

2017年報



把社區服務做到家

股票代碼：1778

目錄

一、	公司資料	2
二、	財務摘要	3
三、	榮譽及獎項	4
四、	2017年業務發展歷程	7
五、	環境、社會與管治報告	8
六、	主席報告	20
七、	管理層討論及分析	24
八、	董事履歷	48
九、	高級管理層履歷	51
十、	董事會報告	56
十一、	企業管治報告	77
十二、	獨立核數師報告	86

公司 資料

董事會

執行董事

唐學斌先生(首席執行官)

董東先生

非執行董事

潘軍先生(主席)

林錦堂先生

周鴻禕先生

獨立非執行董事

譚振雄先生

廖建文博士

許新民先生

審核委員會

譚振雄先生(主席)

廖建文博士

許新民先生

薪酬委員會

廖建文博士(主席)

唐學斌先生

譚振雄先生

許新民先生

提名委員會

潘軍先生(主席)

唐學斌先生

譚振雄先生

廖建文博士

許新民先生

公司秘書

翟慧婷女士

授權代表

唐學斌先生

翟慧婷女士

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總部及中華人民共和國 (「中國」)主要營業地點

中國深圳市

龍華區

梅龍大道

七星商業廣場B座1203-09室

根據公司條例第16部 註冊的香港營業地點

香港

中環

皇后大道中16-18號

新世界大廈1座1202-03室

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1778

公司網站

www.colourlife.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman)

Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港證券登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

主要往來銀行

(依英文字母順序排列)

中國銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

財務摘要



	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	389,287	827,645	1,342,069	1,628,698
毛利	309,882	454,456	585,789	730,678
本公司擁有人應佔利潤	145,675	168,438	187,785	320,657
每股基本盈利(人民幣分)	16.66	16.84	18.78	32.19
資產總值	1,599,731	2,719,156	4,022,608	4,660,650
負債總額	512,467	1,418,424	2,490,136	2,833,642
銀行結餘及現金	687,031	419,478	754,837	856,680

榮譽及 獎項

1. 2017年6月，彩生活服務集團有限公司(「公司」，連同其附屬公司，以下簡稱「集團」)榮獲中國指數研究院頒發的「2017中國物業服務百強滿意度領先企業」稱號。
2. 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2017中國物業服務百強企業綜合實力TOP10」稱號。
3. 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2017中國物業服務百強企業成長性TOP10」稱號。
4. 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2017中國特色物業服務領先企業 — 智慧社區」稱號。
5. 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2009–2017連續九年中國物業服務百強企業」稱號。
6. 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2017中國物業服務百強企業服務規模TOP10」稱號。



榮譽及 獎項

- 2017年6月，集團被中國指數研究院與中國房地產大數據聯盟接納為成員單位。
- 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的2016年「社區服務平台全球最大稱號」。
- 2017年8月，集團以突出的社會責任和領先的社區發展戰略榮獲觀點地產頒發「社會責任特別大獎」獎項。
- 2017年9月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2017年中國物業服務市場化運營領先品牌企業」。



榮譽及 獎項

11. 2017年6月，集團全資子公司深圳市彩生活服务集團有限公司榮獲深圳市物業管理行業協會頒發的「2016年度深圳市物業服務企業綜合實力50強」稱號。
12. 2017年6月，集團全資子公司深圳市彩生活服务集團有限公司榮獲深圳市物業管理行業協會頒發的「2016年度物業管理業主滿意度深圳指數（抽樣單位）領先30」稱號。
13. 2017年10月，集團全資子公司深圳市彩生活服务集團有限公司榮獲中國物業管理協會頒發「創新示範案例獎」和「優秀組織獎」獎項。
14. 2018年1月，集團榮獲由路演中舉辦的首屆中國卓越IR管理最佳「案例獎」與「創新獎」。
15. 2018年1月，集團榮獲由智通財經主辦的「2017金港股」—「最具價值消費及服務股公司」及「最佳投資者關係管理上市公司」兩項大獎。



2017年 業務發展歷程

2017年1月，與江蘇中住物業服務開發有限公司達成平台輸出戰略合作；

2017年2月，與中房聯合集團正式簽署戰略合作協議；

2017年4月，與長沙觀瀾湖物業服務有限公司達成平台輸出戰略合作；

2017年4月，與蘭州城關物業服務集團有限公司達成輸出平台戰略合作；

2017年4月，與榮華控股企業集團舉行「彩生活住宅模式首發西安」戰略合作發佈會；

2017年4月，與貴博國際集團達成戰略合作；

2017年5月，「彩生活線上平台的社區生態鏈」暨彩生活住宅模式推介會在福州舉行；

2017年6月，與山東南亞物業集團有限公司達成平台戰略合作；

2017年6月，被委聘為欽州「中國—馬來西亞產業園」服務商；

2017年8月，在由觀點地產主辦的2017年博鰲房地產論壇期間舉行的中國地產風尚大獎頒獎禮上，榮獲「社會責任特別大獎」；

2017年9月，與渭南新洲物業管理有限公司達成平台輸出戰略合作；

2017年10月，正式進駐山東及青島；

2017年10月，與天虹商場股份有限公司以「社區+無人值守便利店」的新模式達成戰略合作；

2017年11月，與深圳市良食網科技開發有限公司達成戰略合作，打造圍繞社區的生鮮宅配；

2017年11月，與新潮傳媒集團、廣州廣日電梯工業有限公司達成戰略合作；

2017年11月，與天賦資本達成戰略合作，宣布擬基於「彩賦綠色生活產業併購私募投資基金」強強打造互聯網+社區服務平台；

2017年12月，與房掌櫃集團達成戰略合作，合力深耕二手房及長租公寓。

環境、社會 與管治報告

報告範圍及準則

本集團根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄27規定的環境、社會及管治報告指引編製本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本報告涵蓋本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的營運情況，並披露有關本集團的環境、社會及管治管理方法、策略、重點、目標、遵守相關法律及法規以及我們的表現的資料。

董事會對本集團的環境、社會及管治報告策略及報告負全責，並決定將環境及社會責任的觀點與本集團的營運及管理活動相結合。董事會已審閱及批准本環境、社會及管治報告。

持份者參與

本集團致力於為其持份者創造可持續增長及長期價值，持份者包括本集團之僱員、投資者、承包商、客戶及更大群體。我們持續與持份者交流，以了解彼等的觀點及蒐集彼等的反饋。我們與持份者的溝通渠道包括公司網站、股東週年大會、員工會議、承包商會議以及與客戶的直接接觸等。

A. 環境

本集團在二零一七年堅持推行綠色辦公室計劃(「計劃」)，以達到削減日常辦公能源消耗及提高資源使用效率的目標。具體計劃以及實施方案如下：

- 包括多功能影印機在內的科技型辦公設備的的廣泛使用(如具備列印、掃描及傳真功能的設備)。
- 鼓勵僱員搭乘公共交通工具、新能源汽車等高效、環保的方式出行。
- 安裝智慧設備調節器，對所有閒置能耗設備採取智慧「斷電」，鼓勵員工在離開工作狀態時，關閉空調、顯示器及其他電器設備或轉至節能狀態。
- 改造辦公室的照明採光情況，使得自然光能夠充分照明，並維持辦公室的溫度在25攝氏度，減少過多的照明及空調電力能源使用。
- 鼓勵檔的雙面列印，紙張的多次迴圈使用。
- 建立內部檔案傳輸區域網路，鼓勵使用檔的軟拷貝及電子複本而非紙本，來推行無紙化環境。

環境、社會 與管治報告

1. 排放 — 減少二氧化碳排放的措施包括：

由於本集團從事的業務主要為向社區提供少能源消耗的作業以及網上家庭增值服務，排放乃間接及主要源於辦公場所、汽車及員工差旅產生的電力消耗，故本集團的業務並無產生重大溫室氣體排放。於我們的營運過程中進行的向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生均不重大。

年內，本集團的耗電量約為209,488千瓦時，產生二氧化碳當量排放約204,837千克，能源消耗強度為每平方米約138.67千瓦時。

本集團建立覆蓋所有員工的OA服務系統，實現辦公資料的電子化傳輸，對僱的無紙化辦公進行鼓勵，使用及時通訊工具進行有效的資訊傳輸。

法規遵從

於回顧年度，本集團並不知悉任何就空氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生而言對本集團有重大影響的法律及法規不合規事宜。

2. 資源利用

設立切實可行的規章制度和獎懲機制，鼓勵全集團員工對資源進行有效利用，以證明我們於日常營運中有效利用資源方面的付出。對僱員使用包括公共交通、新能源汽車在內的行為給予獎勵政策和設施便利，以幫助本集團對環境及自然資源的影響降到最低。本集團無購買汽油車輛，通過臨時租賃汽車以滿足使用需求，極大節約能源使用。

水資源消耗是本集團較多的一項能源消耗，但本集團通過使用先進的節水設備系統的建立，實現了能源的重複高效利用，極大鼓勵了節約用水，推行節水習慣及在工作場所張貼環保標語以提醒僱員有效用水。

年內，本集團的消耗水量約為1,170噸。

3. 環境及自然資源

本集團的經營活動並無對環境及自然資源產生重大影響，及本公司應確保遵守所有適用的環境相關法律及法規。

我們所採用的環境保護措施包括對我們服務的專案進行環境評估，建立環境檢測標準，要求服務提供者在綠化、清潔、安保、維修等多個板塊按照國家的環保要求進行作業，並要求彼等遵守有關環境保護及安全的相關法律及法規。

環境、社會 與管治報告

B. 社會方面

1. 工作環境

彩生活服務集團有限公司(「公司」, 連同附屬公司, 「集團」或「我們」)致力於培育僱員, 根據其績效、貢獻給予獎勵, 集團擁有公平、公開的激勵獎懲政策, 每年都會檢討薪酬結構及待遇, 以確保薪酬公平且具有競爭力。集團為員工購買全面社會保險、公積金及意外保險, 並制定有購股權計劃及股份激勵計劃, 員工更可在集團各合作商家享有各項產品與服務折扣, 以增強員工對集團的歸屬感。

集團嚴格遵守相關標準, 2017年度無任何重大違規事故。

2. 健康與安全

集團本著「以人為本」的宗旨致力於保持員工健康和安全的工作環境。作為社區服務運營企業即使承受的安全風險相對較低, 但前線員工仍然存在意外受傷的風險。因此, 集團極度重視健康與安全事宜。

1. 集團在人力資源中心下專設人事&員工關係部, 在運營中心下專設集中品控中心, 由人事&員工關係部集中監管各地事業部為員工購買全面社會保險、公積金及意外保險, 以便集中管控全國各地事業部的人員安全事故, 由集中品控中心定期在社區組織消防演習, 開展安全檢查, 給員工灌輸安全意識, 提升員工應急自救能力。該兩個部門的設立是為了監察健康及安全方面的表現, 並能及時向公司董事(「董事」)會(「董事會」)匯報隱患和不安全的情況。當發生健康與安全事故時, 第一時間報備該部門做好相應的準備工作, 事後分析事故發生的原因, 做好安全措施並告知所有事業部, 防止安全隱患的再次發生。集團時刻與各地事業部保持聯繫, 監督並檢查各事業部對健康及安全條例的實施, 確保員工擁有良好的工作安全保障和工作環境。
2. 集團非常重視員工的安全與健康工作, 每年會向安全與健康措施投放資源, 改善工作環境、配備勞動保障設施與用品等, 定期對員工進行健康安全教育和培訓。在辦公室嚴格執行《5S管理規範》, 營造健康、舒適的工作環境。
3. 集團嚴格遵守相關標準, 2017年度無任何重大違規事故。

環境、社會 與管治報告

3. 發展與培訓

企業發展人才先行，2017年集團持續投入培訓實現全序列崗位的人才培養。業務線重點關注在職主任層級到事業部總經理層級的培訓，專業線全面覆蓋基礎物業服務崗位，職能線覆蓋新員工到管理者層級。建立完善的培訓機制政策，通過總院和全國分院協同方式，集中培訓、崗位輪崗、線上線下混合式學習、績效落地考核等方式推進人才培養項目。提升了管理幹部的戰略思維、戰略分解與高效經營的綜合能力，真正把彩生活模式落到實處。

此外彩生活致力於推動行業升級發展，先後組織了多期物業行業創新發展的跨界交流和創新創業大賽，對物業管理行業的發展做出了努力和貢獻。

4. 招聘與晉升

集團大力開展招聘平台化建設，招聘過程標準化建設，不斷提高招聘效率，優化應聘體驗，贏得了較好的口碑，吸引了各行業的精英加盟。通過設立「彩子家人」計劃，在全國重點院校進行宣講招聘，吸引了一批優秀的高校應屆畢業生加入集團，為集團發展補充了新鮮血液。

集團嚴格遵守法律法規，不強制用工或使用童工，不因年齡、性別、種族等歧視。2017年度無任何重大違規事故。

集團充分重視人才、尊重人才，中高層崗位優先內部競聘。

5. 薪酬福利

為了提高相關員工的收入水平，鼓勵大家通過自身努力實現多勞多得，集團2017年對重複性勞動人員試點計件制薪酬改革。呼叫中心員工、客戶經理、財務記賬會計、技術項目開發人員率先試行並取得了較好的成果，勞動效率得到明顯提升，同時人員數量可以避免因管理規模的擴張而線性增長。

