



彩生活服務集團有限公司

股票代碼：1778

力量·增长



2020年報

目錄

公司資料	2
財務摘要	3
榮譽及獎項	4
主席報告	8
管理層討論及分析	13
董事及高級管理層履歷	30
董事會報告	34
企業管治報告	56
獨立核數師報告	66
綜合損益及其他全面收益表	73
綜合財務狀況表	74
綜合權益變動表	77
綜合現金流量表	79
綜合財務報表附註	82

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

中國主要營業地點及總部 地址

中國深圳市

福田區

泰然七路1號

博今商務中心

B座10樓

香港主要營業地點

香港中環

皇后大道中16-18號

新世界大廈1座

1202-03室

上市資料

股份上市

香港聯合交易所有限公司

股份代號：1778

公司網站

www.colourlife.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

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

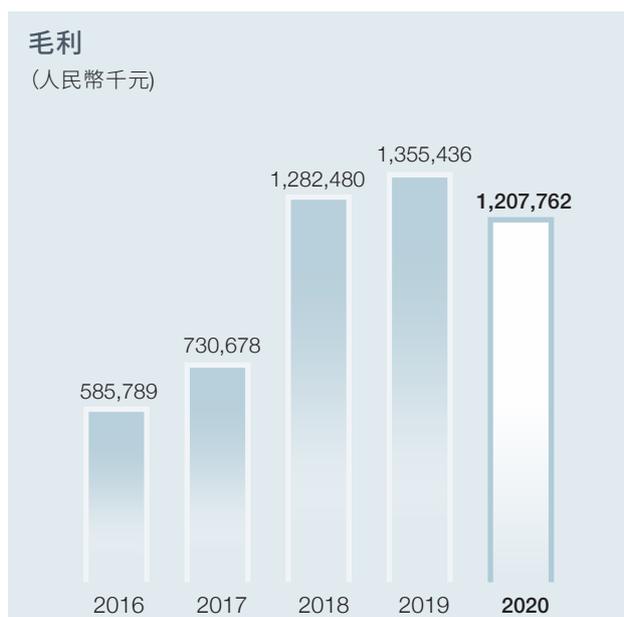
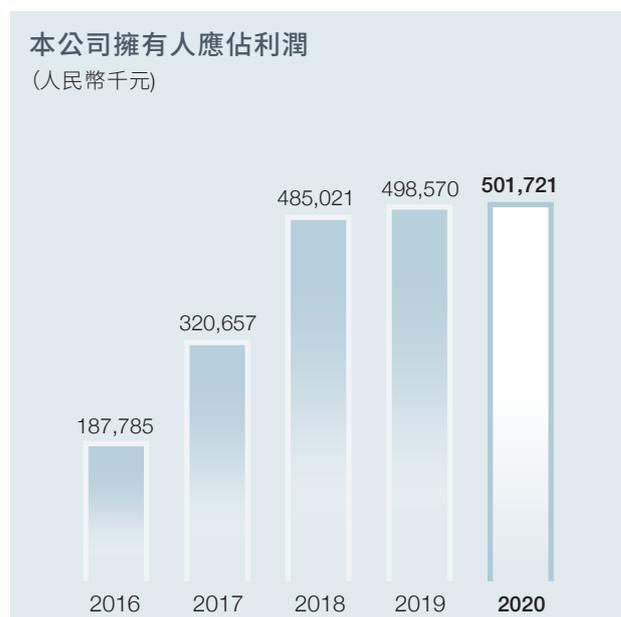
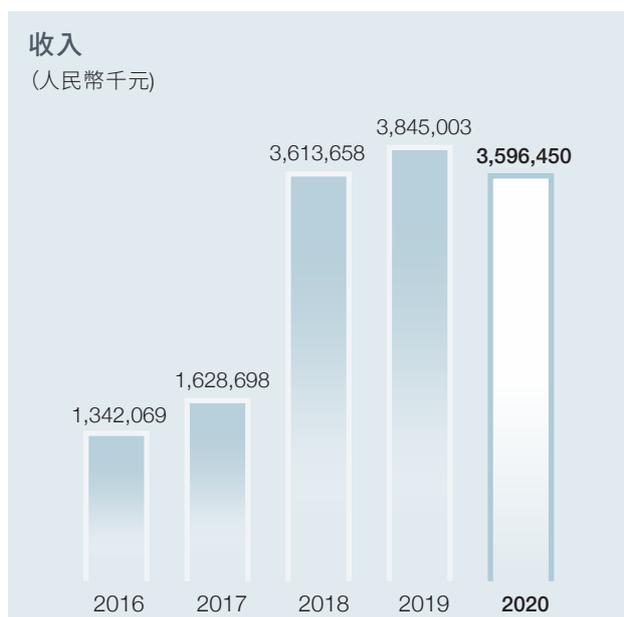
主要往來銀行

(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



	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
收入	1,342,069	1,628,698	3,613,658	3,845,003	3,596,450
毛利	585,789	730,678	1,282,480	1,355,436	1,207,762
本公司擁有人應佔利潤	187,785	320,657	485,021	498,570	501,721
每股基本盈利 (人民幣分)	18.78	32.19	37.90	36.48	34.90
資產總值	4,022,608	8,812,109	10,066,293	9,375,943	10,296,437
負債總額	2,490,136	5,306,930	6,810,154	5,323,947	5,742,015
銀行結餘及現金	754,837	1,847,528	2,666,922	1,721,228	2,458,579

榮譽及 獎項



1. 2020年1月，智通財經、同花順財經「最具價值物業股公司」
2. 2020年1月，智通財經、同花順財經「最佳投資者關係管理獎」



3. 2020年3月，觀點指數研究院「2020中國物業服務企業運營表現TOP20 (第二名)」



4. 2020年5月，中國指數研究院「2020中國物業服務百強企業」



5. 2020年5月，中國指數研究院「2020中國物業服務百強企業服務規模TOP10」



7. 2020年5月，中國指數研究院「2020中國特色物業領先企業-智慧社區」



8. 2020年5月，中國指數研究院「2020中國上市物業服務企業綜合實力TOP10」



6. 2020年5月，中國指數研究院「2020中國物業科技賦能領先企業」



9. 2020年5月，中國指數研究院
「2020中國上市物業服務投資
價值優秀企業」



10. 2020年5月，中國物業管理協會
「2020物業服務企業上市公司
十強」



11. 2020年5月，中國物業管理協會
「2020物業服務企業上市公
司十強」



12. 2020年7月，中國物業研究協會
「2020中國物業防疫滿意度調
查第三名」



14. 2020年8月，觀點指數研究院
「2020中國年度物業服務模
式大獎」



13. 2020年8月，觀點指數研究院
「2020中國年度影響力物業
服務TOP30 (第三名)」



榮譽及 獎項



15. 2020年9月，中國指數研究院「2020 物業服務平台優秀品牌」



16. 2020年9月，中國指數研究院
「2020中國物業服務市場化運
營領先品牌企業」



17. 2020年9月，中物研協
「2020物業服務企
業品牌價值100強」



19. 2020年9月，深圳市物業管理行業
協會「2019年度深圳市物業服務企
業綜合實力百強企業」



18. 2020年9月，中物研協「2020物業服務
企業綜合實力500強」



排名	企业名称	排名	企业名称
1	北京物业服务有限公司	16	保利物业服务有限公司 (0201.HK)
2	绿城物业服务集团有限公司 (0268.HK)	17	融创物业服务集团有限公司
3	彩生活物业服务集团有限公司 (0178.HK)	18	富力物业服务有限公司
4	万科物业服务有限公司 (0884.HK)	19	保利发展地产集团有限公司
5	金地物业管理集团有限公司	20	彩生活物业服务集团有限公司 (0178.HK)
6	招商局地产服务集团有限公司 (0049.HK)	21	招商局物业管理有限公司 (0049.HK)

排名	企业名称	排名	企业名称
1	碧桂园服务控股有限公司 (0276.HK)	51	越秀物业服务集团有限公司
2	万科物业服务有限公司	52	碧桂园生活服务集团有限公司
3	碧桂园生活服务集团有限公司 (0276.HK)	53	广州越秀物业服务集团有限公司
4	彩生活物业服务集团有限公司 (0178.HK)	54	招商局地产服务集团有限公司
5	佳兆业集团控股有限公司	55	厦门信达物业管理服务有限公司
6	招商局物业服务集团有限公司	56	珠海华发物业服务集团有限公司

22. 2020年12月，中國房地產報社、中國房地產網、中房智庫「2020中國物業服務企業用戶滿意度30強第三名」

24. 2020年12月，證券日報「2020物業管理資本論壇最具服務品質獎」

主席 報告

尊敬的各位股東：

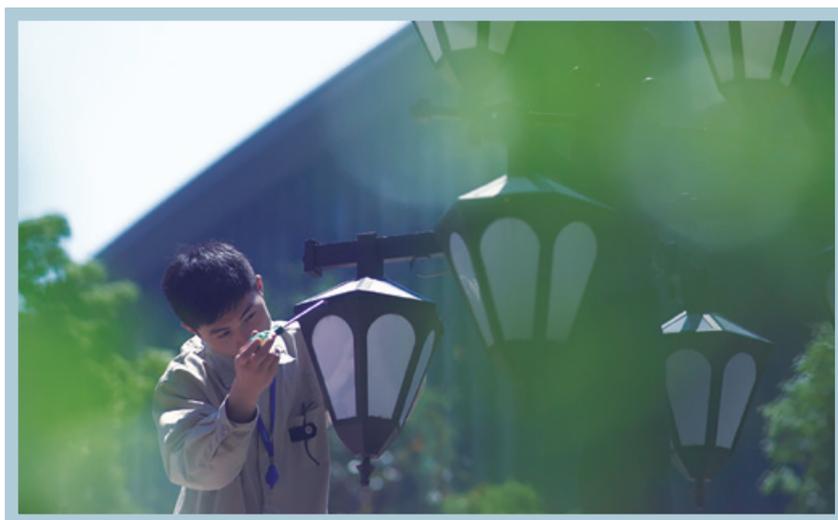
2020年對於中國的物業管理行業和全體物業人，是充滿挑戰、深刻難忘的一年。從年初突來的疫情，到雨季的防汛工作，都成為物業管理行業的大考小考。我們憑著十八年在行業內積累的經驗和鍛煉的能力，逆行抗疫，奮力抗災，打贏一場場沒有硝煙的戰爭，經受住一次次嚴峻的考驗。

努力和付出受到認可肯定的同時，本集團的業務穩步發展。截至2020年12月31日止，本集團實現主營業務年度收入人民幣3,596百萬元，歸屬於控股股東的淨利潤人民幣502百萬元。

提升服務品質 打造優質品牌

物業在社區治理和保障居民安全方面的作用日益重要，服務邊界也不斷延展。物業行業的社會角色、服務內容都發生了很大變化。尤其本次戰疫的經驗，讓我們更清晰認知，紮實做好基礎業務，提升社區服務水平，是社區服務企業安身立命之本，是其他延伸業務的根。

本集團早前提出，夯實基礎，回歸本源。此調整思維在2020年逐步落地，管理細節、服務標準、住戶滿意度成為本集團的重要業務指標，根據項目情況及價格水平制定強針對性的品質提升計劃、服務收費標準，通過主品牌、子品牌、區域品牌協同互補，形成多線、多層次品牌策略，滿足不同城市、項目的服務需求。



疫情為物業行業帶來前所未遇的挑戰，彩生活全體員工的堅守崗位與專業工作，使本集團所管社區沒有發生群體性疫情失控情況，且武漢市在管社區的業主感染率遠低於該市的平均感染率；付出被認可，本集團超過75%的項目收到來自政府的表彰或業主的表揚慰問，受市、區級政府部門表彰127次，街道、社區表彰603次。在樂居財經和中物研協主辦的《物業英雄》第二季“防疫滿意度

調查”中，彩生活各社區在各項得分中均取得了優異的成績，其中萬象美高居人氣榜第1名，彩生活位列綜合評分榜第3名。本集團獲得了中國物業研究協會「2020物業服務平台優秀品牌」，以及中國指數研究院「2020中國物業服務百強企業」等業界獎項。

在過去一年內，無論是彩生活的抗疫表現還是服務滿意度，都獲得了業界和社會的認可，為我們未來進一步深耕戰略區域、樹立標杆項目、以及打造精品品牌，奠定了堅實的基礎。



調整優化組織架構 打造高效管理體系

工欲善其事，必先利其器。過去一年多，本集團因應行業變化和自身發展情況，對業務進行全面回顧梳理，對部門組織調整融合，對管理架構精簡優化。我們對原有架構進行重塑，按照區域重新設立五大戰區、三大特區，促進事業部整合，實現原有業務與收購業務的進一步融合，既有利於本集團統一管理，構建中堅力量，同時提高資源利用率和發揮規模效應，又有利於將部份優秀小區管理服務的經驗推廣至整個集團，使協同效應和成本優勢在更多項目落地。

配合多品牌的發展策略，和精細打造的品質提升計劃，本集團針對不同業態，不同物業費標準，制定和差異化工作及管理標準，並將其同步嵌入服務管理系統，為不同項目提供更好的工具，也為房屋信息、住戶信息數字化管理打下基礎。同時，改革薪酬和激勵機制，調動員工拓展業務的積極性。

通過一系列的調整優化，本集團致力打造扁平化、高效、流暢的管治體系和業務管理系統，為各項業務賦能，為全線員工提供強有力的支持，讓提升服務品質和打造溫度社區的工作紮實落地、順利發展。

主席 報告

穩而謀變把握政策大潮 人文+科技打造溫度社區

2020年國務院政府工作報告提出，深入推進新型城鎮化，大力改造城鎮老舊小區，健全社區管理和服務機制。2021年1月住房和城鄉建設部等10部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，從社會治理、業主委員會治理結構等多個方面，對提升住宅物業管理水平和效能提出要求，更鼓勵物業服務企業開展養老、托幼、家政等延伸服務。



無論是基礎服務，還是增值服務，在政府的政策引導和積極支持下，物業服務行業將更規範、更專業、更細分，切入社區的方方面面、角角落落，這也契合了彩生活的業務發展思路。我們重視基礎服務、注重業主滿意度和提升社區溫度的同時，亦持續對線上業務和增值服務的探索。

縱觀行業變化，物業行業受到資本市場的追捧，上市企業數量逐步增多，除了因為行業收入和現金流的穩定性特點外，還在於社區消費場景的想像空間廣闊。物業管理合同中所約定的管理權，以及物業管理公司與業主之間的多觸點聯繫，共同構成了本行業寶貴的社區資源。基於此，本行業盈利模式的多樣性正在被逐步發掘，而彩生活正是社區增值服務的始創者和開拓者。



本集團曾探索出多種基於社區場景的創新商業模式，以尋找適合彩生活的發展之路。主動擁抱互聯網的熱情，卓越的創新能力，以及對行業趨勢的敏感性，成為了我們的核心競爭力之一，並吸引了京東和三六零兩家互聯網巨頭入股成為彩生活的戰略投資者，強強聯合，共同探索社區增值業務。

2020年本集團與京東聯手，共同推進了快遞櫃業務的試點落地。相比原有其他快遞櫃營運商每年支付的固定社區場租費，新合作模式下的收入可以通過櫃機高效率運轉而增加，盈利能力將顯著提升。同時，彩生活物業人員輔助進行訂單派送，增加與業主溝通聯絡的新觸點，有利於發掘業主的需求和發展新的業務。快遞櫃業務只是我們挖掘社區增值服務的其中一個代表，我們將在此基礎上繼續拓展其他各類型社區服務，讓物業服務真正進入業主的家庭生活。

隨著服務精細化，行業的服務理念也應隨之改變：從小區管理到社區服務，從基礎服務到人文關懷。簡而言之，從小區到社區，再到有溫度的“熱社區”。我們重視業主滿意度，致力於為業主提供多元化服務的同時，也積極提高社區溫度，開展多種社區活動，旨在豐富社群文化活動，促進鄰裡關係，提高業主幸福指數，打造有趣、有愛、有溫度的生活家園。

主席 報告

2020年本集團在全國舉辦8000多場活動，既涵蓋傳統主題節日：春節、元宵節、端午節、七夕、中秋節等，也包括創新主題活動：東方童子軍、地攤經濟活動、助力高考活動、東方比鄰節等，線下參與55萬人次，線上參與200萬人次。我們逐漸建立和優化客戶互聯系統，與客戶建立一對一企業微信互聯，助力線下活動，並制定相應的社群運營計劃。

從升級改造硬件設備，到策劃開展社區活動，彩生活真真正正，自上而下，實現從管理物到服務人的改變。無論是服務觀念、工作方法、運營手段，還是對業主需求的把握，我們都在改進和優化，為業主提供更細緻、更全面的服務，謀求企業更長遠、更健康的發展。憑藉對社區深刻的認知和理解，我們將持續發現、挖掘、提升社區業務的價值，建設人文、科技和溫度三足支撐的美好社區。

儲蓄力量突破增長 無限思維指導發展

過去一年，物業行業得到社會的價值認可，政府的政策支持，並迎來資本的追捧熱浪。可以說，外在環境和內在因素的影響下，物業行業處於巨變之際，此時更需要沉著冷靜，立足現在，思考未來。

疫情考驗和資本追捧，對物業企業帶來了挑戰，也伴隨著機遇。而政府多維度給予物業企業支持，包括經濟補助和政策扶持，這都有利物業行業和企業的未來發展。大浪淘沙，考驗著企業的專業實力和發展思維。專業實力體現著企業現在的實力，影響著企業能否在眼前的驚濤駭浪中站穩腳跟。發展思維決定了企業未來的潛力，影響著企業之路的長度和寬度。

