以及現行市價後釐定。

董事 履歷

黃璋先生（「黃先生」），49歲，於2018年7月20日獲委任為本公司執行董事，於2019年9月19日獲委任為本公司副總裁及於2019年12月3日調任為本公司的首席執行官（「首席執行官」）。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）的管理及運營，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月歷任中國海外建築（深圳）有限公司工程師及經理。1998年9月至2002年1月歷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月歷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。

非執行董事

唐學斌先生，51歲，於2012年10月30日獲委任為本公司董事及於2014年6月11日調任本公司執行董事，於2019年9月19日辭任執行董事兼首席執行官，並於2019年12月3日調任為本公司非執行董事。彼於2002年加入本集團，負責本集團的營運及管理。彼亦出任本集團多家附屬公司的總經理。唐先生於物業管理方面積逾15年經驗。在加入本集團前，彼於1997年至2001年任職於中海物業管理有限公司（該公司主要從事物業管理），其離職前的職位為副總經理，主要負責管理工程部門。唐先生於1993年7月取得同濟大學工業電氣自動化學士學位、於2010年9月取得中歐國際工商學院行政工商管理碩士學位（「EMBA學位」），於2012年6月取得長江商學院高層管理教育課程證書，於2017年7月畢業中歐國際商學院創業營。

周鴻禕先生，49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之合夥人，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。

董事 履歷

獨立非執行董事

譚振雄先生（「譚先生」），69歲，於2014年6月11日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於香港及中國財務及顧問服務擁有豐富經驗。自2013年起，譚先生為瑪澤的稅務合夥人，該事務所主要從事會計及管理諮詢。此前，彼於1989年至2013年為德勤•關黃陳方會計師行的合夥人，該事務所主要從事會計及管理諮詢。彼目前為香港會計師公會稅務學院的副主席，並為香港會計師公會高級稅務課程兩名課程主任之一。譚先生為國際扶輪社3450區助理總監及地區司庫。譚先生於1976年5月取得麥馬士達大學的工程及管理學士學位，並於1983年11月取得多倫多大學工商管理碩士學位。譚先生為香港會計師公會資深會員、安大略省特許會計師公會會員及香港稅務學會註冊稅務師。

廖建文博士（「廖博士」），52歲，於2014年6月11日獲委任為本公司獨立非執行董事。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2012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」），68歲，於2014年9月29日獲委任為本公司獨立非執行董事。許先生持有房地產經濟師職稱，於房地產行業積逾20年經驗。許先生自二零零零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。自二零零一年三月起彼出任中國物業管理協會綜合部主任。自二零零三年六月起，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。於二零零四年至二零零九年，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。於一九九一年六月至二零零一年二月，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。許先生於二零零五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」），45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18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2018年9月獲得北京清華大學高級工商管理碩士學位（EMBA）。

楊瀾女士（「楊女士」），44歲，為本集團CFO。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-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月獲得北京大學匯豐商學院企業管理碩士。

董事會 報告

董事會欣然提呈年度報告及本集團截至2019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2019年12月31日止年度的業績載於第74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8至11頁的主席報告、第12至23頁的財務回顧及第24至31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8頁至11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

董事建議於2020年7月17日（星期五）向全體於2020年6月9日（星期二）已登記為本公司股份持有人的人士（「合資格股東」）派付末期股息每股人民幣9.12分（相當於10.04港仙），合共約人民幣129,754,000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。合資格股東將可選擇全部以新股份或部分以新股份及部分以現金或全部以現金的方式收取末期股息（「以股代息計劃」）。

建議末期股息將以人民幣宣派並以港幣分派。將以港幣分派的末期股息將按中國人民銀行於2020年3月30日公佈的平均中間平價匯率人民幣1.00元兌1.1006港元由人民幣換算為港幣。

以股代息計劃須待聯交所批准據此將予發行的新股份上市及買賣後方可作實。一份載有關於以股代息計劃全部詳情連同相關選擇表格的通函將於適當時候寄發予合資格股東。

董事會 報告

暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年5月25日（星期一）至2020年5月29日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合本公司股東資格以出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2020年5月22日（星期五）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。
- (b) 為釐定享有建議末期股息（須待股東於股東週年大會批准）的權利，本公司將於2020年6月4日（星期四）至2020年6月9日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，未登記的本公司股份持有人須於2020年6月3日（星期三）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

股本

於2019年12月31日，本公司的已發行股份總數為1,422,746,000股（2018年12月31日：1,328,638,000股），股本為人民幣115,134,000元（2018年12月31日：人民幣106,800,000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15。

本公司的可供分派儲備

於2019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1,867.5百萬元（2018年：人民幣1,594.2百萬元），包括股份溢價人民幣1,805.8百萬元、購股權儲備人民幣233.7百萬元，扣除持作股份獎勵計劃之股份人民幣6.8百萬元，以及累計虧損人民幣165.2百萬元。

董事

於本年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事：

潘軍先生（主席）（附註1）
 陳新禹先生（附註2）
 黃璋先生（首席執行官）（附註3）
 董東先生（於2019年8月23日辭任）

董事會 報告

非執行董事：

唐學斌先生（附註4）
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

附註1：潘軍先生於2019年9月19日由非執行董事調任執行董事。

附註2：陳新禹先生於2019年8月23日獲委任為非執行董事及於2019年9月19日調任執行董事，並於2019年12月3日獲委任為薪酬委員會成員以及於2020年2月11日獲委任為本公司授權代表。

附註3：黃瑋先生於2019年9月19日獲委任為副總裁及於2019年12月3日調任首席執行官及獲委任為提名委員會成員。

附註4：唐學斌先生辭任執行董事兼首席執行官，並於2019年12月3日調任非執行董事以及分別辭任薪酬委員會成員及提名委員會成員。

根據組織章程細則第84條，潘軍先生、黃瑋先生及唐學斌先生應輪席退任，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（本公司股份於港交所上市日期）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2019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	2

各董事截至2019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2019年12月31日，本公司董事（「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	身份及權益性質	所持 股份數目	股權 概約百分比
潘軍先生	實益擁有人 ⁽¹⁾	1,755,440	0.12%
黃瑋先生	實益擁有人 ⁽¹⁾	500,000	0.04%
唐學斌先生	實益擁有人 ⁽¹⁾ 家族權益 ⁽²⁾	1,598,940 450,000	0.11% 0.03%
		2,048,940	0.14%
周鴻禕先生	實益擁有人 ⁽¹⁾ 受控法團的權益	560,000 43,458,000	0.04% 3.05%
譚振雄先生	實益擁有人 ⁽¹⁾	710,000	0.05%
廖建文博士	實益擁有人 ⁽¹⁾	710,000	0.05%
許新民先生	實益擁有人 ⁽¹⁾	710,000	0.05%

附註：

- (1) 為根據本公司購股權計劃授予本公司董事的購股權。
- (2) 450,000股股份由唐學斌先生的配偶戴明磊女士實益擁有。
- (3) 於2019年12月31日，本公司已發行股份為1,422,745,122股。

(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」) ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣 7,000,000元	70%
	Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) ⁽²⁾	受控法團的權益	20	20%
唐學斌先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	9,980,000	0.17%
	深圳市彩之雲網絡 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣 3,000,000元	30%
	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	1,640,000	0.03%
	Splendid Fortune Enterprises Limited (「Splendid Fortune」) ⁽⁴⁾	受控法團的權益	16,319股股份	32.64%

附註：

- (1) 深圳市彩之雲網絡由潘軍先生及唐學斌先生分別擁有70%及30%權益。根據多項架構合約，彩之雲網絡的財務業績已綜合入賬及入賬列為本公司附屬公司，詳情於本公司日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構」一節披露。
- (2) Fantasy Pearl由Ice Apex Limited (「Ice Apex」)及Graceful Star Overseas Limited (「Graceful Star」)分別擁有80%及20%權益，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。
- (3) 指花樣年控股在歸屬時間表規限下授出的購股權。
- (4) Splendid Fortune分別由Fantasy Pearl及蔚成有限公司 (「蔚成」)擁有67.36%及32.64%權益。蔚成分別由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%的權益。因此，就證券及期貨條例而言，唐學斌先生被視為於蔚成持有的Splendid Fortune股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2019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，本公司並無於截至2019年12月31日止年度訂立或於2019年12月31日存續的任何股票掛鈎協議。

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購股權所涉及股份最高數目不得超過緊隨本公司股份於聯交所上市後的已發行股份總數的10%。於本年報日期，購股權計劃項下可供發行的股份總數為84,473,072股，佔本公司已發行股份總數5.9%。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，於截至授出日期的任何12個月期間，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超過十年不得授出購股權。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2019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2019年 1月1日 的結餘	購股權數目			於2019年 12月31日 的結餘	緊接行使 前的加權 平均收市價 港元	附註
					期內授出	期內行使	期內註銷 / 失效			
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)
黃瓊先生	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	-	-	-	-	-	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	-	-	-	-	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	-	-	-	-	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(6)
周鴻禕先生	2014年9月29日	6.66	6.66	180,000	-	-	-	180,000	-	(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	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(6)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(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	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(6)
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(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	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(6)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(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	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(6)
本集團僱員	2014年9月29日	6.66	6.66	10,513,148	-	-	(167,800)	10,345,348	-	(1)
				14,973,353	-	-	(135,753)	14,837,600	-	(2)及(5)
	2015年4月30日	11.00	10.88	17,267,005	-	(3,000)	(616,319)	16,647,686	5.76	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	18,240,972	-	-	(333,934)	17,907,038	-	(4)
2018年11月27日	4.11	4.11	16,664,720	-	-	-	16,664,720	-	(6)	
				85,729,878	-	(3,000)	(1,253,806)	84,473,072		



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展。
- (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。該等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

發行股份

於2019年7月29日，本公司以認購價每股5.22港元向京東發行71,149,000股新普通股，總代價為371,397,780港元。認購價較於2019年7月19日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價5.45港元折讓約4.22%。有關事項交易的更多詳情於本公司日期為2019年7月19日的公告披露。

於2019年8月28日，本公司以認購價每股5.22港元向360.com發行22,956,000股新普通股，總代價為119,830,320港元。認購價較於2019年7月19日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價5.45港元折讓約4.22%。有關事項交易的更多詳情於本公司日期為2019年7月19日及2019年8月23日的公告以及本公司日期為2019年8月8日的通函披露。

根據股份獎勵計劃購買股份

截至2019年12月31日止年度，受託人就本公司於2016年7月4日採納的股份獎勵計劃以總代價約人民幣7,647,000元收購合共2,038,000股（2018年：1,597,000股）股份。

除上文所披露者外，截至2019年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會 報告

重大收購及出售

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。截至2019年12月31日止年度，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。

借款

本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註33。

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權益的重大交易、安排或合約。

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2019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：

主要股東姓名／名稱	身份	所持 股份數目	股權 概約百分比
曾寶寶女士	受控法團權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	954,659,259	67.10%
Ice Apex	受控法團權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	954,659,259	67.10%
Fantasy Pearl	實益擁有人 受控法團權益	2,171,000 952,488,259	0.15% 66.95%
花樣年控股	實益擁有人 ⁽²⁾	735,456,782	51.69%
Splendid Fortune	實益擁有人 ⁽³⁾	218,001,477	15.32%
JD.com Investment Limited	受控法團權益 ⁽⁴⁾	71,149,000	5.00%
JD.com, Inc.	受控法團權益 ⁽⁴⁾	71,149,000	5.00%
陸智有限公司	受控法團權益 ⁽⁴⁾	71,149,000	5.00%
Volga Innovation Limited	實益擁有人 ⁽⁴⁾	71,149,000	5.00%
劉強東先生	信託受益人 ⁽⁴⁾	71,149,000	5.00%

附註：

- (1) 該等權益由花樣年控股、Splendid Fortune及Fantasy Pearl分別持有735,456,782股、218,001,477股及2,171,000股。
- (2) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.46%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所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由Fantasy Pearl及蔚成分別擁有67.36%及32.64%權益，而蔚成分別由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%的權益。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Splendid Fortune所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 該等權益由Volga Innovation Limited持有，而Volga Innovation Limited由JD.com Investment Limited擁有80%權益。JD.com Investment Limited為JD.com, Inc.的全資附屬公司，而JD.com, Inc.由陸智有限公司擁有72.90%權益。陸智有限公司由劉強東先生屬受益人的信託全資擁有。

除上文所披露者外，於2019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。

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2019年12月31日止年度，本集團五大客戶所涉及銷售合共佔本集團於本年度的總銷售額少於30%。

截至2019年12月31日止年度，本集團五大供應商所涉及採購合共佔本集團總採購額少於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2019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（「花樣年中國集團」）及深圳市花樣年地產集團有限公司（「深圳市花樣年」）（各為花樣年控股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」），年期自上市日期起至2016年12月31日止。

花樣年中國集團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，花樣年中國集團、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，且截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度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2019年12月31日止年度，提供工程服務的款項為人民幣15.0百萬元（2018年12月31日：人民幣11.5百萬元），屬於同期年度上限人民幣41.0百萬元（2018年12月31日：人民幣40.5百萬元）的範圍內。

2017年工程服務協議於2019年12月31日屆滿。於2019年12月31日，深圳市花樣年及深圳市開元同濟訂立2020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2020年1月1日起至2022年12月31日止，且2020年、2021年及2022年各年之年度上限分別不得超過人民幣60.0百萬元、人民幣70.0百萬元及人民幣75.0百萬元。

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中國集團及深圳市花樣年（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目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。

花樣年中國集團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構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，花樣年中國集團、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2019年12月31日止年度，就提供交付前物業管理服務已付／應付本集團的款項為人民幣23.7百萬元（2018年12月31日：人民幣6.2百萬元），屬於同期年度上限人民幣28.0百萬元（2018年12月31日：人民幣25.0百萬元）的範圍內。

2017年交付前物業管理服務協議於2019年12月31日屆滿。於2019年12月31日，深圳市花樣年及深圳市彩生活物業管理訂立2020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2020年1月1日起至2022年12月31日止，且截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年之年度上限分別不得超過人民幣80.0百萬元、人民幣90.0百萬元及人民幣100.0百萬元。

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），合作協議年期為截至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。

截至2019年12月31日止年度，就電子平台服務已付／應付本集團之款項為人民幣72.3百萬元，屬於同期年度上限人民幣80.0百萬元的範圍內。

深圳市彩生活網絡服務與深圳市彩付寶於2018年6月27日訂立的電子平台服務合作協議於2019年12月31日屆滿。於2019年12月31日，深圳市彩付寶科技有限公司及深圳市彩生活網絡服務訂立2020年電子平台服務合作協議，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允許本集團電子平台的註冊用戶註冊深圳市彩付寶的qianshenhua.com（錢生花）電子平台以購買產品及服務，包括購買產品的P2P服務及Colour Easy貸款服務（一項由深圳市彩付寶向客戶提供的網絡金融服務）。2020年電子平台服務合作協議自2020年1月1日起至2022年12月31日止，為期三年，且截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年之年度上限分別不得超過人民幣90.0百萬元、人民幣100.0百萬元及人民幣110.0百萬元。

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」）。

董事會 報告

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况下，就是否須建立必要憑證或使用何種文件建立必要憑證的具體書面指引。

就合約安排的合法性而言，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、潘軍先生與唐學斌先生於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，務求盡早於相關中國法規對外資經營增值電信企業的限制消除時，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軍先生（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）及唐學斌先生（為本公司執行董事、首席執行官兼主要股東）分別持有70%及30%，因此，就上市規則而言，潘軍先生及唐學斌先生為本公司之關連人士。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。

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2019年12月31日止年度的約人民幣97.6百萬元及截至2019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。

本公司已申請而港交所已授出豁免，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

潘軍先生與唐學斌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就合規及監管查詢（如有）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) 本公司合規部監督架構合約的妥善執行情況以及潘軍先生及唐學斌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。公司印鑑目前由總裁辦保管。

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集團於年內訂立、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) 倘交易涉及本集團提供商品及服務，則未有在一切重大方面遵守本集團的定價政策；
- (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。

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。

董事會 報告

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（「現有不競爭契據」），據此，花樣年控股承諾（其中包括）於2014年6月30日起至(i)本公司股份終止於港交所上市當日；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。

本公司與花樣年控股簽立現有不競爭契據已有五年，在此期間，本集團專注於住宅社區物業管理，而花樣年集團繼續經營物業開發商業務，涉及主要純商業物業的物業管理。

在此期間，中國物業管理市場格局快速發展，因此影響現有不競爭契據的適用性及可行性，因其已不再通用。中國的許多物業項目（尤其是大型項目）已由附帶有限配套支持的純住宅或商業用途發展為混合用途綜合體物業。此類混合用途綜合體物業（即通常包含住宅物業、寫字樓、購物商場、休閒設施、SOHO及服務式公寓等多種不同類型物業的大型綜合體或區域）亦可能包含政府以及學校、醫院、銀行及公共交通終端等公共設施。此類混合用途綜合體物業的性質及用途與訂立現有不競爭契據時原先設想的被形容為「混合用途物業」的住宅社區截然不同。董事認為，現有不競爭契據不再能夠涵蓋中國物業開發行業不斷發展的形勢及所提供的相關物業管理服務。