為了增加一線基層員工的收入，2017年集團研發及時分賬系統，讓項目基層員工可以通過每一次服務而實時獲得對應的獎勵，從而提高員工的勞動積極性並增加員工的收入預期。根據目前的試點經驗，2018年我們將在全國進行複製推廣，讓廣大基層員工收益。

為了讓員工共享集團發展成果，2017年業務實施小股操盤合作模式，鼓勵經營團隊員工持股，在集團戰略層面設置比較大的提成措施，激勵員工積極主動地工作，賺取「陽光下的利潤」。

6. 能源管理情況

2017年是本集團整體能源管理爆發性增長的一年。針對社區整體能源管理進一步深化、節能改造新技術的運用和能源大數據平台的應用與重構上都取得了長足的進步。對於本集團整體節能減排、開源節流工作取得了可喜的成績外，整體能源管理帶來節能效益大幅增加及業主與客戶滿意度的不斷提升，從經濟和管理上為集團提供多重的疊加效應，為本集團利潤的增長提供了高速通道。具體如下：

1. 整體能源管理社區覆蓋率大幅提升：經過上年度積累，調整了運營模式和優化整體能源管理方案，加快了落實集團項目整體能源管理的推進速度。截至2017年底能源管理已覆蓋集團項目1,199個，覆蓋本集團大部分大區事業部，能源管理工作受到用戶的一致好評。
2. 新能源技術在能源管理中的應用與推廣：2017年整體能源管理推動進程中，不斷運用新能源技術深化節能管控，提高節能效率。除繼續加強能源收支管理和常規節能改造外，通過控股及合作等方式積極引入能耗監測系統、儲能電站、中央空調群控管理、光伏發電、集中採暖節能、電動(單)車充電樁、中水回用等新型節能項目，細化社區能源管理方案、降低社區公共能耗、解決社區用能缺口，解決了社區用能的難點痛點，在節能與增收上獲得雙重豐收。
3. 能源管理大數據平台建立與應用：通過系統重構建立項目大數據分析平台，對包括社區規模、入住率、地理條件、氣候、當地物價、基礎設備資料及歷年的水電費等基礎數據進行採集，整理關聯性數據進行綜合分析社區用能狀態。並通過將分析結果建立社區標籤，利用各種能源管理手段來改善社區用能收支平衡、降低社區公共能耗，測算社區能耗走勢，制定年度公共能耗。建立社區能耗數據檔案，進行長期跟蹤與持續良性的整體能源管理工作。

環境、社會 與管治報告

7. 社區參與

繪畫彩課堂

2017年3月，福來事業部在其服務的多個小區開展大量公益彩課堂繪畫課程。



2017年3月，襄陽江山事業部江山馨園舉辦公益夕陽紅歌唱團比賽。



2017年4月，河源事業部凱旋城項目公益彩課堂太極班。



環境、社會 與管治報告

2017年5月，南寧事業部在多個社區開展公益瑜珈班。



2017年6月開始，深圳事業部山湖居社區邀請專業書法教師為社區的孩子們開展免費書法教學，每個月定期開展兩次。



2017年6月起，哈爾濱事業部大眾新城聯合社區周邊培訓學校資源，組織免費公益少兒舞蹈教學，每月定期開展兩次。



環境、社會 與管治報告

2017年9月寶雞事業部邀請專業舞蹈老師，對社區居民進行免費的廣場舞培訓。



2017年10月，宜昌坤達事業部在社區舉辦了以健康諮詢理療為主的社區公益彩課堂義診活動。



8. 運營常規

供應鏈管理

集團秉承「創新、開放、合作、共贏」的理念，與合作供貨商長期建立「有溫度的連接」。以平台化、生態化、智慧化、雲計算等為戰略方向，並一起通過互聯網等工具逐步實現供應鏈管理E化。在與大型供貨商建立戰略合作關係的同時，利用管理系統等信息化工具幫助中小供貨商優化自身供應鏈管理能力，提升競爭力，以小區為土壤，共建生態圈。

1. 2017年業務回顧。於2017年，集團集中管控類採購額超7億，環比2016年平穩增長，其中物業基礎服務外包類依然佔據本集團採購總額的較大份額，佔比超90%，此外，智慧小區建設類，固定資產類、辦公類、軟件類等採購額均較去年有所增長，集團供貨商資源庫的商家數量也超400家。從「增長擴張」到「存量優化」，是集團當前發展階段對供應商管理的要求，提升管理效率，優化供應商結構。2017年供應鏈金融正式面世，受供應鏈夥伴好評，在可預期的時間內，在對集團收益增長及促進供應鏈企業可持續發展等方面都將做出貢獻。
2. 2017年制度建設。面對供貨商數量與日俱增，業務類型多種多樣，2017年集團制定並實施了供貨商畫像分類制度，做到客觀、全面、準確的對供貨商全生命周期進行評估及管理。此外，在彩之雲APP招商方面，對平台招商業務管理，招商品類及資費標準等方面進行優化，促進平台與商家更緊密的連接與合作。在內部管理方面，針對考核管理及激勵措施方面推出新方案，正向激勵員工可持續發展。
3. 平台化建設。推行信息化、智能化採購，配合集團業務的日益增長及採購工作效率的提升，2017年新版採購平台（飯票商城）完成上線運營，在滿足內部及供應鏈生態圈需求的基礎上，逐步向成為小區供應鏈及小區產業服務中心領導者的目標邁進，並最終實現產業整合、資源優化、服務增值、多方共贏。

環境、社會 與管治報告

4. 踐行、聚變、平台、致遠。2017年11月召開了集團年度供貨商大會，本次大會召集了全國智能小區項目建設類、傳統製造類、生態農業類、外包服務類、軟件服務類、金融類、互聯網等供貨商近200家。由「物業管理+互聯網」轉型為「互聯網+物業管理」的路上，集團構建社區生態圈，組織供應鏈夥伴走進社區，構建服務縱深。

保障消費者利益

1. 核心理念與服務模式。集團嚴格遵守國家相關法律法規及行業規範，用心服務、誠信經營。以把「社區服務做到家」為品牌理念，通過整合各類社區資源，顛覆傳統商業模式，開啟「互聯網+物業」的平台服務模式，生成線上、線下一體化的智慧社區生態圈，在做好基礎服務的同時，不斷致力於為客戶創造更多價值，為客戶打造「省心、省力、省錢，多姿、多彩、多收益」的幸福社區生活。
2. 滿意度調查系統化管理。業主滿意一直是我們工作的最高目標，為得到客觀的調查數據和理論分析報告，2018年集團將實現線上滿意度調查，為業主提供便捷、快速的線上反饋平台，多渠道收集業主真實、迫切的需求並及時付諸解決方案，讓社區居民享受到更高品質的服務。
3. 內部培訓。集團嚴格遵守《物業管理條例》、《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》，並採用有效的方法和嚴謹的手段堅決杜絕損害客戶利益的行為發生。通過嚴格的監督機制，保障客戶利益不受侵害。同時，集團制定了科學的培訓體系，定期對員工進行相關知識培訓和業務水平提升，並對其內部監控體系進行嚴謹覆核，從而進一步確保客戶權益得到有效的保護。
4. 客戶服務體系完善。集團將不斷完善客戶服務體系，創新提煉服務理念，加強溝通渠道的管理，規範呼叫中心內部管理，在原有基礎上優化APP線上投訴功能，提供穩定高效的服務，保證數據的安全性。進一步為客戶打造輕鬆、便捷、透明的溝通渠道，以及可記錄、監督、追溯的信息溝通平台。

環境、社會 與管治報告

5. 遠程監控項目運營情況。集團總部設立了遠端監控中心，每天對社區的管理服務狀態進行抽查。「天眼系統」可實時監控被抽查社區的服務狀態、員工狀態以及設備狀態，對評分未達標的社區按相關規定進行遠程在線指導和培訓，同時，各區域事業部堅持周檢和月檢機制，由集團運營中心質量總顧問督導監管，及時發現問題並進行整改。
6. 呼叫中心規範化管理。呼叫中心是瞭解業主需求，受理業主投訴和建議的窗口。為保證業主溝通渠道的規範性、流暢性，集團將不斷提高呼叫中心的業務操作水平和溝通效率，通過對坐席業務能力的監控與質量檢查，以此為依據實施考核辦法，並不斷完善內部管理制度，進而督促呼叫中心整體服務水平的提升，形成管理標準化、流程化的溝通平台。
7. 品質提升標準與管控措施。在具體服務形式上採取了下列管控措施：
 - a. 通過ISO9001:2008質量管理體系開展內、外部審核，使質量管理體系得以持續運行，使認證證書及認證標誌保持持有和使用；從本集團的貫標運行情況來看，管理體系文件運行情況良好，已實現本集團既定目標，並能嚴格按既定方針有效運行。方針與本集團的工作實際相契合，組織機構設置和資源配備適宜、安排合理；職責分配符合本集團實際情況和發展預期；組織結構、資源配備合理有效，人員素質符合相關要求；本集團所建立的質量管理體系的運作適宜、有效。
 - b. 每季度推行常規品質提升活動，全面提升基礎服務質量，梳理各種安全防範措施，因地制宜，合理規劃活動內容，共建安全文明社區；通過活動的持續開展，業主的滿意率逐漸提升。
 - c. 每月由各事業部組織各業務線條人員對項目小區進行質量管控月度檢查，採取項目之間互查的形式，發現問題及時進行整改、消項、閉環。

環境、社會 與管治報告

反貪污

本集團在內部建立了一套防止貪污和欺詐的政策和措施(如內部審計制度、審計人員職業道德規範、本集團商務人員違規處理管理規範等)，並由專門的審核部門進行監督和執行。審核部門直接受董事會領導，對集團及其附屬單位進行定期或不定期的各類專項審計，對貪污和欺詐保持零容忍，旨在維護公正、公開、透明的企業運營環境及股東利益。

同時，集團對所有的僱員、供貨商以及合作夥伴均表明了反貪污、反欺詐的堅定立場，並且在相應的合約中加入適當的條款進行約束，使其確實按照集團的要求執行，審核部門進行獨立的監督，促進整體機制更加完善。

此外，員工、合作廠商如果對任何事件產生懷疑都可及時向相關業務部門作出匯報，如有需要也可向審核部門及集團高管層匯報。集團提供匿名舉報管道(如郵箱、特定處理部門、公眾號、400投訴熱線)鼓勵真實有效提升管理的投訴和舉報，針對經調查屬實的事項，集團相關部門會視事件風險大小實施合理的覆核或審計，並進行處理。全力杜絕貪污欺詐等事件。

集團對貪污和欺詐時刻保持警覺，並不斷尋求更行之有效的政策來規範企業員工及合作夥伴。集團將通過不斷的學習和探索，來完善內部監控體系，特別是為集團選拔中高層管理人員時強化職業道德建設和職業操守保證，並定期舉辦專題活動總結經驗和教訓，保證持續的改善與提升。

主席 報告

尊敬的各位股東：

非常榮幸能夠通過每年一次的年報，與陪伴彩生活前行的投資者、分析師等進行深入的溝通。一則將彩生活在過去一年內取得的成績及遇到的挑戰進行總結；二則分享彩生活將如何積極擁抱這個時代的大趨勢，開啟新一輪的征程。

首先回顧一下2017年彩生活取得的成績。截至2017年12月31日，彩生活自管面積達到436.0百萬平方米，合作面積達到464.2百萬平方米，總平台服務面積達到900.2百萬平方米，進一步鞏固了行業的領先地位。2017年彩之雲APP平台的交易金額突破人民幣7,614.0百萬元，平台建設成果嶄露頭角。通過線下、線上全方位的擴張，2017年全年彩生活營業收入增長21.4%至人民幣1,628.7百萬元，淨利潤同比增長62.3%至人民幣350.6百萬元，且增值服務貢獻的分部利潤佔比達到42.9%，增長與結構改善同步。

鼓舞人心的平台建設成果

從對物業的管理到對人的服務，彩生活以莫大的勇氣和魄力，突破傳統物業管理的服務範圍，提出「將社區服務做到家」的口號。上市後彩生活以構建社區服務生態圈為戰略目標，進一步聯合行業內多家從事到家服務的公司。經過三年探索前行，2017年彩生活生態圈不斷優化、擴容，報告期內，生態圈企業已超30家。其中以E能源、E停車、E租房、E理財等為代表的「現金牛」業務，繼續保持了較高收入和利潤增速，服務社區數量快速提高。以E維修、E電梯、微享空間等為代表的新型業務，則迅速成長為各自細分行業的龍頭。舉例來看，截止2017年12月31日E電梯平台上線電梯量超過10萬台，其中彩生活管理社區的電梯量只佔到30%。而微享空間則獲得行業領先的數字媒體企業新潮傳媒的5.0百萬元人民幣戰略投資，充分證明彩生活生態圈企業在市場中的競爭力和被接受程度。