今天，互聯網、物聯網以及人工智能等技術不斷滲透並影響著人們的生活，不能讓傳統行業思維模式限制企業未來的發展之路，企業發展思維更需要“無限思維”。然而，我們也要有足夠的定力來保持初心，服務業主，打造有溫度的社區，就是我們的初心。

展望未來，彩生活將以客戶滿意為根本，實現規模增長和滿意度增長。通過標杆項目、多品牌策略、薪酬改革、激勵機制等，實現存量增收、增量提速，逐步回到增長快車道上。

2020年是彩生活修煉內功、儲蓄力量的一年。經歷過疫情考驗和組織內煉的彩生活，正站在全新的起跑線上，蓄勢待發，突破增長！

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居住體驗。

社區是城市最基層的社會組織細胞，而物業管理提供的服務，對社區居民生活的安定、便捷，以及對社會的發展都具有重要意義。本集團通過提供基礎的四保服務（即保潔、保綠、保安、保修服務），保障業主的基本生活，為社區服務體系奠定堅實的底層基石。

在保障社區居民的基本生活同時，本集團亦深入推進智慧社區的建設，積極擁抱物聯網、大數據、人工智能等技術，引入智能設備的應用，並以此提升本集團效率，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，減少對「管」的職能與範圍的依賴，強化「端」的服務承接能力，以此組織有效的社區服務。例如，本集團打造了「北斗七星」系統，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，本集團逐步實現了物業管理服務全流程的拆分，進一步提升本集團的服務效率。

為了細化深耕基礎業務，本集團將旗下管理項目，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，為不同項目客戶性價比需求，提供針對性強的服務體驗，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，本集團在管理面積穩步增長，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本控制能力。

除了追求服務增效，本集團更致力於打造有溫度的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋梁，拉近業主之間、業主與物業人員的關係，豐富業餘生活，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向發展。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。

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，另一方面也高效了解小區業主的所需服務，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。

管理層討論 及分析

由於京東及360.com作為股東投資於本集團，京東與本集團在社區服務、前置倉設置、物流配送、平台體驗優化等方面展開合作。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、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，為業主打造人文、溫度和科技三方結合的智慧社區。

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，會對購房人發出入伙通知書。購房人在收到入伙通知書後，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」。

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，截至2020年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到563.4百萬平方米，對應的社區數量達到2,841個。其中，於2020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361.0百萬平方米。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。





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2020年12月31日，「星城園丁」APP的註冊用戶數已達到6.1百萬人。以巡邏防控訂單任務為例，自2019年3月28日上線至2020年12月31日，共約3.9百萬人次參與巡邏，巡邏總里程約9.2百萬公里；平台累計接收交通違法舉報1080.9千起，吸毒舉報2.7千起，該平台成為城市居民共同參與文明城市建設的高效窗口。這一創新應用的順利落地，標誌著本集團的線上平台技術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，2020年雙方共同推進了快遞櫃業務試點落地。這一模式下，京東負責快遞櫃的硬件鋪設，本集團配合進行社區內的快遞投遞與派送，快遞員使用櫃機所支付的費用作為收入由本集團與京東進行分成。通過櫃機高效率週轉進而抽取傭金的模式，相比原有快遞櫃運營商每年固定支付給社區的場租費，盈利能力明顯上升。同時，本集團輔助進行訂單派送，成為本集團員工與業主溝通聯絡的新觸點。

管理層討論 及分析

截至2020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 深圳
- 2 佛山
- 3 廣州
- 4 肇慶
- 5 河源
- 6 惠州
- 7 江門
- 8 汕頭
- 9 潮州
- 10 揭陽
- 11 雲浮
- 12 清遠
- 13 韶關
- 14 陽江
- 15 廉江
- 16 宜春
- 17 中山
- 18 珠海
- 19 廈門
- 20 漳州
- 21 泉州
- 22 晉江
- 23 龍巖
- 24 南平
- 25 南平
- 26 龍巖
- 27 九龍
- 28 南平
- 29 新平
- 30 新平
- 31 新平
- 32 海口
- 33 儋州
- 34 福州
- 35 汕頭
- 36 湛江
- 37 豐城
- 38 吉安
- 39 吉安
- 40 梅州
- 41 漳平
- 42 瑞平
- 43 文島
- 44 文島
- 45 文島
- 46 文島
- 47 文島
- 48 文島
- 49 文島
- 50 文島
- 51 文島
- 52 文島
- 53 文島

華東區

- 54 常州
- 55 東台
- 56 高郵
- 57 淮安
- 58 淮陰
- 59 江都
- 60 雲南
- 61 南京
- 62 南通
- 63 上海
- 64 蘇州
- 65 無錫
- 66 蕪湖
- 67 鹽城
- 68 揚州
- 69 常熟
- 70 昆崙
- 71 徐州
- 72 杭州
- 73 蘇州
- 74 湖州
- 75 嘉興
- 76 嘉興
- 77 臨沂
- 78 煙台
- 79 鎮江
- 80 博州
- 81 蚌埠
- 82 蚌埠
- 83 蚌埠
- 84 蚌埠
- 85 蚌埠
- 86 蚌埠
- 87 蚌埠
- 88 蚌埠
- 89 蚌埠
- 90 蚌埠
- 91 蚌埠
- 92 蚌埠
- 93 蚌埠
- 94 蚌埠
- 95 蚌埠
- 96 蚌埠
- 97 蚌埠
- 98 蚌埠
- 99 蚌埠
- 100 蚌埠
- 101 蚌埠
- 102 蚌埠
- 103 蚌埠
- 104 蚌埠
- 105 蚌埠

- 106 曲阜
- 107 馬鞍山
- 108 宜興
- 109 泰州
- 110 姚墟
- 111 姚墟
- 112 姚墟
- 113 姚墟
- 114 姚墟
- 115 姚墟
- 116 姚墟

西南區

- 117 成都
- 118 柳州
- 119 大理
- 120 桂林
- 121 南寧
- 122 貴州
- 123 貴州
- 124 貴州
- 125 貴州
- 126 貴州
- 127 貴州
- 128 貴州
- 129 貴州
- 130 貴州
- 131 貴州
- 132 貴州
- 133 貴州
- 134 貴州
- 135 貴州
- 136 貴州
- 137 貴州
- 138 貴州
- 139 貴州
- 140 貴州
- 141 貴州
- 142 貴州
- 143 貴州
- 144 貴州
- 145 貴州
- 146 貴州
- 147 貴州
- 148 貴州
- 149 貴州
- 150 貴州

- 151 梧州
- 152 肇慶
- 153 肇慶
- 154 肇慶
- 155 肇慶
- 156 肇慶
- 157 欽州
- 158 文山
- 159 玉林
- 160 宜州
- 161 宜州
- 162 宜州
- 163 宜州
- 164 宜州
- 165 宜州
- 166 宜州

東北區

- 167 蓋州
- 168 哈爾濱
- 169 哈爾濱
- 170 哈爾濱
- 171 哈爾濱
- 172 哈爾濱
- 173 哈爾濱
- 174 哈爾濱
- 175 哈爾濱
- 176 哈爾濱
- 177 哈爾濱
- 178 哈爾濱
- 179 哈爾濱
- 180 哈爾濱
- 181 哈爾濱
- 182 哈爾濱
- 183 哈爾濱
- 184 哈爾濱
- 185 哈爾濱
- 186 哈爾濱
- 187 哈爾濱

西北區

- 188 西安
- 189 銀川
- 190 蘭州
- 191 韓城
- 192 西寧
- 193 寶雞
- 194 寶雞
- 195 寶雞
- 196 寶雞
- 197 寶雞
- 198 寶雞
- 199 寶雞
- 200 寶雞
- 201 寶雞
- 202 寶雞
- 203 寶雞
- 204 寶雞
- 205 寶雞
- 206 寶雞

華北區

- 207 北京
- 208 秦皇島
- 209 天津
- 210 石家莊
- 211 包頭
- 212 通遼
- 213 烏海
- 214 太原
- 215 唐山
- 216 呼倫貝爾
- 217 烏魯木齊
- 218 廊坊
- 219 大同
- 220 保定
- 221 長治
- 222 呼倫貝爾
- 223 邢臺
- 224 承德
- 225 滄州
- 226 滄州
- 227 滄州
- 228 滄州
- 229 滄州

華中區

- 230 沙市
- 231 長沙
- 232 益陽
- 233 鄭州
- 234 武漢
- 235 漢口
- 236 開封
- 237 開封
- 238 開封
- 239 開封
- 240 開封
- 241 開封
- 242 開封
- 243 開封
- 244 開封
- 245 開封
- 246 開封
- 247 開封
- 248 開封
- 249 開封
- 250 開封
- 251 開封
- 252 開封
- 253 開封
- 254 開封
- 255 開封
- 256 開封
- 257 開封
- 258 開封
- 259 開封
- 260 開封
- 261 開封
- 262 開封
- 263 開封
- 264 開封
- 265 開封
- 266 開封
- 267 開封
- 268 開封
- 269 開封
- 270 開封
- 271 開封
- 272 開封
- 273 開封
- 274 開封
- 275 開封
- 276 開封
- 277 開封
- 278 開封
- 279 開封

於2020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2020年12月31日				於2019年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	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	9,441	124	727	16	9,596	127	727	16
華南 (不包括深圳)	91,781	571	2,126	8	90,680	570	2,126	8
華東	143,701	939	2,453	7	145,195	951	2,469	8
西南	99,271	373	967	3	99,285	385	967	3
東北	20,821	94	1,498	5	21,075	98	1,680	8
西北	16,729	87	3,506	2	16,347	85	3,506	2
華北	36,791	152	150	2	35,839	145	150	2
華中	133,123	457	300	1	132,087	454	300	1
總計 ⁽¹⁾	551,658	2,797	11,727	44	550,104	2,815	11,925	48

附註：

(1) 於2020年12月31日，本集團合約管理總建築面積達到563.4百萬平方米。

截至2020年12月31日，本集團管理2,797個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為551.7百萬平方米，並與44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11.7百萬平方米。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2020年12月31日				於2019年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	合約管理 總建築面積 (千平方米)	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	550,104	2,815	11,925	48	542,299	2,661	11,353	48
新委任 ⁽¹⁾	7,665	45	-	-	22,044	260	598	2
收購 ⁽²⁾	-	-	-	-	1,231	9	-	-
終止 ⁽³⁾	(6,111)	(63)	(198)	(4)	(15,470)	(115)	(26)	(2)
年末	551,658	2,797	11,727	44	550,104	2,815	11,925	48

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) 本集團通過收購，以擴大其管理的總建築面積及在收購後獲得協同效應。

(3) 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；及(iii)提供節能服務。

物業管理服務的服務範圍

截至2020年12月31日，本集團聘用超過55,001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2020年12月31日		於2019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	0.4–11.4	1.8–16.9
華南(不包括深圳)	0.5–5.9	0.7–16.9	0.5–5.9	0.7–16.9
華東	0.4–17.0	1.1–16.0	0.4–17.0	1.1–16.0
西南	0.5–6.1	0.3–25.0	0.5–6.1	0.3–25.0
東北	0.4–3.3	2.0–18.0	0.4–3.3	2.0–18.0
西北	0.5–4.0	1.4–22.7	0.5–4.0	1.4–22.7
華北	0.7–5.5	1.2–25.0	0.7–5.5	1.2–25.0
華中	0.6–5.3	0.9–16.9	0.6–5.3	0.9–16.9

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。

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2020年12月31日，本集團向44個小區提供顧問服務，顧問的總建築面積為11.7百萬平方米。

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。

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。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2020年12月31日，彩生活生態圈註冊用戶數增加至約37.8百萬人，其中生態圈活躍用戶數增加至16.7百萬人。截至2020年12月31日止年度，增值服務收入累計人民幣256.4百萬元，毛利率保持在95.0%的相對高位。

管理層討論 及分析

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分期逐年返還給購買者在彩之雲的賬號。這部分返還金額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。

「彩生活車位」產品幫助本集團與物業發展商形成良性互動，獲取物業服務資源。

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

網上推廣服務

本集團與不同產品及服務供貨商合作，並透過本集團營運的線上平台彩之雲向業主推廣產品或服務。產品及服務供貨商根據其透過彩之雲平台下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。此外，本集團向其提供管理、諮詢服務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。

近年來，本集團持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；及(iii)節能服務。

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。

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2020年12月31日止年度，總收益由去年約人民幣3,845.0百萬元減少6.5%至約人民幣3,596.5百萬元。

收益減少主要由於本集團業務轉型及爆發Covid-19疫情導致物業管理服務、增值服務及工程服務收益減少。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2019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	3,284,494	91.3%	3,341,501	86.9%	(57,007)	(1.7%)
增值服務	256,380	7.1%	401,301	10.4%	(144,921)	(36.1%)
工程服務	55,576	1.6%	102,201	2.7%	(46,625)	(45.6%)
總收益	3,596,450	100.0%	3,845,003	100.0%	(248,553)	(6.5%)

物業管理服務

截至2020年12月31日止年度，物業管理服務收益由去年約人民幣3,341.5百萬元小幅減少1.7%至約人民幣3,284.5百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2020年		2019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						
按包幹制計算的物業管理服務收費	3,015,899	83.8%	2,989,342	77.8%	26,557	0.9%
按酬金制計算的物業管理服務收費	202,187	5.6%	196,041	5.1%	6,146	3.1%
交付前服務	48,987	1.4%	123,695	3.2%	(74,708)	(60.4%)
物業管理顧問服務費	17,421	0.5%	32,423	0.8%	(15,002)	(46.3%)
物業管理服務費總額	3,284,494	91.3%	3,341,501	86.9%	(57,007)	(1.7%)

有關變動主要源於：

- (a) 按包幹制及酬金制提供物業管理服務的收益增加分別人民幣26.6百萬元及人民幣6.1百萬元，主要由於若干交付前服務項目於物業發展商向置業者／住戶交付物業後轉為包幹制或酬金制物業管理項目；
- (b) 交付前服務減少人民幣74.7百萬元，主要由於爆發Covid-19疫情期間物業發展商的銷售活動受限且本集團提供的交付前服務大幅減少；
- (c) 顧問服務項下物業管理服務減少約人民幣15.0百萬元，此乃主要由於若干顧問服務協議到期及由於爆發Covid-19疫情若干物業管理公司所採取的成本控制策略而並無提供顧問服務所致。

增值服務

截至2020年12月31日止年度，增值服務收益由去年約人民幣401.3百萬元減至約人民幣256.4百萬元，減幅為36.1%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2020年		2019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	111,238	3.1%	147,316	3.8%	(36,078)	(24.5%)
網上推廣服務	85,692	2.4%	148,295	3.9%	(62,603)	(42.2%)
其他增值服務	59,450	1.6%	105,690	2.7%	(46,240)	(43.8%)
增值服務費總額	256,380	7.5%	401,301	10.4%	(144,921)	(36.1%)

管理層討論 及分析

增值服務收益減少乃主要源於：

- (a) 銷售及租賃協助收益減少人民幣36.1百萬元，主要由於Covid-19疫情期間銷售活動受限及物業銷售量大幅減少所致。
- (b) 線上推廣服務所得收益減少人民幣62.6百萬元，主要為E理財相關傭金所得收益減少，乃因Covid-19疫情的影響及線上投資需求減少。
- (c) 其他增值服務收益減少人民幣46.2百萬元，主要由於本集團業務轉型所致。經最近數年大力發展增值服務後，本集團計劃削減「高投入」及／或「高風險」服務，集中資源發展「高質量」及「高回報」服務。

工程服務

截至2020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46.6百萬元，減幅為45.6%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2020年		2019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	36,289	1.0%	71,333	1.9%	(35,044)	(49.1%)
維修及保養服務費	6,263	0.2%	14,041	0.4%	(7,778)	(55.4%)
節能服務費	13,024	0.4%	16,827	0.4%	(3,803)	(22.6%)
工程服務費總額	55,576	1.6%	102,201	2.7%	(46,625)	(45.6%)

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 設備安裝服務收益減少人民幣35.0百萬元，主要由於彩生活車位模式下的交易量減少及智能改進服務響應減少。
- (b) 維修及保養服務的收益減少人民幣7.8百萬元，主要由於本集團業務轉型及作為代理（而非當事人）向住戶提供有關維修及保養服務。
- (c) 節能服務收益減少人民幣3.8百萬元，乃由於Covid-19疫情期間節能服務的推廣／拓展受限所致。

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2020年12月31日止年度，服務成本約為人民幣2,388.7百萬元，較去年約人民幣2,489.6百萬元減少約人民幣100.9百萬元或4.1%。服務成本減少與收益減幅一致。

毛利及毛利率

截至2020年12月31日止年度，整體毛利由去年約人民幣1,355.4百萬元減少約人民幣147.7百萬元或10.9%至約人民幣1,207.8百萬元。

截至2020年12月31日止年度的整體毛利率約33.6%，相對去年35.3%下降1.7個百分點。

(i) 物業管理服務

截至2020年12月31日止年度，物業管理服務的毛利由去年的人民幣922.6百萬元增加人民幣10.5百萬元至截至2020年12月31日止年度的人民幣933.1百萬元及毛利率由去年的27.6%上升0.8個百分點至截至2020年12月31日止年度的28.4%，主要由於地方政府削減社保繳費金額超過疫情防控產生的額外成本。