董事會 報告

為應對物業管理行業日趨激烈的競爭及緊握不斷變化的商機，本公司及花樣年控股認為應修訂現有不競爭契據以迎合現行業務及行業趨勢。

於2020年4月1日，花樣年控股及本公司同意修訂現有不競爭契據，並簽訂經修訂契據（「經修訂不競爭契據」）。根據經修訂不競爭契據，現有不競爭契據的範圍修訂為涵蓋以下花樣年集團承諾不會涉足的額外業務：

- 專注於包含住宅部分的混合用途綜合體物業的物業管理，包括但不限於花樣年集團開發的物業，惟於經修訂不競爭契據日期已由花樣年集團管理的混合用途綜合體項目除外。

此外，當中亦加入花樣年集團管理的住宅社區及混合用途綜合體項目的若干分拆項目。

經修訂不競爭契據須待達成下列條件後方可作實：

- (i) 花樣年控股董事會批准經修訂不競爭契據；及
- (ii) 本公司獨立股東於就此舉行的股東特別大會（「股東特別大會」）上批准經修訂不競爭契據及其項下擬進行的交易。

本公司將於2020年4月24日舉行股東特別大會以批准經修訂不競爭契據。敬請股東參閱本公司日期為2020年4月1日的公告及本公司日期為2020年4月3日的通函（「通函」）以了解經修訂不競爭契據的詳情。

為確保遵守經修訂不競爭契據，本公司將繼續貫徹自上市以來實施的企業管治措施。此外，本公司及花樣年控股將採取額外內控措施，以確保嚴格遵守經修訂不競爭契據所載的規定及限制。有關企業管治措施的進一步詳情於通函內披露。

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，監察本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱有關政策。適用法律、規則及法規如有任何變動，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2019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業務競爭或可能競爭的業務或與本集團存在任何其他利益衝突。

董事會 報告

酬金政策

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

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

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為全體香港僱員設立強積金計劃。本集團全體香港僱員均須參與強積金計劃。供款按僱員薪金的某一百分比作出，並於強積金計劃規則規定應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開處理，並由一個獨立管理的基金持有。向強積金計劃供款時，本集團的僱主供款將全數歸屬於僱員所有。截至2019年12月31日，概無沒收供款可供來年扣減應付供款之用。

酬金總額人民幣1,386.0百萬元於綜合損益及其他全面收益表中扣除，其中人民幣7.9百萬元為董事酬金，而人民幣1,378.1百萬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2019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，有關詳情載於本年報第57至66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」）。

董事會 報告

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。

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2019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，相當於約人民幣39.3百萬元），有關款項擬以與本公司日期為2014年6月17日的招股章程所載一致的方式動用。

截至2019年12月31日，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
黃瑋

香港，2020年3月30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。本公司於截至2019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2019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2019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：

潘軍先生（主席）（附註1）
陳新禹先生（附註2）
黃璋先生（首席執行官）（附註3）
董東先生（於2019年8月23日辭任）

非執行董事：

唐學斌先生（附註4）
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

企業管治 報告

附註1：潘軍先生於2019年9月19日由非執行董事調任執行董事

附註2：陳新禹先生於2019年8月23日獲委任為非執行董事及於2019年9月19日調任執行董事，於2019年12月3日獲委任為薪酬委員會成員以及於2020年2月11日獲委任為本公司授權代表

附註3：黃璋先生於2019年9月19日獲委任為副總裁及於2019年12月3日調任首席執行官及獲委任為提名委員會成員

附註4：唐學斌先生於2019年12月3日由執行董事調任非執行董事以及分別辭任薪酬委員會成員及提名委員會成員

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

主席及首席執行官

黃璋先生於2019年12月3日獲委任為首席執行官。唐學斌先生於2019年12月3日調任非執行董事及辭任首席執行官。主席及首席執行官分別由潘軍先生及黃璋先生擔任。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2019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屆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，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本公司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。

企業管治 報告

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

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

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

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

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

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

董事的持續專業發展

董事須不時瞭解作為本公司董事的責任以及本公司操守、業務活動及發展。

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所有有限公司網站，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。

企業管治 報告

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向董事會提供建議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2019年12月31日止年度舉行2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2019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。審核委員會亦建議委任本公司外聘核數師並檢討下列各項，包括：

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

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一名執行董事陳新禹先生（其於2019年12月3日獲委任為薪酬委員會成員）組成，唐學斌先生已於2019年12月3日辭任薪酬委員會成員。

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建議、就個別執行董事及高級管理層的薪酬組合向董事會提供建議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2019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。

企業管治 報告

提名委員會

提名委員會現時由五名成員組成，分別為一名執行董事潘軍先生（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黃璋先生（其於2019年12月3日獲委任為提名委員會成員），唐學斌先生已於2019年12月3日辭任提名委員會成員。

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潛在貢獻；
- (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建議；
- (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（尤其是主席及首席執行官）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；

企業管治 報告

- (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，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。

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（特別是主席及最高行政人員）的委任及繼任計劃向董事會提供建議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2019年12月31日止年度舉行一次會議。會上，提名委員會於提呈董事會討論及批准前評估獨立非執行董事的獨立性及將於本公司2019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。

企業管治 報告

董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄

下表載列截至2019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	2019年 股東週年大會
執行董事			
潘軍先生	8/8	不適用	1/1
陳新禹先生	5/5	不適用	1/1
黃璋先生	8/8	不適用	0/0
非執行董事			
唐學斌先生	8/8	不適用	1/1
周鴻禕先生	8/8	不適用	1/1
獨立非執行董事			
譚振雄先生	8/8	3/3	1/1
廖建文博士	8/8	3/3	1/1
許新民先生	8/8	3/3	1/1

主席亦於截至2019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。

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2019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67至73頁的獨立核數師報告。

企業管治 報告

核數師酬金

截至2019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	4,300
非核數服務	
—截至2019年6月30日止六個月之財務業績中期審閱	1,550
—審閱持續關連交易	38
	<hr/>
	5,888

內部監控

董事會負責維持充足的內部監控系統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系統的成效。於回顧年度，審核委員會已檢討並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進行定期檢討，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2019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2019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2019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2019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或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

股東可將上述彼等的查詢或要求郵寄至以下地址：

香港皇后大道中16-18號新世界大廈1座1202-03室董事會收

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。

企業管治 報告

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

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

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。



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74至204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2019年12月31日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,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頒佈之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2019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》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須承擔的責任」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

評估商譽減值

吾等已將因收購附屬公司而收購業務產生之商譽減值評估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4所披露，管理層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收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率。誠如綜合財務報表附註21所披露，於2019年12月31日，於扣除商譽累計減值虧損人民幣870,000元之後，商譽賬面值為人民幣2,317,252,000元，而截至2019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：

- 與管理層商討，了解管理層對商譽減值評估作出之關鍵估計，包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率；
- 評估估值師的才幹、能力及客觀性；
- 經參照貴集團歷史財務業績及可資比較上市公司，評估收益增長率、估計毛利及估計除稅前溢利是否合理；
- 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預測應用之貼現率與經濟及行業數據以及可資比較上市公司進行比較，評估其是否合適；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（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4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違約率及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註24所披露，於2019年12月31日，貿易應收款項賬面值為人民幣658,244,000元（經扣除信貸虧損撥備人民幣56,570,000元後），於截至2019年12月31日止年度的損益內確認信貸虧損撥備人民幣13,997,000元。

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可收回性之程序包括：

- 通過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所用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，此乃由於結餘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4披露，管理層使用撥備矩陣計算代表住戶付款之預期信貸虧損且撥備率乃根據內部信貸評級（按具類似虧損模式的債務人分類）計算。撥備矩陣乃基於貴集團過往違約率並考慮前瞻性資料進行編製。誠如綜合財務報表附註28披露，於2019年12月31日，代表住戶付款之賬面值為人民幣1,055,129,000元（扣除信貸虧損撥備人民幣146,664,000元後），及於截至2019年12月31日止年度之信貸虧損撥備人民幣47,373,000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、過往撇銷經驗、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，核查貴集團所收取的管理服務終止通知書，並與管理層確認若干社區的管理服務是否已經終止或將會終止；
- 按抽樣基準，核查相關住宅社區物業管理辦事處的最新管理賬目以評估向住戶收取的管理費是否足以涵蓋貴集團代表物業管理處所支付的多項開支，從而評估社區住戶代表物業管理辦事處的財務表現；及
- 參考過往收回率、客戶違約概率及前瞻性資料，評估所用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真實而中肯的綜合財務報表，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審計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合理預期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

吾等根據香港審計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藍志康。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年3月30日

綜合損益及 其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益			
客戶合約	5	3,845,003	3,565,390
租賃		-	48,268
收入總額	6	3,845,003	3,613,658
服務成本		(2,489,567)	(2,331,178)
毛利		1,355,436	1,282,480
其他收入	7	48,690	56,149
其他收益及虧損	7	(19,189)	18,929
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)	8	(86,679)	(52,424)
銷售及分銷開支		(62,884)	(60,068)
行政開支		(413,293)	(375,790)
按酬金制向住宅社區支收的開支		81,033	80,002
融資成本	9	(201,711)	(299,072)
投資物業的公平值變動		1,006	9,059
分佔聯營公司業績		3,938	158
分佔合營公司業績		9,900	10,512
除稅前溢利		716,247	669,935
所得稅開支	10	(180,556)	(151,908)
年內溢利	11	535,691	518,027
其他全面(開支)收益			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具公平值變動		(1,772)	288
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響		443	(72)
年內其他全面(開支)收益·扣減所得稅		(1,329)	216
年內全面收益總額		534,362	518,243

綜合損益及 其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		498,570	485,021
非控股權益		37,121	33,006
		535,691	518,027
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		497,241	485,237
非控股權益		37,121	33,006
		534,362	518,243
每股盈利－基本（人民幣分）	14	36.48	37.90
每股盈利－攤薄（人民幣分）	14	36.48	37.89

綜合 財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	202,735	236,808
使用權資產	16	85,161	—
投資物業	17	155,040	123,544
於聯營公司的權益	18	55,557	41,887
於合營公司的權益	19	100,224	100,754
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	20	121,735	120,455
商譽	21	2,317,252	2,248,054
無形資產	22	1,091,235	1,146,946
合約資產	23	22,229	21,804
其他應收款項	24	5,900	6,286
應收貸款	25	7,858	35,868
質押銀行存款	30	90,500	—
遞延稅項資產	26	61,806	48,985
應收一間合營公司款項	50(b)	72,899	81,505
就潛在收購附屬公司支付的按金	27	9,868	69,834
		4,399,999	4,282,730
流動資產			
存貨		3,700	4,631
合約資產	23	45,464	57,761
貿易應收款項	24	658,244	629,710
其他應收款項及預付款項	24	745,853	714,564
應收貸款	25	201,616	211,343
代表住戶付款	28	908,465	778,617
應收同系附屬公司款項	50(b)	189,025	172,299
應收附屬公司非控股股東款項	50(b)	94,956	119,230
應收關連方款項	50(b)	64,311	16,072
應收聯營公司款項	50(b)	19,275	15,905
應收合營公司款項	50(b)	196,661	24,447
按公平值計入損益的金融資產	29	3,000	26,062
質押銀行存款	30	124,146	346,000
銀行結餘及現金	30	1,721,228	2,666,922
		4,975,944	5,783,563

綜合 財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	31	401,176	504,403
其他應付款項及應計款項	31	886,679	967,730
合約負債	32	350,215	238,692
代表住戶收款	28	403,862	406,676
一年內到期的租賃負債	34	2,300	–
應付同系附屬公司款項	50(b)	341,809	458,306
應付附屬公司非控股股東款項	50(b)	57,647	38,561
應付聯營公司款項	50(b)	9,744	19,971
應付合營公司款項	50(b)	36,234	367
應付關連方款項	50(b)	8,113	11,769
稅項負債		229,949	194,140
一年內到期的借款	33	752,576	1,362,868
一年內到期的公司債券	35	149,786	181,497
一年內到期的已發行資產抵押證券	36	87,483	208,636
		3,717,573	4,593,616
流動資產淨值		1,258,371	1,189,947
總資產減流動負債		5,658,370	5,472,677

綜合 財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	26	290,136	308,581
應付一間同系附屬公司款項	50(b)	126	1,282
一年後到期的租賃負債	34	11,343	–
一年後到期的借款	33	1,287,704	1,720,888
一年後到期的公司債券	35	–	134,004
一年後到期的已發行資產抵押證券	36	17,065	51,783
非流動負債總額		1,606,374	2,216,538
資產淨值		4,051,996	3,256,139
資本及儲備			
股本	37	115,134	106,800
儲備		3,755,045	3,028,668
本公司擁有人應佔權益		3,870,179	3,135,468
非控股權益		181,817	120,671
權益總額		4,051,996	3,256,139

第74至204頁的綜合財務報表於2020年3月30日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

潘軍
董事

黃璋
董事

綜合 權益變動表

截至2019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)	股份支付 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 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
於2018年1月1日	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	485,021	485,021	33,006	518,027
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具的 公平值變動	-	-	-	-	-	288	-	-	288	-	288
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具 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
派予予本公司股東的股息(附註13)	-	(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)
派予予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)	-	-	-

綜合 權益變動表

截至2019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)	股份支付 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 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
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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	498,570	498,570	37,121	535,691
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具公平值變動	-	-	-	-	-	(1,772)	-	-	(1,772)	-	(1,772)
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	443	-	-	443	-	443
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(1,329)	-	-	(1,329)	-	(1,329)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(1,329)	-	498,570	497,241	37,121	534,362
派付予本公司股東的股息(附註13)	-	(210,375)	-	-	-	-	-	-	(210,375)	-	(210,375)
發行新股份(附註37)	8,334	427,009	-	-	-	-	-	-	435,343	-	435,343
於購股權行使時發行股份(附註37)	-	21	-	(6)	-	-	-	-	15	-	15
為股份獎勵計劃購回的股份(附註39)	-	-	-	-	(7,647)	-	-	-	(7,647)	-	(7,647)
派付予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,797)	(30,797)
收購附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,825	30,825
若干附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,997	23,997
確認按股權結算以股份支付的款項(附註38及39)	-	-	-	13,567	6,437	-	-	130	20,134	-	20,134
轉撥	-	-	95,050	-	-	-	-	(95,050)	-	-	-
於2019年12月31日	115,134	1,805,780	211,455	233,676	(6,795)	17,637	(296,217)	1,789,509	3,870,179	181,817	4,051,996

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：
- 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。

綜合 現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	716,247	669,935
就下列項目調整：		
預期信貸虧損模式項下減值虧損（扣除撥回）	86,679	52,424
物業、廠房及設備折舊	54,925	69,632
使用權資產折舊	3,960	-
無形資產攤銷	139,583	136,427
利息收入	(26,128)	(37,877)
出售附屬公司的收益	-	(59,559)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	(1,892)	(7,700)
融資成本	201,711	299,072
以股份支付的款項開支	20,134	16,697
分佔合營公司業績	(9,900)	(10,512)
分佔聯營公司業績	(3,938)	(158)
出售物業、廠房及設備的虧損（收益）	452	(87)
修改已發行資產抵押證券的虧損	1,380	-
購回已發行資產抵押證券的虧損	3,520	-
修改公司債券的虧損	-	628
贖回公司債券的虧損	-	2,512
投資物業的公平值變動	(1,006)	(9,059)
外匯虧損淨額	11,740	35,355
其他	(1,542)	(988)
營運資金變動前的經營現金流量	1,195,925	1,156,742
存貨減少	931	2,700
貿易應收款項增加	(71,679)	(140,737)
其他應收款項及預付款項增加	(34,640)	(203,420)
代表住戶付款／收款變動	(185,855)	(268,360)
合約資產減少（增加）	12,961	(15,712)
合約負債增加（減少）	92,879	(247,616)
貿易應付款項（減少）增加	(107,929)	655,512
其他應付款項及應計款項減少	(111,736)	(276,534)
應收同系附屬公司款項減少	10,185	36,855
應付同系附屬公司款項減少	(6,241)	(1,086)
應收關連方款項（增加）減少	(53,597)	4,475
經營所得現金	741,204	702,819
已付所得稅	(196,568)	(176,898)
經營活動所得現金淨額	544,636	525,921