同時，2017年彩生活設立華東生態圈，位於上海彩生活時代廣場，成為暨華南生態圈後的第二個社區服務生態圈孵化器。在不到一年的時間裡，華東生態圈已經成長出了近20家的各類型社區服務企業。彩生活於報告期內還引入了包括智能門鎖、生鮮食材、社區文娛等在內的多家優秀合作夥伴，生態圈的產品和服務形態不斷豐富。

主席 報告

任何一個高質量的生態圈都離不開廣闊的土壤，因為土壤是生態圈賴以生長的根本。而對於彩生活生態圈來講，「土壤」就是社區及社區住戶。正因為深刻理解社區的重要性，2017年開始彩生活除擴張自管社區面積外，也堅定的實施平台輸出戰略。截止2017年12月31日，彩生活平台服務面積達到900.2百萬平方米，其中包括自管面積436.0百萬平方米和合作面積464.2百萬平方米。任何一個90-100平方米都不是一個冰冷的物理空間，而是一個溫暖的3-4口之家。數以百萬的家庭構成了彩生活的用戶。彩生活一直都在思考，如何通過服務將超過9.0百萬戶的家庭連接起來，讓他們享受定制化、個性化的便利服務。慶倖的是，2017年我們取得了一些運營成果。首先是平台註冊用戶數的快速增長，截至2017年12月31日平台註冊用戶數達到10,340,000人，同比增長241.7%，月活躍用戶數達到3,494,000人，同比增長101.2%，活躍度達到33.8%，其次是用戶人群在平台提供的服務及產品消費貢獻的平台GMV則同比增長227.9%達到了人民幣7,614.0百萬元。更為可喜的是，平台建設的成果已經以快速增長的利潤形式回報給股東，2017年全年增值服務貢獻的收入達到人民幣276.8百萬元，在分部溢利中的貢獻佔比達到42.9%。

在挑戰中探索發展路徑

2017年行業內多家企業陸續上市，與資本的深度結合使得大型收併購頻發。社區服務行業已經進入了加速整合的快車道，百強集中度持續提升，但資產價格也應聲而起，這對彩生活對外擴張的速度帶來了影響。與此同時，如何進一步提升基礎物業的效率、改善服務品質，如何構建線下場景帶動線上平台交易，也是彩生活一直以來面對的課題。為了解決上述問題，2018年彩生活提出了一個核心工作和三個關鍵任務。

一個核心工作 — 基礎物業服務訂單化。基礎物業管理服務是彩生活業務發展的核心，彩生活通過基礎物業服務與住戶發生多維度的連接。因此，如何提升基礎物業管理服務客戶滿意度，是彩生活長期探索的命題。長期以來的基礎物業管理服務中，都存在勞動力成本上升、權責不清、獎罰不明、服務粗放、難以管理等挑戰。通過機械設備替代傳統勞動力、標準化服務、集中化管理，彩生活在一定程度上緩解了上述問題。然而，是否存在進一步的提升空間？答案是肯定的。從維修、保養、停車、清潔、安全、綠化、繳費、能源管理等基礎物業管理服務入手，彩生活將每一項物業管理服務訂單化，並打造實時結算機制。每張訂單將清晰的標注服務人員、監督人員、服務時間、規定操作等內容。這將幫助彩生活明確服務責任人，跟蹤每一項服務的完成情況。標準化的考核結合實時結算機制，激勵員工提供更加優質服務。

主席報告

舉例來看，傳統物業管理採用駐場人員來解決維修需求，並按月向其支付固定工資。然而，由於維修的突發性、偶發性，駐場維修人員的工作往往無法規劃和預測，所以固定工資並不足以激勵員工多勞多得，同時也缺乏對優秀維修人員的激勵。通過E維修，彩生活將社區維修訂單化。維修人員只有在及時響應、到場維修、確保質量，並將相關照片上傳總部後，方視作完成了維修訂單。E維修在保持本集團單位面積維修開支不變的情況下，將設備完好率提升了10個百分點。以E停車、E能源、E安全、E清潔、E維修、E保養、E電梯、E綠化、E繳費等E系列公司為代表，彩生活正在進行一場基礎物業管理服務訂單化的革命。

除基礎物業品質提升外，彩生活也非常重視平台的擴張、生態圈的豐富以及服務場景的構建，所以2018年彩生活還有三項關鍵任務。

1. 平台輸出。彩之雲服務的住戶數量決定了平台的規模，也決定了生態圈的體量。因此，彩生活將堅定地長期執行平台輸出戰略，盡可能的擴大平台服務面積。憑藉領先的管理經驗、豐富的資源，彩生活擁有規模龐大的平台輸出目標市場。於2017年12月31日，本集團已經與50家物業管理公司建立合作關係，平台合作面積達到464.2百萬平方米。
2. 完善生態圈。發展增值業務已經成為了社區服務行業的共識，但業務開展路徑卻並不相同。彩生活與第三方專業從事到家服務的公司合作，通過小比例參股的方式，構建到家服務生態圈。2018年生態圈產品的不斷豐富，以及現有產品滲透率的不斷提升，將進一步帶動增值業務的發展，並驅動平台合作面積的擴張。
3. 打造「彩生活住宅」銷售模式及「彩富人生」增值計劃產品。消費離不開場景的營造，而「彩生活住宅」及「彩富人生」將成為彩生活營造消費場景的抓手。彩生活組建「彩生活住宅」模型，幫助開發商加速去化，同時向購房者返還「飯票」（飯票可用於彩之雲平台上的各類消費）。2018年彩生活將進一步延展上述模型，開發「彩生活車位」產品。「彩生活車位」同樣向購買者返還一定金額的「飯票」，但更重要的是幫助開發商銷售存量資產——車位。通過「彩生活住宅」與「彩生活車位」，彩生活與開發商建立良好的合作關係，並積累大量飯票，促進彩之雲交易的活躍度。此外，「彩富人生」是可以幫助業主減免物業管理費的理財產品。2018年除購買了「彩富人生」的業主外，通過彩之雲APP購買了產品或服務的業主也可以享受物業管理費的減免，將大幅提升彩之雲APP的粘性及活躍度。

一個核心工作是彩生活的立身之本，而三個關鍵任務互為因果，相互促進，共同推進彩生活這艘大船平穩航行。

主席 報告

2018年多品牌基礎物業資源整合，共創繁榮

兩年前，彩生活全資收購深圳市開元國際物業管理有限公司(以下簡稱「開元國際」)，開啟了高端物業管理的歷程。2016年8月，母公司花樣年控股集團有限公司(「花樣年」，連同其附屬公司統稱「花樣年集團」)與彩生活發佈聯合公告，通過體外基金的形式收購萬達物業管理有限公司，並由開元國際來提供顧問服務，並擇機併入本集團體內。

非常慶倖的是，萬象美物業管理有限公司(以下簡稱「萬象美」，前身為萬達物業管理有限公司)的體外整合速度遠遠超出了預期。截至2017年10月31日止10個月(經過審計)，萬象美錄得收益約人民幣1,236.0百萬元，毛利約人民幣412.2百萬元，淨利潤約人民幣235.0百萬元。2016年萬象美的毛利率只有21.4%，而在2017年前10月，毛利率已經大幅增加至約33.4%。同時，2017年1-10月萬象美預收物業費的大幅增加51.4%至318.8百萬元，可見業主對彩生活改造後社區的滿意度還是比較高的。因此，2017年11月14日，彩生活發佈公告，將以人民幣2,013.0百萬元的對價收購萬象美。該決議已於2018年2月28日以100%全票通過，預計將於2018年中期報表中反應相關的業績數據。

這對於彩生活來說具有里程碑意義。萬象美旗下擁有高端物業品牌「萬達物業管理」，擁有大量高端社區資源分佈於中國一二線城市，將幫助彩生活優化項目佈局。同時，彩生活將充分利用「彩生活」、「開元國際」、「萬達物業」三大品牌，針對中端、中高端、高端市場承接項目。未來，彩生活將自身高效的基礎物業服務模式，創新的生態圈增值業務帶入萬象美等高端物業，實現效率、質量、創新、效益的更佳結合。

一切著眼於長遠的價值

彩生活始終兢兢業業，不敢有絲毫鬆懈。不論是開展增值服務，構建社區服務生態圈，亦或是平台化的建設，彩生活一路走來經歷了掌聲與挑戰。然而，指引我們前進的只有長期價值。2018年，我們將以更加積極的姿態迎接未知的機遇和挑戰，為客戶和股東創造更多長期價值。

管理層討論 及分析

業務概覽

本集團為全國領先的社區服務平台運營商。2017年本集團的平台服務面積延續快速增長趨勢，並於2017年6月被中國指數研究院評定為「社區服務平台全球最大」。本集團專注於通過互聯網，搭建線下及線上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的居住服務。

本集團擁有三個主要的業務分部：

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

社區租賃、銷售及其他增值服務(亦稱為「增值服務」)，主要包括：(i)提供公共空間租賃協助服務；(ii)提供網上推廣服務及租賃信息系統軟件；(iii)提供住宅及零售單位租賃及銷售協助；及(iv)提供辦公室分租及其他增值服務；

工程服務，主要包括：(i)根據物業發展商的要求向其提供設備安裝服務；(ii)向所管理的社區提供維修及保養服務、提供顧問服務及合作；(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供的自動化及其他設備升級服務；及(iv)透過工程施工、設備安裝及設備租賃提供節能服務。

近兩年伴隨本集團業務的多元化發展，部分業務板塊的科目名稱發生變化，並新增一個業務科目。具體情況如下：(i)「網上推廣服務及租賃信息系統軟件」原名為「平台使用費」，主要原因是本集團線上平台的服務模式及收入來源變化所致；(ii)「社區租賃、銷售及其他增值服務」板塊的「辦公室分租及其他增值服務」，包括以往年度的線下駐場促銷業務「購物協助」、E能源提供的社區能源整體改造業務；E停車提供的停車場運營和業主車輛增值服務等及彩生活生態圈華東中心的辦公室分租服務；(iii)「工程服務」板塊的「節能服務」為近年新增的服務內容，主要是由E能源為社區提供節能改造服務之中與工程施工、設備安裝、設備租賃等有關的業務部分。

管理層討論 及分析

物業管理服務

物業發展商在獲取預售許可證前，需要聘請物業管理公司。此時，物業發展商通常會通過招標選取合格的物業管理公司，本集團會組織市場部門進行投標。合同中標後，本集團將物業管理合同內的面積計入訂約管理建築面積。其後，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，所以訂約管理建築面積轉化為計算收益的建築面積。近些年本集團堅持快速擴張的戰略，並於2016年底開始將彩之雲APP的底層技術向物業管理業內的其他企業輸出。彩之雲APP不僅可以服務本集團管理的社區，也可以服務合作夥伴的社區。彩之雲平台可以覆蓋的社區面積總和，統稱為平台服務面積。

於2017年12月31日，本集團根據管理合約及顧問服務協議的建築面積達到436.0百萬平方米，根據本集團管理和諮詢服務合約的住宅社區達到2,384個，分別同比增長10.3%和1.9%。其中，於2017年12月31日本集團計算收益的建築面積達到293.6百萬平方米、社區數量達到1,926個。本集團管理項目遍佈中國222個城市及一個海外國家(新加坡)，實現了合約建築面積的快速擴張。特別需要強調的是，2017年本集團新增管理面積大部分通過投標(全權委託方式)獲得，是彩生活品牌、服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。

與此同時，本集團設計出「彩生活住宅」銷售模式，在提供優質物業服務的同時，幫助物業發展商加速去化，進而提高本集團獲得全權委託物業管理合同的可能性。「彩生活住宅」以「房屋+服務」的銷售模式得到開發商與業主的認可，累計與41家開發商達成戰略合作協議，其中包括安徽國購集團、西安榮華集團等區域性龍頭開發商。2017年彩生活住宅新進入西安、天津及武漢等城市，已經在全國67個城市全面鋪開，幫助開發商加快新房銷售速度。同時，本集團創新開發出「彩生活車位」產品，在加速去化的同時，也幫助開發商盤活原有存量的車位資產。截至2017年12月31日，「彩生活住宅」+「彩生活車位」產品累計完成銷售10,057套，同比增長122.8%。「彩生活住宅」與「彩生活車位」產品，一方面幫助本集團與房地產開發商形成良性互動，獲取物業服務資源，另一方面，使彩之雲平台上積累了大量由開發商返還給買家的「飯票」。飯票作為連接商品、服務的紐帶，將在平台上形成強大的購買力，進而吸引更多優秀供應商以及創業者的加入，形成生態圈良性的正向循環。

管理層討論 及分析

本集團的業務結構轉型已經逐漸明朗，在業務數據以及財務數據方面均得到驗證。2017年增值服務對本集團的分部溢利貢獻進一步上升至42.9%，同比提升12.7個百分點。這一方面得益於生態圈產品公司的不斷豐富，而另外一方面，則是業主對於增值服務的接受程度逐漸提高。正是由於增值業務的良好發展勢頭，本集團適時提出了平台輸出戰略。通過將平台輸出給合作夥伴，使本集團的線上平台可以服務於更多非彩生活管理的社區及家庭。2017年本集團先後與蘭州城關物業服務集團有限公司、江蘇中住物業服務開發有限公司、湖北雲帆物業服務有限公司等50家物業公司達成合作。截至2017年12月31日，彩生活平台服務面積達到900.2百萬平方米(包括本集團管理面積404.3百萬平方米、本集團顧問服務面積31.7百萬平方米、與本集團合作面積214.2百萬平方米及本集團同盟協議面積250.0百萬平方米)。本集團的領導優勢愈加雄厚。