(ii) 增值服務

截至2020年12月31日止年度，增值服務的毛利由去年的人民幣371.7百萬元減少人民幣128.3百萬元至截至2020年12月31日止年度的人民幣243.4百萬元，及毛利率由去年的92.7%上升2.3個百分點至截至2020年12月31日止年度的95.0%，主要由於本集團業務轉型所致。經最近數年大力發展增值服務後，本集團計劃削減「高投入」及／或「高風險」服務，集中資源發展「高質量」及「高回報」服務。

管理層討論 及分析

(iii) 工程服務

截至2020年12月31日止年度，工程服務的毛利由去年的人民幣61.2百萬元減少人民幣29.9百萬元至截至2020年12月31日止年度的人民幣31.2百萬元，主要由於本集團計劃削減毛利率較低的工程服務，而毛利率由去年的59.9%下降3.7個百分點至截至2020年12月31日止年度的56.2%，主要由於Covid-19疫情期間智能改進服務相關成本增加所致。

其他盈利及虧損

本集團截至2020年12月31日止年度的其他盈利及虧損為盈利約人民幣81.2百萬元，較去年的虧損約人民幣19.2百萬元增加約人民幣100.4百萬元。該變動主要由於2020年爆發Covid-19疫情期間美元大幅貶值，原本以美元計值的若干借款及優先票據產生匯兌收益人民幣84.4百萬元，而另一方面本集團去年錄得匯兌虧損人民幣11.7百萬元。

其他收益

截至2020年12月31日止年度，本集團其他收益約人民幣69.7百萬元，比去年約人民幣48.7百萬元增加約43.2%，主要由於(i)增值稅減免增加約人民幣6.0百萬元；及(ii)無條件政府疫情補貼增加約人民幣17.7百萬元。

銷售及分銷開支

截至2020年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約人民幣16.9百萬元，比去年約人民幣62.9百萬元減少73.1%。減少主要由於Covid-19疫情期間銷售活動受限及減少，尤其是彩生活車位及線上增值服務推廣活動減少所致。

行政開支

截至2020年12月31日止年度，本集團行政開支由去年約人民幣413.3百萬元小幅增加至約人民幣421.8百萬元，增幅為2.1%。增加乃主要由於購買防疫物資產生的額外成本所致。

按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2020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78.1百萬元，較去年約人民幣81.0百萬元小幅減少約3.7%。支收金額乃基於按酬金制管理社區所投入的行政時間成本計算。地區行政人員所產生及分配至社區的行政時數有所減少，乃由於Covid-19疫情期間出行限制所致。

融資成本

截至2020年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣210.4百萬元，較去年約人民幣201.7百萬元增加約4.3%。本集團總債務由2019年12月31日約人民幣2,294.6百萬元增加約10.2%至2020年12月31日約人民幣2,529.6百萬元，債務增加與融資成本增幅一致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2019年12月31日止年度約人民幣180.6百萬元減少12.1%至截至2020年12月31日止年度約人民幣158.7百萬元。實際稅率由去年25.2%下調2.6百分點至截至2020年12月31日止年度的22.6%，主要由於本公司無需繳納所得稅的境外附屬公司產生的匯兌收益人民幣84.4百萬元。

無形資產

於2020年12月31日，無形資產的賬面值由2019年12月31日的約人民幣1,091.2百萬元減少人民幣137.7百萬元至約人民幣953.5百萬元。減少主要為截至2020年12月31日止年度的無形資產攤銷。

商譽

於2020年及2019年12月31日，商譽的賬面值保持為人民幣2,317.3百萬元，乃由於截至2020年12月31日止年度並無進行業務合併及確認減值。

銀行結餘及現金

於2020年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約人民幣2,458.6百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,721.2百萬元增加42.8%。銀行結餘及現金增加主要來自(i)經營活動產生淨現金流入約人民幣825.8百萬元；(ii)投資活動所用淨現金流出約人民幣293.1百萬元；及(iii)融資活動產生淨現金流入約人民幣227.0百萬元。

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2020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547.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣658.2百萬元下降約人民幣111.2百萬元。減少主要由於本集團與住戶間的客戶關係升溫及主要社區物業管理費收取率上升。

其他應收款項及預付款項由2019年12月31日約人民幣751.8百萬元小幅增加約人民幣4.3百萬元至2020年12月31日約人民幣756.1百萬元。

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2019年12月31日約人民幣401.2百萬元小幅增加至2020年12月31日約人民幣405.6百萬元。

其他應付款項及應計款項由2019年12月31日約人民幣886.7百萬元減少人民幣82.2百萬元至2020年12月31日約人民幣804.5百萬元。減少主要由於(i)實施成本控制導致員工成本減少及分派花紅減少；及(ii)Covid-19疫情期間地方政府採取的減免政策導致社保供款的撥備減少所致。

優先票據及債券

截至2020年12月31日，本集團優先票據及債券的賬面值約為人民幣1,552.7百萬元（2019年12月31日：人民幣149.8百萬元）。

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」）作出擔保，按年利率7%計息。公司債券於2020年11月到期。上述公司債券已於2020年到期時悉數償付。

於2020年2月，本公司發行本金額為100百萬美元的優先票據。優先票據由花樣年控股及公司部分子公司作出擔保，按年利率8%計息。除非提前贖回，優先票據將於2021年2月到期。

於2020年7月，本公司發行本金額為130百萬美元的優先票據。優先票據由花樣年控股及公司部分子公司作出擔保，按年利率10%計息。除非提前贖回，優先票據將於2021年7月到期。

已發行資產抵押證券

於2020年12月31日，本集團已發行資產抵押證券的賬面值為約人民幣20.2百萬元（2019年12月31日：人民幣104.5百萬元）。

於2016年8月，深圳彩生活發行本金總額約人民幣300百萬元於2021年到期的資產抵押證券。截至2020年12月31日，賬面值約人民幣20.2百萬元，及於2020年12月31日分類為流動負債。

股本

於2020年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,454,868,000股（2019年12月31日：約1,422,746,000股），股本約人民幣118.0百萬元（2019年12月31日：約人民幣115.1百萬元）。於2020年7月，作為以股代息，向本公司股東發行約32,122,000股普通股。

現金狀況

於2020年12月31日，本集團的現金總額(包括已質押銀行存款)由2019年12月31日約人民幣1,935.9百萬元增加約35.0%至約人民幣2,612.7百萬元。在現金總額中，銀行存款約人民幣154.1百萬元(2019年12月31日：約人民幣214.6百萬元)已被質押或限制用途。

財務狀況持續穩健。於2020年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為1.2倍(2019年12月31日：約1.3倍)。

借款及本集團資產抵押

於2020年12月31日，本集團有銀行及其他借款約人民幣956.7百萬元(2019年12月31日：約人民幣2,040.3百萬元)。其中約人民幣268.0百萬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688.7百萬元為無抵押借款。

資本負債淨比率

資本負債淨比率由債務淨額(即借款、優先票據及債券、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或受限制銀行存款)除以權益總額計量。於2020年12月31日，銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款總額為人民幣2,612.7百萬元，超過債務總額人民幣2,529.6百萬元，故於2020年12月31日並無呈列資產負債淨比率。於2019年12月31日，資產負債淨比率為8.9%。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計值的若干借款及優先票據外，本集團並無任何其他重大直接外匯波動風險。於年內，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣84.4百萬元。

截止至2020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2020年12月31日，撇除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有14,459名僱員(2019年12月31日：約15,289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。

承諾

於2020年12月31日，本集團已分別就購置物業、廠房及設備以及收購附屬公司承諾支付人民幣26,865,000元及人民幣33,517,000元(2019年：人民幣26,672,000元及人民幣34,302,000元)。

董事及 高級管理層履歷

執行董事

潘軍先生（「潘先生」），50歲，為本公司董事（「董事」）會（「董事會」）主席、執行董事及提名委員會主席。彼亦為花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國集團」）總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司董事長及花樣年控股集團有限公司（「花樣年控股」，本公司主要股東，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，股份代號：1777）的主席、首席執行官及執行董事。潘先生於1999年加入花樣年集團，並負責本集團項目的整體運作、制定本集團的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。加入花樣年集團之前，潘先生曾先後擔任世聯地產顧問（深圳）有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學（現四川大學）水利水電工程專業本科畢業證，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價師及深圳市不動產估價學會的會員。

陳新禹先生（「陳先生」），52歲，為本公司執行董事兼薪酬委員會成員。彼主要負責協助董事會主席管理投融資及財務資金相關工作，並向主席匯報。陳先生亦為花樣年控股（本公司主要股東，其股份於聯交所上市，股份代號：1777）執行董事兼首席財務官，負責花樣年集團資本運作規劃管理、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、財務資金中心總經理及投資管理部總經理。

加入本集團之前，陳先生於2015年3月至2019年5月在碧桂園集團擔任投資者關係及金融部副總經理，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., Redondon Beach擔任分析師及於Godesk LLC., Elsegando擔任債券交易組合經理，並曾於中國建築股份有限公司擔任財務資金處處長。陳先生本科畢業於石家莊鐵道學院，並持有西安交通大學企業財務碩士學位及芝加哥University of Illinois高級工商管理碩士學位。陳先生於投資、資本市場及企業融資方面擁有近30年的經驗。

董事及 高級管理層履歷

黃璋先生（「黃先生」），50歲，分別於2018年7月20日及2019年9月19日獲委任為本公司執行董事及首席執行官。彼亦為本公司提名委員會成員。黃先生於本公司完成收購深圳市開元國際物業管理公司（「深圳開元」）後於2015年6月加入本集團。彼自2002年1月起擔任深圳開元的總經理，主要負責深圳開元的管理及運營。

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（主要從事物業開發）的董事及總工程師，主要負責物業發展項目的管理及營運。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（「唐先生」），52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，並其後於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、於2012年6月取得長江商學院高層管理教育課程證書及於2017年7月畢業於中歐國際商學院創業營。

周鴻禕先生（「周先生」），50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。

董事及 高級管理層履歷

獨立非執行董事

譚振雄先生（「譚先生」），70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，譚先生為中審眾環（香港）會計師事務所有限公司的稅務合夥人，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。譚先生現時亦為承達集團有限公司（其股份於聯交所主板上市）的獨立非執行董事。

廖建文博士（「廖博士」），53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。目前，廖博士為本公司控股股東花樣年控股集團有限公司的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市；及京東集團首席戰略官，該公司於納斯達克證券交易所及聯交所上市。

許新民先生（「許先生」），69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2000年起參加中國物業管理協會籌建及以後歷次全國會員代表大會籌備工作。自2001年3月起彼出任中國物業管理協會綜合部主任。自2003年6月起，許先生出任中國物業管理協會副秘書長，主要分管全國物業管理示範考評驗收的組織和實施工作。於2004年至2009年，許先生受聘兼任中國高等教育學會後勤物業管理分會高級顧問。於1991年6月至2001年2月，許先生先後出任江蘇省常州市房管處處長和物業管理處處長，主要負責籌建常州市物業管理協會。許先生於2005年畢業於中國林業大學，並取得工商管理學士學位。

高級管理層

昌榮先生（「昌先生」），46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，彼獲委任為深圳彩生活副總裁。彼於物業管理方面擁有約19年經驗。在加入本集團前，昌先生曾於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」），45歲，為本集團CFO。楊女士於2018年加入本集團，負責本集團財務管理工作。彼於財務管理方面擁有約20年經驗。加入本集團前，楊女士曾於1998年7月至2018年2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2020年8月獲得北京大學匯豐商學院企業管理碩士學位。

董事會 報告

董事會（「董事會」）欣然提呈年度報告及彩生活服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2020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47。

業績及業務回顧

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於第73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12頁的主席報告、第22至29頁的財務回顧及第13至21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至12頁的主席報告。此外，本年報第56至65頁的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2021年7月21日（星期三）向全體於2021年6月8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8.73分（相當於10.38港仙），合共約人民幣127,010,000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2021年3月25日公佈的平均中間平價匯率人民幣1.00元兌1.19港元由人民幣換算為港幣。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司（「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。

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2021年5月24日（星期一）至2021年5月28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2021年5月21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2021年6月3日（星期四）至2021年6月8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2021年6月2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2020年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,454,868,000股（2019年12月31日：1,422,746,000股），股本為人民幣118,036,000元（2019年12月31日：人民幣115,134,000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2020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1,764百萬元（2019年：人民幣1,640.0百萬元），包括股份溢價人民幣1,778百萬元，扣除累計虧損人民幣14百萬元。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事：

潘軍先生 (主席)

陳新禹先生

黃瑋先生 (首席執行官)

董事會 報告

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

於2021年3月25日，黃瑋先生、唐學斌先生、周鴻禕先生及廖建文博士提呈辭任本公司董事職務，自2021年3月26日起生效。本公司於2021年3月25日宣佈，委任(i)朱國剛先生為執行董事；(ii)吳慶斌先生為非執行董事；(iii)鄭宏彥先生為非執行董事；(iv)孫冬妮女士為非執行董事；及(v)朱武祥先生為獨立非執行董事，自2021年3月26日起生效。

根據組織章程細則（「章程細則」）第84條，譚振雄先生及許新民先生應輪席退任，並符合資格於即將舉行之股東週年大會重選連任。此外，根據章程細則第83條，朱國剛先生、吳慶斌先生、鄭宏彥先生、孫冬妮女士及朱武祥先生將任職至股東週年大會並於股東週年大會上重選連任。

概無擬於股東週年大會重選的董事與本公司或其任何附屬公司訂有不可由聘任公司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2020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	5
1,000,000港元至2,000,000港元	6
2,000,000港元至3,000,000港元	—
3,000,000港元至4,000,000港元	4
4,000,000港元以上	1
	<hr/>
	16

各董事截至2020年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益

於2020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，或根據聯交所證券上市規則（「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聯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／權益性質	所持 股份數目	所持相關 股份數目	總額	已發行股本 概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	–	1,755,440 ⁽¹⁾	1,755,440	0.12%
黃瑋先生	實益擁有人	–	500,000 ⁽¹⁾	500,000	0.03%
唐學斌先生	實益擁有人	–	1,598,940 ⁽¹⁾	1,598,940	0.11%
	配偶權益	450,000 ⁽²⁾	–	450,000	0.03%
周鴻禕先生	實益擁有人	–	560,000 ⁽¹⁾	560,000	0.04%
	受控法團的權益	44,686,372	–	44,686,372	3.07%
譚振雄先生	實益擁有人	–	710,000 ⁽¹⁾	710,000	0.05%
廖建文博士	實益擁有人	–	710,000 ⁽¹⁾	710,000	0.05%
許新民先生	實益擁有人	–	710,000 ⁽¹⁾	710,000	0.05%

附註：

- (1) 相關權益為根據本公司購股權計劃授出之非上市以實物交收期權。
- (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2020年12月31日，本公司已發行股份總數為1,454,867,299股。

董事會 報告

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身分／權益性質	所持股份／ 相關股份／ 股本權益數目	權益概約 百分比
潘軍先生	花樣年控股集團有限公司 (「花樣年控股」)	實益擁有人	9,980,000 ⁽¹⁾	0.17%
	深圳市彩之雲網絡科技有限公司 (「深圳市彩之雲網絡」)	實益擁有人	人民幣 7,000,000元	70% ⁽²⁾
	Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」)	受控法團的權益	20股股份	20% ⁽³⁾
唐學斌先生	花樣年控股	實益擁有人	990,720 ⁽¹⁾	0.02%
	深圳市彩之雲網絡	實益擁有人	人民幣 3,000,000元	30% ⁽²⁾

附註：

- (1) 該等相關股份為根據花樣年控股之購股權計劃授出的非上市以實物交收期權。
- (2) 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，深圳市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。
- (3) 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。

除上文所披露者外，於2020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部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(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聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司證券之權益

於2020年12月31日，據董事所知，及根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	已發行股本 概約百分比
曾寶寶女士	受控法團權益 ⁽³⁾	982,640,851 (L) ⁽¹⁾	67.54%
		218,001,477 (S) ⁽²⁾	14.98%
Ice Apex	受控法團權益 ⁽³⁾	982,640,851 (L) ⁽¹⁾	67.54%
		218,001,477 (S) ⁽²⁾	14.98%
Fantasy Pearl	受控法團權益 ⁽³⁾	980,408,486 (L) ⁽¹⁾	67.39%
		218,001,477 (S) ⁽²⁾	14.98%
	實益擁有人	2,232,365 (L) ⁽¹⁾	0.15%
花樣年控股	實益擁有人 ⁽³⁾	974,246,508 (L) ⁽¹⁾	66.96%
Splendid Fortune Enterprise Limited 「Splendid Fortune」)	實益擁有人 ⁽³⁾	6,161,978 (L)	0.42%
		218,001,477 (S) ⁽²⁾	14.98%
劉強東先生	信託受益人	73,160,080 (L) ⁽⁴⁾	5.03%
陞智有限公司	受控法團權益	73,160,080 (L) ⁽⁴⁾	5.03%
JD.com, Inc.	受控法團權益	73,160,080 (L) ⁽⁴⁾	5.03%
JD.com Investment Limited	受控法團權益	73,160,080 (L) ⁽⁴⁾	5.03%
Volga Innovation Limited	實益擁有人	73,160,080 (L) ⁽⁴⁾	5.03%

附註：

(L) — 好倉，(S) — 淡倉

(1) 該等股份包括(i)花樣年控股持有之974,246,508股股份（其中218,001,477股股份為以現金交收的非上市衍生工具）；(ii)由Fantasy Pearl實益擁有之2,232,365股股份及(iii)由Splendid Fortune實益擁有之6,161,978股股份（好倉）。