綜合 現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資活動			
已收利息		26,128	37,877
收購附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	42	6,954	8,344
就收購附屬公司支付的按金		(2,150)	(68,788)
就收購附屬公司退還的按金		1,448	-
支付收購附屬公司應付的代價		(557)	(247)
收取出售附屬公司應收的代價		9,685	-
出售附屬公司(已扣除所出售的現金及現金等價物)	43	-	47,539
出售聯營公司及合營公司		20,195	4,500
購買物業、廠房及設備		(26,569)	(65,583)
出售投資物業所得款項		7,683	16,340
出售物業、廠房及設備所得款項		5,663	1,203
使用權資產付款		(74,148)	-
購買指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具		(3,360)	(31,710)
出售指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具的所得款項		308	-
指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具注銷時退還資本		-	60,000
按公平值計入損益之金融資產購買		(7,600)	(25,348)
按公平值計入損益之金融資產贖回		32,554	198,884
向聯營公司及合營公司注資		(20,706)	(71,985)
已抵押銀行存款增加		(124,146)	(144,625)
已抵押銀行存款減少		255,500	175,800
自合營公司收取之股息		300	2,403
自聯營公司收取之股息		1,751	2,448
墊付應收貸款		(117,228)	(189,327)
償還應收貸款		138,715	26,460
向同系附屬公司墊款		(54,641)	(432,247)
同系附屬公司還款		27,730	670,094
向聯營公司墊款		(4,338)	(4,933)
聯營公司還款		968	16,595
向關連方墊款		(2,127)	(14,322)
關連方還款		7,485	9,252
向合營公司墊款		(172,624)	(100,660)
合營公司還款		410	-
向附屬公司的非控股股東墊款		(13,483)	(14,961)
附屬公司非控股股東還款		37,757	8,884
一名董事還款		-	383
投資活動(所用)所得現金淨額		(42,443)	122,270

綜合 現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資活動			
已付利息		(206,989)	(292,970)
發行資產抵押證券所得款項淨額		–	98,236
購回／償還資產抵押證券		(160,782)	(71,250)
新籌集借款		673,598	2,040,032
償還銀行借款		(1,730,732)	(1,069,603)
償還公司債券		(160,000)	(240,000)
償還租賃負債		(1,330)	–
若干附屬公司非控股股東的注資		23,997	4,171
同系附屬公司墊款		152,418	27,318
向同系附屬公司還款		(110,256)	(989)
向同系附屬公司支付收購共同控制附屬公司應付的代價	37	(154,000)	(595,487)
合營公司墊款		35,867	–
向合營公司還款		–	(6,786)
聯營公司墊款		195	6,470
向聯營公司還款		(10,445)	(12)
附屬公司的非控股股東墊款		24,048	23,342
向附屬公司的非控股股東還款		(8,277)	(5,496)
關連方墊款		8,113	11,769
向關連方還款		(11,769)	–
來自發行新股份的所得款項		435,343	352,296
於行使購股權時發行股份的所得款項		15	75,870
向附屬公司的非控股股東派付股息		(30,797)	(22,658)
向本公司股東派付的股息		(210,375)	(166,237)
就股份獎勵計劃購買股份		(7,647)	(5,585)
融資活動(所用)所得現金淨額		(1,449,805)	162,431
現金及現金等價物淨(減少)增加		(947,612)	810,622
年初現金及現金等價物		2,666,922	1,847,528
外匯匯率變動的影響		1,918	8,772
年末現金及現金等價物， 呈列為銀行結餘及現金		1,721,228	2,666,922

綜合 財務報表附註

截至2019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主要附屬公司的功能貨幣人民幣呈列。

2. 應用新訂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16號	租賃
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
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
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益
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

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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂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)

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃定義

本集團已選擇可行權宜方法，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)一詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(2019年1月1日)確認。

於2019年1月1日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡時以相關租賃負債的等值金額確認額外租賃負債及使用權資產。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認且比較資料未予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- 依賴應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」評估租賃是否屬繁重作為減值審閱的替代方法；
- 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率；及
- 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃租期。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂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)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人 (續)

於確認先前分類為經營租賃之租賃之租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體之增量借款利率。本集團所應用之加權平均增量借款年利率為8.47%。

於2019年1月1日，本集團確認租賃負債及使用權資產人民幣12,370,000元。

	於2019年 1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日披露之經營租賃承擔	23,224
按相關增量借款利率貼現之租賃負債	15,470
減：確認豁免－短期租賃及其他租賃（租期於應用日期起計12個月內到期）	(421)
確認豁免－低價值資產（不包括租期於 應用日期起計12個月內到期的短期租賃及其他租賃租入的低價值資產）	(2,679)
應用香港財務報告準則第16號時確認經營租賃之相關租賃負債	12,370
分析為	
流動	1,557
非流動	10,813
	12,370

於2019年1月1日，自用使用權資產賬面值的組成部分如下：

	使用權資產 人民幣千元
應用香港財務報告準則第16號時確認與辦公物業經營租賃相關的使用權資產	12,370

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團作為出租人之租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

於2019年1月1日，作為出租人應用香港財務報告準則第16號並無對保留溢利造成重大影響。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂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)

香港財務報告準則第16號「租賃」 (續)

作為出租人 (續)

自2019年1月1日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」核算設備租賃合約，蓋因於整個期間內本集團實際能夠替換在用的其他設備，而客戶並無已識別資產之使用權，因此並不存在租賃。相關收益入賬列為客戶合約收入，於本年度計入與其他增值服務相關的增值服務。

本集團對於2019年1月1日綜合財務狀況表確認之金額作出以下調整。不受變動影響之項目並不包括在內。

	於2018年 12月31日 過往呈報的 賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2019年 1月1日 根據香港財 務報告準則 第16號的 賬面值 人民幣千元
非流動資產			
使用權資產	–	12,370	12,370
流動資產			
貿易應收款項	629,710	–	629,710
– 客戶合約	582,788	46,922	629,710
– 租賃	46,922	(46,922)	–
流動負債			
租賃負債	–	1,557	1,557
非流動負債			
租賃負債	–	10,813	10,813

附註：就截至2019年12月31日止年度以間接方法呈報之經營活動所得現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露於2019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2019年12月31日止年度

2. 應用新訂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)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為出租人 (續)

就受影響的各個項目而言，下表概述作為出租人應用香港財務報告準則第16號對本集團截至2019年12月31日止年度綜合損益及其他全面收益表的影響。不受有關變動影響的項目不包括在內。

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	並未應用 香港財務報告 準則第16號之 金額， 作為出租人 人民幣千元
收益			
客戶合約	3,845,003	(39,407)	3,805,596
租賃	-	39,407	39,407

香港會計準則第28號(修訂本)「於聯營公司及合營公司的長期權益」

修訂本釐清實體將香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)(包括減值規定)應用於在聯營公司或合營公司中構成對被投資方的部分投資淨額的長期權益(權益法不適用於此等權益)。此外，將香港財務報告準則第9號應用於長期權益時，實體無須考慮香港會計準則第28號規定之賬面值調整(即根據香港會計準則第28號對被投資方虧損的分配或減值評估而引致的長期權益賬面值調整)。

於2019年1月1日，應收一間合營公司的款項人民幣81,505,000元被視作長期權益，實質上構成本集團於相關合營公司投資淨額的一部分。惟由於本集團現行會計政策與修訂本釐清的規定一致，該項應用預計並無影響。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂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

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17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ³
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 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 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。

³ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除上述新訂香港財務報告準則及其修訂本外，經修訂財務報告概念框架於2018年發佈。其後續修訂香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂將於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。

香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」

修訂本：

- 加入選擇性的集中度測試，可簡化所收購的一組活動及資產是否屬於業務的評估。可按個別交易基準選擇是否應用選擇性的集中度測試；
- 釐清若要被視為業務，所收購的一組活動及資產必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻的投入及實質性流程；及
- 透過專注於向客戶提供的貨品及服務，並移除對節省成本能力的提述，收窄業務及產出的定義。

該等修訂本在日後應用於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度報告期間開始當日或之後進行的所有業務合併及資產收購，可提前應用。

本集團有意就收購附屬公司而選用選擇性的集中度測試，有關選用可能導致於應用修訂本時將若干收購作為資產收購入賬。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂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」

該等修訂本透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重大的定義進行修訂。特別是，該等修訂本：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂本亦與所有香港財務報告準則的定義保持一致，並將於本集團於2020年1月1日開始之年度期間強制生效。應用該等修訂本預計將不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響，惟可能影響於綜合財務報表的呈列及披露資料。

2018年財務報告概念框架 (「新框架」) 及香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣的新負債定義，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一具體資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值變動產生的收入或開支；及
- 討論不確定性、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出以使若干香港財務報告準則的提述已更新至新框架，而部分香港財務報告準則仍提述框架的先前版本。該等修訂於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。除仍提述框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期倚賴新框架釐定會計政策，特別是為並無以其他方式根據會計準則處理的交易、事件或狀況。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，此外，綜合財務報表包括港交所證券上市規則（「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，惟投資物業及金融資產於各報告期末乃按公平值計量，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。於該等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、根據香港財務報告準則第16號（自2019年1月1日起）或香港會計準則第17號（於應用香港財務報告準則第16號之前）入賬的租賃交易，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」（「香港會計準則第36號」）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。

主要會計政策載於下文。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

合併基準

合併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。

倘本集團於被投資方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被投資方之相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方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（包括先前股東會議上之投票模式）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2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

合併基準 (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號於往後會計處理中視為初步確認於聯營公司或合營公司的投資的公平值，或（如適用）初步確認時的成本。

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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

業務合併 (續)

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按其公平值確認，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）；
- 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；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款（定義見香港財務報告準則第16號）的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃則除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利益條款。

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，所超出的金額計量。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，該或然代價應按其在收購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。計量期間調整是指源自在「計量期間」（計量期間自收購日起不得超過一年）獲得的關於收購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2019年12月31日止年度

3. 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確認。

如果業務合併是分階段進行的，本集團之前已經持有的被收購方的股權，乃按照收購日（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。收購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號計量的在被收購方中的權益金額按如同本集團直接處置之前已持有權益的相同基準核算。

倘在發生業務合併的報告期末，業務合併的初始會計處理尚未完成，則本集團對尚未完成會計處理的項目報告臨時金額。在計量期間（參見上文），本集團應追溯調整臨時金額，確認額外的資產或負債，以反映所獲取的關於收購日期存在的事實及情況的新資料（即如果已知該等新資料將對收購日期已確認的金額產生影響）。

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初或首次共同控制時（以較短期間為準）合併。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 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公司產生的商譽而制定的政策載述於下文。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力的實體。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。

合營公司指一項共同安排,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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

於聯營公司及合營公司的投資 (續)

聯營公司或合營公司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。聯營公司或合營公司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，於聯營公司或合營公司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公司的損益及其他全面收益而作出調整。於該聯營公司或合營公司的資產淨值（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權益出現變動。倘本集團分佔聯營公司或合營公司的虧損超過本集團於該聯營公司或合營公司的權益時（包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營公司投資淨額一部分的任何長期權益），則本集團終止確認其所佔的進一步虧損。進一步虧損僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營公司支付款項的情況下，方會予以確認。

於聯營公司或合營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營公司的投資時，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公司之權益發生減值。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。任何確認減值虧損並無分配至構成投資賬面值一部分的任何資產（包括商譽）。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2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

於聯營公司及合營公司的投資 (續)

倘本集團對聯營公司或合營公司失去重大影響力時，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號的範圍，本集團保留於前聯營公司或合營公司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。於聯營公司或合營公司的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營公司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公司的收益或虧損。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公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營公司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公司先前已於其他全面收益確認的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公司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公司的投資或於合營公司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公司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公司進行交易時，與聯營公司或合營公司交易產生的損益僅於聯營公司或合營公司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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

客戶合約收入

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。

與相同合約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

輸出法

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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

按時間確認收入：計量完全達成履約責任的進度 (續)

投入法

就與設備安裝服務相關的工程服務而言，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。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務時，本集團釐定其承諾之性質是否為本身提供指定商品或服務（即本集團為委託人）或安排由另一方提供該等商品或服務（即本集團為代理人）之履約責任。

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，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商品或服務，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商品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

租賃

租賃定義（根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號）

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期（視適合者而定）評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人（根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號）

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之辦公室場所及商用物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免，亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號) (續)

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除分類為投資物業並按公平值模式計量的使用權資產外，使用權資產按成本減任何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。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期 (以較短者為準) 內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義之使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內呈列。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬及按公平值初步計量。按初步確認之公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之遞增借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質固定付款)，扣減任何應收租賃獎勵；
- 基於某項指數或比率的可變租賃付款，初始採用於租賃開始日期的該指數或比率計量；
- 預期本集團根據剩餘價值擔保應予支付的金額；
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則有關選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號) (續)

租賃負債 (續)

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債 (並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在有關情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因擔保剩餘價值項下預期付款變動而出現變動，在有關情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃入賬：

- 該修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上反映特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就並未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃獎勵的重新計量進行會計處理。當修改後的合約包含租賃組成部分及一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

本集團作為承租人 (於2019年1月1日之前)

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。

包括經營租賃項下持有的收購土地成本的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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (於2019年1月1日之前) (續)

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。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的絕大部分風險及報酬轉讓予承租人時，該項合約被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認為損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業則除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為其他收入。

將合約代價分配至各組成部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的較單獨售價而有別於租賃部分。

可退回租賃按金 (自2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號後)

已收取之可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並按公平值初步計量。於初步確認時對公平值進行之調整被視為承租人的額外租賃付款。

租賃的修改 (自2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號後)

本集團將經營租賃的修改作為自該修改生效日期起的新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

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確認。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。

政府資助

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

政府資助乃於本集團將擬用作補償相關成本的資助確認為開支期間，有系統地於損益中確認。

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

員工福利

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的付款，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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

員工福利 (續)

短期及其他長期僱員福利 (續)

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。

股份支付

以權益結算並以股份支付之交易

購股權計劃

向僱員作出之以權益結算並以股份支付的款項是以權益工具於授出當日之公平值計量。

於授出當日(並無考慮非市場性質的歸屬條件)釐定的以權益結算並以股份支付的款項之公平值，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(股份支付儲備)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)，並對股份支付儲備作出相應調整。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，先前於股份支付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時，則過往於股份支付儲備確認之金額將繼續於股份支付儲備持有。

股份獎勵計劃

倘股份獎勵計劃的受託人於公開市場收購本集團股份，於公開市場收購股份的總代價(包括任何直接應佔的附加成本)呈列為就股份獎勵計劃持有的股份並自權益總額中扣除。

於授出日期的獎勵股份公平值按直線基準於預計歸屬期內列作開支，有關歸屬期即僱員所提供服務伴隨相應的權益(就股份獎勵計劃持有的股份)增長的期間。

於股份歸屬及轉予承授人時，股份的相關成本由就股份獎勵計劃持有的股份中撥回，而股份的相關開支由計入儲備的「就股份獎勵計劃持有的股份」撥回。該轉撥產生的差額借記/貸記至保留溢利。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，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、聯營公司及合營公司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。與有關投資及權益相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠的應課稅溢利可供動用暫時差額的收益，且預期於可見將來撥回時方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

就內含本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項計量而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就內含歸屬於租賃負債的稅項扣減的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號「所得稅」規定。由於應用首次確認豁免，首次確認相關使用權資產及租賃負債的臨時性差異並無予以確認。由於重新計量租賃負債及租賃修訂而於其後修訂使用權資產及租賃負債的賬面值所產生的臨時性差異，並不屬於首次確認豁免範圍，乃於重新計量或修訂之日予以確認。

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，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或遞延稅項，稅務影響列入業務合併的會計處理。

於評估所得稅處理的不確定性時，本集團慮及所用的不確定稅務處理是否可能獲相關稅務機關接納，或建議由個別集團實體於其所得稅申報中使用。倘有可能，即期與遞延稅項的釐定應與所得稅申報中的稅務處理一致。倘相關稅務機關不可能接納不確定的稅務處理，各項不確定性的影響將使用最有可能的金額或預計的價值反映。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途（下述在建物業除外）的有形資產。物業、廠房及設備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。

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。成本包括使資產達到使其能夠按管理層擬定的方式運行所需的位置及狀況的任何直接應佔成本，及（就合資格資產而言）根據本集團會計政策的資本化借貸成本。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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

於租賃土地及樓宇的所有權權益

當本集團就其中包括租賃土地及樓宇成份的物業所有權權益支付款項時，全部代價在租賃土地與樓宇成份之間按比例於初始確認時分配至相關公平值。

在相關付款能夠可靠分配的情況下，入賬列作經營租賃的於租賃土地的權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」（自應用香港財務報告準則第16號起）或「預付租賃付款」（於應用香港財務報告準則第16號之前）（如有），惟根據公平值模式分類及入賬列作投資物業者則除外。當代價不能於非租賃樓宇成份及相關租賃土地的未劃分權益之間可靠分配時，全部物業將被分類為物業、廠房及設備。