此外，於2018年2月28日舉行的股東特別大會，有關收購萬象美物業管理有限公司(「萬象美」)的建議決議案獲獨立股東正式通過。因此，萬象美將於2018年成為本集團的全資附屬公司。

萬象美向超過132個社區提供物業管理服務，該等社區的總建築面積突破40.0百萬平方米。截至2017年10月31日止十個月，萬象美錄得純利人民幣235.0百萬元，較2016年同期增加約15倍。將萬象美合併報表後，本集團的財務數據將有更大增長潛力及創造更多協同效益，通過將本集團領先的管理模式及多樣的增值服務帶入萬象美管理的社區。

管理層討論 及分析

地理分佈

截至2017年12月31日，本集團所管理、提供顧問服務和合作項目的住宅小區所在區域如下：



華南區

1. 深圳
2. 東莞
3. 佛山
4. 撫州
5. 贛州
6. 廣州
7. 河源
8. 惠州
9. 景德鎮
10. 南昌
11. 南康
12. 莆田
13. 清遠
14. 上饒
15. 陽江
16. 宜春
17. 鷹潭
18. 中山
19. 珠海
20. 廈門
21. 韶關
22. 鶴山
23. 泉州
24. 三明
25. 漳州
26. 南雄
27. 龍岩
28. 九江
29. 南平
30. 新餘
31. 肇慶
32. 海口
33. 儋州
34. 福州
35. 汕頭
36. 湛江
37. 井岡山
38. 豐城
39. 吉安
40. 梅州
41. 漳平

42. 三亞
43. 瑞金
44. 文昌
45. 萍鄉
46. 樟樹

華東區

47. 常州
48. 東台
49. 高郵
50. 淮安
51. 江陰
52. 句容
53. 連雲港
54. 南京
55. 南通
56. 上海
57. 蘇州
58. 無錫
59. 蕪湖
60. 鹽城
61. 揚州
62. 常熟
63. 昆山
64. 徐州
65. 杭州
66. 滁州
67. 湖州
68. 阜陽
69. 嘉興
70. 臨沂
71. 煙臺
72. 鎮江
73. 淄博
74. 蚌埠
75. 合肥
76. 濟寧
77. 六安
78. 青島
79. 紹興
80. 太倉
81. 溫州

82. 海寧
83. 濟南
84. 宿遷
85. 泰安
86. 荷澤
87. 淮北
88. 金華
89. 聊城
90. 台州
91. 太莊
92. 棗莊
93. 濰坊
94. 東營
95. 德州
96. 寧波

西南區

97. 成都
98. 柳州
99. 大理
100. 桂林
101. 南寧
102. 自貢
103. 崇左
104. 百色
105. 貴州
106. 遵義
107. 貴陽
108. 防城港
109. 德陽
110. 廣安
111. 來賓
112. 麗江
113. 綿陽
114. 平南
115. 遂寧
116. 銅仁
117. 宜州
118. 重慶
119. 資陽
120. 安順

121. 北海
122. 廣漢
123. 昆明
124. 廣元
125. 內江
126. 都勻
127. 福泉
128. 龍裏縣
129. 麻江縣
130. 巴中
131. 梧州
132. 畢節
133. 峨眉山
134. 樂山
135. 六盤水
136. 黔南苗族自治州
137. 欽州
138. 文山
139. 玉林
140. 宜賓

東北區

141. 蓋州
142. 哈爾濱
143. 葫蘆島
144. 瀋陽
145. 鐵嶺
146. 營口
147. 調兵山
148. 本溪
149. 長春
150. 盤錦
151. 大連
152. 牡丹江

西北區

153. 西安

154. 銀川
155. 蘭州
156. 韓城
157. 西寧
158. 榆林
159. 寶雞
160. 安康
161. 平涼
162. 漢中
163. 渭南
164. 烏魯木齊

華北區

165. 北京
166. 秦皇島
167. 天津
168. 石家莊
169. 包頭
170. 通遼
171. 烏海
172. 太原
173. 唐山
174. 呼倫貝爾
175. 烏蘭察布
176. 廊坊
177. 大同
178. 保定
179. 長治
180. 呼和浩特

華中區

181. 長沙
182. 新鄉
183. 益陽
184. 鄭州
185. 武漢
186. 郴州
187. 開封
188. 安陽
189. 襄陽
190. 荊門
191. 濮陽

192. 宜昌
193. 岳陽
194. 張家界
195. 株洲
196. 輝縣
197. 漯河
198. 湘潭
199. 黃岡
200. 常德
201. 荊州
202. 婁底
203. 洛陽
204. 武岡
205. 隨州
206. 南陽
207. 榮陽
208. 商丘
209. 恩施
210. 焦作
211. 襄樊
212. 衡陽
213. 濟源
214. 潛江
215. 周口
216. 駐馬店
217. 孝感
218. 邵陽
219. 平頂山
220. 十堰
221. 懷化

中國非大陸區域

222. 香港

海外區

223. 新加坡

管理層討論 及分析

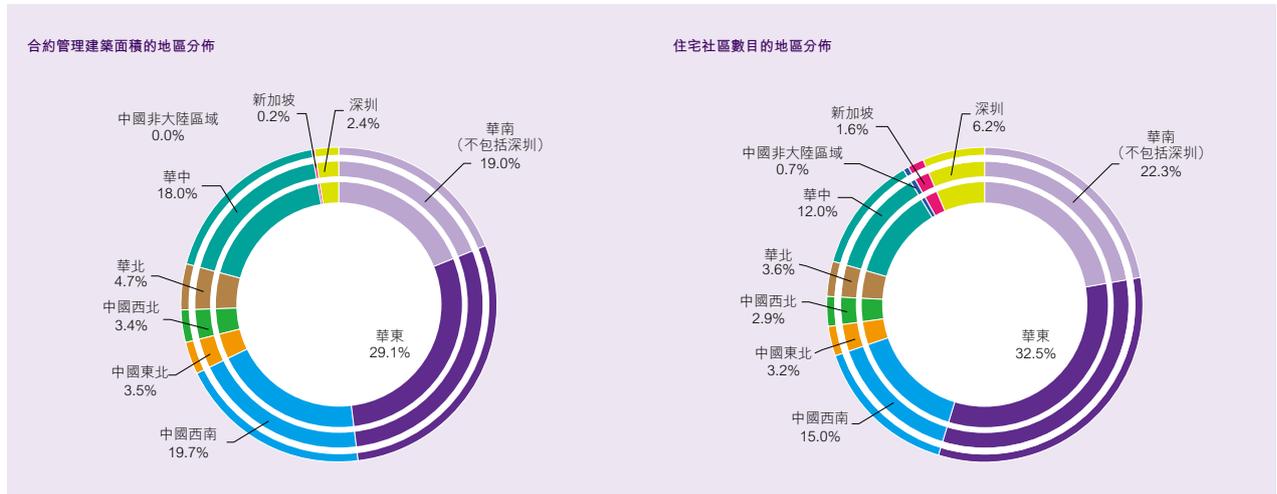
於2017年，本集團的合約管理總建築面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下所示日期在中國不同地區及海外國家所管理、提供顧問服務以及合作平台服務的住宅小區的總合約管理建築面積及數目：

	於2017年12月31日						於2016年12月31日					
	由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排		本集團合作項目		由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排		與本集團合作	
	合約管理 總建築面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目
深圳	9,644	130	754	18	-	-	9,745	132	753	18	-	-
華南(不包括深圳)	75,153	508	7,621	23	44,403	288	69,657	473	7,265	29	40,635	225
華東 ⁽¹⁾	115,318	744	11,357	31	27,534	290	109,323	711	12,994	51	17,424	169
中國西南 ⁽²⁾	83,778	352	2,163	6	82,609	352	56,701	342	1,993	5	45,703	281
中國東北	11,358	59	3,758	17	881	5	10,284	49	4,554	25	-	-
中國西北 ⁽³⁾	14,594	68	275	2	35,313	359	19,265	92	275	2	4,202	49
華北 ⁽⁴⁾	17,853	79	2,585	7	1,942	19	16,880	83	4,589	25	199	1
華中 ⁽⁵⁾	75,544	277	3,202	9	21,548	157	64,639	236	5,176	12	16,282	111
中國非大陸區域	40	16	-	-	-	-	40	16	-	-	-	-
新加坡	987	38	-	-	-	-	987	38	-	-	-	-
總計⁽⁶⁾	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836

附註：

- 於2017年12月31日，本集團新進軍東營、德州及寧波。
- 於2017年12月31日，本集團新進軍宜賓。
- 於2017年12月31日，本集團新進軍漢中、渭南及烏魯木齊。
- 於2017年12月31日，本集團新進軍保定、長治及呼和浩特。
- 於2017年12月31日，本集團新進軍孝感、邵陽、平頂山、十堰及懷化。
- 於2017年12月31日，本集團平台服務面積達到900.2百萬平方米(包括本集團合約管理總建築面積404.3百萬平方米、本集團顧問服務安排項下合約總建築面積31.7百萬平方米、本集團合作項目的訂約總建築面積214.2百萬平方米及聯盟協議項下總建築面積250.0百萬平方米)。

管理層討論 及分析



於2017年12月31日，本集團的合約總建築面積覆蓋範圍已延伸至中國222個城市及1個海外國家新加坡。截至2017年12月31日，本集團訂約管理2,271個住宅小區，合約管理總建築面積共約為404.3百萬平方米，並與113個住宅小區訂立顧問服務合約，顧問服務合約管理總建築面積共約為31.7百萬平方米。本集團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、提供顧問服務及合作項目的住宅小區合計合約管理總建築面積及數目於2017年末的變動：

	於2017年12月31日 根據本集團的顧問 服務安排						於2016年12月31日 根據本集團的 顧問服務安排					
	由本集團管理		本集團合作項目		由本集團管理		本集團合作項目		由本集團管理		本集團合作項目	
	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目
年初	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836	303,473	1,879	18,651	122	-	-
新委任 ⁽¹⁾	51,159	133	1,027	3	-	-	36,563	159	23,677	66	-	-
收購 ⁽²⁾	6,827	54	-	-	-	-	29,559	191	265	2	-	-
新合作 ⁽³⁾	-	-	-	-	84,080	603	-	-	-	-	124,445	836
由顧問服務轉為自主管理 ⁽⁴⁾	5,362	40	(5,362)	(40)	-	-	-	-	-	-	-	-
由自主管理轉為顧問服務 ⁽⁵⁾	(454)	(1)	454	1	-	-	-	-	-	-	-	-
由自主管理轉為合作項目 ⁽⁶⁾	(5,705)	(31)	-	-	5,705	31	-	-	-	-	-	-
終止 ⁽⁷⁾	(10,441)	(96)	(2,003)	(18)	-	-	(12,074)	(57)	(4,994)	(23)	-	-
年末	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836

管理層討論 及分析

附註：

- (1) 就本集團所管理的住宅社區而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的住宅社區而言，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團收購若干其他物業管理行業的公司，以擴大其管理總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 透過於合作平台輸出服務，本集團取得目標夥伴的少數權益，並向目標夥伴輸出其線上平台及垂直應用服務。
- (4) 本集團成功收購先前曾提供顧問服務的物業管理公司，導致相關住宅社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。
- (5) 本集團於若干物業管理合約屆滿時不再重續該等合約。然而，發展商或住戶委員會可能仍有意享用本集團的服務，屆時本集團可與彼等簽訂顧問合約。
- (6) 本集團向目標夥伴出售大部分權益，將自主管理服務轉為線上平台輸出服務，同時保留少數權益。
- (7) 包括本集團主要基於商業因素不重續若干物業管理合約而終止管理的合約管理總建築面積及住宅社區的數目。

物業發展商性質

本集團所管理、提供顧問服務以及合作的物業主要由本公司控股股東花樣年控股集團有限公司(「花樣年控股」)及其附屬公司(統稱「花樣年集團」)以外的獨立物業發展商所興建。下表載列本集團於所示日期所管理、提供顧問服務以及合作由獨立物業發展商及花樣年集團發展的合約管理建築面積及物業數目明細：

	於2017年12月31日				於2016年12月31日			
	合約管理 總建築面積 (千平方米)	佔合約管理 總建築面積 百分比	物業數目	佔物業總 百分比	合約管理 總建築面積 (千平方米)	佔合約管理 總建築面積 百分比	物業數目	佔物業總 百分比
由花樣年集團以外的獨立 物業發展商興建的物業	644,126	99.1%	3,824	99.2%	513,477	98.8%	3,145	99.1%
由花樣年集團商興建的物業	6,088	0.9%	30	0.8%	6,088	1.2%	30	0.9%
總計	650,214	100.0%	3,854	100.0%	519,565	100.0%	3,175	100.0%