(2) 該等股份指由Splendid Fortune持有之218,001,477股股份（淡倉），乃以現金交收的非上市衍生工具。

(3) Fantasy Pearl分別擁有花樣年控股及Splendid Fortune 57.43%及67.36%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex擁有80%權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。根據證券及期貨條例，曾寶寶女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股及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.由陞智有限公司擁有72.90%權益。陞智有限公司由劉強東先生屬受益人的信託全資擁有。根據證券及期貨條例，劉強東先生、陞智有限公司、JD.com, Inc.及JD.com Investment Limited被視為於Volga Innovation Limited所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

董事會 報告

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約67,788,000股，佔本公司已發行股份總數4.7%。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)股份於授出日期在聯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聯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。

以下載列購股權計劃項下購股權截至2020年12月31日止年度的變動詳情：

獲授人姓名	授出日期	行使價 港元	於2020年 1月1日 的結餘	購股權數目			於2020年 12月31日 的結餘	附註
				年內授出	年內行使	年內註銷 / 失效		
董事								
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	547,790	-	-	-	547,790	(1)
	2015年4月30日	11.00	347,650	-	-	-	347,650	(2)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2018年11月27日	4.11	500,000	-	-	-	500,000	(6)
黃瑞先生	2018年11月27日	4.11	500,000	-	-	-	500,000	(6)
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	547,790	-	-	-	547,790	(1)
			347,650	-	-	-	347,650	(2)
	2015年4月30日	11.00	103,500	-	-	-	103,500	(3)
	2016年3月18日	5.764	100,000	-	-	-	100,000	(4)
	2018年11月27日	4.11	500,000	-	-	-	500,000	(6)
周鴻禕先生	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
	2018年11月27日	4.11	200,000	-	-	-	200,000	(6)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)
	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
	2018年11月27日	4.11	200,000	-	-	-	200,000	(6)
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)
	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
	2018年11月27日	4.11	200,000	-	-	-	200,000	(6)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)
	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
	2018年11月27日	4.11	200,000	-	-	-	200,000	(6)
小計			6,544,380	-	-	-	6,544,380	
本集團僱員								
	2014年9月29日	6.66	12,502,160	-	-	(3,927,210)	8,574,950	(1)
			13,556,479	-	-	(3,548,145)	10,008,334	(2)及(5)
	2015年4月30日	11.00	16,700,295	-	-	(4,282,869)	12,417,436	(3)
	2016年3月18日	5.764	18,005,038	-	-	(4,927,234)	13,077,804	(4)
	2018年11月27日	4.11	17,164,720	-	-	-	17,164,720	(6)
小計			77,928,692	-	-	(16,685,448)	61,243,244	
總計			84,473,072	-	-	(16,685,448)	67,787,624	

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；及(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。

股份獎勵計劃

本公司於2016年7月4日採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，鼓勵或獎勵對本集團作出貢獻的本集團若干僱員及顧問。

股份獎勵計劃自採納日期起計為期五年。根據股份獎勵計劃，本公司將委任一名獨立受託人(「受託人」)從公開市場購入現有股份，並根據本公司的整體薪酬獎勵規劃將該等股份獎勵予選定參與者。受託人將以信託形式代相關選定參與者持有該等股份，直至該等股份按獎勵的歸屬條件及股份獎勵計劃規則歸屬予相關選定參與者為止。

截至2020年12月31日止年度，受託人並無根據股份獎勵計劃收購任何股份。截至2020年12月31日止年度，概無根據股份獎勵計劃授出股份獎勵。有關年內股份獎勵計劃的詳情載於本公司綜合財務報表附註39。

股票掛鈎協議

截至2020年12月31日止年度，本公司根據2019年末期股息的以股代息安排發行約32,122,000股股份。於2020年12月31日，本公司的法定股本為5,000,000,000港元，分為50,000,000,000股每股面值0.10港元的股份，當中約1,454,868,000股股份已發行並入賬記作繳足股份。年內本公司股本的變動載於綜合財務報表附註37。

除上文所述以股代息安排及購股權計劃外，本公司並無於截至2020年12月31日止年度訂立或於2020年12月31日存續的任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司上市證券

發行股份

於2020年7月17日，作為以股代息，向本公司股東發行約32,122,000股本公司每股面值0.10港元的普通股。

優先票據

於2020年2月25日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2021年到期且票面息率為每年8%的優先票據，以用於再融資其若干債務。

於2020年7月22日，本公司發行本金額為130,000,000美元於2021年到期且票面息率為每年10%的優先票據，以用於再融資其若干債務。

除上文所披露者外，於截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大收購及出售

截至2020年12月31日止年度，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或資產。

本集團未來作重大投資或購入資本資產的計劃詳情，並預計在未來一年如何就上述計劃融資

本公司將根據戰略目標及業務規定作重大投資計劃。

借款

本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註34。

董事會 報告

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。

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2020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2020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2020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48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（包括但不限於安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務）（「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。

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。

截至2020年12月31日止年度，提供工程服務的款項為人民幣22.1百萬元（2019年12月31日：人民幣15.0百萬元），屬於同期年度上限人民幣60.0百萬元（2019年12月31日：人民幣41.0百萬元）的範圍內。

董事會 報告

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

於2014年6月11日，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。

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。

截至2020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10.8百萬元（2019年12月31日：人民幣23.7百萬元），屬於同期年度上限人民幣80.0百萬元（2019年12月31日：人民幣28.0百萬元）的範圍內。

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。

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。

截至2020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23.6百萬元（2019年12月31日：人民幣72.3百萬元），屬於同期年度上限人民幣90.0百萬元（2019年12月31日：人民幣80.0百萬元）的範圍內。

4. 架構合約

根據《外商投資產業指導目錄》（2011年修訂），增值電信服務須遵守外商投資限制，其中外商投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%之股權。互聯網內容供應服務或ICP服務屬於增值電信服務的子類別。本公司中國法律顧問（「法律顧問」）告知，深圳市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2020年12月31日止年度的約人民幣25.8百萬元及截至2020年12月31日的約人民幣2.8百萬元。

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。

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

董事會 報告

潘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。

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48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。

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。

經修訂不競爭契據於本公司在2020年4月24日舉行的股東特別大會上獲得本公司獨立股東批准。

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本公司日期為2020年4月3日的通函內披露。

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。

董事會 報告

董事於競爭業務的權益

除所披露者外，截至2020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。

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2020年12月31日，概無沒收供款可供來年扣減應付供款之用。

僱員成本人民幣1,379.1百萬元於綜合損益及其他全面收益表中扣除，其中人民幣8.2百萬元為董事酬金，而人民幣1,370.9百萬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2020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56至65頁之「企業管治報告」。

股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策（「股息政策」）。

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

足夠公眾持股量

基於本公司所得公開資料及據董事所知，於截至2020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，本公司已按上市規則規定於整個期間一直維持足夠公眾持股量。

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
主席
潘軍

香港，2021年3月25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2020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2020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2020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)

陳新禹先生

黃瑋先生 (首席執行官)

非執行董事：

唐學斌先生

周鴻禛先生

獨立非執行董事：

譚振雄先生

廖建文博士

許新民先生

董事的履歷資料載於本年報第30至33頁「董事及高級管理層履歷」一節。董事會成員彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

主席及首席執行官

主席及首席執行官分別由潘軍先生及黃瑋先生擔任。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2020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。

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。董事履行其對本公司的職責時，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。

企業管治 報告

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。

於回顧年度內，本公司舉行6次董事會會議及2次股東大會，各董事出席會議情況載於下文「董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄」。

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聯交所網站，可應要求提供予股東。

審核委員會全體成員以及薪酬委員會及提名委員會大多數成員為獨立非執行董事。

審核委員會

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

審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控以及風險管理制度，並就委任及罷免外聘核數師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2020年12月31日止年度舉行3次會議。會上，審核委員會獲提供本集團的財務報表（包括截至2020年12月31日止年度的經審核年度業績及截至2020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

薪酬委員會現時由一名執行董事陳新禹先生及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組成。

薪酬委員會的主要職責包括就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議、就個別執行董事及高級管理層的薪酬組合向董事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2020年12月31日止年度舉行2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

提名委員會現時由兩名執行董事，即潘軍先生（主席）及黃璋先生；以及三名獨立非執行董事，即譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生組成。

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；
 - (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。

企業管治 報告

提名委員會於截至2020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2020年股東週年大會重選的董事、檢討董事會多元化政策及可計量目標，並檢討董事會的架構、規模及組成。

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

下表載列截至2020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				股東大會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	
執行董事					
潘軍先生	6/6	不適用	不適用	1/1	2/2
陳新禹先生	6/6	不適用	2/2	不適用	2/2
黃璋先生	5/6	不適用	不適用	1/1	2/2
非執行董事					
唐學斌先生	6/6	不適用	不適用	不適用	2/2
周鴻禕先生	6/6	不適用	不適用	不適用	2/2
獨立非執行董事					
譚振雄先生	6/6	3/3	2/2	1/1	2/2
廖建文博士	6/6	3/3	2/2	1/1	2/2
許新民先生	6/6	3/3	2/2	1/1	2/2

主席亦於截至2020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2020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66至72頁的獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2020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2020年6月30日止六個月之財務業績中期審閱	1,780
—有關持續關連交易的專業服務	38
—財務自動化服務	200
—有關初步業績公告的專業服務 (計入年度審核服務費用)	—
	6,318

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2020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2020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2020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2020年12月31日止年度，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聯交所的網站。

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。

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聯交所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聯交所網站查閱。

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73至192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2020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2020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。

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

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

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2020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2020年12月31日止年度，貴集團管理層並無確認減值虧損。

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的預期信貸虧損，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2020年12月31日，貿易應收款項賬面值為人民幣546,989,000元(經扣除信貸虧損撥備人民幣58,621,000元後)，於截至2020年12月31日止年度的損益內確認信貸虧損撥備人民幣18,634,000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。

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，管理層使用集體基準計算代表住戶付款的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。集體基準評估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2020年12月31日，代表住戶付款之賬面值為人民幣1,050,618,000元（扣除信貸虧損撥備人民幣195,582,000元後），及於截至2020年12月31日止年度之信貸虧損撥備人民幣48,918,000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集體基準評估的資料的完整性，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，並与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。

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，以及為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施（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

2021年3月25日

綜合損益及 其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
服務收益	5及6	3,596,450	3,845,003
服務成本		(2,388,688)	(2,489,567)
毛利		1,207,762	1,355,436
其他收入	7	69,744	48,690
其他收益及虧損	7	81,165	(19,189)
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	8	(89,309)	(86,679)
銷售及分銷開支		(16,944)	(62,884)
行政開支		(421,843)	(413,293)
按酬金制向住宅社區支收的開支		78,072	81,033
融資成本	9	(210,387)	(201,711)
投資物業的公平值變動		(2,461)	1,006
分佔聯營公司業績		3,937	3,938
分佔合營公司業績		996	9,900
除稅前溢利		700,732	716,247
所得稅開支	10	(158,677)	(180,556)
年內溢利	11	542,055	535,691
其他全面收益 (開支)			
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		1,793	(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		(448)	443
年內其他全面收益 (開支)，扣減所得稅		1,345	(1,329)
年內全面收益總額		543,400	534,362
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		501,721	498,570
非控股權益		40,334	37,121
		542,055	535,691
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		503,066	497,241
非控股權益		40,334	37,121
		543,400	534,362
每股盈利－基本 (人民幣分)	14	34.90	36.48
每股盈利－攤薄 (人民幣分)	14	34.90	36.48

綜合 財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	181,905	202,735
使用權資產	16	95,204	85,161
投資物業	17	147,351	155,040
於聯營公司的權益	18	61,046	55,557
於合營公司的權益	19	103,862	100,224
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	20	115,168	121,735
商譽	21	2,317,252	2,317,252
無形資產	22	953,461	1,091,235
合約資產	23	14,572	22,229
其他應收款項	24	4,986	5,900
應收貸款	25	1,761	7,858
質押銀行存款	30	-	90,500
遞延稅項資產	26	85,932	61,806
應收一名關連方款項	48(b)	68,889	72,899
就潛在收購附屬公司支付的按金	27	10,653	9,868
		4,162,042	4,399,999
流動資產			
存貨		-	3,700
合約資產	23	48,986	45,464
貿易應收款項	24	546,989	658,244
其他應收款項及預付款項	24	751,151	745,853
應收貸款	25	224,188	201,616
代表住戶付款	28	1,050,618	908,465
應收關連方款項	48(b)	899,766	564,228
按公平值計入損益的金融資產	29	-	3,000
質押／受限制銀行存款	30	154,118	124,146
銀行結餘及現金	30	2,458,579	1,721,228
		6,134,395	4,975,944

綜合 財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	31	405,567	401,176
其他應付款項及應計款項	31	804,521	886,679
合約負債	32	516,500	350,215
代表住戶收款	28	362,189	403,862
一年內到期的租賃負債	33	7,898	2,300
應付關連方款項		604,003	453,547
稅項負債	48(b)	239,896	229,949
一年內到期的借款	34	436,181	752,576
優先票據及債券	35	1,552,688	149,786
一年內到期的已發行資產抵押證券	36	20,206	87,483
		4,949,649	3,717,573
流動資產淨值		1,184,746	1,258,371
總資產減流動負債		5,346,788	5,658,370

綜合 財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	26	252,937	290,136
應付一名關連方款項	48(b)	-	126
一年後到期的租賃負債	33	18,929	11,343
一年後到期的借款	34	520,500	1,287,704
一年後到期的已發行資產抵押證券	36	-	17,065
非流動負債總額		792,366	1,606,374
資產淨值		4,554,422	4,051,996
資本及儲備			
股本	37	118,036	115,134
儲備		4,231,605	3,755,045
本公司擁有人應佔權益		4,349,641	3,870,179
非控股權益		204,781	181,817
權益總額		4,554,422	4,051,996

第73至192頁的綜合財務報表於2021年3月25日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

潘軍先生
董事

黃璋先生
董事

綜合 權益變動表

截至2020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 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註39)	按	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
						公平值 計入其他 全面收益 之儲備 人民幣千元					
於2019年1月1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
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具的 公平值變動	-	-	-	-	-	(1,772)	-	-	(1,772)	-	(1,772)
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	-	-	-	-	-	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
宣派及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)	-	-	-

綜合 權益變動表

截至2020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 獎勵計劃 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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	501,721	501,721	40,334	542,055
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動	-	-	-	-	-	1,793	-	-	1,793	-	1,793
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	-	-	-	-	-	(448)	-	-	(448)	-	(448)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	1,345	-	-	1,345	-	1,345
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	1,345	-	501,721	503,066	40,334	543,400
就以股代息發行股份 (附註13)	2,902	100,203	-	-	-	-	-	-	103,105	-	103,105
確認為本公司股東分派的股息 (附註13)	-	(128,033)	-	-	-	-	-	-	(128,033)	-	(128,033)
派付予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,488)	(13,488)
自非控股股東收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(5,374)	-	(5,374)	(4,535)	(9,909)
若干附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	653	653
確認按股權結算以股份支付的款項 (附註38及39)	-	-	-	6,698	-	-	-	-	6,698	-	6,698
轉撥	-	-	72,390	-	-	-	-	(72,390)	-	-	-
於2020年12月31日	118,036	1,777,950	283,845	240,374	(6,795)	18,982	(301,591)	2,218,840	4,349,641	204,781	4,554,422

附註：

- (a) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由在中華人民共和國（「中國」）成立的附屬公司的董事會按照其組織章程細則透過撥出其純利（基於附屬公司的中國法定財務報表）而釐定。法定儲備可用於補足本公司中國附屬公司於上一年度的虧損或轉換成額外資本。
- (b) 其他儲備內錄得的金額乃產生自下列途徑：
- 金額人民幣59,198,000元（2019年：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。
 - 截至2020年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣9,909,000元自非控股股東收購若干附屬公司的額外權益。本集團所支付代價與於附屬公司的應佔權益之間的差額人民幣5,374,000元借記至其他儲備。

綜合 現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	700,732	716,247
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)	89,309	86,679
物業、廠房及設備折舊	48,206	54,925
使用權資產折舊	8,657	3,960
無形資產攤銷	137,774	139,583
利息收入	(24,619)	(26,128)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	-	(1,892)
融資成本	210,387	201,711
以股份支付的款項開支	6,698	20,134
分佔合營公司業績	(996)	(9,900)
分佔聯營公司業績	(3,937)	(3,938)
出售物業、廠房及設備的虧損	37	452
修改/購回已發行資產抵押證券的虧損	-	4,900
投資物業的公平值變動	2,461	(1,006)
外匯(收益)虧損淨額	(84,407)	11,740
其他	-	(1,542)
營運資金變動前的經營現金流量	1,090,302	1,195,925
存貨減少	3,700	931
貿易應收款項減少(增加)	85,793	(71,679)
其他應收款項及預付款項增加	(24,850)	(34,640)
代表住戶付款/收款變動	(232,744)	(185,855)
合約資產減少	2,988	12,961
合約負債增加	166,285	92,879
貿易應付款項增加(減少)	4,391	(107,929)
其他應付款項及應計款項減少	(64,647)	(111,736)
應付關連方款項增加(減少)	1,452	(6,241)
應收關連方款項減少(增加)	3,650	(43,412)
經營所得現金	1,036,320	741,204
已付所得稅	(210,503)	(196,568)
經營活動所得現金淨額	825,817	544,636