折舊乃以撇銷資產（在建物業除外）的成本減去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（包括就此目的的在建物業）。投資物業包括持作未確定未來用途的土地，並將此視為就資本升值目的而持有。

投資物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃按其公平值計量，並作出調整以撇除任何預付或應計經營租賃收入。

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與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2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

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。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）的減值

於各報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備、使用權資產以及具有有限使用年期的無形資產的賬面值，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（如有）的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產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。

此外，本集團評估是否有跡象顯示公司資產可能出現減值。如存在有關跡象，公司資產亦分配至個別現金產生單位。當可確認合理及一致的分配基準時，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。對於不能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，本集團將比較一組現金產生單位的賬面值（包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值）與該組現金產生單位的可收回金額。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或現金產生單位組別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或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產 (商譽除外) 的減值 (續)

倘減值虧損其後逆轉，資產 (或現金產生單位或現金產生單位組別) 的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若該資產 (或現金產生單位或現金產生單位組別) 以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損回撥即時於損益中確認。

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。

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

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：

- 目的為出售及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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及後續計量 (續)

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於香港財務報告準則第9號首次應用之日／於金融資產首次確認時除外，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。

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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及後續計量 (續)

(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不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。

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值

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、聯營公司及合營公司款項、抵押銀行存款及銀行結餘）及合約資產以預期信貸虧損模式進行減值評估。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、合約資產、應收租賃款項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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(i) 信貸風險顯著增加 (續)

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；
- 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。倘存在以下情況，債務工具具有較低之信貸風險：(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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(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。

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上事件（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

資料顯示交易對手處於嚴重財務困難及無實際收回可能時（如交易對手被清盤或進入破產程序），或如為貿易應收款項、應收租賃款項、應收貸款及代表住戶付款，有關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2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (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)。

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；
- 交易對手的性質、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、應收租賃款項、合約資產、應收貸款、代表住戶付款及應收一間合營公司款項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2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

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，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。

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儲備中累計之累計損益不再重新分類至損益，但仍存於按公平值計入其他全面收益儲備。

金融負債及股權工具

分類為債務或權益

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

股權工具是證明扣除所有負債後實體資產剩餘權益之合約。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。

本公司自身權益工具的購回於權益直接確認及扣減。概無就購買、出售、發行或註銷本公司自身的權益工具於損益確認收益或虧損。

公司債券及已發行資產抵押證券

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2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股權工具 (續)

按攤銷成本計量的金融負債 (公司債券及已發行資產抵押證券除外)

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、合營公司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。

取消確認 / 重大修改金融負債

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。

本集團與某金融負債的貸款人進行交換，交易的條款與原金融負債的終止和新金融負債的確認有很大不同。對現有金融負債條款或其一部分條款的重大修改 (無論是否歸因於本集團的財務困難) 被視為原始金融負債的終止和新金融負債的確認。

本集團認為，如果新條款項下現金流的折現現值 (包括扣除使用原實際利率收取及折現的任何已付費用) 與原金融負債剩餘現金流的折現現值至少有10%的差異，則存在重大差異。因此，這種債務工具的交換或條款的修改被視為終止，所產生的任何成本或費用被確認為終止時損益的一部分。當差異小於10%時，交換或修改被視為非重大修改。

金融負債的非重大修改

就並無導致終止確認的金融負債非重大修改而言，相關金融負債的賬面值將以按金融負債原實際利率折現的經修改合約現金流量現值計算。已產生的交易成本或費用乃調整至經修改金融負債的賬面值，並於剩餘年內攤銷。對金融負債賬面值的任何調整均於修改日期在損益中確認。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源

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

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

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（或現金產生單位組別）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（或現金產生單位組別）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收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率。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21。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2019年12月31日，商譽扣除累計減值虧損的賬面值為人民幣2,317,252,000元（2018年：人民幣2,248,054,000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及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。倘實際未來現金流量少於預期，可能出現重大減值虧損。於2019年12月31日，扣除累計減值虧損及攤銷後的無形資產賬面值為人民幣1,091,235,000元（2018年：人民幣1,146,946,000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

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違約率，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貿易應收款項的資料於附註24及41披露。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源 (續)

就代表住戶付款及合約資產計提預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算代表住戶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式的各債務人分類的內部信貸評級而作出。撥備矩陣乃根據本集團過往違約率，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編製。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代表住戶的付款及合約資產的資料分別於附註28、23及41披露。

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團估計物業、廠房及設備項目的可使用年期及相關折舊費用。此估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗及參考相關行業標準作出。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。於2019年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣202,735,000元（2018年：人民幣236,808,000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。於2019年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣155,040,000元（2018年：人民幣123,544,000元）。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

5. 服務收入

- (i) 來自客戶合約收益明細
截至2019年12月31日止年度

貨品及服務類型	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	總計 人民幣千元
<i>物業管理服務</i>				
包幹制	2,989,342	-	-	2,989,342
交付前服務	123,695	-	-	123,695
酬金制	196,041	-	-	196,041
顧問服務費	32,423	-	-	32,423
	3,341,501	-	-	3,341,501
<i>增值服務</i>				
網上推廣服務	-	148,295	-	148,295
銷售及租賃協助	-	147,316	-	147,316
其他增值服務	-	105,690	-	105,690
	-	401,301	-	401,301
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	-	-	71,333	71,333
維修及保養服務	-	-	14,041	14,041
節能服務費	-	-	16,827	16,827
	-	-	102,201	102,201
	3,341,501	401,301	102,201	3,845,003
<i>確認收益時間</i>				
於某時刻	-	147,316	-	147,316
隨時間	3,341,501	253,985	102,201	3,697,687
	3,341,501	401,301	102,201	3,845,003

自2019年1月1日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號核算設備租賃合約，乃由於本集團於使用期內始終具有替換備選設備的實際能力而客戶並無已確認的資產之使用權，因此將不存在租賃。相關收益入賬作為來自客戶合約的收益並於截至2019年12月31日止年度內計入與其他增值服務有關的增值服務。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(i) 來自客戶合約收益明細 (續)

截至2019年12月31日止年度 (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2019年12月31日止年度					
	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	1,035,306	916,703	1,100,384	613,825	347,531	4,013,749
對銷	(39,381)	(32,612)	(48,681)	(31,514)	(16,558)	(168,746)
來自客戶合約收益 及總收益	995,925	884,091	1,051,703	582,311	330,973	3,845,003

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(i) 來自客戶合約收益明細 (續) 截至2018年12月31日止年度

	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	總計 人民幣千元
商品及服務類型				
<i>物業管理服務</i>				
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
	3,064,059	-	-	3,064,059
<i>增值服務</i>				
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
	-	408,419	-	408,419
<i>工程服務</i>				
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
	-	-	92,912	92,912
	3,064,059	408,419	92,912	3,565,390
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
	3,064,059	408,419	92,912	3,565,390

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(i) 來自客戶合約收益明細 (續)

截至2018年12月31日止年度 (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
	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	
分部收益	971,235	888,115	1,025,883	517,523	329,238	3,731,994
對銷	(38,224)	(34,291)	(49,190)	(27,695)	(17,204)	(166,604)
來自客戶合約收益	933,011	853,824	976,693	489,828	312,034	3,565,390
設備租賃收入	10,604	23,721	9,168	2,577	2,198	48,268
總收益	943,615	877,545	985,861	492,405	314,232	3,613,658

(ii) 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已完成履約的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，由於業主於本集團履約的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於本集團提供物業管理服務的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2019年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(ii) 客戶合約之履約責任 (續)

就交付前服務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，由於物業開發商於本集團履約的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，由於物業管理公司於本集團履約的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的費用為其收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

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／期間所完成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。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價

於2019年及2018年12月31日，就物業管理服務及工程服務分配至餘下履約責任（未達致或部分未達致）的交易價預期於一年內確認為收益。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(iv) 租賃

截至2019年12月31日止年度，本集團概無確認任何來自租賃的收益。

截至2018年12月31日止年度，本集團確認來自租賃的收益如下：

	人民幣千元
經營租賃收入—設備租賃	48,268

6. 分部資料

對外呈報的分部資料按地理位置作為基準進行分析，與旨在進行資源分配及業績評估而由本公司執行董事、主要經營決策人定期審閱的內部資料一致。此亦為本集團的組織基準，管理層已選擇該基準按不同地理位置確定本集團的組織。於確定本集團的可報告分部時，並未將主要經營決策人已確認的任何經營分部加總。

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3所述本集團的會計政策一致。分部溢利代表各分部所賺取的溢利，並未分配應收貸款已確認之減值虧損及應收一間合營公司款項、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公司業績、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、購回、贖回及修訂公司債券及已發行資產抵押證券虧損、匯兌虧損及其他未分配開支。有關計量向主要經營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2019年12月31日止年度

6. 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益及業績的分析。

	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日						
分部收益	995,925	884,091	1,051,703	582,311	330,973	3,845,003
分部溢利	215,582	251,710	288,404	102,879	95,188	953,763
投資物業公平值變動						1,006
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動						1,892
分佔聯營公司業績						3,938
分佔合營公司業績						9,900
應收一間合營公司款項及應收貸款之 減值虧損						(24,856)
融資成本						(201,711)
利息收入						26,128
以股份支付的款項開支						(20,134)
購回已發行資產抵押證券之虧損						(3,520)
修訂已發行資產抵押證券之虧損						(1,380)
匯兌虧損						(11,740)
其他未分配開支						(17,039)
除稅前溢利						716,247

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日						
分部收益	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
出售附屬公司之收益						59,559
分佔聯營公司業績						158
分佔合營公司業績						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)
贖回公司債券之虧損						(2,512)
修訂公司債券之虧損						(628)
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2019年12月31日止年度

6. 分部資料 (續)

其他分部資料

	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日						
計入分部溢利計量的分部資料：						
無形資產攤銷	43,132	23,080	35,014	28,421	9,936	139,583
物業、廠房及設備折舊	17,562	13,906	10,155	9,861	3,441	54,925
使用權資產折舊	101	2,680	141	-	1,038	3,960
已確認的代表住戶付款的減值虧損	17,450	16,044	6,364	3,936	3,579	47,373
已確認的貿易應收款項及合約資產的減值虧損	3,571	2,905	4,255	2,511	1,208	14,450
出售物業、廠房及設備的虧損	-	(452)	-	-	-	(452)
於2018年12月31日						
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
已確認的代表住戶付款的減值虧損	18,296	10,327	6,048	1,778	4,397	40,846
已確認的貿易應收款項及合約資產的減值虧損	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

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債

由於主要經營決策人於計算本集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

主要服務的收益及業績

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益及業績的分析：

	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	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度				
主要服務收益	3,341,501	401,301	102,201	3,845,003
主要服務溢利	592,995	298,344	62,424	953,763
截至2018年12月31日止年度				
主要服務收益	3,064,059	408,419	141,180	3,613,658
主要服務溢利	529,036	309,229	80,694	918,959

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

6. 分部資料 (續)

主要服務的收益及業績 (續)

下表提供按主要服務對本集團收益的分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理服務		
包幹制	2,989,342	2,605,521
交付前服務	123,695	253,546
酬金制	196,041	181,556
顧問服務	32,423	23,436
	3,341,501	3,064,059
增值服務		
網上推廣服務	148,295	169,448
銷售及租賃協助	147,316	146,612
其他增值服務*	105,690	92,359
	401,301	408,419
工程服務		
設備安裝服務費	71,333	61,371
維修及保養服務	14,041	14,874
節能服務	16,827	16,667
設備租賃收入	-	48,268
	102,201	141,180
	3,845,003	3,613,658

* 截至2019年12月31日止年度內，與設備租賃合約相關的人民幣39,407,000元計入其他增值服務，而於過往年度，有關設備租賃合約於設備租賃收入中入賬。

有關主要客戶的資料

截至2019年及2018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2019年12月31日止年度

7. 其他收入、收益及虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入		
利息收入來自		
— 應收貸款	9,054	27,789
— 銀行	16,645	9,497
— 向員工提供非即期墊款	429	580
— 一名董事	—	11
部分減免增值稅	18,217	—
無條件政府補助	1,128	9,279
按公平值計入損益的金融資產利息收入	1,892	7,700
投資物業租金收入(固定租賃付款)	150	—
經營租賃收入—投資物業	—	289
其他	1,175	1,004
	48,690	56,149
其他收益及虧損		
出售附屬公司的收益(附註43)	—	59,559
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(452)	87
修訂已發行資產抵押證券(2018年:公司債券)的虧損	(1,380)	(628)
購回已發行資產抵押證券的虧損	(3,520)	—
贖回公司債券的虧損	—	(2,512)
匯兌虧損	(11,740)	(35,355)
其他	(2,097)	(2,222)
	(19,189)	18,929

8. 預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就以下各項確認減值虧損		
— 貿易應收款項(附註24)	(13,997)	(11,211)
— 合約資產(附註23)	(453)	(367)
— 代表住戶付款(附註28)	(47,373)	(40,846)
— 應收一間合營公司款項(附註50(b))	(8,606)	—
— 應收貸款(附註25)	(16,250)	—
	(86,679)	(52,424)

減值評估之詳情載於附註41(b)。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

9. 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 借款	(162,869)	(238,383)
— 公司債券（附註35）	(16,285)	(37,959)
— 已發行資產抵押證券（附註36）	(20,861)	(22,083)
— 應付一間同系附屬公司款項（附註50(a)）	(426)	(647)
— 租賃負債	(1,270)	—
	(201,711)	(299,072)

10. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(232,347)	(192,774)
遞延稅項（附註26）		
計入損益	51,791	40,866
	(180,556)	(151,908)

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。

根據中國企業所得稅法律及法規（「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2,788,983,000元（2018年：人民幣2,024,206,000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2019年12月31日止年度

10. 所得稅開支 (續)

年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前溢利	716,247	669,935
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項(2018年: 25%)	179,062	167,484
不可扣稅開支的稅務影響(附註a)	37,588	38,590
非應課稅收入的稅務影響	(1,850)	(11,282)
未確認稅務虧損的稅務影響	29,963	25,669
動用過往未確認稅務虧損	(6,528)	(23,392)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	-	1,508
分佔聯營公司業績的稅務影響	(985)	(40)
分佔合營公司業績的稅務影響	(2,475)	(2,628)
若干附屬公司不同稅率的稅務影響(附註b)	(53,754)	(44,653)
其他	(465)	652
所得稅開支	180,556	151,908

附註：

- (a) 不可扣稅開支主要指以股份支付的款項開支、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，其於深圳註冊及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；及(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發展之產業，因而有權於截至2019年及2018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提交合併報稅表，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2019年12月31日止年度

11. 年內溢利

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	7,943	5,997
其他員工薪金及其他福利	1,198,009	1,036,343
退休福利計劃供款	162,854	133,434
以股份支付的款項開支	17,144	15,800
員工成本總額	1,385,950	1,191,574
核數師酬金	4,300	4,100
無形資產攤銷(附註22)	139,583	136,427
物業、廠房及設備折舊(附註15)	54,925	69,632
使用權資產折舊(附註16)	3,960	-

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
董事袍金	1,166	1,333
其他酬金		
—薪金及其他福利	3,775	3,752
—退休福利計劃供款	12	15
—以股份支付的款項開支	2,990	897
	7,943	5,997

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

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i)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
執行董事						
唐學斌先生(附註ii)	-	228	355	4	483	1,070
董東先生(附註iii)	-	142	216	3	549	910
潘軍先生(附註iv)	-	67	-	-	150	217
陳新禹先生(附註v)	-	86	-	-	-	86
黃璋先生(附註vi)	-	681	2,000	5	517	3,203
	-	1,204	2,571	12	1,699	5,486
非執行董事						
唐學斌先生(附註ii)	33	-	-	-	40	73
潘軍先生(附註iv)	173	-	-	-	379	552
周鴻禕先生	240	-	-	-	218	458
	446	-	-	-	637	1,083
獨立非執行董事						
譚振雄先生	240	-	-	-	218	458
廖建文先生	240	-	-	-	218	458
許新民先生	240	-	-	-	218	458
	720	-	-	-	654	1,374
	1,166	1,204	2,571	12	2,990	7,943