管理層討論 及分析

物業管理服務模式

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

本集團也創新性的使用移動技術，優化社區公共服務。通過E維修、E電梯、E清潔、E安全、E園藝等功能落地，本集團初步實現了基礎物業服務的訂單化，進一步提升了本集團的服務效率。例如，E維修在保持單位面積維修開支不變的情況下，實現了設備完好率10個百分點的提升；E清潔在單位面積清潔開支減少10%的情況下，將客戶滿意度提升了5個百分點。

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

截至2017年12月31日，本集團聘用超過38,911名駐場人員以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包幹制管理的住宅小區內住宅物業管理費範圍。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。

	2017年12月31日		2016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	0.4–10.0	1.0–8.0	0.4–10.6	1.0–6.9
華南(不包括深圳)	0.5–5.6	0.7–8.0	0.3–4.0	0.6–6.0
華東 ⁽¹⁾	0.4–9.4	0.8–6.5	0.2–8.0	1.2–3.0
中國西南 ⁽²⁾	0.4–6.1	0.3–6.3	0.3–4.0	0.9–4.5
中國東北	0.4–3.3	2.0–5.0	0.4–3.7	2.0–5.0
中國西北 ⁽³⁾	0.5–3.9	1.1–5.0	0.6–1.8	1.1–3.0
華北 ⁽⁴⁾	0.6–4.5	1.0–7.9	0.6–2.5	1.2–5.2
華中 ⁽⁵⁾	0.6–2.7	0.9–4.8	0.4–4.2	0.4–2.5
新加坡	1.2	–	1.2	–
香港	4.2–20.9	–	4.4–22.0	–

附註：

- (1) 於2017年12月31日，本集團新進軍東營、德州及寧波。
- (2) 於2017年12月31日，本集團新進軍宜賓。
- (3) 於2017年12月31日，本集團新進軍漢中、渭南及烏魯木齊。
- (4) 於2017年12月31日，本集團新進軍保定、長治及呼和浩特。
- (5) 於2017年12月31日，本集團新進軍孝感、邵陽、平頂山、十堰及懷化。

物業管理服務的服務範圍

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

管理層討論 及分析

按酬金制計算的物業管理服務收費

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物業管理的運營資金，以補足與物業管理工作有關的開支。截至2017年12月31日，本集團按酬金制管理的總建築面積達到334.2百萬平方米，其中221.0百萬平方米為已經產生收入的面積，剩餘113.2百萬平方米為暫未入伙的面積，將於未來逐漸轉化為計算收益的建築面積。

按包幹制計算的物業管理服務收費

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先關的開支。因此，相關成本確認為本集團的銷售及服務成本。截至2017年12月31日，本集團按包幹制管理的總建築面積達到70.1百萬平方米，其中55.2百萬平方米為已經產生收入的面積，剩餘14.9百萬平方米為暫未入伙的面積，將於未來逐漸轉化為計算收益的建築面積。

預售服務

本集團可能於物業發展初期獲物業發展商委任為物業管理公司。本集團就物業發展商籌備預售活動向彼等提供預售示範單位的清潔、保安及保養服務，並根據本集團部署的員工數目及職位確認收益。所產生的相關員工成本為就提供服務產生的銷售成本。

物業管理顧問服務費

為延伸本集團的覆蓋範圍、向更多受眾展示本集團的服務及能力、使本集團的品牌更廣為人知及擴闊社區租賃、銷售及其他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社區提供物業管理服務，而本集團向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉本集團的經驗及平台，改善其自身多個方面（如物業管理、質量控制、人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關社區提供社區租賃、銷售及其他增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。

截至2017年12月31日，本集團向113個社區提供顧問服務，顧問服務面積31.7百萬平方米，其中絕大部分為萬象美管理的社區。

管理層討論 及分析

社區租賃、銷售及其他增值服務

秉承將「社區服務做到家」的價值理念，本集團注重多元化服務在社區業主的拓展。根據社區業主不同時期的需求變化，本集團及時組織服務，並優化服務供給。通過十六年的小區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線下服務體系。本集團聘用了多名客戶經理與小區主任，為業主提供更為便利的服務，與小區居民建立起良好的信任關係。通過本集團的客戶經理高頻度的拜訪業主與業主溝通，本集團對社區業主的需求以及小區場景的構建有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理、提供顧問服務、提供平台服務的住宅小區住戶的深度瞭解，以及服務供給能力的增強，本集團專注打造的開放式生態圈線上平台也逐漸走向成熟。

2017年彩之雲APP吸納用戶的反饋意見，對底層架構、交互模式、UI界面均進行了升級優化。無論是繳納物業管理費及接收服務通知等基礎剛性服務，還是通過平台實現與各類服務或商品供貨商的連接，用戶在產品及服務方面的消費體驗都得到了大幅提升。

另一方面，2017年本集團堅持推進開放平台建設既定戰略，在孵化的第三方服務公司取得了豐碩的成果，尤其是具有競爭力的服務產品開始被合作夥伴所管理的社區接受認可。

以E能源、E停車、E租房、E理財等為首，該等服務及產品在社區的滲透率提升，並為本集團貢獻更多收益。而E電梯、E維修、E廣告等服務產品則在不斷優化中被市場廣泛接受，呈現出快速增長的態勢，處於快速擴張階段。同時，本集團在2017年透過引入智能門鎖製造商及教育文化供應商等，推出補齊適合家庭消費的新類服務和產品。本集團亦與okliang.com(良食網，其股東之一為「COFCO」全資投資的附屬公司)進行策略合作，進一步豐富了平台產品服務供給。

截至2017年12月31日，本集團線上平台累計成交金額約為人民幣7,614.0百萬元；E理財的累計成交金額約為5,771.7百萬元人民幣，其中彩富人生增值計劃累計成交金額達到約5,681.2百萬元人民幣；E電梯透過SAAS(即利用軟件作為服務)平台令電梯上線量達到10萬台，超過70%來源於非本集團管理的社區。良好的經營數據顯示本集團生態的構建初有成效。2017年6月30日彩生活生態圈華東中心落地，成為繼彩生活生態圈華南中心以後，面向華東市場的第二個孵化中心，經過半年的有效運營，彩生活生態圈華東中心已吸引超過20個供應商進駐，為華東居民提供多元化的服務及產品。

管理層討論 及分析

伴隨著「彩生活住宅」銷售模式的成熟以及新業務「彩生活車位」商業模式的成功推行，獲發展商發還並存入小區居民在彩之雲賬戶中的飯票金額也在不斷增多。由於飯票的累積，本集團能以更好的議價能力與供貨商商討溝通，從而以優惠的價格為社區居民爭取到優質的產品與服務。

截至2017年12月31日，線上的註冊用戶數增加至10,340,000人，活躍用戶數增加至3,494,000人，未來本集團將進一步增強對社區入口、社區場景的探索與構建，進一步促成線上、線下綜合服務平台的打造。

社區租賃、銷售及其他增值服務的服務範圍

本集團的社區租賃、銷售及其他增值服務主要包括(i)公共空間租賃協助；(ii)網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費；(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助；及(iv)辦公室分租及其他增值服務。

公共空間租賃協助

公共空間租賃協助住宅小區的實體宣傳空間(如升降機內牆或公共空間)為物業發展商或業主的財產。本集團協助彼等出租該等空間，並收取佣金作為回報。本集團亦就住宅小區的額外空間提供該等服務，以便出租作貯存空間。

網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費

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APP向業主推廣產品或服務。供貨商根據其透過彩之雲APP下訂單的銷售額向本集團支付一定金額的酬金。於2017年12月31日，彩之雲平台APP向2,813個住宅小區提供服務。此外，本集團向其提供管理和諮詢服務的項目出租系統或軟件，以提高服務質量及效率。

住宅及零售單位租賃及銷售協助

集團將(i)有意出租物業的業主轉介至獨立第三方物業代理，代理以第一手租客身份租用單位，再將單位轉租予分租租客；或(ii)向第三方物業代理轉介個案，協助業主完成出售。我們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。

辦公室分租及其他增值服務

辦公室分租及其他增值服務包括(i)彩生活生態圈華東中心的辦公室分租業務服務；(ii)能源管理服務；(iii)停車場管理服務；(iv)購物協助；及(v)其他增值服務。

管理層討論 及分析

工程服務

本集團透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過本集團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」)、深圳懿軒科技有限公司(「深圳懿軒」)及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、舒適的環境體驗，更為推動集團所服務社區的整體智能化變革，落地社區E化服務奠定了硬件基礎條件。

2017年本集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造。繼續推動智慧社區模式由3.3版本向4.0版本的完善升級。4.0版本從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過兩個方向對社區加強改造。一是硬件改造，包含遠程監控電梯、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，同時通過將社區連接至集團總部雲端系統，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雲端系統，對存在隱患部分由集團總部雲端系統向駐場員工工下達整改任務)。

工程服務的服務範圍

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

提供工程服務的安裝服務費

為提高相關社區的管理效率以減低物業管理服務成本，本集團致力為住宅社區提供自動化設備安裝服務。

本集團根據物業發展商的要求向彼等提供自動化及其他硬件設備安裝服務，旨在使本集團的收益來源更多元化，及與已委聘本集團或可能於其後交付物業發展項目時委聘本集團提供物業管理服務的物業發展商建立業務關係。該等服務一般涉及保安監察系統、對講器材、警報器、匙卡保安系統及電力供應系統等裝置的採購、設計及安裝。

管理層討論 及分析

提供維修及保養服務的服務費

本集團就住宅社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬件提供維修及保養服務。隨著彩生活智慧社區模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，透過定期保養降低上述硬件設備出現重大故障而需進行大型維修的可能性。

設備租賃服務

本集團為所管理或提供顧問服務的住宅社區提供自動化及其他設備升級服務。該等設備包括停車場保安系統、樓宇進入系統及遠程監控攝錄機等。該等設備由深圳市開元同濟以及深圳懿軒投資並透過本集團的設備租賃計劃提供予各住宅社區使用。

提供節能服務的服務費

本集團向其管理或提供諮詢服務的住宅社區提供節能服務，包括安裝節能設施及設備租賃服務。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。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務；(ii)社區租賃、銷售及其他增值服務；及(iii)工程服務。截至2017年12月31日止年度，總收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣1,342.1百萬元增加21.4%至約人民幣1,628.7百萬元。

收益增長主要源於(i)計算收益的總建築面積增加；及(ii)本集團社區租賃、銷售及其他增值服務業務的發展。

管理層討論 及分析

物業管理服務

截至2017年12月31日止年度，物業管理服務收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣1,059.1百萬元增加16.3%至人民幣1,231.3百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度		變動 金額	百分比
	2017年 金額 人民幣千元	2016年 金額 人民幣千元		
按酬金制計算的物業管理服務收費	164,761	163,960	801	0.5%
按包幹制計算的物業管理服務收費	911,456	758,169	153,287	20.2%
預售服務費	85,173	91,772	(6,599)	(7.2%)
物業管理顧問服務費	69,895	45,166	24,729	54.8%
物業管理服務費總額	1,231,285	1,059,067	172,218	16.3%

有關增加主要源於：

- 截至2017年12月31日止年度，由於集團實行平台輸出戰略，對物業管理公司的收購活動減少，導致來自按酬金制收取的物業管理服務費的收益保持平穩，微增約人民幣0.8百萬元。按酬金制計算收益的總建築面積由2016年同日的約218.0百萬平方米增加至約221.0百萬平方米，增幅為約3.0百萬平方米或約1.4%；
- 隨著計算收益的總建築面積增加，來自按包幹制收取服務費的收益增加約人民幣153.3百萬元。於2017年12月31日，按包幹制計算收益的總建築面積由2016年同日的約50.2百萬平方米增加約5.0百萬平方米至約55.2百萬平方米；
- 截至2017年12月31日止年度，由於完成預售服務合約，就提供預售相關服務所收取服務費的收益較截至2016年12月31日止年度所收費用減少約人民幣6.6百萬元。
- 根據顧問服務合約收費所得收益增加人民幣24.7百萬元，主要由於深圳市開元國際物業有限公司（「開元國際」）與萬象美於2016年8月2日訂立一份顧問合約而於本年內收取顧問服務合約下的服務費所致。

管理層討論 及分析

社區租賃、銷售及其他增值服務

截至2017年12月31日止年度，社區租賃、銷售及其他增值服務收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣156.9百萬元增至人民幣276.8百萬元，增幅為76.5%。

社區租賃、銷售及其他增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		變動 金額 人民幣千元	百分比
	2017年	2016年		
	金額 人民幣千元	金額 人民幣千元		
公共空間租賃協助	36,094	37,082	(988)	(2.7%)
來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費	137,208	74,015	63,193	85.4%
住宅及零售單位租賃及銷售協助	17,186	19,696	(2,510)	(12.7%)
辦公室分租及其他增值服務	86,316	26,063	60,253	231.2%
社區租賃、銷售及其他增值服務費總額	276,804	156,856	119,948	76.5%