綜合 現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資活動		
已收利息	24,619	26,128
收購附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	-	6,954
就收購附屬公司支付的按金	(1,380)	(2,150)
就收購附屬公司退還的按金	595	1,448
支付收購附屬公司應付的代價	(17,511)	(557)
收取出售附屬公司應收的代價	22,314	9,685
收購聯營公司及合營公司	(3,852)	-
出售聯營公司及合營公司	-	20,195
購買物業、廠房及設備	(30,266)	(26,569)
出售投資物業所得款項	12,056	7,683
出售物業、廠房及設備所得款項	2,853	5,663
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)
指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具贖回	8,360	308
按公平值計入損益之金融資產購買	-	(7,600)
按公平值計入損益之金融資產贖回	3,000	32,554
向聯營公司及合營公司注資	(2,730)	(20,706)
已抵押銀行存款增加	(54,555)	(124,146)
已抵押銀行存款減少	115,083	255,500
自合營公司收取之股息	-	300
自聯營公司收取之股息	540	1,751
墊付應收貸款	(198,588)	(117,228)
償還應收貸款	165,513	138,715
向關連方墊款	(421,070)	(247,213)
關連方還款	81,882	74,350
投資活動所用現金淨額	(293,137)	(42,443)

綜合 現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動		
已付利息	(137,538)	(206,989)
發行優先票據所得款項淨額	1,592,069	–
償還資產抵押證券本金	(85,740)	(160,782)
新籌集借款	423,993	673,598
償還銀行借款	(1,509,708)	(1,730,732)
償還公司債券	(150,000)	(160,000)
償還租賃負債	(7,241)	(1,330)
若干附屬公司非控股股東的注資	653	23,997
向同系附屬公司支付收購共同控制附屬公司應付的代價	–	(154,000)
關連方墊款	348,813	220,641
向關連方還款	(199,983)	(140,747)
來自發行新股份的所得款項	–	435,343
於行使購股權時發行股份的所得款項	–	15
收購附屬公司的額外權益	(9,909)	–
向附屬公司的非控股股東派付股息	(13,488)	(30,797)
向本公司股東派付的股息	(24,928)	(210,375)
購回股份	–	(7,647)
融資活動所得(所用)現金淨額	226,993	(1,449,805)
現金及現金等價物淨增加(減少)	759,673	(947,612)
年初現金及現金等價物	1,721,228	2,666,922
外匯匯率變動的影響	(22,322)	1,918
年末現金及現金等價物， 呈列為銀行結餘及現金	2,458,579	1,721,228

附註 財務報表

截至2020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47。

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

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂及以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則的修訂，該等修訂於2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效用以編製綜合財務報表：

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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
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

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂及香港財務報告準則的修訂對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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)

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本) 重大的定義的影響

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)。該等修訂本對重大作出新的定義，列明「倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料，可以合理地預期會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等提供有關特定報告實體的財務資料的財務報表作出的決定，則有關資料屬重大。」該等修訂本亦釐清在整體財務報表中，資料是否重大取決於其性質或程度 (單獨或與其他資料結合使用)。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

應用香港財務報告準則第3號 (修訂本) 業務之定義的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本釐清，儘管業務通常具有產出，但就一組綜合的活動及資產而言，產出非屬符合業務定義之必要條件。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過程。

該等修訂本移除對市場參與者是否有能力取代任何缺失的投入或過程及繼續提供產出之評估。該等修訂本亦引進額外指引，以協助釐定是否已獲得實質性過程。

此外，該等修訂本引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。在該可選的集中度測試下，若所收購總資產之絕大部分公平值集中於一項可識別資產或一組類似的資產，則所收購的一組活動及資產並非業務。經評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產以及由遞延稅項負債之影響所產生之商譽。可按個別交易基準選擇是否應用選擇性的集中度測試。

該等修訂本對本集團之綜合財務報表並無影響，惟倘本集團進行任何收購，或會對未來期間造成影響。

附註

財務報表

截至2020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)

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但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	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	Covid-19相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	對概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號 (修訂本)	利率基準改革-第2期 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號 (修訂本)	負債的流動或非流動分類及 香港詮釋第5號(2020)相關修訂 ¹
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年週期之 年度改進 ²

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告準則及其修訂外，本公司董事預期，於可見將來，應用所有其他的新訂香港財務報告準則及其修訂將不會對綜合財務報表有任何重大影響。

香港財務報告準則第3號 (修訂本) 對概念框架的提述

修訂本：

- 更新了香港財務報告準則第3號業務合併中的提述，引用2018年6月發佈之2018年財務報告概念框架(「概念框架」)，而非財務報表的編製及呈報框架(由2010年10月發佈之2010年財務報告概念框架所取代)；
- 增加一項規定，即對於香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號徵費範圍內的交易及其他事件，收購方須應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號而非用概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債；及
- 增加明確的聲明，即收購方不確認在業務合併中收購的或然資產。

收購日期為2022年1月1日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併，本集團將前瞻性應用該等修訂本。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本 (續)

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本 (續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號 (修訂本) 利率基準改革—第2期

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號 (修訂本) 利率基準改革—第2期涉及變更應用香港財務報告準則第7號金融工具：披露的金融資產、金融負債及租賃負債、特定對沖會計處理規定及披露規定以與有關變更及對沖會計的修訂相符一致。

- 變更金融資產、金融負債及租賃負債。為改革所需的變更引入一種實際權宜方法 (由於利率基準改革而直接作出的變更，乃按經濟上等同的基準進行)。該等變更透過更新實際利率進行會計處理。所有其他變更則採用當前的香港財務報告準則規定進行會計處理。對於應用香港財務報告準則第16號的承租人會計處理建議使用類似之實際權宜方法；
- 對沖會計處理規定。根據該等修訂本，對沖會計處理並非僅因利率基準改革而終止。必須修改對沖關係 (及相關文件) 以反映對對沖項目、對沖工具及對沖風險的變更。修改後之對沖關係應符合所有資格標準以應用對沖會計處理，包括有效性要求；及
- 披露。該等修訂本要求作出披露，以使使用者了解本集團所面臨的利率基準改革產生的風險的性質和程度、有關實體如何管理這些風險及實體從銀行間同業拆放利率過渡至替代基準利率的進展，以及有關實體如何管理此過渡。

倘若該等貸款的利率基準因應用修訂本時的改革而有所變動，本集團預期不會出現重大損益。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本) 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

香港財務報告準則第10號 (修訂本) 綜合財務報表及香港會計準則第28號 (修訂本) 於聯營公司及合營企業之投資處理投資者與其聯營公司或合營企業之間出現的資產出售或注資情況。具體而言，此修訂本說明因在與聯營公司或合營企業 (以權益法入賬) 之交易中失去對並無包含業務之附屬公司的控制權所得盈虧，應於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。類似地，於成為聯營公司或合營企業 (以權益法列賬) 之任何前附屬公司所保留之投資按公平值重新計量所得盈虧，於前母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

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。

附註 財務報表

截至2020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)

已頒佈但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(修訂本) 負債的流動或非流動分類及香港詮釋第5號(2020)相關修訂

該等修訂本為評估將結算負債期限延遲至報告日期後最少十二個月之權利作出澄清並提供額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，有關修訂本澄清：
 - (i) 分類不應受管理層在十二個月內結清負債的意向或預期所影響；及
 - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，則即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，該權利在報告期末符合條件的情況下亦存在；及
- 澄清倘負債訂有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行結算，則僅當實體應用香港會計準則第32號金融工具：呈報，將該選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款才不會影響其分類為流動或非流動負債。

此外，由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號亦作出修訂，以使相應的措詞保持一致而結論不變。

根據本集團於2020年12月31日之未償還負債，應用該等修訂本不會導致本集團之負債重新分類。

香港會計準則第16號(修訂本) 物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項

該等修訂本訂明，使物業、廠房及設備項目達致所需地點及狀況以能夠按管理層擬定的方式營運的過程所產生任何項目(如測試有關物業、廠房及設備是否正正常運轉時所產生的樣品)的成本以及出售有關項目的所得款項應按照適用準則於損益確認及計量。項目成本根據香港會計準則第2號存貨計量。

應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本 (續)

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本 (續)

香港財務報告準則 (修訂本) 香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進
年度改進對以下準則作出修訂。

香港財務報告準則第9號金融工具

該等修訂本澄清，為評估對原金融負債條款的變更是否構成「10%」測試下的實質性變更，借款人僅計入在借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號所附用作說明的示例13之修訂，從示例中刪除出租人為租賃物業修繕而作出補償之說明，以消除任何潛在混淆情況。

應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

3. 重大會計政策

綜合財務報表編製基準

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，就編製綜合財務報表而言，倘資料合理預期影響主要使用者所作決策，則有關資料被視為重大。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」的使用價值。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

綜合財務報表編製基準 (續)

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。

重大會計政策

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其控制實體 (包括結構性實體) 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。

3. 重大會計政策 (續)

重大會計政策 (續)

合併基準 (續)

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項目歸屬予本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬予本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益金額為負數。

如需要，將就附屬公司的財務報表作出調整，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與本集團在當中的權益分開呈列，即賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

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號金融工具 (「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

可選集中度測試

自2020年1月1日起，本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動以及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公平值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及無須作進一步評估。

業務合併

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

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔負債必須符合編製及呈列財務報表之框架 (被於2010年10月頒佈的財務報告概念框架所取代) 下資產及負債之定義。

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；

3. 重大會計政策 (續)

業務合併 (續)

業務合併 (續)

- 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代價一部分。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。

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。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

業務合併 (續)

業務合併 (續)

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）。

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減少任何商譽的賬面值，然後按比例根據有關單位（或現金產生單位組別）內各項資產的賬面值分配至其他資產。

在處置相關現金產生單位或現金產生單位組別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（或現金產生單位組別內的現金產生單位）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（或現金產生單位組別）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。

3. 重大會計政策 (續)

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。

聯營公司或合營公司的業績及資產與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或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公司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。

附註

財務報表

截至2020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獎勵計劃購買、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獎勵計劃持有的股份的權益扣減。

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；

3. 重大會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

- 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，已轉移至客戶的商品或服務的價值，並以此為基準確認收入，有關方法最能反映本集團於轉移商品或服務控制權方面的履約情況。

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，是描述本集團轉移商品或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。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

租賃

租賃定義

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

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。

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。

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

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。

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。

附註

財務報表

截至2020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 (續)

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利息及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號來自客戶合約收益（「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

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。

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

租賃修改

不屬於原始條款及條件的租賃合約代價變動作為租賃修訂入賬，包括透過免租或減租所提供的租賃優惠。

本集團將經營租賃的修改自該修改生效日期起作為新租賃入賬，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。

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收入相關政府資助，乃於成為應收款項期間在損益確認。有關資助於「其他收入」下呈列。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

員工福利

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃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。

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的金額將繼續於股份支付儲備持有。

當授出的股份歸屬時，先前於股份支付儲備中確認的金額將轉移至股本及股份溢價。

3. 重大會計政策 (續)

股份支付 (續)

以權益結算並以股份支付之交易 (續)

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。

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。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

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向同一應課稅實體徵收的所得稅有關，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。

3. 重大會計政策 (續)

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。

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」(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。

折舊乃於可使用年期以撇銷資產(在建物業除外)的成本減去剩餘價值後,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,包括任何直接應佔開支。於初步確認後,投資物業乃按其公平值計量,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。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

投資物業 (續)

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

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以與另行收購的無形資產相同的基準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。

於測試現金產生單位之減值時，公司資產在可確立合理及一致之分配基準情況下分配至相關現金產生單位，或另行分配至可確立合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。對公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額進行釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

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

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。

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。減值虧損撥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。

附註

財務報表

截至2020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

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。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟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。

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)

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具

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

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

(iii) 按公平值計入損益之金融資產

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

按公平值計入損益之金融資產於各報告期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益或虧損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號就須進行減值評估之金融資產（包括貿易應收款項及其他應收款項、代表住戶付款、應收貸款、應收關連方款項、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。

附註

財務報表

截至2020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)

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或集體基準而進行集體評估。

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，則本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

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

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

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

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)

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。本集團認為債務工具的內部或外部信用評級為「投資級別」(按全球公認定義)時，債務工具信貸風險較低。

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

(ii) 違約定義

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

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

(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。

附註

財務報表

截至2020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)

(iv) 撇銷政策

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)，本集團則撇銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撇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。撇銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(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及前瞻性資料。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。本集團採用實際權宜方法使用撥備矩陣估計應收賬款的預期信貸虧損，當中考慮歷史信貸虧損經驗，並就無需付出不必要的成本或努力而可得之前瞻性資料作出調整。

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，則金融工具按適當基準歸類，當中已考慮以下情況：

若干應收賬款、代表住戶作出之付款及合約資產的全期預期信貸虧損乃按集體基準進行考慮，當中慮及逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料。

就集體評估而言，本集團於制定分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀態；
- 交易對手的性質、規模及行業；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。

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 (續)

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、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。

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，但轉撥至保留溢利。

金融負債及權益

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。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益 (續)

優先票據及債券及已發行資產抵押證券

本公司發行包含負債及提早贖回權 (與主合約並無密切關係) 的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日, 負債及提早贖回權部分均按公平值確認。

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, 優先票據、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。優先票據的提早贖回權按照公平值計量, 其公平值變動於損益確認。

與發行優先票據及債券及已發行資產抵押證券有關的交易成本計入優先票據及債券及已發行資產抵押證券的賬面值, 並使用實際利率法在優先票據及債券及已發行資產抵押證券期間內攤銷。

按攤銷成本計量的金融負債 (優先票據、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、其他應付款項、代表住戶收款、應付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/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。

於金融負債之合約條款予以修改時, 本集團評估經修改條款是否導致原有條款發生重大變更, 當中計及所有相關事實及情況 (包括定性因素)。倘定性評估不具決定性, 則本集團認為, 如果新條款項下現金流 (包括扣除任何已收費用後並使用原實際利率折現的任何已付費用) 的折現現值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。

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。

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組別（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2020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（2019年：人民幣2,317,252,000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2020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953,461,000元（2019年：人民幣1,091,235,000元）。

就貿易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。

附註

財務報表

截至2020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

本集團使用集體基準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。集體基準評估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2020年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣181,905,000元（2019年：人民幣202,735,000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2020年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣147,351,000元（2019年：人民幣155,040,000元）。

5. 服務收入

(i) 來自客戶合約收益明細
截至2020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
貨品及服務類型				
<i>物業管理服務</i>				
包幹制	3,015,899	-	-	3,015,899
交付前服務	48,987	-	-	48,987
酬金制	202,187	-	-	202,187
顧問服務費	17,421	-	-	17,421
	3,284,494	-	-	3,284,494
<i>增值服務</i>				
網上推廣服務	-	85,692	-	85,692
銷售及租賃協助	-	111,238	-	111,238
其他增值服務	-	59,450	-	59,450
	-	256,380	-	256,380
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	-	-	36,289	36,289
維修及保養服務	-	-	6,263	6,263
節能服務費	-	-	13,024	13,024
	-	-	55,576	55,576
	3,284,494	256,380	55,576	3,596,450
確認收益時間				
於某時刻	-	111,238	-	111,238
隨時間	3,284,494	145,142	55,576	3,485,212
	3,284,494	256,380	55,576	3,596,450

附註

財務報表

截至2020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2020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2020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	972,139	854,036	1,046,620	567,393	322,836	3,763,024
對銷	(38,874)	(32,192)	(48,054)	(31,108)	(16,346)	(166,574)
來自客戶合約收益	933,265	821,844	998,566	536,285	306,490	3,596,450

截至2020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

	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
貨品及服務類型				
<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
確認收益時間				
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

附註

財務報表

截至2020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	995,925	884,091	1,051,703	582,311	330,973	3,845,003

(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。

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2020年及2019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。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

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、匯兌收益／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。

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2020年12月31日						
分部收益	933,265	821,844	998,566	536,285	306,490	3,596,450
分部溢利	204,013	227,469	235,167	104,455	91,148	862,252
投資物業公平值變動						(2,461)
分佔聯營公司業績						3,937
分佔合營公司業績						996
應收一間合營公司款項及應收貸款之 減值虧損						(20,610)
融資成本						(210,387)
利息收入						24,619
以股份支付的款項開支						(6,698)
匯兌收益						84,407
其他未分配開支						(35,323)
除稅前溢利						700,732

附註

財務報表

截至2020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

截至2020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2020年12月31日						
計入分部溢利計量的分部資料：						
無形資產攤銷	41,617	23,080	35,014	29,794	8,269	137,774
物業、廠房及設備折舊	15,426	13,980	8,677	7,188	2,935	48,206
使用權資產折舊	739	5,971	452	68	1,427	8,657
已確認的代表住戶付款的減值虧損	18,563	14,603	6,734	4,849	4,169	48,918
已確認的貿易應收款項及合約資產的減值虧損	5,133	4,520	5,492	2,950	1,686	19,781
出售物業、廠房及設備的收益 (虧損)	(29)	44	(26)	(17)	(9)	(37)
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)

附註

財務報表

截至2020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2020年12月31日止年度				
主要服務收益	3,284,494	256,380	55,576	3,596,450
主要服務溢利	596,690	230,998	34,564	862,252
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

有關主要客戶的資料

截至2020年及2019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。

截至2020年12月31日止年度

7. 其他收入、收益及虧損

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
利息收入來自		
— 應收貸款	1,672	9,054
— 銀行	22,641	16,645
— 向員工提供非即期墊款	306	429
退回增值稅	24,174	18,217
無條件政府補助	18,809	1,128
按公平值計入損益的金融資產利息收入	—	1,892
投資物業租金收入(固定租賃付款)	5	150
其他	2,137	1,175
	69,744	48,690
其他收益及虧損		
出售物業、廠房及設備的虧損	(37)	(452)
修訂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)
匯兌收益(虧損)	84,407	(11,740)
其他	(3,205)	(2,097)
	81,165	(19,189)

8. 預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)