綜合 財務報表附註

截至2019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i)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度						
執行董事						
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vi)	-	644	1,500	5	51	2,200
	-	1,435	2,317	15	453	4,220
非執行董事						
潘軍先生	240	-	-	-	188	428
林錦堂先生(附註vii)	133	-	-	-	-	133
周鴻禕先生	240	-	-	-	64	304
	613	-	-	-	252	865
獨立非執行董事						
譚振雄先生	240	-	-	-	64	304
廖建文先生	240	-	-	-	64	304
許新民先生	240	-	-	-	64	304
	720	-	-	-	192	912
	1,333	1,435	2,317	15	897	5,997

附註：

- (i) 酌情花紅由董事會根據本集團各財政年度的表現釐定。
- (ii) 唐學斌先生於2019年12月3日辭任本公司執行董事及首席執行官以及調任為本公司非執行董事。
- (iii) 董東先生於2019年8月23日辭任。
- (iv) 潘軍先生於2019年9月19日辭任本公司非執行董事及調任為執行董事。
- (v) 陳新禹先生於2019年9月19日獲委任為執行董事。
- (vi) 黃璋先生於2018年7月20日獲委任為執行董事及於2019年12月3日調任為本公司首席執行官。
- (vii) 林錦堂先生於2018年7月20日辭任。

綜合 財務報表附註

截至2019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及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。

黃瑋先生(自2019年12月3日起)及唐學斌先生(於2019年12月3日前)為本公司首席執行官,彼等於上文披露的酬金包括彼等就擔任首席執行官所提供服務的酬金。

截至2019年12月31日止年度,本集團五名最高薪酬人士包括3名(2018年:3名)董事。截至2019年12月31日止年度,其餘2名(2018年:2名)人士各自的薪酬於1,000,000港元以內(2018年:1,000,000港元),載列如下:

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
僱員		
—薪金及其他福利	2,012	1,355
—退休福利計劃供款	9	8
—以股份支付的款項開支	86	268
	2,107	1,631

截至2019年及2018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2019年及2018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2019年12月31日止年度

13. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
2018年末期股息每股18.00港仙（相當於人民幣15.4分） （2018年：截至2017年12月31日止年度的末期股息為 15.00港仙（相當於人民幣12.11分））	210,375	166,237

2019年12月31日後，董事建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣9.12分（2018年：18.00港仙（相當於人民幣15.40分）），合共人民幣129,754,000元，有待本公司股東於應屆股東週年大會批准。截至2019年12月31日止年度的股息將可由股東選擇，就部分或全部有關股息，以現金或以本公司新繳足股份的形式支付。於報告期末後建議的末期股息並無於報告期末確認為負債。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2019年	2018年
盈利（人民幣千元）		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利（本公司擁有人應佔年內溢利）	498,570	485,021
股份數目（千股）		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,366,715	1,279,781
具潛在攤薄效應普通股的影響：		
購股權	-	456
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,366,715	1,280,237

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

15. 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2018年1月1日	30,653	20,029	232,863	9,243	26,783	319,571
添置	-	5,904	11,546	1,522	46,611	65,583
收購附屬公司(附註42)	-	-	2,100	-	-	2,100
轉撥	-	-	44,980	-	(44,980)	-
出售	-	-	(4,125)	(1,347)	-	(5,472)
於2018年12月31日	30,653	25,933	287,364	9,418	28,414	381,782
添置	-	9,901	13,703	724	2,241	26,569
收購附屬公司(附註42)	-	-	398	-	-	398
轉撥	-	-	29,184	-	(29,184)	-
出售	-	-	(8,827)	(594)	-	(9,421)
於2019年12月31日	30,653	35,834	321,822	9,548	1,471	399,328
累計折舊						
於2018年1月1日	90	6,108	70,801	2,699	-	79,698
年內撥備	824	154	65,709	2,945	-	69,632
出售時對銷	-	-	(3,280)	(1,076)	-	(4,356)
於2018年12月31日	914	6,262	133,230	4,568	-	144,974
年內撥備	690	11,604	41,508	1,123	-	54,925
出售時對銷	-	-	(2,827)	(479)	-	(3,306)
於2019年12月31日	1,604	17,866	171,911	5,212	-	196,593
賬面值						
於2019年12月31日	29,049	17,968	149,911	4,336	1,471	202,735
於2018年12月31日	29,739	19,671	154,134	4,850	28,414	236,808

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)減其剩餘價值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	3至5年
汽車	5至10年

16. 使用權資產

	辦公物業 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日			
賬面值	12,370	-	12,370
於2019年12月31日			
賬面值	16,337	68,824	85,161
截至2019年12月31日止年度			
折舊費用	2,195	1,765	3,960
與租期於首次應用香港財務報告準則第16號之 日期起計12個月內結束的短期租賃及 其他租賃有關的開支			4,158
與租賃低價值資產有關的開支 (不包括於應用香港財務報告準則 第16號日期起計12個月內結束的短期租賃及 其他租賃租入的低價值資產)			1,460
租賃現金流出總額			82,366
添置使用權資產			76,751

本集團於兩個年度租賃辦公物業用於運營。租賃合約以固定租期3年至14年訂立。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

此外，本集團於截至2019年12月31日止年度收購一幅租賃土地。本集團為土地權益的註冊擁有人，並就收購土地權益一次性支付人民幣70,589,000元作為預付金。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

16. 使用權資產 (續)

本集團並未於若干辦公物業的租賃中擁有展期及／或終止選擇權。該等選擇權就管理本集團業務經營所用的資產上有助盡可能提升經營的靈活性。持有的展期及終止選擇權大部分僅可經本集團及相關出租人同意方可行使。由於本集團並無將租賃展期或終止的強制權力及義務，因此，本集團於評估租期時並未慮及有關租期超過初始不可撤回期間，及並未慮及不可撤回期間內的提前終止選擇權。

上述使用權項目乃於下列期間按直線法基準予以折舊：

辦公物業	估計可使用年期或租期3至14年（以較短者為準）
租賃土地	估計可使用年期或租期31年（以較短者為準）

租約所受限制或契諾

此外，租賃負債人民幣13,643,000元連同相關使用權資產人民幣16,337,000元於2019年12月31日確認。租賃協議並無就出租人持有的租賃資產施加任何契諾。租賃資產不得就借貸用途用作抵押。

17. 投資物業

	人民幣千元
於2018年1月1日	70,554
添置	60,271
出售	(16,340)
於損益確認的公平值變動淨額	9,059
於2018年12月31日	123,544
添置	38,173
出售	(7,683)
於損益確認的公平值變動淨額	1,006
於2019年12月31日	155,040
計入截至2019年12月31日止年度的損益的物業重估未變現收益	3,734
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

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 投資物業 (續)

本集團竣工投資物業於2019年及2018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。

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，並無推翻透過出售而悉數收回的假設。本集團已確認投資物業公平值變動的遞延稅項（已計及出售時的土地增值稅）。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本升值的全部物業權益乃按公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

該等投資物業於2019年及2018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標的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2019年及2018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2019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 關鍵輸入數據	重大可觀察/ 不可觀察輸入數據	敏感度
投資物業	155,040	惠州、武漢、天津、成都、 南通、南京、無錫、 荊州、九江、溫州、 昆明、常州、杭州、 煙台、大連及太原	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）： 5,100至53,000 2. 就所處位置差額 作出的調整：7%至 14%	市場單位售價大幅上升/ 下降導致公平值大幅增 加/減少。 調整大幅上升/下降導致 公平值大幅減少/增 加。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 投資物業 (續)

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 關鍵輸入數據	重大可觀察/ 不可觀察輸入數據	敏感度
投資物業	123,544	惠州、武漢、天津、成都、 南通、南京、無錫、 荊州、九江、溫州 及昆明	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 2. 就所處位置差額作 出的調整: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。 調整大幅上升/下降導致 公平值大幅減少/增 加。

18. 於聯營公司的權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資成本，非上市	53,864	42,728
分佔收購後業績，扣除已收股息	1,693	(841)
	55,557	41,887

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	註冊成立/ 成立地點	經營地點	本集團應佔權益		本集團 所持投票權比例		主要業務
			2019年	2018年	2019年	2018年	
天津嘉創物業服務有限公司 (「天津嘉創」)(附註d)	中國	中國	43%	43%	43%	43%	中國物業管理
蘭州城關物業服務集團有限公司 (「蘭州城關」)(附註e)	中國	中國	10%	10%	10%	10%	中國物業管理

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

18. 於聯營公司的權益 (續)

附註：

- (a) 截至2019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10,836,000元（2018年：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。
- (b) 截至2019年12月31日止年度，本集團已按代價人民幣195,000元（2018年：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。
- (c) 截至2019年12月31日止年度，本集團自聯營公司收取股息人民幣1,751,000元（2018年：人民幣2,448,000元）。
- (d) 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核算。
- (e) 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核算。

根據香港財務報告準則編製的有關本集團並不重大合營公司的財務資料概要載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
並不重大聯營公司之資料：		
本集團應佔溢利及其他全面收益	3,938	158

19. 於合營公司的權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資成本，非上市	79,927	90,057
分佔收購後業績，扣除已收股息	20,297	10,697
	100,224	100,754

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

19. 於合營公司的權益 (續)

於報告日期，本集團於主要合營公司的權益詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	經營地點	本集團應佔權益		本集團 所持投票權比例		主要業務
			2019年	2018年	2019年	2018年	
深圳懿軒科技有限公司 ([深圳懿軒]) (附註a)	中國	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e)	中國	中國	35%	35%	35%	35%	投資控股

附註：

- (a) 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2019年12月31日止年度，本集團為與多名合營公司合作夥伴成立若干合營公司作出注資總額人民幣9,870,000元（2018年：人民幣30,000,000元）。該等合營公司主要作為投資控股公司，並投資於社區相關服務。
- (c) 截至2019年12月31日止年度，本集團已按代價人民幣20,000,000元（2018年：零）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的收益並不重大。
- (d) 截至2019年12月31日止年度，本集團自若干合營公司收取股息人民幣300,000元（2018年：人民幣2,403,000元）。
- (e) 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之股東投票通過，因此，六安藍城由本集團及擁有51%權益的股東共同控制。

根據香港財務報告準則編製的有關本集團並不重大合營公司的財務資料概要載於下文：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
並不重大合營公司之資料： 本集團應佔溢利及其他全面收益	9,900	10,512

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

20. 指定按公平值計入其他全面收益的權益工具

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非上市股本投資			
— 深圳美易家	(a)	68,033	75,288
— 其他	(b)	53,702	45,167
		121,735	120,455

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) 其他非上市股本證券指於若干私人實體之投資，即於2019年及2018年12月31日被投資方的權益介乎1%至20%之間。被投資方主要從事社區相關服務。

有關投資的公平值計量詳情載於附註41(c)。

21. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2018年1月1日	2,208,959
於收購業務時產生(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
於收購業務時產生(附註42)	69,198
於2019年12月31日	2,318,122
減值	
於2018年1月1日、2018年及2019年12月31日	870
賬面值	
於2019年12月31日	2,317,252
於2018年12月31日	2,248,054

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

21. 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
深圳區	171,198	169,157
華南	353,384	353,384
華東	650,984	650,229
西南	468,225	468,225
西北	113,964	113,964
東北	75,364	75,364
華北	225,998	159,596
華中	258,135	258,135
	2,317,252	2,248,054

截至2019年及2018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2019年及2018年12月31日，上述現金產生單位組別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、收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率而計算。

預算期間各現金產生單位組別的現金流量預測乃根據管理層對未來現金流（包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率）作出的主要估計。

貼現率反映有關現金產生單位組別的特定風險。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。

	2019年	2018年
貼現率	19%	21% – 22%
五年期內增長率	6% – 10%	6% – 11%

本集團管理層相信，就計算使用價值，倘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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

22. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元
成本	
於2018年1月1日	1,343,678
於收購附屬公司時產生(附註42)	8,920
於2018年12月31日	1,352,598
於收購附屬公司時產生(附註42)	83,872
於2019年12月31日	1,436,470
攤銷	
於2018年1月1日	69,225
年內撥備	136,427
於2018年12月31日	205,652
年內撥備	139,583
於2019年12月31日	345,235
賬面值	
於2019年12月31日	1,091,235
於2018年12月31日	1,146,946

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5年至15年按直線法攤銷。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

23. 合約資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
設備安裝服務的未開票收入	70,324	81,698
應收保留款項	198	243
	70,522	81,941
減：信貸虧損撥備	(2,829)	(2,376)
	67,693	79,565
分類為：		
非流動資產	22,229	21,804
流動資產	45,464	57,761
	67,693	79,565

於2018年1月1日，合約資產為人民幣63,232,000元。

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。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。

於2019年12月31日，人民幣22,229,000元（2018年：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45,464,000元（2018年：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
於2018年1月1日之結餘	1,352	657	2,009
減值虧損，扣除撥回	367	-	367
於2018年12月31日之結餘	1,719	657	2,376
減值虧損，扣除撥回	85	368	453
轉撥至信貸減值	(20)	20	-
於2019年12月31日之結餘	1,784	1,045	2,829

減值評估詳情載於附註41(b)。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項			
— 客戶合約	(b)	714,814	627,072
— 租賃		—	46,922
		714,814	673,994
減：信貸虧損撥備		(56,570)	(44,284)
貿易應收款項總額	(c)	658,244	629,710
其他應收款項及預付款項：			
可退還按金		429,195	402,493
向員工墊款	(d)	74,810	66,848
向供應商預付款項		95,579	102,114
出售附屬公司應收代價（附註43）		22,315	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		26,601	12,069
應收附屬公司前任股東款項		8,112	8,955
其他		95,141	96,371
		751,753	720,850
		1,409,997	1,350,560
分類為：			
非流動			
其他應收款項		5,900	6,286
流動			
貿易應收款項		658,244	629,710
其他應收款項及預付款項		745,853	714,564
		1,404,097	1,344,274
		1,409,997	1,350,560

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項 (續)

附註：

- (a) 於2018年1月1日，客戶合約貿易應收賬款為人民幣492,306,000元。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號後，於2019年1月1日，租賃應收款項人民幣46,922,000元由客戶合約重新分類為貿易應收款項。
- (c) 於2019年12月31日及2019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658,244,000元及人民幣629,710,000元。
- (d) 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7,010,000元(2018年：人民幣7,442,000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1,110,000元(2018年：人民幣1,156,000元)分類為流動資產，將於一年後償還的人民幣5,900,000元(2018年：人民幣6,286,000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通知書後30天至1年內支付。

交付前服務的物業管理服務的收入乃根據與物業開發商訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後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，一般於發出繳款通知書後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，一般於發出繳款通知書後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2019年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項 (續)

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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至30日	212,587	256,004
31至90日	161,725	168,111
91至180日	140,240	121,741
181至365日	108,999	53,991
1年以上	34,693	29,863
	658,244	629,710

於2019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445,657,000元(2018年：人民幣373,706,000元)的賬款。於2019年12月31日，貿易應收款項結餘包括人民幣283,932,000元(2018年：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2019年及2018年12月31日，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

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	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日之結餘	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日之結餘	4,718	39,566	44,284
減值虧損，扣除撥回	2,063	11,934	13,997
轉撥至信貸減值	(2,412)	2,412	-
撤銷金額	-	(1,711)	(1,711)
於2019年12月31日的結餘	4,369	52,201	56,570

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項 (續)

當有資料顯示債務人有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期或當貿易應收款項已逾期兩年(以較早發生者為準),本集團會將貿易應收款項撤銷。

減值評估詳情載於附註41(b)。

25. 應收貸款

	附註	2019年 人民幣千元	2018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)	161,817	221,944
— 物業管理公司	(b)	63,907	25,267
		225,724	247,211
減：信貸虧損撥備		(16,250)	—
		209,474	247,211
分類為：			
非流動資產		7,858	35,868
流動資產		201,616	211,343
		209,474	247,211

附註

- (a) 於2019年12月31日,本集團就提供資金人民幣161,817,000元(2018年:人民幣221,944,000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5%至18%(2018年:6%至15%),並將於2020年2月至2020年12月到期。於應收貸款中金額人民幣32,500,000元(2018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20,000,000元(2018年:人民幣24,000,000元)以獨立第三方持有的物業及土地使用權作抵押。於2019年12月31日,所有應收貸款人民幣161,817,000元於一年內到期,並分類為流動資產。於2018年12月31日,人民幣194,431,000元於一年內到期,並分類為流動資產,而人民幣27,513,000元於一年後到期,並分類為非流動資產。
- (b) 於2019年12月31日,本集團已就提供資金人民幣63,907,000元(2018年: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。該等貸款年利率介乎10%至15%(2018年:15%),並將於2019年9月至2025年6月到期。於2019年12月31日,人民幣39,799,000元(2018年: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7,858,000元(2018年:人民幣8,355,000元)於一年後到期,並分類為非流動資產。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

25. 應收貸款 (續)