社區租賃、銷售及其他增值服務增長乃主要源於：

- (a) 公共空間租賃協助的佣金收入輕微減少約人民幣1.0百萬元。
- (b) 來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費於截至2017年12月31日止年度增加約人民幣63.2百萬元，乃由與本集團合作的公司(旨在借助彩之雲平台的社區用戶優勢)快速發展及本集團計算收益的總建築面積增加所推動。因此，來自網絡推廣服務及信息系統軟件的使用費由截至2016年12月31日止年度的人民幣74.0百萬元增至截至2017年12月31日止年度的人民幣137.2百萬元，增幅為85.4%。
- (c) 住宅及零售單位租賃及銷售協助收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣19.7百萬元減少人民幣2.5百萬元至截至2017年12月31日止年度的人民幣17.2百萬元，減少12.7%，乃由於彩之家業務調整所致。
- (d) 截至2017年12月31日止年度的辦公室分租及其他增值服務主要包括(i)彩生活生態圈華東中心的辦公室分租服務；(ii)能源管理服務；(iii)停車場管理服務；(iv)購物協助；及(v)其他增值服務。辦公室分租及其他增值服務收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣26.1百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣86.3百萬元，增幅為231.2%，乃由於年內本集團推出多項新業務。

管理層討論 及分析

工程服務

截至2017年12月31日止年度，工程服務收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣126.1百萬元減至人民幣120.6百萬元，減幅為4.4%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		變動 金額 人民幣千元	百分比
	2017年	2016年		
	金額 人民幣千元	金額 人民幣千元		
提供工程服務的安裝服務費	15,478	36,224	(20,746)	(57.3%)
提供維修及保養服務的服務費	47,631	47,159	472	1.0%
設備租賃收入	41,287	31,275	10,012	32.0%
提供節能服務的服務費	16,213	11,488	4,725	41.1%
工程服務費總額	120,609	126,146	(5,537)	(4.4%)

工程服務收益減少主要源於：

- 截至2017年12月31日止年度的設備安裝服務收入由截至2016年12月31日止年度約人民幣36.2百萬元減至約人民幣15.5百萬元，減幅約為57.3%，乃按完工時間表釐定；
- 截至2017年12月31日止年度，社區維修及保養服務的收益較截至2016年12月31日止年度輕微增加1.0%；
- 社區設備租賃服務費隨著本集團社區設備升級計劃推行而增加人民幣10.0百萬元；
- 租賃節能裝置及能源管理平台的服務費用上升人民幣4.7百萬元。

銷售及服務成本

銷售及服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本(主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電纜、管道及其他)、公用設施成本、折舊與攤銷、租金成本及其他。截至2017年12月31日止年度，銷售及服務成本約為人民幣898.0百萬元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣756.3百萬元增加18.7%。增幅主要由於(i)按包幹制計算收益的建築面積增加；(ii)來源於辦工室分租及其他增值服務所產生成本。

管理層討論 及分析

毛利及毛利率

截至2017年12月31日止年度，整體毛利由截至2016年12月31日止年度約人民幣585.8百萬元增加24.7%至約人民幣730.7百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅相若。

截至2017年12月31日止年度的整體毛利率由截至2016年12月31日止年度的約43.6%上漲約1.3個百分點至約44.9%。漲幅由所有分部的毛利率變動共同作用導致。

(i) 物業管理業務

截至2017年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約35.6%下降0.4百分點至約35.2%，主要因為按包幹制的物業管理服務的收益增加，而有關服務的毛利率較低。

(ii) 社區租賃、銷售及其他增值服務

截至2017年12月31日止年度，社區租賃、銷售及其他增值服務分部的毛利由截至2016年12月31日止年度約人民幣144.1百萬元增至約227.0百萬元，增幅為57.5%。毛利率由截至2016年12月31日止年度的91.9%減少9.9個百分點至截至2017年12月31日止年度的82.0%。減少乃主要由於若干新業務的毛利率較低導致。

(iii) 工程服務

截至2017年12月31日止年度，工程服務分部的毛利由約人民幣64.4百萬元增至約70.5百萬元，增幅約為9.5%。工程服務毛利率由截至2016年12月31日止年度約51.0%增加約7.5百分點至截至2017年12月31日止年度約58.5%。增加主要由於來自提供節能服務的服務費於年內大幅增長，其毛利率相對較高。

其他盈利及虧損

本集團截至2017年12月31日止年度的其他盈利及虧損為虧損約人民幣5.1百萬元，較截至2016年12月31日止年度的虧損約人民幣30.9百萬元減少約83.5%。虧損減少主要由於(i)本年度處置附屬公司盈利約人民幣48.3百萬元，由(ii)按酬金制向住戶收費的付款中確認的減值虧損由約人民幣17.3百萬元增加至約人民幣32.0百萬元；(iii)就貿易及其他應收款項確認的減值虧損由約人民幣11.7百萬元增至約人民幣17.8百萬元(根據本公司對本集團物業管理及工程服務合約結餘進行的審閱，本公司相信有關金額可能無法收回)所抵銷。

其他收入

截至2017年12月31日止年度的其他收入為約人民幣52.7百萬元，相對截至2016年12月31日止年度的約人民幣19.6百萬元增加約168.9%。增幅主要由於(i)利息收入由約人民幣5.7百萬元增加至約人民幣34.4百萬元；(ii)無條件的政府補助由約人民幣9.4百萬元增加至約人民幣11.3百萬元；(iii)按公平值計入損益的金融資產的公平值變動由約人民幣2.8百萬元增加至約人民幣5.9百萬元。

管理層討論 及分析

銷售及分銷開支

截至2017年12月31日止年度的銷售及分銷開支為約人民幣26.2百萬元，相對截至2016年12月31日止年度的約人民幣13.5百萬元增長94.1%，主要由於(i)E理財業務增長導致銷售提成增加約人民幣7.0百萬元；(ii)辦公室分租業務產生的宣傳及市場推廣費用人民幣4.0百萬元；(iii)及彩生活住宅業務產生的銷售代理費較截至2016年12月31日止年度費用增加約人民幣2.0百萬元。

行政開支

本集團行政開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣297.5百萬元減至截至2017年12月31日止年度的約人民幣277.2百萬元，減幅為6.8%。本集團繼續收緊成本控制措施，減幅主要由於(i)以股份支付的款項開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣79.0百萬元下降至約人民幣45.3百萬元，下降約人民幣33.7百萬元；(ii)本集團業務規模隨著其總管理建築面積增加而擴大，同時本年社區租賃、銷售及其他增值服務業務的發展，因而留聘更多管理人員以負責總部管理職能及其他集中管控職能，導致行政開支於年內增加約人民幣13.4百萬元。

按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2017年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支為約人民幣67.4百萬元，較截至2016年12月31日止年度的約人民幣66.3百萬元增加約1.7%，輕微增加主要由於本集團管理的總建築面積增加導致所回收成本同步增長。本集團集中管控的服務(例如財務會計、人力資源、業務營運、法律服務)，繼而導致向社區層面支收的有關開支持續增加。

融資成本

截至2017年12月31日止年度，本集團的融資成本為約人民幣90.2百萬元，較截至2016年12月31日止年度的人民幣38.0百萬元增加約137.4%，主要歸因於(i)已發行公司債券的利息開支增加約人民幣18.8百萬元；(ii)已發行資產抵押證券的利息開支增加約人民幣12.5百萬元；及(iii)銀行借款利息開支增加約人民幣19.5百萬元。

購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

於2014年9月29日，2015年4月30日及2016年3月18日，本公司向其僱員，董事及本公司附屬公司的若干非控股股東分別授出45,000,000，25,000,000及34,247,488份購股權，行使價分別為每份6.66港元，每份11.00港元及每份5.76港元。自截至2017年12月31日止年度的損益表扣除的以股份為基礎的付款開支約為人民幣45.3百萬元。

管理層討論 及分析

投資物業的公平值變動

本集團投資物業的公平值變動由截至2016年12月31日止年度約人民幣5.5百萬元減少約49.1%至截至2017年12月31日止年度約人民幣2.8百萬元。投資物業的公平值變動主要由於市值上漲幅度下降。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2016年12月31日止年度約人民幣81.8百萬元增加29.6%至截至2017年12月31日止年度約人民幣106.0百萬元，增加主要由於企業所得稅即期稅項由2016年的約人民幣94.9百萬元增加約30.3%至約人民幣123.7百萬元。

物業、廠房及設備

於2017年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面值由2016年12月31日約人民幣180.8百萬元減少約6.7%至約人民幣168.7百萬元，主要由於(i)年內處置建築物約人民幣11.7百萬元；(ii)傢俱、固定設施及設備減少人民幣12.6百萬元，主要因處置附屬公司所致；被(iii)添置租賃物業裝修人民幣7.9百萬元；及(iv)截至2017年12月31日止年度深圳市彩生活網絡服務有限公司的研發開支增加，導致在建工程增加約人民幣6.0百萬元所抵銷。

無形資產

於2017年12月31日，本集團所持有無形資產的賬面值為約人民幣241.0百萬元(2016年12月31日：約人民幣210.3百萬元)。無形資產增加主要由於本集團所收購附屬公司訂立的物業管理合約數目有所增加，有關合約以收益法估值。該等無形資產估值均由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行評估並出具獨立評估報告。

投資物業

於2017年12月31日，本集團持有投資物業約人民幣70.6百萬元(2016年12月31日：人民幣92.5百萬元)。該等投資物業均由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行評估並出具獨立評估報告。投資物業減少主要由於本年度處置投資物業約人民幣43.6百萬元，被新增投資物業約人民幣22.4百萬元所抵銷。

管理層討論 及分析

可供出售投資(「可供出售投資」)

可供出售投資指一項按公平值計量的非上市股本證券及若干按成本計量的非上市股本證券：(i)按公平值計量的非上市股本證券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(「深圳市美易家」)所發行的股本證券的投資，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。該項投資相當於深圳市美易家已發行普通股的4.2%持股量。於2015年，深圳市美易家在全國中小企業股份轉讓系統(「全國中小企業股份轉讓系統」)上市。於2017年12月27日，深圳市美易家的股份於全國中小企業股份轉讓系統除牌。股本投資於2017年12月31日的公平值乃按照獨立合資格專業估值師參考近期交易價格進行的估值而達致(如適用)；(ii)按成本計量的非上市股本證券指於蕪湖歌斐資產管理有限公司(「蕪湖歌斐」)、深圳百城精工有限公司(「百城精工」)及多間實體的投資。於2016年12月31日，本集團擁有的投資指蕪湖歌斐及百城精工的6.1%及11.0%股本權益，分別為人民幣60,000,000元及人民幣200,000元。除蕪湖歌斐及百城精工外，年內，本集團亦合共投資人民幣13,257,000元於多間實體，相當於投資對象介乎5%至15%的股本權益。上述投資於報告期末按成本減去減值計量，原因是合理公平值估計範圍廣大，本公司董事認為無法可靠計量公平值。

商譽

截至2017年12月31日止年度，本集團已收購16間公司，所產生商譽約為人民幣187.4百萬元，同時，本集團出售3間附屬公司，導致商譽減少約人民幣19.6百萬元。根據本公司管理層作出的減值評估，概無跡象顯示出現任何有關商譽的減值，故毋須就截至2017年12月31日止年度計提減值撥備。

遞延稅項

於2017年12月31日，本集團因呆賬撥備而產生的遞延稅項資產為約人民幣37.3百萬元，本集團因無形資產攤銷、可供出售投資公平值調整、物業公平值調整及長期應收款項的暫時差額而產生的遞延所得稅負債合共為約人民幣79.8百萬元。

銀行結餘及現金

於2017年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為等值人民幣856.7百萬元，較2016年12月31日約人民幣754.8百萬元增加13.5%。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139.9百萬元；(ii)投資活動所產生淨現金流入約人民幣2.7百萬元；及(iii)被融資活動所用淨現金流出約人民幣40.7百萬元所抵銷。

管理層討論 及分析

貿易應收款項及其他應收款項以及預付款項

貿易應收款項主要來自包幹制物業服務的管理服務收入、工程服務下的設備安裝服務收入及自動化升級服務收入、以及社區租賃、銷售及其他增值服務的收入。

於2017年12月31日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣392.7百萬元，較2016年12月31日約人民幣278.8百萬元增加約人民幣113.9百萬元，主要原因為：(i)年內按包幹制計算收益的總建築面積增加；及(ii)與社區租賃、銷售及其他增值服務業務的快速發展同步導致的收入大幅上漲。

本集團其後收回貿易應收款項總結餘超過人民幣74.1百萬元。

其他應收款項及預付款項由2016年12月31日約人民幣203.5百萬元增至2017年12月31日約人民幣322.7百萬元，主要由於：(i)本集團分租業務及彩生活住宅業務以及設備升級項目，導致向供應商作出的預付款項增加約人民幣60.8百萬元，有關項目在本集團管理的住宅社區被廣泛推廣；(ii)因本年度按包幹制計算收益的總建築面積增加，令按包幹制代表住戶作出的付款增加約人民幣28.5百萬元及令其他按金增加約人民幣11.0百萬元；及(iii)本集團業務快速發展，令其他雜項應收款項增加約人民幣18.9百萬元。