	2020年 人民幣千元	2019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)	(18,634)	(13,997)
— 合約資產(附註23)	(1,147)	(453)
— 代表住戶付款(附註28)	(48,918)	(47,373)
— 應收一間合營公司款項(附註48(b))	(4,010)	(8,606)
— 應收貸款(附註25)	(16,600)	(16,250)
	(89,309)	(86,679)

減值評估之詳情載於附註41(b)。

附註 財務報表

截至2020年12月31日止年度

9. 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 借款	(93,277)	(162,869)
— 優先票據及債券 (附註35)	(107,622)	(16,285)
— 已發行資產抵押證券 (附註36)	(7,715)	(20,861)
— 應付一間同系附屬公司款項 (附註48(a))	(48)	(426)
— 租賃負債	(1,725)	(1,270)
	(210,387)	(201,711)

10. 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	(220,450)	(232,347)
遞延稅項 (附註26)		
計入損益	61,773	51,791
	(158,677)	(180,556)

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3,348,284,000元 (2019年：人民幣2,788,983,000元) 的稅務影響於綜合財務報表計提遞延稅項撥備。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	700,732	716,247
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項 (2019年：25%)	175,183	179,062
不可扣稅開支的稅務影響 (附註a)	32,251	37,588
非應課稅收入的稅務影響	(20,615)	(1,850)
未確認稅務虧損的稅務影響	14,580	29,963
動用過往未確認稅務虧損	(4,871)	(6,528)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(984)	(985)
分佔合營公司業績的稅務影響	(250)	(2,475)
若干附屬公司不同稅率的稅務影響 (附註b)	(35,727)	(53,754)
其他	(890)	(465)
所得稅開支	158,677	180,556

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，因此截至2019年12月31日止年度有權按優惠稅率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2020年及2019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。

附註 財務報表

截至2020年12月31日止年度

11. 年內溢利

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	8,229	7,943
其他員工薪金及其他福利	1,276,413	1,273,828
退休福利計劃供款	88,850	87,035
以股份支付的款項開支	5,607	17,144
員工成本總額	1,379,099	1,385,950
核數師酬金	4,300	4,300
無形資產攤銷(附註22)	137,774	139,583
物業、廠房及設備折舊(附註15)	48,206	54,925
使用權資產折舊(附註16)	8,657	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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
董事袍金	1,352	1,166
其他酬金		
—薪金及其他福利	5,713	3,775
—退休福利計劃供款	73	12
—以股份支付的款項開支	1,091	2,990
總計	8,229	7,943

截至2020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2020年12月31日止年度						
執行董事						
潘軍先生(附註iv)	-	240	-	-	237	477
陳新禹先生(附註v)	-	240	-	-	-	240
黃瑋先生(附註vi)	-	722	4,400	47	237	5,406
	-	1,202	4,400	47	474	6,123
非執行董事						
唐學斌先生(附註ii)	392	-	111	26	237	766
周鴻禕先生	240	-	-	-	95	335
	632	-	111	26	332	1,101
獨立非執行董事						
譚振雄先生	240	-	-	-	95	335
廖建文先生	240	-	-	-	95	335
許新民先生	240	-	-	-	95	335
	720	-	-	-	285	1,005
	1,352	1,202	4,511	73	1,091	8,229

附註

財務報表

截至2020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)	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
黃瑋先生(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

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) 黃瑋先生於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。

截至2020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2020年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括1名 (2019年：3名) 董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪酬人士中餘下4名 (2019年：2名) 的酬金載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員		
— 薪金及其他福利	13,772	2,012
— 退休福利計劃供款	60	9
— 以股份支付的款項開支	-	86
	13,832	2,107

彼等的酬金介乎以下界別：

	2020年 僱員人數	2019年 僱員人數
零至1,000,000港元	-	1
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
3,500,001港元至4,000,000港元	2	-
4,000,001港元至4,500,000港元	1	-
4,500,001港元至5,000,000港元	1	-

截至2020年及2019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2020年及2019年12月31日止年度放棄收取任何酬金。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

13. 股息

截至2020年12月31日止年度，已就截至2019年12月31日止年度宣派末期股息每股人民幣9.12分（2019年：截至2018年12月31日止年度的末期股息18.00港仙（相當於人民幣15.40分））。於2020年7月，已向本公司擁有人支付現金人民幣24,928,000元（2019年：人民幣210,375,000元）及向股東以本公司新繳足股份的形式派息人民幣103,105,000元（2019年：零）。

2020年12月31日後，董事建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣8.73分（2019年：人民幣9.12分），合共人民幣127,010,000元，有待本公司股東於應屆股東週年大會批准。截至2020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：

	2020年	2019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)	501,721	498,570
股份數目 (千股)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	1,437,442	1,366,715

截至2020年及2019年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利並無假設本公司授出的若干購股權獲行使，原因是相關購股權的行使價高於每股平均市價。

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2019年1月1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
添置	-	20,002	9,753	320	191	30,266
轉撥	-	-	1,662	-	(1,662)	-
出售	-	-	(6,039)	(779)	-	(6,818)
於2020年12月31日	30,653	55,836	327,198	9,089	-	422,776
累計折舊						
於2019年1月1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
年內撥備	641	11,303	35,721	541	-	48,206
出售時對銷	-	-	(3,168)	(760)	-	(3,928)
於2020年12月31日	2,245	29,169	204,464	4,993	-	240,871
賬面值						
於2020年12月31日	28,408	26,667	122,734	4,096	-	181,905
於2019年12月31日	29,049	17,968	149,911	4,336	1,471	202,735

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

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

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2020年12月31日			
賬面值	28,753	66,451	95,204
於2019年12月31日			
賬面值	16,337	68,824	85,161
截至2020年12月31日止年度			
折舊費用	6,284	2,373	8,657
截至2019年12月31日止年度			
折舊費用	2,195	1,765	3,960
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
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		2,510	4,158
與租賃低價值資產有關的開支(不包括租期於首次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)		1,837	1,460
租賃現金流出總額		11,588	82,366
添置使用權資產		18,700	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2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。

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利及義務，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	2至14年
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26,827,000元 (2019年：人民幣13,643,000元) 連同相關使用權資產人民幣28,753,000元 (2019年：人民幣16,337,000元) 於2020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2019年1月1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
添置	6,828
出售	(12,056)
於損益確認的公平值變動淨額	(2,461)
於2020年12月31日	147,351
計入截至2020年12月31日止年度的損益的物業重估未變現收益	436
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

本集團竣工投資物業於2020年及2019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。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

17. 投資物業 (續)

投資物業並非以目的為隨時間流逝大量消耗投資物業所包含的全部經濟利益的業務模式持有。因此，並無推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2020年及2019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2020年及2019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2020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	147,351	惠州、天津、成都、 南通、南京、無錫、 荊州、九江、溫州、 昆明、常州、煙台、 大連、包頭、雙柳及太原	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)： 3,200至60,000 2. 就所處位置差額作 出的調整：1%至 22%	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。
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。

18. 於聯營公司的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資成本，非上市	54,633	53,864
分佔收購後業績，扣除已收股息	6,413	1,693
	61,046	55,557

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
			2020年	2019年	2020年	2019年	
天津嘉創物業服務有限公司 (「天津嘉創」)(附註e)	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f)	中國	中國	10%	10%	10%	10%	中國物業管理
青島西發物業發展有限公司 (「青島西發」)(附註g)	中國	中國	10%	10%	10%	10%	中國物業管理

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

18. 於聯營公司的權益 (續)

附註：

- (a) 截至2020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1,430,000元（2019年：人民幣10,836,000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2020年12月31日止年度，本集團以注資總額人民幣2,510,000元（2019年：零）向獨立第三方收購若干聯營公司的股權。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。
- (c) 截至2020年12月31日止年度，本集團已按代價總額人民幣1,848,000元（2019年：人民幣195,000元）向獨立第三方出售其於若干聯營公司的權益，而於綜合損益及其他全面收益表中確認之收益並不重大。
- (d) 截至2020年12月31日止年度，本集團自聯營公司收取股息人民幣540,000元（2019年：人民幣1,751,000元）。
- (e) 根據股東協議，本集團於股東大會（指示可重大影響回報的相關活動的規管團體）上擁有43%投票權。除本集團外，天津嘉創另有一名股東持有其57%股權。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%的投票權，因此天津嘉創作為本集團的聯營公司核算。
- (f) 根據股東協議，本集團於蘭州城關股東大會及蘭州城關董事會（指示可重大影響蘭州城關回報的相關活動的規管團體，由七名董事組成，當中本集團及其他兩名股東可分別委任一名董事及六名董事）上擁有10%投票權。相關活動須經簡單大多數董事通過投票表決批准，因此蘭州城關作為本集團的聯營公司核算。
- (g) 根據股東協議，本集團於青島西發股東大會及董事會（指示可重大影響回報的相關活動的規管團體，由七名董事組成，當中本集團及其他兩名股東可分別委任兩名董事、四名董事及一名董事）上擁有10%投票權。相關活動須經簡單大多數董事通過投票表決批准，因此青島西發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聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019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	3,937	3,938

19. 於合營公司的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資成本，非上市	82,569	79,927
分佔收購後業績，扣除已收股息	21,293	20,297
	103,862	100,224

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 所持投票權比例		主要業務
			本集團應佔權益	2020年及2019年	
深圳懿軒科技有限公司 (「深圳懿軒」) (附註a)	中國	中國	46%	46%	提供停車服務
六安藍城佳園投資有限公司 (「六安藍城」) (附註b)	中國	中國	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(指示可重大影響深圳懿軒回報的相關活動的規管團體)上擁有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) 根據經修訂組織章程細則，本集團在股東大會(指示可重大影響回報的相關活動的規管團體)上擁有35%票數投票權。除本集團外，兩名股東分別持有六安藍城51%及14%股權。相關活動須於股東大會上獲三分之二的投票權批准，因此，六安藍城由本集團及擁有51%權益的股東共同控制。
- (c) 截至2020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1,300,000元(2019年：人民幣9,870,000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。
- (d) 截至2020年12月31日止年度，本集團以注資總額人民幣1,342,000元(2019年：零)向獨立第三方收購若干合營公司的股權。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。
- (e) 截至2019年12月31日止年度，本集團已按代價人民幣20,000,000元向獨立第三方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。
- (f) 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。

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：

	2020年 人民幣千元	2019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	996	9,900

附註 財務報表

截至2020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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非上市股本投資			
— 深圳美易家	(a)	66,960	68,033
— 其他	(b)	48,208	53,702
		115,168	121,735

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) 該等非上市股本證券指於若干私人實體之投資，即於2020年及2019年12月31日於被投資方的權益介乎1%至20%之間。被投資方主要從事物業管理服務。該等投資未被視作本集團聯營公司或合營企業，蓋因本集團根據有關投資安排無權委任董事。投資之公平值計量詳情載於附註46(c)。

21. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2019年1月1日	2,248,924
於收購業務時產生（附註42）	69,198
於2019年及2020年12月31日	2,318,122
減值	
於2019年1月1日以及2019年及2020年12月31日	870
賬面值	
於2019年及2020年12月31日	2,317,252

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。於2019年及2020年12月31日，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：

	人民幣千元
深圳區	171,198
華南	353,384
華東	650,984
西南	468,225
西北	113,964
東北	75,364
華北	225,998
華中	258,135
	<hr/>
	2,317,252

截至2019年及2020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2020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。

	2020年	2019年
貼現率	17% – 18%	19%
五年期內增長率	0% – 4%	6% – 10%

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。

附註 財務報表

截至2020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2019年1月1日	1,352,598
於收購附屬公司時產生 (附註42)	83,872
於2019年及2020年12月31日	1,436,470
攤銷	
於2019年1月1日	205,652
年內撥備	139,583
於2019年12月31日	345,235
年內撥備	137,774
於2020年12月31日	483,009
賬面值	
於2020年12月31日	953,461
於2019年12月31日	1,091,235

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。

截至2020年12月31日止年度

23. 合約資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
設備安裝服務的未開票收入	67,534	70,324
應收保留款項	-	198
	67,534	70,522
減：信貸虧損撥備	(3,976)	(2,829)
	63,558	67,693
分類為：		
非流動資產	14,572	22,229
流動資產	48,986	45,464
	63,558	67,693

於2019年1月1日，合約資產為人民幣79,565,000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48個月期間內於每月底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2020年12月31日，人民幣14,572,000元（2019年：人民幣22,229,000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48,986,000元（2019年：人民幣45,464,000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2019年1月1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
減值虧損，扣除撥回	102	1,045	1,147
轉撥至信貸減值	(224)	224	-
於2020年12月31日之結餘	1,662	2,314	3,976

減值評估詳情載於附註41(b)。

附註

財務報表

截至2020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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項		605,610	714,814
減：信貸虧損撥備		(58,621)	(56,570)
	(a)	546,989	658,244
其他應收款項及預付款項：			
可退還按金		434,281	429,195
向員工墊款	(b)	85,331	74,810
向供應商預付款項		101,705	95,579
出售附屬公司及一間聯營公司應收代價		1,849	22,315
代表客戶就住宅及商業單位租賃 協助服務應收款項		17,746	26,601
應收附屬公司前任股東款項		8,310	8,112
其他		106,915	95,141
		756,137	751,753
		1,303,126	1,409,997
分類為：			
非流動			
其他應收款項		4,986	5,900
流動			
貿易應收款項		546,989	658,244
其他應收款項及預付款項		751,151	745,853
		1,298,140	1,404,097
		1,303,126	1,409,997

附註：

- (a) 於2019年1月1日以及2019年及2020年12月31日，經扣除信貸虧損撥備的客戶合約貿易應收賬款分別為人民幣629,710,000元、人民幣658,244,000元及人民幣546,989,000元。
- (b) 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5,797,000元（2019年：人民幣7,010,000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1,054,000元（2019年：人民幣1,110,000元）分類為流動資產，將於一年後償還的人民幣4,743,000元（2019年：人民幣5,900,000元）分類為非流動資產。

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項 (續)

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。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至30日	164,835	212,587
31至90日	143,029	161,725
91至180日	104,276	140,240
181至365日	93,005	108,999
1年以上	41,844	34,693
	546,989	658,244

於2020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382,154,000元(2019年：人民幣445,657,000元)的應收賬款。於2020年12月31日，貿易應收款項結餘包括人民幣239,125,000元(2019年：人民幣283,932,000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2020年及2019年12月31日，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

附註 財務報表

截至2020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)

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2019年1月1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日之結餘	4,369	52,201	56,570
減值虧損，扣除撥回	2,838	15,796	18,634
轉撥至信貸減值	(3,460)	3,460	-
撤銷金額	-	(16,583)	(16,583)
於2020年12月31日的結餘	3,747	54,874	58,621

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超過兩年(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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供定息貸款予			
— 線上平台及社區相關服務公司	(a)	227,817	161,817
— 物業管理公司	(b)	30,982	63,907
減：信貸虧損撥備		258,799 (32,850)	225,724 (16,250)
		225,949	209,474
分類為：			
非流動資產		1,761	7,858
流動資產		224,188	201,616
		225,949	209,474

附註：

- (a) 於2020年12月31日，本集團就提供資金人民幣227,817,000元（2019年：人民幣161,817,000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15%（2019年：5%至18%），並將於2021年到期。於2020年12月31日，人民幣227,817,000元（2019年：人民幣161,817,000元）於一年內到期，並分類為流動資產。
- (b) 於2020年12月31日，本集團已就提供資金人民幣30,982,000元（2019年：人民幣63,907,000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5%至12%（2019年：10%至15%），並將於2021年5月至2024年5月到期。於2020年12月31日，人民幣29,221,000元（2019年：人民幣39,799,000元）於一年內到期，並分類為流動資產，而人民幣1,761,000元（2019年：人民幣7,858,000元）於一年後到期，並分類為非流動資產。

於此等綜合財務報表獲授權刊發日期，已結付的應收貸款為人民幣181,400,000元。

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2019年1月1日之結餘	—
減值虧損，扣除撥回	16,250
於2019年12月31日之結餘	16,250
減值虧損，扣除撥回	16,600
於2020年12月31日之結餘	32,850

減值評估詳情載於附註41(b)。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

26. 遞延稅項

以下為於截至2020年及2019年12月31日止年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	信貸虧損 撥備 人民幣千元	合約 資產及其他 的暫時差額 人民幣千元	物業公平值 調整 人民幣千元	指定 按公平值計入 其他全面收益 的權益工具 公平值調整 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1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
於其他全面收益扣除	-	-	-	443	-	443
於2019年12月31日	64,346	(1,877)	(12,111)	(5,879)	(272,809)	(228,330)
於損益計入	18,183	8,935	211	-	34,444	61,773
於其他全面收益扣除	-	-	-	(448)	-	(448)
於2020年12月31日	82,529	7,058	(11,900)	(6,327)	(238,365)	(167,005)

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產	85,932	61,806
遞延稅項負債	(252,937)	(290,136)
	(167,005)	(228,330)

本集團的未動用稅項虧損為人民幣264,188,000元(2019年：人民幣228,136,000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369,304,000元(2019年：人民幣296,572,000元)，而已確認遞延稅項資產為人民幣330,116,000元(2019年：人民幣257,384,000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(2019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2020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10,653,000元（2019年：人民幣9,868,000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。

28. 代表住戶付款／收款

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
代表住戶付款	(a)		
— 按酬金制	(c)	1,014,710	855,111
— 按包幹制	(d)	222,036	192,708
— 按顧問服務安排	(e)	9,454	7,310
		1,246,200	1,055,129
減：信貸虧損撥備		(195,582)	(146,664)
		1,050,618	908,465
代表住戶收款	(b)		
— 按酬金制	(c)	52,061	71,630
— 按包幹制	(d)	308,573	329,764
— 按顧問服務安排	(e)	1,555	2,468
		362,189	403,862