有關應收貸款的全期預期信貸虧損之信貸虧損撥備變動

	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元
於2018年1月1日及2018年12月31日之結餘	-
減值虧損	16,250
於2019年12月31日之結餘	16,250

減值評估詳情載於附註41(b)。

26. 遞延稅項

以下為於截至2019年及2018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	合 約 資 產 及 其 他 的 暫 時 差 額	物 業 公 平 值 調 整	指 定 按 公 平 值 計 入 其 他 全 面 收 益 的 權 益 工 具 公 平 值 調 整	無 形 資 產	總 計
	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元
於2018年1月1日	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)
於損益計入(扣除)	9,020	(162)	(2,099)	-	34,107	40,866
於其他全面收益扣除	-	-	-	(72)	-	(72)
於2018年12月31日	48,985	(2,762)	(12,761)	(6,322)	(286,736)	(259,596)
收購附屬公司(附註42)	-	-	-	-	(20,968)	(20,968)
於損益計入	15,361	885	650	-	34,895	51,791
於其他全面收益計入	-	-	-	443	-	443
於2019年12月31日	64,346	(1,877)	(12,111)	(5,879)	(272,809)	(228,330)

綜合 財務報表附註

截至2019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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延稅項資產	61,806	48,985
遞延稅項負債	(290,136)	(308,581)
	(228,330)	(259,596)

本集團的未動用稅項虧損約為人民幣228,136,000元（2018年：人民幣141,431,000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296,572,000元（2018年：人民幣235,128,000元），而已確認遞延稅項資產為人民幣257,384,000元（2018年：人民幣195,940,000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（2018年：人民幣39,188,000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2019年12月31日，本集團已就擬透過自獨立第三方收購若干物業管理公司而進行的收購事項作出按金人民幣9,868,000元（2018年：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2019年12月31日止年度

28. 代表住戶付款／收款

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
代表住戶付款	(a)		
— 按酬金制	(c)	855,111	714,272
— 按包幹制	(d)	192,708	172,708
— 按顧問服務安排	(e)	7,310	14,453
		1,055,129	901,433
減：信貸虧損撥備		(146,664)	(122,816)
		908,465	778,617
代表住戶收款	(b)		
— 按酬金制	(c)	71,630	70,131
— 按包幹制	(d)	329,764	333,030
— 按顧問服務安排	(e)	2,468	3,515
		403,862	406,676

附註：

- (a) 此等結餘為與本集團所管理社區的物業管理處的經常賬目。由於該等社區物業管理處（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。
- (b) 結餘指本集團管理之社區個人住戶往來賬戶。
- (c) 結餘指顧問服務安排項下與物業管理公司往來賬戶，包括本集團就社區管理提供的司庫職能。
- (d) 應收結餘淨額指本集團代表社區、個人住戶及物業管理公司支付的開支超出向該社區住戶收取的物業管理費／償還款。應付結餘淨額指向該社區住戶收取的物業管理費／償還款超出本集團代表社區、個人住戶或物業管理公司支付的開支。
- (e) 結餘指顧問服務管理項下與物業管理公司往來賬戶，包括本集團就社區管理提供的司庫職能。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

28. 代表住戶付款／收款 (續)

有關代表住戶付款的全期預期信貸虧損之信貸虧損撥備變動

	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	合計 人民幣千元
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
減值虧損，扣除撥回	2,917	44,456	47,373
轉撥至信貸減值	(1,688)	1,688	—
撤銷金額	—	(23,525)	(23,525)
於2019年12月31日的結餘	11,440	135,224	146,664

當有資料顯示社區有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，本集團會撤銷代表住戶對社區的付款。

減值評估詳情載於附註41(b)。

29. 按公平值計入損益的金融資產

於2019年12月31日，按公平值計入損益的金融資產主要包括於私人實體的可換股債券投資。於2018年12月31日，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。

投資的回報及本金概無擔保。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。公平值的詳情載於附註41(c)。

於2019年12月31日，該等投資的本金額為人民幣3,000,000元（2019年：人民幣26,062,000元）。董事認為該等投資於2019年12月31日的公平值與其本金額相若。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

30. 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

於2019年12月31日，分別有已抵押銀行存款人民幣124,146,000元（2018年：人民幣346,000,000元）已抵押予銀行作為本集團一年內到期的銀行融資的抵押品並分類為流動資產，及已抵押銀行存款人民幣90,500,000元（2018年：無）已抵押予銀行作為本集團一年後到期的銀行融資的抵押品並分類為非流動資產。

截至2019年及2018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%計息。

31. 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項	401,176	504,403
其他應付款項及應計款項：		
已收按金	304,464	319,421
應計員工成本	300,515	298,901
退休福利供款撥備	120,257	157,040
其他應付稅項	71,605	80,010
就收購附屬公司應付代價	20,287	4,690
代表網上平台商戶收款	4,419	1,847
應付租金	1,371	1,613
其他應付款項及應計款項	63,761	104,208
	886,679	967,730
總計	1,287,855	1,472,133

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至60日	275,658	321,442
61至180日	82,941	129,429
181至365日	26,884	36,924
1年以上	15,693	16,608
	401,176	504,403

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

32. 合約負債

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
客戶墊款：		
物業管理服務	329,307	218,586
設備安裝服務	20,908	20,106
	350,215	238,692

於2018年1月1日，合約負債為人民幣473,928,000元。

下表列示於兩個報告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
計入截至2019年12月31日止年度年初合約負債的 已確認收入	218,586	14,039	232,625
	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
計入截至2018年12月31日止年度年初合約負債的 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。

當本集團於設備安裝開始前收到按金時，將會於合約開始時產生合約負債，直至就相關合約確認的收益超過按金金額為止，該期間預計將於客戶作出預付款日期起兩年內結束。

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2019年12月31日止年度

33. 借款

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款		494,452	628,191
其他貸款	(a)/(b)	1,545,828	2,455,565
		2,040,280	3,083,756
有抵押	(c)	994,345	1,023,382
無抵押		1,045,935	2,060,374
		2,040,280	3,083,756
浮息借款		299,502	395,764
定息借款		1,740,778	2,687,992
		2,040,280	3,083,756
應償還賬面值：			
一年內		752,576	1,362,868
超過一年，但不超過兩年		962,704	54,265
超過兩年，但不超過五年		325,000	1,666,623
		2,040,280	3,083,756
減：流動負債項下所示於一年內到期的金額		(752,576)	(1,362,868)
非流動負債項下所示的金額		1,287,704	1,720,888

附註：

- (a) 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（「花樣年中國集團」）擔保。金額於2019年1月全部結清。
- (b) 於2019年12月31日，其他貸款當中尚未償還結餘人民幣800,000,000元（2018年：人民幣1,000,000,000元）指前合營公司合夥人提供的貸款，按年利率8.63%計息。
- (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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

33. 借款 (續)

以下為本集團借款的實際利率範圍：

	2019年	2018年
浮息借貸	2.10%至6.96%	2.10%至6.96%
定息借貸	4.28%至10.05%	4.28%至14%

34. 租賃負債

	2019年 12月31日 人民幣千元
應付租賃負債：	
一年內	2,300
超過一年但不超過兩年	1,830
超過兩年但不超過五年	3,757
超過五年	5,756
	13,643
減：於流動負債下列示於一年內到期並須結清的金額	(2,300)
	11,343
於非流動負債下列示於一年後到期並須結清的金額	

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

35. 公司債券

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
境內公司債券一	(a)	–	106,092
境內公司債券二	(b)	–	61,493
境內公司債券三	(c)	149,786	147,916
		149,786	315,501
應付賬面值：			
一年內		149,786	181,497
超過一年但不超過兩年		–	10,635
超過兩年但不超過五年		–	123,369
		149,786	315,501
減：於一年內到期於流動負債下列示的款項		(149,786)	(181,497)
於非流動負債下列示的款項		–	134,004

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务集團有限公司（「深圳彩生活」）發行本金總額為人民幣100,000,000元的境內公司債券。該等公司債券由花樣年中國集團擔保，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元的境內公司債券。該等公司債券由花樣年中國集團擔保，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。發行價為本金額的97.1%。原始實際年利率為8.1%。
- 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元於損益確認。
- 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%。2018年，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。
- 境內公司債券二已於2019年9月到期時被償還。
- (c) 於2017年11月，深圳彩生活發行本金總額為人民幣150,000,000元的境內公司債券。該等公司債券由花樣年中國集團擔保，按名義年利率7.0%計息，有關利息自2018年11月起每年支付。發行價為本金額的96.3%。實際年利率為8.4%。該等公司債券將於2020年11月到期。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

35. 公司債券 (續)

年內，公司債券的變動載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	315,501	552,602
已確認實際利息	16,285	37,959
支付利息	(22,000)	(38,200)
贖回公司債券	(160,000)	(240,000)
贖回公司債券的虧損	-	2,512
修訂公司債券的虧損	-	628
於12月31日	149,786	315,501

36. 已發行資產抵押證券

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已發行資產抵押證券			
2016年資產抵押證券	(a)	50,146	174,228
2018年資產抵押證券	(b)	54,402	86,191
		104,548	260,419
應付賬面值*：			
於一年內		70,078	96,666
超過一年但不超過兩年		34,470	62,117
超過兩年但不超過五年		-	101,636
		104,548	260,419
分類為：			
即期			
附帶可於一年內行使的認沽期權的賬面值		37,520	130,685
未附帶認沽期權並須於一年內償還的賬面值		49,963	77,951
		87,483	208,636
非即期		17,065	51,783
		104,548	260,419

* 到期金額以已發行資產抵押證券協議載列的預定還款日期為基準。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

36. 已發行資產抵押證券 (續)

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，並由花樣年中國集團擔保。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130,685,000元的2016年資產抵押債券於2018年12月31日分類為流動負債。

於2019年8月，本集團以總代價人民幣75,032,000元購回本金額人民幣66,541,000元的2016年資產抵押債券。購回虧損人民幣3,520,000元於損益確認。

於2019年8月，深圳彩生活將兩批2016年資產抵押債券的年票面利率分別由6.1%調整至7%及7.2%，而並無2016年資產抵押債券的持有人行使認沽期權。修改的相關虧損人民幣1,380,000元於損益確認。

- (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盈利作抵押並由花樣年中國集團提供擔保的資產抵押債券（「2018年資產抵押債券」）。2018年資產抵押債券按貼現率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年資產抵押債券而言，深圳彩生活（作為發行人）有權調整利率及2018年資產抵押債券持有人有權於2020年1月按其本金額之面值將2018年資產抵押債券全部或部分售回予本集團。因此，賬面值人民幣37,520,000元的2018年資產抵押證券於2019年12月31日分類為流動負債。於2020年1月，2018年資產抵押債券的全部持有人行使認沽期權，而深圳彩生活已悉數贖回本金額人民幣36,000,000元的2018年資產抵押債券。

董事認為，認沽期權的公平值於初步確認時及於2019年及2018年12月31日微乎其微。

年內，資產抵押證券的變動列載如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	260,419	227,737
發行日期的所得款項淨額	-	98,236
已確認實際利息	20,861	22,083
還款	(85,750)	(71,250)
購回2016年資產抵押債券	(75,032)	-
已付利息	(20,850)	(16,387)
修改2016年資產抵押債券的虧損	1,380	-
購回2016年資產抵押債券的虧損	3,520	-
於12月31日	104,548	260,419

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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2018年1月1日、2018年及2019年12月31日		50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：			
於2018年1月1日		995,741	99,574
於共同控制下實體合併時發行股份	(a)	231,500	23,150
配售新股份	(b)	87,246	8,725
於行使購股權時發行股份	(c)	14,151	1,415
於2018年12月31日		1,328,638	132,864
於行使購股權時發行股份	(d)	3	—
配售新股份	(e)	94,105	9,411
於2019年12月31日		1,422,746	142,275

人民幣千元

於綜合財務報表列示：

於2019年12月31日 115,134

於2018年12月31日

106,800

附註：

- (a) 根據本集團與花樣年控股及花樣年控股旗下若干附屬公司（本集團除外）於2018年訂立的買賣協議，本集團收購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。代價以本公司向花樣年控股發行231,500,000股普通股及現金人民幣1,014,174,000元支付。於2019年12月31日，代價人民幣749,487,000元（2018年：人民幣595,487,000元）已結清，剩餘的人民幣264,687,000元（2018年：人民幣418,687,000元）計入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）。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

37. 股本 (續)

附註：(續)

- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 截至2019年12月31日止年度，本公司於行使購股權時發行3,000股每股面值0.10港元的普通股，總代價合共人民幣15,000元。年內購股權的行使價為每股5.76港元。新普通股在各方面均與當時現有股份享有同等權益。
- (e) 截至2019年12月31日止年度，本公司按每股5.22港元的認購價向兩名獨立投資者發行94,105,000股新普通股，總代價為人民幣435,343,000元。認購價較於2019年7月19日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價5.45港元折讓約4.22%。該等股份在各方面與當時已發行股份享有同等權益。

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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 購股權計劃 (續)

(a) 本公司 (續)

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

於2019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84,473,000股(2018年：85,730,000股)，每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本5.9% (2018年：6.5%)。

根據彩生活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
			30/4/2015 – 29/4/2019	30/4/2019 – 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
			30/4/2015 – 29/4/2019	30/4/2019 – 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2019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2019年及2018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2018年				於2019年				
			1月1日 尚未行使	年內授出	年內失效	年內行使	12月31日 尚未行使	年內授出	年內失效	年內行使	12月31日 尚未行使
董事	2014年9月29日	不適用	520,000	-	-	-	520,000	-	-	-	520,000
		29/9/2014 - 28/9/2015	1,064,000	-	-	(50,000)	1,014,000	-	-	-	1,014,000
		29/9/2014 - 28/9/2016	1,064,000	-	-	(50,000)	1,014,000	-	-	-	1,014,000
	2015年4月30日	29/9/2014 - 28/9/2017	548,000	-	-	(50,000)	498,000	-	-	-	498,000
		30/4/2015 - 29/4/2016	436,000	-	(60,000)	-	376,000	-	-	-	376,000
		30/4/2015 - 29/4/2017	435,000	-	(60,000)	-	375,000	-	-	-	375,000
	2016年3月18日	30/4/2015 - 29/4/2018	435,000	-	(60,000)	-	375,000	-	-	-	375,000
		18/3/2016 - 17/3/2017	427,000	-	(20,000)	(40,000)	367,000	-	-	-	367,000
		18/3/2016 - 17/3/2018	426,000	-	(20,000)	(40,000)	366,000	-	-	-	366,000
	2018年11月27日	18/3/2016 - 17/3/2019	426,000	-	(20,000)	(40,000)	366,000	-	-	-	366,000
		27/11/2018 - 26/11/2019	-	934,000	-	-	934,000	-	-	-	934,000
		27/11/2018 - 26/11/2020	-	933,000	-	-	933,000	-	-	-	933,000
		27/11/2018 - 26/11/2021	-	933,000	-	-	933,000	-	-	-	933,000
			5,781,000	2,800,000	(240,000)	(270,000)	8,071,000	-	-	-	8,071,000
僱員及若干附屬公司的非控股股東	2014年9月29日	不適用	5,346,000	-	-	(1,203,000)	4,143,000	-	(56,000)	-	4,087,000
		29/9/2014 - 28/9/2015	11,078,000	-	-	(2,519,000)	8,559,000	-	(101,000)	-	8,458,000
		29/9/2014 - 28/9/2016	11,078,000	-	-	(2,519,000)	8,559,000	-	(101,000)	-	8,458,000
	2015年4月30日	29/9/2014 - 28/9/2017	5,611,000	-	-	(1,313,000)	4,298,000	-	(45,000)	-	4,253,000
		30/4/2015 - 29/4/2016	5,733,000	-	-	-	5,733,000	-	(206,000)	-	5,527,000
		30/4/2015 - 29/4/2017	5,732,000	-	-	-	5,732,000	-	(206,000)	-	5,526,000
	2016年3月18日	30/4/2015 - 29/4/2018	5,732,000	-	-	-	5,732,000	-	(206,000)	-	5,526,000
		18/3/2016 - 17/3/2017	8,196,000	-	(7,000)	(2,109,000)	6,080,000	-	(111,000)	(1,000)	5,968,000
		18/3/2016 - 17/3/2018	8,196,000	-	(7,000)	(2,109,000)	6,080,000	-	(111,000)	(1,000)	5,968,000
	2018年11月27日	18/3/2016 - 17/3/2019	8,195,000	-	(8,000)	(2,109,000)	6,078,000	-	(111,000)	(1,000)	5,966,000
		27/11/2018 - 26/11/2019	-	5,555,000	-	-	5,555,000	-	-	-	5,555,000
		27/11/2018 - 26/11/2020	-	5,555,000	-	-	5,555,000	-	-	-	5,555,000
		27/11/2018 - 26/11/2021	-	5,555,000	-	-	5,555,000	-	-	-	5,555,000
			74,897,000	16,665,000	(22,000)	(13,881,000)	77,659,000	-	(1,254,000)	(3,000)	76,402,000
總計			80,678,000	19,465,000	(262,000)	(14,151,000)	85,730,000	-	(1,254,000)	(3,000)	84,473,000
於年末可行使							59,821,000				65,008,000
加權平均行使價 (港元)							6.81				6.78
於行使日期的加權平均行使價 (港元)							6.25				5.76