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。

代表住戶付款的結餘增加及代表住戶收款的結餘增加，主要由於本集團計算收益的管理總建築面積不斷增長，加上本集團越來越多管理系統新訂立的項目涉及的物業管理費收款與項目產生選擇性成本的時間有別。

管理層討論 及分析

貿易應付款項及其他應付款項以及應計款項

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、根據包幹制代表住戶收款、根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款的應付款項、預收客戶款項、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2016年12月31日約人民幣114.0百萬元增至2017年12月31日約人民幣221.2百萬元，主要由於本集團根據包幹制進行的物業管理服務業務以及其社區租賃，銷售及其他增值服務業務錄得增長。

其他應付款項及應計款項由2016年12月31日約人民幣596.2百萬元增加至2017年12月31日約人民幣625.0百萬元，主要由於：(i)因本年度按包幹制計算收益的總管理建築面積增加，令預收客戶款項增加約人民幣17.5百萬元及已收按金增加約人民幣8.9百萬元；(ii)本集團擴展業務導致其他應付稅項及其他項目增加人民幣45.9百萬元；被(iii)因期後清償應付款項及本年度收購活動相對減少，令收購附屬公司應付代價較2016年12月31日減少約人民幣43.5百萬元所抵銷。

公司債券

於2017年11月，深圳市彩生活服務集團有限公司(「深圳彩生活」)發行本金總額為人民幣150,000,000元的境內公司債券。境內公司債券由花樣年中國作出擔保，按名義年利率7%計息，有關利息自2018年11月起每年支付。發行價為本金額的96.3%。實際年利率為8.4%。境內公司債券將於2020年11月到期。

於2017年12月31日，本集團公司債券餘額約為人民幣552.6百萬元。

已發行資產抵押證券(「資產抵押債券」)

於2016年8月30日，深圳彩生活根據證券化安排發行資產抵押債券，抵押品為若干物業的管理費應收款項的未來現金收款，並由花樣年中國擔保。資產抵押債券按5%折現率發行，總面值為人民幣300,000,000元，按介乎4.5%至6.1%年利率計算。根據證券化安排，本金及利息將每季支付，到期日由2016年11月至2021年8月。實際年利率介乎6.9%至8.3%。

就上述金額為人民幣135,000,000元之若干部分資產抵押債券而言，於第三年末，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率及資產抵押債券持有人可按其選擇(「認沽期權」)，將全部或部分資產抵押債券售回予本集團。

於截至2017年12月31日止年度，本集團根據協議償還本金及利息。於2017年12月31日，已發行資產抵押債券餘額約為人民幣227.7百萬元。

管理層討論 及分析

按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益的金融資產」)

按公平值計入損益的金融資產主要是投資於一間聲譽良好的證券公司發行的貨幣市場基金。於2017年12月31日，按公平值計入損益的金融資產的結餘約為人民幣191.9百萬元。

股本

於2017年12月31日，本公司的已發行股份總數為995,741,000股(2016年12月31日：1,000,119,000股)，股本為人民幣78,945,000元(2016年12月31日：人民幣79,325,000元)。

現金狀況

於2017年12月31日，本集團的現金總額(包括已質押銀行存款)由2016年12月31日約人民幣1,247.5百萬元減少約1.1%至約人民幣1,233.9百萬元。在現金總額中，銀行存款約人民幣352.2百萬元(2016年12月31日：約人民幣492.7百萬元)已被質押作為本集團提取貸款的擔保，以將本集團首次公開發售所得淨款項由離岸實體轉移至境內實體。

財務狀況持續穩健。於2017年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為1.6倍(2016年12月31日：約1.9倍)。

借款及本集團資產抵押

於2017年12月31日，本集團合共有銀行及其他借款約人民幣724.6百萬元(2016年12月31日：約人民幣660.3百萬元)，當中約人民幣371.7百萬元(2016年12月31日：人民幣490.0百萬元)由本集團銀行存款抵押，及約人民幣50.7百萬元由本公司於三家附屬公司的股權抵押，而餘下約人民幣302.2百萬元為純信用貸款。

資本負債淨比率

於2017年12月31日的資本負債淨比率為4.3%(2016年12月31日：0.5%)，乃由於年內提取額外純信用貸款約人民幣203.6百萬元及發行為數約人民幣150百萬元的境內公司債券所致。資本負債淨比率由債務淨額(包括借貸、已發行公司債券及資產抵押證券、並扣減銀行結餘及現金、有抵押銀行存款及按公平值計入損益的金融資產)除以權益總額計量。

匯兌風險

本集團主要集中於中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款及銀行借款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。截至2017年12月31日止年度，儘管人民幣兌新加坡幣及港元有所升值，惟董事預期人民幣匯率的任何波動不會對本集團營運造成重大不利影響。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團有7,213名僱員(2016年12月31日：7,727名僱員)。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例後釐定。

除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理退休金計劃(就國內僱員而言)供款以及酌情花紅計劃。

董事 履歷

執行董事

唐學斌先生，50歲，於2012年10月30日獲委任為董事及於2014年6月11日調任執行董事，亦為本公司行政總裁。彼於2002年加入本集團，負責本集團的營運及管理。彼亦出任本集團多家附屬公司的總經理。唐先生於物業管理方面積逾18年經驗。在加入本集團前，彼於1997年至2001年任職於中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業管理)，其離職前的職位為副總經理，主要負責管理工程部門。唐先生於1993年7月取得同濟大學工業電氣自動化學士學位、於2010年9月取得中歐國際工商學院行政工商管理碩士學位(「EMBA學位」)，於2012年6月取得長江商學院高層管理教育課程證書，於2017年7月畢業中歐國際商學院創業營。

董東先生，54歲，於2012年10月30日獲委任為董事，並於2014年6月11日調任執行董事，亦為本公司營運總監。彼於2004年加入本集團，負責本集團信息科技的營運及管理。彼於2004年至2005年出任深圳市開元同濟的總經理。彼於2013年成為本集團的副總裁。2017年為本集團研究院院長。董先生於物業管理方面擁有18年經驗。在加入本集團前，彼於1998年9月至2002年1月歷任中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業發展)的工程部經理、副經理及助理經理，主要負責物業發展項目的管理及營運。於2002年2月至2004年12月，彼為深圳市開元國際物業管理公司(該公司主要從事物業管理)副總工程師，主要負責物業發展項目的管理及營運。彼曾於1993年11月至1996年5月在新疆生產建設兵團第一建築安裝公司(該公司主要從事工程及建設業務)任職質控部電機工程師及科長，以及高級工程師，主要負責工程及建築項目的管理及營運。於1993年11月前，彼亦曾於新疆石河子農學院任職教師。董先生於1992年7月入讀四川大學並完成基礎物理碩士研究教學助理訓練課程，並於1996年7月取得國家高級工程師證書。彼亦具有國家註冊監理工程師及國家註冊房地產經紀人資格。董先生於2013年7月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

董事 履歷

非執行董事

潘軍先生，46歲，於2011年3月16日獲委任為董事，並於2014年6月11日調任非執行董事，亦為董事會主席。彼於1999年加入花樣年集團，負責本集團項目的整體營作。彼目前亦為花樣年集團(中國)有限公司總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司總經理及花樣年集團多家附屬公司的董事。潘先生於中國房地產開發行業擁有逾19年經驗，而在加入花樣年集團前，潘先生於1994年3月至1999年9月歷任世聯地產顧問(深圳)有限公司(該公司主要從事物業代理業務)的項目經理、營銷部經理、估值部經理及總經理助理，主要負責市場營銷及估值事宜。潘先生於1992年7月取得成都科技大學(現四川大學)水利水電工程專業本科畢業證書，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。潘先生亦為中國註冊物業估值師及深圳市不動產估價學會的會員。

林錦堂先生，48歲，於2012年10月30日獲委任為董事，並於2014年6月11日調任非執行董事。林先生現為花樣年控股的執行董事、首席財務官兼公司秘書。林先生於2012年5月加入花樣年集團，負責花樣年集團資本市場和投資者關係部。在加入花樣年集團前，林先生曾於2008年12月至2012年5月出任中國奧園地產股份有限公司(股份代號：3883)的執行董事、首席財務官及公司秘書，主要負責執行相關法律及法規的合規事宜、投資者關係管理、併購及海外融資；該公司於香港聯交所主板上市，主要於中國從事物業開發業務。林先生於專業核數方面積逾17年經驗，並在投資者關係管理、核數、併購及海外融資方面擁有豐富經驗。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。林先生於1991年7月自香港中文大學取得工商管理學士學位。彼於2006年5月至2008年10月期間出任綠城中國控股有限公司(股份代號：3900)的公司秘書及合資格會計師，主要負責財務管理及公司秘書事宜；該公司於香港聯交所主板上市，主要於中國從事物業開發業務。林先生於2010年11月至2014年3月期間出任盛源控股有限公司(股份代號：851)的獨立非執行董事，該公司於香港聯交所主板上市，主要於香港從事提供金融服務。林先生於2017年12月13日辭任天馬影視文化控股有限公司(股份代號：1326)的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市，為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事電影製作、分銷及授出電影版權。

董事履歷

周鴻禕先生，47歲，於2015年5月15日獲委任為本公司非執行董事。彼為中國互聯網行業領先公司奇虎360科技有限公司（「奇虎360」）董事長。自2006年8月起一直為奇虎360之共同創辦人兼行政總裁。周先生於中國互聯網行業管理與運營方面擁有逾10年經驗。於創辦奇虎360前，周先生自2005年9月起為IDG Ventures Capital之合夥人，IDG Ventures Capital為全球風險投資基金網絡，彼透過該基金幫助中小軟件公司募集資金來支持彼等之增長。於2004年1月至2005年8月，周先生為雅虎中國行政總裁。於1998年，周先生創辦www.3721.com，該公司於中國從事互聯網搜索及網上營銷業務，並擔任其董事長兼行政總裁直至www.3721.com於2004年1月被雅虎中國收購為止。彼亦為數家中國私人公司之董事。周先生於1992年獲得計算器軟件學學士學位，並於1995年獲得中國西安交通大學系統工程碩士學位。

獨立非執行董事

譚振雄先生，67歲，於2014年6月11日獲委任為獨立非執行董事。彼於香港及中國財務及顧問服務擁有豐富經驗。自2013年起，譚先生為瑪澤的稅務合夥人，該事務所主要從事會計及管理諮詢。此前，彼於1989年至2013年為德勤•關黃陳方會計師行的合夥人，該事務所主要從事會計及管理諮詢。彼目前為香港會計師公會稅務學院的副主席，並為香港會計師公會高級稅務課程兩名課程主任之一。譚先生為國際扶輪社3450區助理總監及地區司庫。譚先生於1976年5月取得麥馬士達大學的工程及管理學士學位，並於1983年11月取得多倫多大學工商管理碩士學位。譚先生為香港會計師公會資深會員、安大略省特許會計師公會會員及香港稅務學會註冊稅務師。

廖建文博士，50歲，於2014年6月11日獲委任為獨立非執行董事。廖博士於美國、香港及中國擁有豐富的商科教學經驗。彼自2012年1月起擔任長江商學院副院長及戰略創新與創業管理實踐教授。此前，廖博士於2006年至2010年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年，廖博士亦曾擔任香港科技大學的客席教授。廖博士於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。彼現為花樣年及361度國際有限公司的獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所主板上市；招商局蛇口工業區控股股份有限公司的獨立董事，該公司於深圳證券交易所上市；及JD Group的首席策略官，該公司於納斯達克證券交易所上市。

許新民先生，66歲，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 履歷

葉輝先生，45歲，為本集團總顧問。彼於2004年加入本集團，負責規劃及市場部的發展及管理。他曾出任本集團多個職位，包括但不限於本集團兩間間接全資附屬公司深圳市彩生活網絡服務及深圳市彩生活物業管理的總經理。葉先生於工程及物業管理方面積逾23年經驗。在加入本集團前，彼曾於1992年9月至1996年3月出任深圳嘉兆科技有限公司（該公司主要從事計算機線路技術業務）軟件開發部經理兼軟件工程師，主要負責軟件開發。彼於1996年3月至2001年4月出任迪馬電子（深圳）有限公司（該公司主要從事信息系統）總經理，主要負責開發信息系統。彼並於2001年4月至2004年3月出任深圳市天拓科技有限公司（該公司主要從事手機遊戲開發）的合夥人兼總經理，主要負責公司整體營運。葉先生於1992年7月畢業於浙江大學，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2017年6月獲清華大學工商管理碩士學位。

錢坤先生，48歲，為本集團高級顧問。錢先生於2006年8月加入本集團，負責本集團的E繳費板塊業務的全面運營及管理工作。錢先生於財務管理、預算及成本控制方面擁有約25年工作經驗。在加入本集團前，於2001年1月至2006年7月任深圳卓越置業集團派駐所屬全資控股子公司深圳市卓越物業管理有限公司財務總監，主要負責公司財務管理。於1997年10月至2000年12月，任職於深圳市政華控股交通集團公司任職財務部部長，主要負責公司財務管理。錢先生於1992年會計專業畢業並於1999年獲得會計師職稱，2008年獲得武漢大學會計碩士學位，2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