附註：

- (a) 此等結餘為與本集團所管理社區的物業管理處（社區業主代表）的經常賬目。由於該等社區物業管理處並無獨立法定身份，故一般並無獨立銀行賬戶。就該等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) 結餘指與本集團管理之社區個人住戶往來賬戶。
- (c) 結餘指酬金制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。

附註 財務報表

截至2020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2019年1月1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
減值虧損，扣除撥回	3,982	44,936	48,918
轉撥至信貸減值	(2,745)	2,745	—
於2020年12月31日的結餘	12,677	182,905	195,582

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為人民幣3,000,000元，主要包括於私人實體的可換股債券投資。投資已於2020年悉數贖回。

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)。

30. 已抵押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金

於2020年12月31日，有已抵押銀行存款人民幣122,118,000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。

於2019年12月31日，分別有已抵押銀行存款人民幣124,146,000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2020年及2019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。

於2020年12月31日，受限制銀行結餘指結餘人民幣32,000,000元，乃根據法院通知被凍結。截至2020年12月31日止年度，深圳市彩生活服務集團有限公司（「深圳彩生活」）與一名潛在投資對象之股東及債權人訂立一系列協議，內容有關債務及股權轉讓安排。根據安排，深圳彩生活將接管結欠若干債權人之債務，此乃完成收購投資對象股權之前提條件。於2020年12月31日，上述股權收購未有完成。然而，一名債權人已於襄陽中級人民法院就深圳彩生活上述投資對象結欠的債務對深圳彩生活提起法律訴訟。申索總金額為人民幣31,216,000元，包括指稱的未償還債務人民幣21,600,000元及指稱的逾期付款違約金及利息人民幣9,616,000元。有關法院已向銀行發出通知，要求凍結深圳彩生活之銀行存款人民幣32,000,000元以確保償付債務及利息。於該等綜合財務報表獲授權刊發之日，相關法律訴訟尚未完結。

31. 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	405,567	401,176
其他應付款項及應計款項：		
已收按金	293,424	304,464
應計員工成本	254,474	300,515
社會保險供款撥備	103,844	120,257
其他應付稅項	76,513	71,605
就收購附屬公司應付代價	2,776	20,287
代表網上平台商戶收款	1,601	4,419
應付租金	1,707	1,371
其他應付款項及應計款項	70,182	63,761
	804,521	886,679
總計	1,210,088	1,287,855

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

31. 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項 (續)

供應商授予本集團的信貸期介乎30至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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至60日	254,251	275,658
61至180日	109,287	82,941
181至365日	27,091	26,884
1年以上	14,938	15,693
	405,567	401,176

32. 合約負債

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶墊款：		
物業管理服務	494,000	329,307
設備安裝服務	22,500	20,908
	516,500	350,215

於2019年1月1日，合約負債為人民幣238,692,000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2020年12月31日止年度年初合約負債的 已確認收入	329,307	20,908	350,215
	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

32. 合約負債 (續)

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就有關合約確認的收益，預期將於客戶作出預付款日期起一年內達成。

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，預計將於客戶作出預付款日期起兩年內達成。

本集團已應用香港財務報告準則第15號內實際權宜方案，且並無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。

33. 租賃負債

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	7,898	2,300
超過一年但不超過兩年	7,206	1,830
超過兩年但不超過五年	5,844	3,757
超過五年	5,879	5,756
	26,827	13,643
減：於流動負債下列示於一年內到期並須結清的金額	(7,898)	(2,300)
於非流動負債下列示於一年後到期並須結清的金額	18,929	11,343

附註 財務報表

截至2020年12月31日止年度

34. 借款

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款		414,446	494,452
其他貸款	(a)	542,235	1,545,828
		956,681	2,040,280
有抵押	(b)	267,981	994,345
無抵押		688,700	1,045,935
		956,681	2,040,280
浮息借款		156,246	299,502
定息借款		800,435	1,740,778
		956,681	2,040,280
應償還賬面值：			
一年內		436,181	752,576
超過一年，但不超過兩年		520,500	962,704
超過兩年，但不超過五年		-	325,000
		956,681	2,040,280
減：流動負債項下所示於一年內到期的金額		(436,181)	(752,576)
非流動負債項下所示的金額		520,500	1,287,704

附註：

- (a) 於2020年12月31日，其他貸款當中尚未償還結餘人民幣500,000,000元（2019年：人民幣800,000,000元）指前合營公司合夥人提供的貸款，按年利率8.63%計息。
- (b) 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。已抵押資產的詳情於附註49中披露。

以下為本集團借款的實際利率範圍：

	2020年	2019年
浮息借貸	2.10%至6.96%	2.10%至6.96%
定息借貸	4.20%至10.0%	4.28%至10.05%

截至2020年12月31日止年度

35. 優先票據及債券

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
公司債券：			
境內公司債券	(a)	–	149,786
優先票據：			
於2021年到期的2020年100百萬美元優先票據	(b)	668,659	–
於2021年到期的2020年130百萬美元優先票據	(c)	884,029	–
		1,552,688	149,786

附註：

- (a) 於2017年，深圳彩生活發行本金總額為人民幣150,000,000元的非公開境內公司債券。該等公司債券由花樣年中國擔保，按名義年利率7.0%計息，有關利息自2018年11月起每年支付。截至2020年12月31日止年度，公司債券已於2020年到期時被償還。概無贖回優先票據之收益或虧損於損益確認。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，本公司發行本金總額為100,000,000美元的非公開優先票據（「於2021年到期的2020年100百萬美元優先票據」）。該等優先票據由花樣年控股及本公司若干附屬公司擔保，按年利率8%計息，有關利息於2020年8月28日及2021年2月25日每半年支付一次，提前贖回的情況則除外。本公司已於2021年2月25日到期時全數贖回該等優先票據。
- (c) 截至2020年12月31日止年度，本公司發行本金總額為130,000,000美元的非公開優先票據（「於2021年到期的2020年130百萬美元優先票據」）。該等優先票據由花樣年控股及本公司若干附屬公司擔保，按年利率10%計息，有關利息於2021年1月22日及2021年7月22日每半年支付一次，提前贖回的情況則除外。本公司享有的提早贖回權已於2021年1月屆滿及該等優先票據將於2021年7月22日到期。

年內，優先票據及債券的變動載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	149,786	315,501
發行日期的所得款項淨額	1,592,069	–
已確認實際利息	107,622	16,285
支付利息	(37,944)	(22,000)
贖回公司債券	(150,000)	(160,000)
匯兌收益	(108,845)	–
於12月31日	1,552,688	149,786

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

36. 已發行資產抵押證券

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已發行資產抵押證券			
2016年資產抵押證券	(a)	20,206	50,146
2018年資產抵押證券	(b)	-	54,402
		20,206	104,548
應償還賬面值*：			
於一年內		20,206	70,078
超過一年但不超過兩年		-	34,470
		20,206	104,548
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
未附帶認沽期權並須於一年內償還的賬面值		20,206	49,963
		20,206	87,483
非即期		-	17,065
		20,206	104,548

* 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。

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證券（「2016年資產抵押證券」），抵押品為有關物業管理費的未來盈利，並由花旗年中國擔保。2016年資產抵押證券按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%年利率計息。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年資產抵押證券而言，於2019年8月，深圳彩生活（作為發行人）有權調整利率及2016年資產抵押證券持有人可按其選擇，將全部或部分2016年資產抵押證券按其本金額面值售回予本集團。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年資產抵押證券。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年資產抵押證券的年票面利率由6.1%調整至7%及7.2%，而並無2016年資產抵押證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。

36. 已發行資產抵押證券 (續)

附註：(續)

- (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提供擔保的資產抵押證券（「2018年資產抵押證券」）。2018年資產抵押證券按貼現率1.8%發行，總面值為人民幣100,000,000元，按每年6.5%至7.3%計息。根據證券化安排，本金及利息須每半年支付一次，到期日由2019年1月至2021年1月。實際利率介乎每年6.9%至7.5%。

就金額人民幣36,000,000元的若干部分2018年資產抵押證券而言，深圳彩生活（作為發行人）有權調整利率及2018年資產抵押證券持有人有權於2020年1月按其本金額之面值將2018年資產抵押證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年資產抵押證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年資產抵押證券。概無贖回2018年資產抵押證券之收益或虧損於損益確認。

董事認為，認沽期權的公平值於初步確認時及於2019年12月31日微乎其微。

年內，資產抵押證券的變動列載如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	104,548	260,419
已確認實際利息	7,715	20,861
還款	(85,740)	(85,750)
購回2016年資產抵押證券	-	(75,032)
已付利息	(6,317)	(20,850)
修改2016年資產抵押證券的虧損	-	1,380
購回2016年資產抵押證券的虧損	-	3,520
於12月31日	20,206	104,548

附註 財務報表

截至2020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2019年1月1日、2019年及2020年12月31日		50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：			
於2019年1月1日		1,328,638	132,864
於行使購股權時發行股份	(a)	3	–
配售新股份	(b)	94,105	9,411
於2019年12月31日		1,422,746	142,275
根據以股代息發行股份	(c)	32,122	3,212
於2020年12月31日		1,454,868	145,487
			金額 人民幣千元
於綜合財務報表列示：			
於2020年12月31日			118,036
於2019年12月31日			115,134

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 於2020年7月17日，本公司根據以股代息計劃向本公司股東發行約32,122,000股每股面值0.10港元的普通股。

38. 購股權計劃

(a) 本公司

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

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

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

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

於2020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67,788,000股（2019年：84,473,000股），每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本4.7%（2019年：5.9%）。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

38. 購股權計劃 (續)

(a) 本公司 (續)

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	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	30/4/2015 – 29/4/2016	30/4/2016 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2017	30/4/2017 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2018	30/4/2018 – 29/4/2025
	2016年3月18日	5.76	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	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	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	30/4/2015 – 29/4/2016	30/4/2016 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2017	30/4/2017 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2018	30/4/2018 – 29/4/2025
	2016年3月18日	5.76	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	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	

38. 購股權計劃 (續)

(a) 本公司 (續)

下表披露截至2020年及2019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2019年 1月1日				於2019年 12月31日				於2020年 12月31日			
			尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份	尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份	尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份
董事	2014年9月29日	不適用	520	-	-	-	520	-	-	-	-	-	-	520
		29/9/2014 - 28/9/2015	1,014	-	-	-	1,014	-	-	-	-	-	-	1,014
		29/9/2014 - 28/9/2016	1,014	-	-	-	1,014	-	-	-	-	-	-	1,014
	2015年4月30日	29/9/2014 - 28/9/2017	498	-	-	-	498	-	-	-	-	-	-	498
		30/4/2015 - 29/4/2016	376	-	-	-	376	-	-	-	-	-	-	376
		30/4/2015 - 29/4/2017	375	-	-	-	375	-	-	-	-	-	-	375
	2016年3月18日	30/4/2015 - 29/4/2018	375	-	-	-	375	-	-	-	-	-	-	375
		18/3/2016 - 17/3/2017	367	-	-	-	367	-	-	-	-	-	-	367
		18/3/2016 - 17/3/2018	366	-	-	-	366	-	-	-	-	-	-	366
	2018年11月27日	18/3/2016 - 17/3/2019	366	-	-	-	366	-	-	-	-	-	-	366
		27/11/2018 - 26/11/2019	934	-	-	-	934	-	-	-	-	-	-	934
		27/11/2018 - 26/11/2020	933	-	-	-	933	-	-	-	-	-	-	933
		27/11/2018 - 26/11/2021	933	-	-	-	933	-	-	-	-	-	-	933
			8,071	-	-	-	8,071	-	-	-	-	-	8,071	
僱員及若干附屬 公司的非控股 股東	2014年9月29日	不適用	4,143	-	(56)	-	4,087	-	(1,311)	-	-	-	2,776	
		29/9/2014 - 28/9/2015	8,559	-	(101)	-	8,458	-	(2,492)	-	-	-	5,966	
		29/9/2014 - 28/9/2016	8,559	-	(101)	-	8,458	-	(2,492)	-	-	-	5,966	
	2015年4月30日	29/9/2014 - 28/9/2017	4,298	-	(45)	-	4,253	-	(1,183)	-	-	-	3,070	
		30/4/2015 - 29/4/2016	5,733	-	(206)	-	5,527	-	(1,428)	-	-	-	4,099	
		30/4/2015 - 29/4/2017	5,732	-	(206)	-	5,526	-	(1,428)	-	-	-	4,098	
	2016年3月18日	30/4/2015 - 29/4/2018	5,732	-	(206)	-	5,526	-	(1,428)	-	-	-	4,098	
		18/3/2016 - 17/3/2017	6,080	-	(111)	(1)	5,968	-	(1,641)	-	-	-	4,327	
		18/3/2016 - 17/3/2018	6,080	-	(111)	(1)	5,968	-	(1,641)	-	-	-	4,327	
	2018年11月27日	18/3/2016 - 17/3/2019	6,078	-	(111)	(1)	5,966	-	(1,641)	-	-	-	4,325	
		27/11/2018 - 26/11/2019	5,555	-	-	-	5,555	-	-	-	-	-	5,555	
		27/11/2018 - 26/11/2020	5,555	-	-	-	5,555	-	-	-	-	-	5,555	
		27/11/2018 - 26/11/2021	5,555	-	-	-	5,555	-	-	-	-	-	5,555	
			77,659	-	(1,254)	(3)	76,402	-	(16,685)	-	-	59,717		
總計			85,730	-	(1,254)	(3)	84,473	-	(16,685)	-	-	67,788		
於年末可行使							65,008					61,300		
加權平均行使價 (港元)							6.78					6.60		
於行使日期的加權平均 行使價 (港元)							5.76							

附註：截至2020年12月31日止年度，授予僱員的16,685,000份（2019年：1,254,000份）購股權已失效。

附註

財務報表

截至2020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%	46.2%	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2020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6,698,000元 (2019年：人民幣13,567,000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。

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2020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16,099,000股（2019年：16,893,000股），每股面值0.1港元，佔花樣年控股已發行股本0.3%（2019年：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

附註

財務報表

截至2020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2020年及2019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2019年 1月1日			於2019年 12月31日			於2020年 12月31日		
			尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份	尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份	尚未行使 千份
董事	2011年8月29日	29/8/2011 - 28/8/2012	634	-	-	-	634	-	-	(62)	572
		29/8/2011 - 28/8/2013	1,268	-	-	-	1,268	-	-	(123)	1,145
		29/8/2011 - 28/8/2014	4,438	-	-	-	4,438	-	-	(431)	4,007
	2012年10月16日	16/10/2012 - 15/10/2013	861	-	-	(17)	844	-	-	(3)	841
		16/10/2012 - 15/10/2014	1,722	-	-	(33)	1,689	-	-	(7)	1,682
		16/10/2012 - 15/10/2015	6,027	-	-	(116)	5,911	-	-	(23)	5,888
			14,950	-	-	(166)	14,784	-	-	(649)	14,135
僱員	2011年8月29日	29/8/2011 - 28/8/2012	112	-	-	(12)	100	-	-	(11)	89
		29/8/2011 - 28/8/2013	224	-	-	(22)	202	-	-	(23)	179
		29/8/2011 - 28/8/2014	784	-	-	(80)	704	-	-	(80)	624
	2012年10月16日	16/10/2012 - 15/10/2013	112	-	-	(2)	110	-	-	(3)	107
		16/10/2012 - 15/10/2014	224	-	-	(3)	221	-	-	(6)	215
		16/10/2012 - 15/10/2015	784	-	-	(12)	772	-	-	(22)	750
			2,240	-	-	(131)	2,109	-	-	(145)	1,964
總計			17,190	-	-	(297)	16,893	-	-	(794)	16,099
於年末可行使							16,893				16,099
加權平均行使價 (港元)							0.82				0.81
於行使日期的加權平均 行使價 (港元)							0.81				

附註：截至2020年及2019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2019年1月1日止，受託人就股份獎勵計劃以代價合共人民幣5,585,000元收購合共1,597,000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股本公司股份，代價為人民幣7,647,000元。

39. 股份獎勵計劃 (續)

於截至2019年12月31日止年度，就股份獎勵計劃持有的1,833,000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元已計入至保留溢利。

截至2020年及2019年12月31日止，共計1,802,000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34披露）、優先票據及債券（於附註35披露）、已發行資產抵押證券（於附註36披露）、應付關連方的款項（於附註48(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、優先票據及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。根據管理層的建議，本公司董事將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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產	5,827,088	4,842,417
指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具	115,168	121,735
按公平值計入損益的金融資產	-	3,000
金融負債		
攤銷成本	4,200,842	3,918,582

附註

財務報表

截至2020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、應收關連方款項、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／受限制銀行存款、銀行結餘及現金、代表住戶收款／付款、貿易及其他應付款項、應付關連方款項、借款、優先票據及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、銀行借款及優先票據，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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產		
美元	283,840	—
港元	101,230	123,995
負債		
美元	1,552,688	655,763
港元	126,246	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%（2019年：10%）的敏感度。10%（2019年：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。

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
港元		
年內溢利增加	2,502	1,037
美元		
年內溢利增加	126,885	65,576

由於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、優先票據及債券、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34、35、36、33、48(b)、25、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／受限制銀行存款

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2020年12月31日止年度採用25個基點(2019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4,897,000元(2019年：人民幣3,630,000元)。

附註

財務報表

截至2020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2020年12月31日止年度採用50個基點(2019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(2019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586,000元(2019年：人民幣1,123,000元)。