附註：截至2019年12月31日止年度，授予僱員的1,254,000份（2018年：262,000份）購股權已失效。

綜合 財務報表附註

截至2019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2019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人民幣13,567,000元（2018年：人民幣10,788,000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2019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2019年12月31日，根據花樣年計劃向本公司合資格董事及僱員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為16,893,000股(2018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2019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2019年及2018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2018年				於2018年				於2019年	
			1月1日 未行使	年內已授出	年內失效	年內已行使	12月31日 未行使	年內已授出	年內失效	年內已行使	12月31日 未行使	12月31日 未行使
董事	2011年8月29日	29/8/2011 - 28/8/2012	634,000	-	-	-	634,000	-	-	-	-	634,000
		29/8/2011 - 28/8/2013	1,268,000	-	-	-	1,268,000	-	-	-	-	1,268,000
		29/8/2011 - 28/8/2014	4,438,000	-	-	-	4,438,000	-	-	-	-	4,438,000
	2012年10月16日	16/10/2012 - 15/10/2013	861,000	-	-	-	861,000	-	-	-	(17,000)	844,000
		16/10/2012 - 15/10/2014	1,722,000	-	-	-	1,722,000	-	-	-	(33,000)	1,689,000
		16/10/2012 - 15/10/2015	6,027,000	-	-	-	6,027,000	-	-	-	(116,000)	5,911,000
			14,950,000	-	-	-	14,950,000	-	-	(166,000)	14,784,000	
僱員	2011年8月29日	29/8/2011 - 28/8/2012	112,000	-	-	-	112,000	-	-	-	(12,000)	100,000
		29/8/2011 - 28/8/2013	224,000	-	-	-	224,000	-	-	-	(22,000)	202,000
		29/8/2011 - 28/8/2014	784,000	-	-	-	784,000	-	-	-	(80,000)	704,000
	2012年10月16日	16/10/2012 - 15/10/2013	112,000	-	-	-	112,000	-	-	-	(2,000)	110,000
		16/10/2012 - 15/10/2014	224,000	-	-	-	224,000	-	-	-	(3,000)	221,000
		16/10/2012 - 15/10/2015	784,000	-	-	-	784,000	-	-	-	(12,000)	772,000
			2,240,000	-	-	-	2,240,000	-	-	(131,000)	2,109,000	
總計			17,190,000	-	-	-	17,190,000	-	-	(297,000)	16,893,000	
年末可行使							17,190,000				16,893,000	
加權平均行使價(港元)							0.82				0.82	
於行使日期的加權平均 行使價(港元)											0.81	

附註：截至2019年及2018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。

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顧問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2019年12月31日止年度內，受託人就股份獎勵計劃收購合共2,038,000股(2018年：1,597,000股)本公司股份，代價為人民幣7,647,000元(2018年：人民幣5,585,000元)。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

39. 股份獎勵計劃 (續)

於2019年12月31日止年度，就股份獎勵計劃持有的1,833,000股(2018年：1,766,000股)股份均獎授予本集團合資格僱員或顧問，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6,567,000元(2018年：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130,000元(2018年：人民幣3,101,000元)已計入(2018年：借記)至保留溢利。

截至2019年12月31日止，共計1,802,000股(2018年：1,597,000股)本公司收購股份尚未授予合資格僱員或顧問。

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33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、合營公司及關連方的款項(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證券之使用，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。

41. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產	4,842,417	5,560,877
指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具	121,735	120,455
按公平值計入損益的金融資產	3,000	26,062
金融負債		
攤銷成本	3,916,748	5,462,646

綜合 財務報表附註

截至2019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

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、聯營公司及合營公司的款項、指定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、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、合營公司及關連方的款項、借款、公司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。

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產		
港元	123,995	49,988
新加坡元(「坡元」)	361	337
負債		
美元	655,763	644,523
港元	134,367	-

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2019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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
港元		
年內溢利增加(減少)	1,037	(4,999)
坡元		
年內溢利減少	(36)	(34)
美元		
年內溢利增加	65,576	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、公司債券、已發行資產抵押證券、租賃負債、應收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33、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2019年12月31日止年度採用25個基點（2018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3,630,000元（2018年：人民幣5,649,000元）。

綜合 財務報表附註

截至2019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風險釐定。截至2019年12月31日止年度採用50個基點(2018年:50個基點)的增加或減少,乃代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘利率於年內上升/下降50個基點(2018年:50個基點)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1,123,000元(2018年:人民幣1,484,000元)。

信貸風險及減值評估

於2019年及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後續措施收回逾期債務。此外,本集團根據預期信貸虧損模式基於撥備矩陣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貸風險,而是將信貸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後續措施收回逾期債務。此外,本集團根據預期信貸虧損模式基於撥備矩陣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降低。

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貸風險,而是將信貸風險分散至眾多交易對手。各交易對手貢獻的代表住戶付款及合約資產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2019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、關連方、聯營公司及合營公司款項以及銀行結餘

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、關連方、聯營公司及合營公司款項的信貸風險透過內部程序管理。各交易對手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、關連方、聯營公司及合營公司之財務表現。

已信貸減值之應收貸款及應收合營公司款項單獨進行預期信貸虧損評估。

本集團流動資金之信貸風險有限，因為交易對手乃於中國及香港成立之具有較高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（包括過往經驗及前瞻性資料）審閱及評估本集團現有金融資產的減值。

根據本公司董事按照預期信貸虧損模式作出的評估，截至2019年12月31日止年度信貸減值的應收貸款及應收合營公司款項的預期信貸虧損分別為人民幣16,250,000元（2018年：無）及人民幣8,606,000元（2018年：無）。量化披露詳情載列於本附註下文。

就其餘金融資產而言，虧損撥備金額於各報告期間對本集團綜合財務報表微乎其微。

綜合 財務報表附註

截至2019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)

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：

	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	2019年 賬面總值 人民幣千元	2018年 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)	378,681	428,833
				整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及撥備矩陣)	336,133	245,161
					714,814	673,994
— 代表住戶付款	不適用	(ii)	28	整個存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	736,584	638,840
				整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及撥備矩陣)	318,545	262,593
					1,055,129	901,433
— 應收貸款	不適用	(iii)	25	12個月預期信貸虧損	193,224	247,211
				整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	32,500	—
					225,724	247,211
— 應收一家合營公司的非即期款項	不適用	(iv)	50(b)	整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	81,505	—
				12個月預期信貸虧損	—	81,505
					81,505	81,505
— 其他應收款項、應收同系附屬 公司、附屬公司非控股股東、 關連方、聯營公司及合營公司 的即期款項	不適用	(v)	24/50(b)	12個月預期信貸虧損	1,057,461	810,912
— 有抵押銀行結餘以及銀行結餘	AAA	不適用	30	12個月預期信貸虧損	1,934,516	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)	69,422	81,249
				整個存續期預期信貸 虧損 (已信貸減值 及撥備矩陣)	1,100	692
					70,522	81,941

綜合 財務報表附註

截至2019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2019年及2018年12月31日根據撥備矩陣經集體評估的貿易應收款項所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別	2019年			2018年			
	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	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%	213,655	1,068	0.5%	257,291	1,287
31至90日	無信貸減值	2.0%	165,026	3,301	2.0%	171,542	3,431
91至180日	已信貸減值	6.0%	149,192	8,952	6.0%	129,512	7,771
181至365日	已信貸減值	12.0%	123,863	14,864	12.0%	61,353	7,362
一至兩年	已信貸減值	35.0%	53,374	18,681	35.0%	45,943	16,080
兩年以上	已信貸減值	100.0%	9,704	9,704	100.0%	8,353	8,353
			714,814	56,570		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貸評級。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。

綜合 財務報表附註

截至2019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)

下表提供於2019年及2018年12月31日根據撥備矩陣經集體評估的代表住戶付款所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別	2019年			2018年			
	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	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%	94,976	90,227	95.0%	80,116	76,110
第二類	無信貸減值	5.0%	108,918	5,446	5.0%	95,554	4,778
第三類	無信貸減值	1.0%	627,666	6,277	1.0%	543,286	5,433
第四類	已信貸減值	20.0%	223,569	44,714	20.0%	182,477	36,495
			1,055,129	146,664		901,433	122,816

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) 應收貸款

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。

計入應收貸款的本金額人民幣32,500,000元已逾期。截至2019年12月31日止年度，本集團與借款人、借款人的個人股東及一名獨立投資者訂立一系列協議，內容有關債務及股權轉讓安排。根據安排，獨立投資者將向個人股東收購借款人的股權，而代價人民幣35,000,000元將由本集團直接轉讓以結算應收貸款。惟上述交易並未完成及應收貸款已逾期。本集團已就債務轉讓合約於深圳市龍華區人民法院（「有關法院」）提起法律訴訟。有關法院已發出通知扣押借款人的三間附屬公司的股權以保障向本集團支付本金額。被扣押股權的指稱價值為人民幣35,266,000元。截至2019年12月31日，該法律訴訟並未結束。本公司董事認為，該等交易對手違約的風險已大幅增加，而本集團於截至2019年12月31日止年度已作出人民幣16,250,000元（2018年：無）的信貸虧損撥備。

應收貸款的結餘人民幣193,224,000元全部均未逾期。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) 應收一間合營公司的非即期款項

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租戶的分租協議的全部權益轉移予合營公司。於2018年及2019年12月31日應收合營公司款項總額人民幣81,505,000元指本集團就購買物業、廠房及設備而墊付的資金。該結餘預期將於合營公司註冊成立起三年內結算。

截至2019年12月31日止年度，合營公司遭遇分租業務虧損並處於財務困境。本公司董事認為，合營公司違約風險已大幅增加，而本集團於截至2019年12月31日止年度已作出人民幣8,606,000元（2018年：無）的信貸虧損撥備。

綜合 財務報表附註

截至2019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)

- (v) 其他應收款項、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營公司的即期款項。
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、聯營公司及合營公司的即期款項均未逾期。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。
- (vi) 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業主前與物業開發商清算的社區。與個別物業管理辦公室相比，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2019年及2018年12月31日根據撥備矩陣經集體評估的合約資產所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別	2019年			2018年			
	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	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%	56,218	1,124	2.0%	78,128	1,563
第二類	無信貸減值	5.0%	13,204	660	5.0%	3,121	156
第三類	已信貸減值	95.0%	1,100	1,045	95.0%	692	657
			70,522	2,829		81,941	2,376

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、公司債券及已發行資產抵押證券為流動資金的主要來源。

綜合 財務報表附註

截至2019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 實際利率 %	按要求償還 或少於三個月 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	五年以上 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
於2019年12月31日							
貿易及其他應付款項	-	766,433	-	-	-	766,433	766,433
代表住戶收款	-	403,862	-	-	-	403,862	403,862
應付同系附屬公司款項							
- 計息	17.72	382	1,146	610	-	2,138	1,708
- 免息	-	338,393	-	-	-	338,393	338,393
應付附屬公司非控股股東款項	-	57,647	-	-	-	57,647	57,647
應付聯營公司款項	-	9,744	-	-	-	9,744	9,744
應付合營公司款項	-	36,234	-	-	-	36,234	36,234
應付關連方款項	-	8,113	-	-	-	8,113	8,113
租賃負債	8.9	678	2,033	9,675	8,303	20,689	13,643
借款							
- 浮動利率	4.24	28,020	189,628	90,945	-	308,593	299,502
- 固定利率	7.71	94,310	621,914	1,301,381	-	2,017,605	1,740,778
公司債券	7.0	-	160,500	-	-	160,500	149,786
已發行資產抵押證券	6.45	64,813	26,273	20,170	-	111,256	104,548
		1,808,629	1,001,494	1,422,781	8,303	4,241,207	3,930,391
於2018年12月31日							
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	17.72	382	1,146	2,139	-	3,667	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
應付合營公司款項	-	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	6.9	106,700	136,793	160,500	-	403,993	315,501
已發行資產抵押證券	6.39	36,747	71,550	183,046	-	291,343	260,419
		3,058,137	570,015	2,446,390	-	6,074,542	5,462,646

綜合 財務報表附註

截至2019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級公平值計量來自相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第2級公平值計量來自第1級內報價之外的資產或負債的直接(即作為價格)或間接(即自價格得出)可觀察輸入數據。
- 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		於12月31日之公平值層級	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年	2018年
按公平值計入損益的金融資產	3,000	26,062	第3級	第2級
指定按公平值計入其他全面收益 的股本工具	121,735	120,455	第3級	第3級

於2018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應用市場法估計，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2019年12月31日，按公平值計入損益之金融資產的公平值(即可換股債券)乃由獨立估值師透過應用市場法估計。估值的主要不可觀察輸入數據為從事類似業務公司近期交易的估計價格及預期未來財務表現。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

41. 金融工具 (續)

(c) 公平值 (續)

按經常基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值 (續)

於2019年及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。

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	2019年	2019年	2018年	2018年
		賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
非上市公司債券	第3級	149,786	152,666	315,501	319,073
已發行資產抵押證券	第3級	104,548	108,022	260,419	268,483

42. 收購附屬公司

截至2019年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購	
			股本權益	主要業務
北京達爾文國際酒店物業管理有限公司 (「北京達爾文」)	97,920	2019年3月31日	51%	提供物業管理服務
深圳市閑閑科技有限公司 (「深圳閑閑」)	1,808	2019年3月31日	72%	提供增值服務
泰安市好生活物業管理有限公司 (「泰安好生活」)	1,700	2019年9月30日	60%	提供物業管理服務

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

42. 收購附屬公司 (續)

截至2019年12月31日止年度 (續)

截至2019年12月31日止年度內，所有收購事項均自獨立第三方收購。

所收購附屬公司的主要業務為提供物業管理及增值服務，而收購事項的目的為擴展本集團物業管理及增值服務。

轉讓的總代價

	北京達爾文 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金	23,618	988	24,606
過往年度已付按金	59,168	1,500	60,668
於一年內到期的應付代價 (計入貿易應付款項及 其他應付款項)	15,134	1,020	16,154
	97,920	3,508	101,428

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：

	北京達爾文 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	383	15	398
於一間聯營公司的權益	842	-	842
無形資產	82,400	1,472	83,872
貿易應收款項	6,639	2,386	9,025
其他應收款項及預付款項	5,454	494	5,948
銀行結餘及現金	31,235	325	31,560
合約負債	(18,644)	-	(18,644)
貿易應付款項	(4,702)	-	(4,702)
其他應付款項及應計款項	(12,049)	(3,039)	(15,088)
代表住戶收款	(5,820)	-	(5,820)
應付附屬公司非控股股東款項	(3,315)	-	(3,315)
應付一間聯營公司款項	(23)	-	(23)
稅項負債	-	(30)	(30)
遞延稅項負債	(20,600)	(368)	(20,968)
	61,800	1,255	63,055

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

42. 收購附屬公司 (續)

截至2019年12月31日止年度 (續)

截至2019年12月31日止年度，貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣14,973,000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

	北京達爾文 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
轉讓的代價	97,920	3,508	101,428
加：非控股權益	30,282	543	30,825
減：已收購的可識別資產淨值的公平值	(61,800)	(1,255)	(63,055)
	66,402	2,796	69,198

收購相關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／負債淨值的比例計量。

截至2019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。

物業管理服務項下收購附屬公司的無形資產人民幣83,872,000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。

收購產生的現金流入淨額

	人民幣千元
已付現金代價	(24,606)
減：已收購的銀行結餘及現金	31,560
	6,954

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

42. 收購附屬公司 (續)

截至2018年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購股本權益	主要業務
泗陽嘉華物業管理有限公司	2,580	2018年3月31日	80%	提供物業管理服務
江蘇志遠物業服務有限公司	3,009	2018年3月31日	85%	提供物業管理服務
杭州卓盛物業管理有限公司	33,988	2018年12月31日	80%	提供物業管理服務
柳州市中實物業服務有限責任公司	11,000	2018年12月31日	90%	提供物業管理服務
宿遷中尚物業管理有限公司	1,300	2018年12月31日	90%	提供物業管理服務

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。

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。

轉讓的總代價

	人民幣千元
現金	130
過往年度已付按金	51,747
	<hr/>
	51,877

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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