信貸風險及減值評估

於2020年及2019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集體基準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%。

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、應收關連方款項以及銀行結餘

其他應收款項、應收貸款、應收關連方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，本集團密切監督關連方(包括同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及其它關連方)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2020年12月31日止年度信貸減值的應收貸款及應收一間合營公司款項的預期信貸虧損分別為人民幣32,850,000元(2019年：人民幣16,250,000元)及人民幣12,616,000元(2019年：人民幣8,606,000元)。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。

附註

財務報表

截至2020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	2020年 賬面總值 人民幣千元	2019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)	311,611	378,681
				整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及撥備矩陣)	293,999	336,133
					605,610	714,814
—代表住戶付款	不適用	(ii)	28	整個存續期預期信貸虧損 (集體基準)	781,990	736,584
				整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及集體基準)	464,210	318,545
					1,246,200	1,055,129
—應收貸款	不適用	(iii)	25	12個月預期信貸虧損	196,001	193,224
				整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	62,798	32,500
					258,799	225,724
—應收一名關連方的非即期款項	不適用	(iv)	48(b)	整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	81,505	81,505
—其他應收款項、應收關連方 即期款項	不適用	(v)	24/48(b)	12個月預期信貸虧損	1,367,749	1,057,461
—已抵押／受限制銀行結餘以及 銀行結餘	AAA	不適用	30	12個月預期信貸虧損	2,611,894	1,934,516
合約資產	不適用	(iv)	23	整個存續期預期信貸 虧損(集體基準)	65,098	69,422
				整個存續期預期信貸 虧損(已信貸減值 及集體基準)	2,436	1,100
					67,534	70,522

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2020年及2019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	2020年			2019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%	165,663	828	0.5%	213,655	1,068
31至90日	無信貸減值	2.0%	145,948	2,919	2.0%	165,026	3,301
91至180日	已信貸減值	6.0%	110,932	6,656	6.0%	149,192	8,952
181至365日	已信貸減值	12.0%	105,687	12,682	12.0%	123,863	14,864
一至兩年	已信貸減值	35.0%	64,374	22,530	35.0%	53,374	18,681
兩年以上	已信貸減值	100.0%	13,006	13,006	100.0%	9,704	9,704
			605,610	58,621		714,814	56,570

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。

附註

財務報表

截至2020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2020年及2019年12月31日根據集體基準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	2020年			2019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%	120,084	114,080	95.0%	94,976	90,227
第二類	無信貸減值	5.0%	121,419	6,071	5.0%	108,918	5,446
第三類	無信貸減值	1.0%	660,571	6,606	1.0%	627,666	6,277
第四類	已信貸減值	20.0%	344,126	68,825	20.0%	223,569	44,714
			1,246,200	195,582		1,055,129	146,664

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。

於2019年12月31日，計入應收貸款的本金額人民幣32,500,000元已以借入人之股權作抵押。於截至2020年12月31日止年度，有關股權抵押已予解除，及於2019年12月31日金額為人民幣16,250,000元的信貸虧損撥備於償還上述應收貸款後撥回。

於2020年12月31日，計入應收貸款的賬面值人民幣62,798,000元已逾期，當中包括由借入人擁有的中國土地使用權作出抵押的賬面值人民幣17,000,000元。於截至2019年12月31日止年度，本集團與多家增值服務公司的數名個別股東就資金提供及增值服務業務合作訂立多份協議。然而，上述應收貸款已逾期。本集團已就拖欠債務向有關地方法院提起法律訴訟。截至2020年12月31日及該等綜合財務報表獲授權刊發之日，該法律訴訟仍未結案。本公司董事認為，由於該等交易對手的違約風險顯著增加，本集團於截至2020年12月31日止年度計提人民幣32,850,000元的信貸虧損撥備。

於2020年12月31日，計入應收貸款的本金額人民幣181,400,000元於2020年12月31日後結清，而餘下結餘人民幣14,601,000元均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手違約風險並不重大，因此本集團評估該等結餘之預期信貸虧損並不重大。

應收貸款的結餘人民幣196,001,000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 (計入應收關連方款項)

截至2020年12月31日止年度，合營公司遭遇分租業務虧損且預期將會延遲還款。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2020年12月31日止年度已作出人民幣4,010,000元 (2019年：人民幣8,606,000元) 的信貸虧損撥備。

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、應收關連方即期款項均未逾期。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2020年及2019年12月31日根據集體基準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	類別	2020年			2019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%	53,104	1,062	2.0%	56,218	1,124
第二類	無信貸減值	5.0%	11,994	600	5.0%	13,204	660
第三類	已信貸減值	95.0%	2,436	2,314	95.0%	1,100	1,045
			67,534	3,976		70,522	2,829

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、優先票據及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、優先票據及債券及已發行資產抵押證券為流動資金的主要來源。

附註

財務報表

截至2020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2020年12月31日							
貿易應付款項及其他應付款項	-	705,075	-	-	-	705,075	705,075
代表住戶收款	-	362,189	-	-	-	362,189	362,189
應付關連方款項							
— 免息	-	604,003	-	-	-	604,003	604,003
租賃負債	6.59	2,255	6,763	17,226	8,303	34,547	26,827
借款							
— 浮動利率	4.50	31,678	127,526	-	-	159,204	156,246
— 固定利率	7.66	95,169	209,448	564,338	-	868,955	800,435
優先票據及債券	9.14	721,841	891,686	-	-	1,613,527	1,552,688
已發行資產抵押證券	6.10	13,564	6,606	-	-	20,170	20,206
		2,535,774	1,242,029	581,564	8,303	4,367,670	4,227,669
於2019年12月31日							
貿易應付款項及其他應付款項	-	766,433	-	-	-	766,433	766,433
代表住戶收款	-	403,862	-	-	-	403,862	403,862
應付關連方款項							
— 計息	17.72	382	1,146	610	-	2,138	1,708
— 免息	-	451,965	-	-	-	451,965	451,965
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	-	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
		1,810,463	1,001,494	1,422,781	8,303	4,243,041	3,934,059

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。

41. 金融工具 (續)

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產	-	3,000	第3級	第3級
指定按公平值計入其他全面收益 的股本工具	115,168	121,735	第3級	第3級

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。

於2020年及2019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。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

41. 金融工具 (續)

(c) 公平值 (續)

並非按經常基準以公平值計量的本集團其他金融資產及金融負債公平值

董事認為，於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。惟下列金融資產除外，其賬面值及公平值披露如下：

	公平值層級	2020年 賬面值 人民幣千元	2020年 公平值 人民幣千元	2019年 賬面值 人民幣千元	2019年 公平值 人民幣千元
非上市優先票據	第3級	1,552,688	1,557,671	-	-
非上市公司債券	第3級	-	-	149,786	152,666
已發行資產抵押證券	第3級	20,206	19,608	104,548	108,022

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	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	1,700	2019年9月30日	60%	提供物業管理服務

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。

42. 收購附屬公司 (續)

截至2019年12月31日止年度 (續)

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

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。

附註

財務報表

截至2020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)

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。

收購產生的現金流出淨額

	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

43. 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 人民幣千元 (附註34)	優先票據 及債券 人民幣千元 (附註35)	租賃負債 人民幣千元 (附註33)	已發行 資產抵押 證券 人民幣千元 (附註36)	應付 關連方款項 (非貿易性質) 人民幣千元 (附註41(b))	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	2,040,280	149,786	13,643	104,548	451,839	-	2,760,096
融資現金流量	(1,178,992)	1,404,125	(7,241)	(92,057)	148,830	(38,416)	236,249
產生的融資成本	93,277	107,622	1,725	7,715	48	-	210,387
外匯匯兌	2,116	(108,845)	-	-	-	-	(106,729)
發行股份代替股息	-	-	-	-	-	(103,105)	(103,105)
派付股息	-	-	-	-	-	141,521	141,521
租約開始	-	-	18,700	-	-	-	18,700
於2020年12月31日	956,681	1,552,688	26,827	20,206	600,717	-	3,157,119
於2019年1月1日	3,083,756	315,501	12,370	260,419	522,181	-	4,194,227
融資現金流量	(1,220,003)	(182,000)	(2,600)	(181,632)	(74,106)	(241,172)	(1,901,513)
產生的融資成本	162,869	16,285	1,270	20,861	426	-	201,711
外匯匯兌	13,658	-	-	-	-	-	13,658
收購附屬公司	-	-	-	-	3,338	-	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	149,786	13,643	104,548	451,839	-	2,760,096

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

44. 主要非現金交易

截至2020年及2019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物業，以償付結欠本集團的貿易應收款項。

截至2020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6,828,000元（2019年：人民幣38,173,000元）。

截至2020年12月31日止年度，本集團就使用辦公物業訂立若干新租賃協議，年期介乎二至四年。於租賃開始時，本集團就使用權資產及租賃負債分別確認人民幣18,700,000元（2019年：人民幣76,751,000元）及人民幣18,700,000元（2019年：人民幣2,603,000元）。

45. 資本及其他承擔

	2020年 人民幣千元	2019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	33,517	34,302
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	26,865	26,672

46. 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。

截至2020年12月31日止年度，計入綜合損益及其他全面收益表的總開支人民幣88,923,000元（2019年：人民幣87,047,000元）為計劃供款。

47. 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
			2020年	2019年		
直接持有： 遠源控股有限公司	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	30,000	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	27,000	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	7,500	97%	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	7,000	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	3,500	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	中國	5,000	80%	80%	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)	中國	982,000	100%	100%	投資控股	有限合夥企業
萬象美物業管理有限公司	中國	50,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
北京達爾文 [^]	中國	5,000	51%	51%	提供物業管理服務	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12月31日止年度收購。詳情載於附註42。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

47. 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)

上表所列的本公司附屬公司，乃董事認為對本集團的業績或資產具重大影響的附屬公司。董事認為，一併列出其他附屬公司的詳情將會使有關資料過於冗長。

除深圳彩生活外，附屬公司於年末並無發行債務證券。

(b) 本集團的組成

於各報告期末，有關對本集團而言屬不重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2020年	2019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	11
提供物業管理服務	中國	140	135
	新加坡	1	1
	香港	1	1
提供增值服務	中國	52	48
提供工程服務	中國	2	2
		217	208

(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	
		2020年	2019年	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
深圳市安彩華	中國	49%	49%	11,437	16,757	50,088	41,101
北京達爾文	中國	49%	49%	7,617	6,407	35,485	27,868
				19,054	23,164	85,573	68,969
個別不重大非控股權益附屬公司				21,280	13,957	119,208	112,848
				40,334	37,121	204,781	181,817

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。

47. 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	126,309	125,533	60,117	38,685
非流動資產	19,607	34,619	75,475	79,704
流動負債	25,806	67,852	44,633	41,945
非流動負債	17,890	8,420	18,540	19,570
本公司擁有人應佔權益	52,132	42,779	36,934	29,006
非控股權益	50,088	41,101	35,485	27,868
收益	64,814	61,222	113,128	107,469
開支	(41,474)	(27,024)	(97,583)	(94,393)
年內溢利	23,340	34,198	15,545	13,076
本公司擁有人應佔溢利	11,903	17,441	7,928	6,669
非控股權益應佔溢利	11,437	16,757	7,617	6,407
支付予本公司擁有人的股息	2,550	6,337	-	9,181
支付予非控股股東的股息	2,450	6,088	-	8,821
經營活動現金(流出)流入淨額	(3,876)	(4,386)	(1,419)	18,635
投資活動現金(流出)流入淨額	(3,305)	(2,604)	63	(222)
融資活動現金流出淨額	(5,000)	(12,425)	-	(18,002)
現金(流出)流入淨額	(12,181)	(19,415)	(1,356)	411

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

48. 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
交付前服務收入		
同系附屬公司	10,763	23,716
花樣年控股的一間聯營公司	1,760	-
花樣年控股的一間合營公司	2,918	-
顧問服務收入		
關連方	-	8,841
網上推廣服務收入		
由本公司董事潘軍先生控制的實體	23,583	72,331
深圳懿軒(本集團的一間合營公司)	5,660	11,295
一間聯營公司	484	239
其他增值服務費		
同系附屬公司	-	5
聯營公司	116	-
設備安裝服務收入		
同系附屬公司	22,128	14,973
花樣年控股的一間聯營公司	1,670	-
花樣年控股的一間合營公司	2,396	1,200
聯營公司	57	99
利息開支		
一間同系附屬公司	48	426

48. 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項	495,197	189,025
應收附屬公司非控股股東款項	101,136	94,956
應收聯營公司款項	19,531	19,275
應收合營公司款項	299,851	269,560
應收關連方款項		
花樣年控股的一間合營公司	19,478	-
由本公司董事潘軍先生控制的實體	18,922	50,000
花樣年控股的一間聯營公司	5,737	4,597
其他	8,804	9,714
	968,655	637,127
減：預期於一年後變現並於非流動資產項下列示的款項	(68,889)	(72,899)
預期於一年內變現並於流動資產項下列示的款項	899,766	564,228
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	458,392	177,029
貿易性質	36,805	11,996
	495,197	189,025

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。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

48. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至30日	6,495	1,235
31至90日	8,822	2,048
91至180日	7,244	2,041
181至365日	7,312	4,798
1年以上	6,932	1,874
	36,805	11,996

於2020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21,488,000元 (2019年：人民幣8,713,000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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收附屬公司非控股股東款項		
非貿易性質	101,136	94,956
應收聯營公司款項		
非貿易性質	19,531	19,275
應收合營公司款項		
非貿易性質		
— 非即期	68,889	72,899
— 即期	230,962	196,661
	299,851	269,560

48. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

於2020年12月31日，應收一家合營公司的非即期款項人民幣68,889,000元（2019年：人民幣72,899,000元）（當中已扣除信貸虧損撥備人民幣12,616,000元（2019年：人民幣8,606,000元））為本集團就購買物業、廠房及設備而墊付的資金。該結餘預期將於三年內結算並分類為非流動資產。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關連方款項		
非貿易性質	26,802	9,714
貿易性質	26,138	54,597
	52,940	64,311

應收關連方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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至30日	3,632	15,665
31至90日	6,312	22,278
91至180日	12,531	16,654
181至360日	3,663	-
	26,138	54,597

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。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

48. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

截至2020年及2019年12月31日止年度應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及關連方款項的減值評估詳情載於附註41(b)。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項	427,421	341,935
應付附屬公司非控股股東款項	71,456	57,647
應付聯營公司款項	23,077	9,744
應付合營公司款項	41,459	36,234
應付關連方款項	40,590	8,113
	604,003	453,673
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
非貿易性質	424,135	340,101
貿易性質	3,286	1,834
	427,421	341,935
分類為：		
非流動負債	-	126
流動負債	427,421	341,809
	427,421	341,935

計入年初合約負債結餘的截至2020年12月31日止年度服務收益為人民幣1,834,000元（2019年：人民幣8,075,000元）。

48. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

於2019年12月31日，計入應付同系附屬公司的非貿易結餘人民幣1,708,000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，於2019年12月31日，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元則於一年後到期及分類為非流動負債。尚未償還款項已於2020年悉數清償。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付附屬公司非控股股東款項 非貿易性質	71,456	57,647
應付聯營公司款項 非貿易性質	23,077	9,744
應付合營公司款項 非貿易性質	41,459	36,234
應付關連方款項 非貿易性質	40,590	8,113

除上述應付深圳前海的款項外，應付上述同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司及合營公司的餘下款項均無抵押、不計息及按要求償還。

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

48. 關連方的披露 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

截至2020年及2019年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期福利	25,397	10,343
退休後福利	465	366
以股份支付的款項開支	3,209	3,471
	29,071	14,180

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元的銀行借款。截至2020年12月31日止年度，上述銀行借款已悉數償還。

49. 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已抵押銀行存款 (附註30)	154,118	214,646
物業、廠房及設備	22,825	—
貿易應收款項	14,272	28,944
	191,215	243,590

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。

50. 本公司財務狀況及儲備報表

本公司財務狀況報表

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	553,032	368,149
應收附屬公司款項	3,026,910	2,477,017
	3,579,942	2,845,166
流動資產		
其他應收款項及預付款項	1,796	1,782
應收一名關連方款項	1	1
已抵押銀行存款	90,005	94,588
銀行結餘及現金	288,890	19,183
	380,692	115,554
流動負債		
其他應付款項	3,868	25,662
應付附屬公司款項	162,279	162,273
優先票據	1,552,688	–
一年內到期的借款	126,246	134,367
	1,845,081	322,302
流動負債淨額	(1,464,389)	(206,748)
總資產減流動負債	2,115,553	2,638,418
非流動負債		
一年後到期的借款	–	655,763
資產淨值	2,115,553	1,982,655
資本及儲備		
股本	118,036	115,134
儲備	1,997,517	1,867,521
權益總額	2,115,553	1,982,655

附註

財務報表

截至2020年12月31日止年度

50. 本公司財務狀況及儲備報表 (續)

儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	股份 支付儲備 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 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2019年1月1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	-	13,567	6,437	130	20,134
於2019年12月31日	1,805,780	233,676	(6,795)	(165,140)	1,867,521
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	151,128	151,128
就以股代息發行股份	100,203	-	-	-	100,203
確認為股東分派的股息	(128,033)	-	-	-	(128,033)
確認按股權結算以股份支付的款項	-	6,698	-	-	6,698
於2020年12月31日	1,777,950	240,374	(6,795)	(14,012)	1,997,517



中華人民共和國公司總部

地址: 中國深圳市福田區泰然七路1號
博今國際B座10樓

郵編: 518000 傳真: 86-755-3393 0881

電話: 1010-1778 網站: <http://gw.colourlife.com>