42. 收購附屬公司 (續)

截至2018年12月31日止年度 (續)

於收購日期的應計資產及已確認負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	2,100
無形資產	8,920
貿易應收款項	35,244
其他應收款項及預付款項	10,626
代表住戶付款	14,488
銀行結餘及現金	8,474
貿易應付款項	(25,487)
其他應付款項及應計款項	(20,394)
合約負債	(12,380)
代表住戶收款	(7,314)
應付本公司若干附屬公司款項	(1,760)
應付附屬公司非控股股東款項	(4,243)
稅項負債	(756)
遞延稅項負債	(2,230)
	5,288

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為人民幣60,358,000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

	人民幣千元
轉讓的代價	51,877
加：非控股權益	207
減：已收購的可識別資產淨值的公平值	(5,288)
	46,796

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

42. 收購附屬公司 (續)

截至2018年12月31日止年度 (續)

收購相關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／負債淨值的比例計量。

截至2018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。

物業管理服務項下收購附屬公司的無形資產人民幣8,920,000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。

收購產生的現金流入淨額

人民幣千元

已付現金代價	(130)
減：已收購的銀行結餘及現金	8,474
	<hr/>
	8,344

43. 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2019年12月31日止年度

43. 出售附屬公司 (續)

截至2018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：

商譽	6,831
貿易應收款項	979
其他應收款項及預付款項	3,347
代表住戶付款	12,616
應收若干附屬公司款項	18,756
銀行結餘及現金	2,961
貿易應付款項	(605)
其他應付款項及應計款項	(2,464)
代表住戶收款	(16,656)
應付若干附屬公司款項	(1,332)
稅項負債	(1,492)
已出售資產淨值	22,941
出售附屬公司的收益：	
代價	82,500
減：已出售資產淨值	(22,941)
	59,559
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	50,500
已出售銀行結餘及現金	(2,961)
	47,539

綜合 財務報表附註

截至2019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	租賃負債	公司債券	已發行 資產抵押 證券	應付同系 附屬公司 款項 (非貿易 性質)	應付附屬 公司非控股 股東款項 (非貿易性質)	應付聯營 公司款項 (非貿易性質)	應付合營 公司款項 (非貿易性質)	應付 關連方款項 (非貿易性質)	應付股息	總計
	人民幣千元 (附註33)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註50(b))	人民幣千元 (附註50(b))	人民幣千元 (附註50(b))	人民幣千元 (附註50(b))	人民幣千元 (附註50(b))	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	3,083,756	12,370	315,501	260,419	451,513	38,561	19,971	367	11,769	-	4,194,227
融資現金流量	(1,220,003)	(2,600)	(182,000)	(181,632)	(111,838)	15,771	(10,250)	35,867	(3,656)	(241,172)	(1,901,513)
產生的融資成本	162,869	1,270	16,285	20,861	426	-	-	-	-	-	201,711
外匯匯兌	13,658	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,658
收購附屬公司	-	-	-	-	-	3,315	23	-	-	-	3,338
派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241,172	241,172
修改已發行資產抵押證券的虧損	-	-	-	1,380	-	-	-	-	-	-	1,380
購回已發行資產抵押證券的虧損	-	-	-	3,520	-	-	-	-	-	-	3,520
租約開始	-	2,603	-	-	-	-	-	-	-	-	2,603
於2019年12月31日	2,040,280	13,643	149,786	104,548	340,101	57,647	9,744	36,234	8,113	-	2,760,096
於2018年1月1日	2,069,200	-	552,602	227,737	5,850	16,472	13,513	7,153	-	-	2,892,527
融資現金流量	732,046	-	(278,200)	10,599	(569,158)	17,846	6,458	(6,786)	11,769	(188,895)	(264,321)
產生的融資成本	238,383	-	37,959	22,083	647	-	-	-	-	-	299,072
外匯匯兌	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
修改公司債券的虧損	-	-	628	-	-	-	-	-	-	-	628
購回公司債券的虧損	-	-	2,512	-	-	-	-	-	-	-	2,512
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

45. 主要非現金交易

截至2019年及2018年12月31日止年度，根據與獨立物業開發商（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。

截至2019年12月31日止年度，客戶透過向本集團轉讓物業而償付的貿易應收款項賬面值為人民幣38,173,000元（2018年：人民幣60,271,000元）。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

46. 經營租賃

本集團作為承租人

2018年
12月31日
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

於2018年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款承擔的到期日如下：

2018年
12月31日
人民幣千元

一年內 3,190
第二年至第五年（首尾兩年包括在內） 8,493
超過五年 11,541

23,224

於2018年12月31日，經營租賃付款指本集團就若干辦公物業及商業物業的應付租金。租約的年期經磋商釐定為一至十五年，期內租金固定。

本集團作為出租人

持作出租用途的全部物業於下一年度均有已承擔的承租人。

租賃的最低租賃付款應收款項如下：

2019年
12月31日
人民幣千元

一年內

150

自2019年1月1日起，於應用香港財務報告準則第16號後，設備租賃合約根據香港財務報告準則第15號以客戶合約入賬，因此於2019年12月31日，計入租賃的最低租賃應收款項下並無關於設備租賃合約的承擔。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

46. 經營租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂約：

	2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	38,489
第二年至第五年 (首尾兩年包括在內)	42,563
超過五年	839
	81,891

47. 資本及其他承擔

	2019年 人民幣千元	2018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入賬的已承擔代價	34,302	61,106
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於綜合財務報表入賬的資本開支	26,672	29,203

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性公積金計劃作出供款，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開支人民幣162,866,000元 (2018年：人民幣133,449,000元) 為計劃供款。

綜合 財務報表附註

截至2019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/ 註冊/營運 地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本 人民幣千元	本集團所持實際權益		主要業務	法定形式
			2019年	2018年		
直接持有 Tong Yuan Holdings Limited (通源控股有限公司)	英屬處女群島	828,880	100%	100%	投資控股	有限責任公司
間接持有： 深圳彩生活	中國	100,000	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司	中國	90,000	100%	100%	提供增值服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司	中國	5,000	100%	100%	提供工程服務	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理有限公司	中國	35,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市開元國際物業管理有限公司	中國	50,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
重慶泓山物業管理有限公司	中國	10,000	87%	87%	提供物業管理服務	有限責任公司
成都宏鵬物業管理有限公司	中國	10,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市安彩華能源投資有限公司 (「深圳市安彩華」)	中國	1,000	51%	51%	提供工程服務	有限責任公司
上海同沐物業管理有限公司	中國	5,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
杭州卓盛物業管理有限公司 ^a	中國	5,000	80%	80%	提供物業管理服務	有限責任公司

綜合 財務報表附註

截至2019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/ 註冊/營運 地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本 人民幣千元	本集團所持實際權益		主要業務	法定形式
			2019年	2018年		
深圳萬象△	中國	982,000	100%	100%	投資控股	有限責任公司
萬象美△	中國	50,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
北京達爾文^	中國	5,000	51%	不適用	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳開開^	中國	3,797	72%	不適用	提供增值服務	有限責任公司
泰安好生活^	中國	- (附註)	60%	不適用	提供增值服務	有限責任公司

附註：註冊資本低於人民幣1,000元。

^ 該等附屬公司於截至2019年及2018年12月31日止年度收購。詳情載於附註42。

△ 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。

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。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

49. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(b) 本集團的組成

於各報告期末，有關對本集團而言屬不重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2019年	2018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	11	4
提供物業管理服務	中國	135	120
	新加坡	1	1
	香港	1	1
提供增值服務	中國	48	41
提供工程服務	中國	2	2
		208	179

(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 權益及權利		非控股權益應佔溢利		累計非控股權益	
		2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
深圳市安彩華	中國	49%	49%	16,757	16,704	41,101	30,432
北京達爾文	中國	49%	不適用	6,407	不適用	27,868	不適用
				23,164	16,704	68,969	30,432
個別不重大非控股權益附屬公司				13,957	16,302	112,848	90,239
				37,121	33,006	181,817	120,671

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2019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		北京達爾文	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	125,533	94,519	38,685	不適用
非流動資產	34,619	33,299	79,704	不適用
流動負債	67,852	62,593	41,945	不適用
非流動負債	8,420	3,118	19,570	不適用
本公司擁有人應佔權益	42,779	31,675	29,006	不適用
非控股權益	41,101	30,432	27,868	不適用
收益	61,222	67,282	107,469	不適用
開支	(27,024)	(33,192)	(94,393)	不適用
年內溢利	34,198	34,090	13,076	不適用
本公司擁有人應佔溢利	17,441	17,386	6,669	不適用
非控股權益應佔溢利	16,757	16,704	6,407	不適用
支付予本公司擁有人的股息	6,337	8,585	9,181	不適用
支付予非控股股東的股息	6,088	8,249	8,821	不適用
經營活動現金(流出)流入淨額	(4,386)	48,108	18,635	不適用
投資活動現金流出淨額	(2,604)	-	(222)	不適用
融資活動現金流出淨額	(12,425)	(14,279)	(18,002)	不適用
現金(流出)流入淨額	(19,415)	33,829	411	不適用

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
交付前服務收入 同系附屬公司	23,716	6,214
顧問服務收入 關連方	8,841	4,247
網上推廣服務收入 一間由本公司董事潘軍先生控制的實體 深圳懿軒（本集團的一間合營公司） 一間聯營公司	72,331 11,295 239	40,409 11,774 237
其他增值服務費 同系附屬公司	5	279
設備安裝服務收入 同系附屬公司 關連方 聯營公司	14,973 1,200 99	11,540 — 231
利息開支 一間同系附屬公司	426	647
利息收入 本公司董事唐學斌先生（附註）	—	11

附註：本集團就本公司董事唐學斌先生購買自有物業向彼授出房屋貸款。該房屋貸款按5.4%的年利率計息。該貸款已於截至2018年12月31日止年度內悉數償還。

綜合 財務報表附註

截至2019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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	177,029	150,118
貿易性質	11,996	22,181
	189,025	172,299

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的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至30日	1,235	2,012
31至90日	2,048	2,559
91至180日	2,041	4,412
181至365日	4,798	8,825
1年以上	1,874	4,373
	11,996	22,181

於2018年1月1日，經扣除信貸虧損撥備後的同系附屬公司客戶合約貿易應收賬款為人民幣59,036,000元。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

50. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

於2019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8,713,000元（2018年：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，蓋因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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收附屬公司非控股股東款項 非貿易性質	94,956	119,230
應收聯營公司款項 非貿易性質	19,275	15,905
應收合營公司款項 非貿易性質		
— 非即期	72,899	81,505
— 即期	196,661	24,447
	269,560	105,952

於2019年12月31日，應收一家合營公司的非即期款項人民幣72,899,000元（2018年：人民幣81,505,000元）（當中已扣除信貸虧損撥備人民幣8,606,000元（2018年：無））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並分類為非流動資產。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關連方款項 非貿易性質	9,714	15,072
貿易性質	54,597	1,000
	64,311	16,072

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

50. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

應收關連方(為花樣年控股的合營公司)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:

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至30日	15,665	1,000
31至90日	22,278	—
91至180日	16,654	—
	54,597	1,000

於2018年1月1日，經扣除信貸虧損撥備後的關連方客戶合約貿易應收賬款為人民幣1,000,000元。

與同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營公司的前述非貿易結餘為無抵押及按要求償還。

應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及關連方款項的減值評估詳情載於附註41(b)。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
非貿易性質	340,101	451,513
貿易性質	1,834	8,075
	341,935	459,588
分類為：		
非流動負債	126	1,282
流動負債	341,809	458,306
	341,935	459,588

應付同系附屬公司的貿易結餘指就提供交付前服務及設備安裝服務應付同系附屬公司的合約負債。

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

50. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

於2018年1月1日，與同系附屬公司的合約負債為人民幣9,161,000元。

截至2018年12月31日止年度交付前服務及設備安裝服務之收益中包含人民幣9,161,000元為年初合約負債結轉。

截至2019年12月31日止年度交付前服務及設備安裝服務之收益中包含人民幣8,075,000元為年初合約負債結轉。

計入應付同系附屬公司的非貿易結餘人民幣1,708,000元(2018年：人民幣2,864,000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(2018年：人民幣1,582,000元)於一年內到期及分類為流動負債，而人民幣126,000元(2018年：人民幣1,282,000元)則於一年後到期及分類為非流動負債。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付附屬公司非控股股東款項 非貿易性質	57,647	38,561
應付聯營公司款項 非貿易性質	9,744	19,971
應付合營公司款項 非貿易性質	36,234	367
應付關連方款項 非貿易性質	8,113	11,769

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、關連方、聯營公司及合營公司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2019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2019年及2018年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期福利	10,343	12,857
退休後福利	366	458
以股份支付的款項開支	3,471	2,180
	14,180	15,495

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2019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60,799,000元（2018年：人民幣191,033,000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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已抵押銀行存款（附註30）	214,646	346,000
貿易應收款項	28,944	27,447
	243,590	373,447

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2019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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	368,149	226,833
應收附屬公司款項	2,477,017	2,097,568
	2,845,166	2,324,401
流動資產		
其他應收款項及預付款項	1,782	2,343
應收一名關連方款項	1	1
已抵押銀行存款	94,588	–
銀行結餘及現金	19,183	37,649
	115,554	39,993
流動負債		
其他應付款項	25,662	16,113
應付附屬公司款項	162,273	2,753
一年內到期的借款	134,367	–
	322,302	18,866
流動負債淨額	(206,748)	21,127
總資產減流動負債	2,638,418	2,345,528
非流動負債		
一年後到期的借款	655,763	644,523
資產淨值	1,982,655	1,701,005
資本及儲備		
股本	115,134	106,800
儲備	1,867,521	1,594,205
權益總額	1,982,655	1,701,005

綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

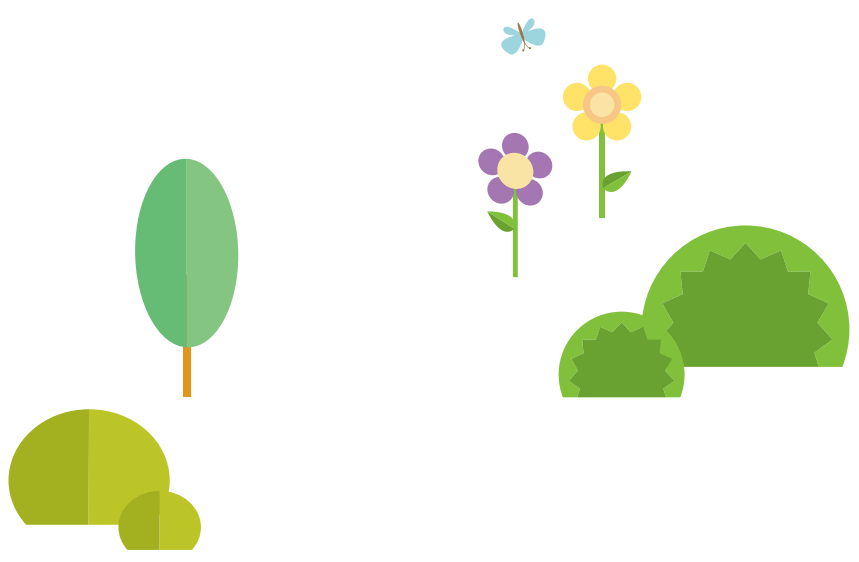
52. 本公司財務狀況及儲備報表 (續)

權益變動

	股份溢價 人民幣千元	股份 支付儲備 人民幣千元	就股份 激勵計劃 持有的股份 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	414,695	242,458	(9,010)	(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	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	-	10,788	9,010	(3,101)	16,697
於2018年12月31日	1,589,125	220,115	(5,585)	(209,450)	1,594,205
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	44,180	44,180
發行新股	427,009	-	-	-	427,009
行使購股權時發行股份	21	(6)	-	-	15
派付予股東的股息	(210,375)	-	-	-	(210,375)
就股份獎勵計劃購回的股份	-	-	(7,647)	-	(7,647)
確認按股權結算以股份支付的款項	-	13,576	6,437	130	20,134
於2019年12月31日	1,805,780	233,676	(6,795)	(165,140)	1,867,521

53. 報告期後事項

於2020年初爆發2019新型冠狀肺炎疫情(「新冠肺炎」)後，中國已經並繼續實施一系列預防及控制措施。本集團將密切關注新冠肺炎疫情的進展情況並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於該等財務報表獲授權發佈日期，本集團並不知悉因新冠肺炎疫情而對該等財務報表造成的任何重大不利影響。



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隴路與民旺路交界處
七星商業廣場寫字樓B1203-09

郵編: 518000 傳真: 86-755-33930881

Tel: 1010-1778 [Http://gw.colourlife.com](http://gw.colourlife.com)