蔡國奇先生，52歲，本集團高級顧問。彼於2008年加入本集團，負責黨支部整體工作管理。蔡先生有超過13年的公司管理經驗。在加入本集團前，彼於1999年至2001年擔任株洲選礦藥劑廠（該公司主要從事人力資源服務）副經理及黨組書記，並於2005年7月至2008年8月擔任株洲火炬工業爐責任有限公司（該公司主要從事有色冶金設備的研發、設計、製造及安裝節能服務）主管人員。蔡先生於1987年7月畢業於中南大學，持有管理會計學士學位，並於1998年11月取得工業經濟師中級職稱。蔡先生於2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

高級管理層 履歷

昌榮先生，41歲，為本集團副總裁。彼於2002年加入本集團，負責本集團基礎服務板塊業務的運作及管理。自2005年1月起，彼出任深圳市彩生活副總裁。彼於物業管理方面擁有約17年經驗。在加入本集團前，彼曾於1998年7月至2002年12月出任中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業發展)項目總監兼助理經理，主要負責管理物業發展項目。昌先生於1998年7月畢業於同濟大學，取得工業電氣自動化學士學位，於2013年7月取得長江商學院高層管理教育課程證書，於2015年9月就讀於北京清華大學EMBA班。

關建東先生，40歲，為本集團副總裁。彼於2001年加入本集團，負責本集團彩住宅項目的運作及管理。他曾出任本集團多個職位，包括但不限於本公司兩間間接全資附屬公司深圳市開元同濟及深圳市彩生活網絡服務的總經理。彼於工程及物業管理方面擁有超過18年經驗。在加入本集團前，彼於1998年7月至2001年12月擔任中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業管理)管理辦公室的主任、電機服務部副總裁及小區網絡部經理，主要負責管理及營運軟件及工程服務。關先生於1998年6月取得華中理工大學暖通空調學士學位，於2013年7月取得長江商學院高層管理教育課程證書；於2016年獲得同濟大學工程碩士學位；於2017年11月獲得中歐國際商學院行政工商管理碩士學位(EMBA)。

段斐欽博士，39歲，為本集團副總裁，彼於2014年12月加入本集團，負責本集團的生態圈與投資者關係工作。段先生於公司戰略管理，行業研究，資本市場方面擁有約13年經驗。在加入本集團前，彼於2011年7月至2014年9月為招商證券海外行業首席分析師，主要負責香港及海外的房地產及相關行業與公司研究，並參與多家地產企業香港上市相應工作。於2010年8月至2011年7月，彼任職於華僑城房地產股份有限公司，出任企劃部經理，主要負責公司戰略發展，經營計劃管理等工作。於2006年11月至2009年9月，彼於泛海建設武漢王家墩中央商務區建設股份有限公司出任高級經理、股融資計劃等工作。於2006年之前，彼於2005年3月至2006年7月出任南都房地產集團長沙分公司營銷副總監，負責相關項目企劃、銷售。段先生於2010年7月自武漢大學畢業，取得經濟學博士學位，並於2004年11月取得倫敦政治經濟學院城市與區域發展研究管理學碩士，及2001年7月取得湖南大學城市規劃工學學士，於2016年3月就讀於北京大學光華學院EMBA班在讀。

高級管理層 履歷

丁楊女士，42歲，為本集團助理總裁。彼於2004年加入本集團。丁女士主要負責本集團品牌及管理工作。丁女士在營銷開發及品牌方面擁有13餘年經驗。彼於2004年至2006年為本集團營銷部主管，負責市場規劃管理、市場開發管理及本集團管理服務項目的全國擴充。自2007年起，彼擔任本集團品牌中心主管，負責本集團的品牌建立及規劃、品牌管理、品牌規劃及宣傳、實行企業文化及宣傳企業形象。丁女士於1996年7月取得遼源師範學校的畢業文憑。

于海華女士，38歲，為本集團首席人才官，彼於2011年加入本集團，負責全集團人力資源策略規劃及執行管理工作，並兼任彩生活培訓學院執行院長。擔任董事長辦公室行政經理及總經理助理。彼自2012年起為本集團人力資源中心總監。于女士於人力資源管理擁有10餘年經驗。在加入本集團前，于女士於2006年9月至2008年2月擔任快速印刷(深圳)有限公司的大中華區人力資源經理，該公司主要從事財經印刷。彼於2008年2月至2011年3月為深圳市大興汽車集團有限公司董事長助理，該公司主要從事汽車銷售。于女士於2006年3月取得中央廣播電視大學的公共行政管理文憑。於2014年6月修讀完中山大學心理學(應用心理學)碩士。於2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

韓金女士，41歲，為本集團首席總務官，彼於2013年5月加入本集團二級公司，2014年5月調入集團總裁辦公室任職，負責本集團總裁辦公室管理工作，兼任深圳市彩之採供應鏈管理有限公司執行董事。韓女士於企業管理方面擁有13餘年經驗。在加入本集團前，彼於2002年5月至2012年12月為深圳大興汽車集團分公司總經理，主要負責分公司全面經營管理。於1998年7月至2002年2月，彼任職於廣東三正集團，其離職前的職位為集團公共關係部經理，主要負責集團對外宣傳管理。韓女士於2004年7月自澳門城市大學畢業，取得碩士學位。並於2013年1月取得北京大學滙豐商學院管理課程結業證書。

高級管理層 履歷

姚琦先生，50歲，為集團市場中心高級總監。彼於2014年4月加入本集團，負責本集團的市場拓展及管理事宜。姚先生於房地產開發與策劃營銷、物業管理擁有26年經驗。在加入本集團前，彼於2013年6月至2014年3月為深圳彩之家房地產策劃公司(該公司主要從事房屋銀行、投資運營和營銷代理)常務副總經理，主要負責地產項目營銷代理。彼於2012年9月至2013年5月為珠海市華策集團公司(該公司主要從事房地產開發和物業管理)企劃中心銷售總監，主要負責集團各地地產項目的策劃營銷。於2010年9月至2012年8月，彼任職於中山紅館房地產策劃有限公司(該公司主要從事房地產營銷代理)，出任總經理，主要負責地產項目的代理策劃與營銷。於2004年4月至2009年2月，彼任職於中山飛熊房地產策劃有限公司(該公司主要從事房地產營銷代理)，出任總經理，主要負責地產項目的代理策劃與營銷。姚先生於1989年7月畢業於長春光學精密機械學院(現長春理工大學)，取得工學學士學位。

賈遠文先生，43歲，為本集團運營中心高級總監，彼於2017年3月加入本集團，負責本集團運營中心線下運營管理工作。賈先生於服務業方面擁有約17年經驗。在加入本集團前，彼於2000年4月至2003年7月任中國外運速遞(香港)有限公司操作主管；2003年8月至2017年2月任順豐速運有限公司指揮調度中心助理負責人，質量管理處負責人。賈先生於1998年7月畢業於湖北經濟學院，2005年7月畢業於北京交通大學，並取得管理學學士學位。

賴安秦先生，40歲，為本集團運營中心高級總監。彼於2017年1月加入本集團，負責社區互聯網運營工作。賴先生在互聯網和無線互聯網方面擁有13年經驗。在加入本集團前，他曾於2015年3月至2017年1月出任OPPO無線互聯網公司(該公司主要從事手機銷售和互聯網增值業務)任職產品運營總監，主要負責電商線增值業務的產品和運營工作。2013年8月至2015年3月出任浙江真愛網商生態服務公司(該公司主要從事電商生態圈服務)任職總經理，主要負責電商孵化生態圈的產品和運營工作。2007年12月至2013年8月出任阿里巴巴集團(該公司主要從事電子商務)任職高級運營專家，主要負責淘寶和天貓的產品和運營工作。2005年11月至2007年12月出任騰訊控股有限公司(該公司主要從事互聯網增值服務)任職高級戰略經理，主要負責互聯網模式研究分析和戰略執行跟進工作。2001年9月至2005年10月出任深圳歐顧得企業管理諮詢有限公司(該公司主要從事管理諮詢工作)任職高級諮詢顧問，主要負責移動項目的顧問研究諮詢。賴先生於2001年7月畢業於蘭州財經大學，取得經濟學學士學位。

高級管理層 履歷

楊來瑛女士，44歲，為本集團規劃與融合中心高級總監職務。彼於2006年5月加入本集團，負責物業板塊工作。楊來瑛女士在物業管理方面擁有超過16年工作經驗。在加入本集團前，彼曾於2002年1月至2006年5月出任深圳市榕江物業管理有限公司(該公司主要從事房地產開發及物業管理業務)任職項目經理職務，主要負責物業管理工作。楊女士，於1995年7月畢業於西南大學，取得大專學歷；2013年7月自考獲得中南財經政法大學工商企業管理本科學歷。

楊建軍先生，30歲，為本集團研究院首席技術官，彼於2016年4月加入本集團，負責本集團IT信息化、彩之雲平台開發與運維、業務創新及技術驅動等工作。楊先生於互聯網、IT信息服務領域方面擁有約15年經驗。在加入本集團前，彼於2006年2月至2012年3月任深圳市壹網時代科技發展有限公司副總經理，負責整體技術板塊的業務開發與運營工作；2012年3月至2013年5月任深圳市惠想科技有限公司軟件技術副總工，負責電梯安全監控物聯網平台上位機的開發及運維工作；2013年5月至2015年11月任深圳市城市投資發展集團有限公司科技部信息技術總監職務，負責深城投集團整體IT信息化建設推動及營運車輛GPS監控平台、駕培業務互聯網化等業務；2015年11月至2016年4月創建深圳市輕互聯科技有限公司，任聯合創始人兼技術總監。楊先生於2004年早期PC互聯網時代即輟學創業；曾先後參加清華大學及中國人民解放軍信息工程大學等機構主辦的互聯網產品、技術開發、雲計算、架構師、技術團隊管理等專業培訓。

董事會 報告

董事會欣然提呈年度報告及本集團截至2017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44。

業績及業務回顧

本集團截至2017年12月31日止年度的業績載於第94頁的綜合損益及其他全面收益表。

年內本集團業務的公允回顧與其未來發展、利用主要財務表現指標對本集團表現的討論及分析、對環境政策及表現的討論，以及與利益相關人士的關係等香港法例第622章公司條例附表5所規定的資料，已載於本年報第8至19頁的「環境、社會與管治報告」、第20至23頁的「主席報告」及第24至47頁的「管理層討論及分析」，亦構成本董事報告一部分。

股息分派

董事建議於2018年6月15日(星期五)向全體於2018年6月5日(星期二)已登記為本公司股份持有人的人士宣派末期股息每股15.00港仙，合共197,173,050港元(須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准)。總金額將自本公司股份溢價賬撥付。

股本

於2017年12月31日，本公司的已發行股份總數為995,741,000股(2016年12月31日：1,000,119,000股)，股本為人民幣78,945,000元(2016年12月31日：人民幣79,325,000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13。

本公司的可供分派儲備

於2017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423,200,000元(2016年：人民幣522,300,000元)，包括股份溢價人民幣414,700,000元、持作股份激勵計劃之股份人民幣9,000,000元、購股權儲備人民幣242,500,000元及累計虧損人民幣225,000,000元。

董事會 報告

董事

於本年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事：

唐學斌先生(首席執行官)
董東先生

非執行董事：

潘軍先生(主席)
林錦堂先生
周鴻禕先生

獨立非執行董事：

譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生

根據組織章程細則第84條，周鴻禕先生、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。

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

董事服務合約

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

高級管理層酬金

根據守則條文第B.1.5條，截至2017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	8
1,000,001港元至2,000,000港元	6
	14

各董事截至2017年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註9。

董事會 報告

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2017年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據港交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及港交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉：

董事姓名	身分／權益性質	於本公司普通股／ 相關股份的權益	股權概約百分比
唐學斌先生	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	720,988,259	72.41%
	實益擁有人 ⁽³⁾	1,098,940	0.11%
	家族權益 ⁽⁴⁾	450,000	0.05%
		722,537,199	72.57%
董東先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,026,300	0.10%
潘軍先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,255,440	0.13%
周鴻禕先生	實益擁有人 ⁽³⁾	360,000	0.04%
林錦堂先生	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.05%
譚振雄先生	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.05%
廖建文博士	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.05%
許新民先生	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.05%

附註：

- (1) 唐學斌先生（「唐先生」）於蔚成有限公司（「蔚成」）的43.34%股份中擁有權益，而蔚成則全資擁有Splendid Fortune Enterprise Limited（「Splendid Fortune」）。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，唐學斌先生被視為於Splendid Fortune持有的217,031,477本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據花樣年控股與Splendid Fortune所訂立日期為2015年6月29日的一致行動人士協議（「一致行動人士協議」），就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，唐先生亦被視為於花樣年控股擁有權益的503,956,782本公司股份擁有權益。
- (3) 為根據購股權計劃授予本公司董事的購股權（詳情見下文「購股權計劃」分節）。
- (4) 該450,000股股份由唐先生的配偶Dai Minglei女士實益擁有。

董事會 報告

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

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

附註：

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

除上文所披露者外，於2017年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份及相關股份中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及港交所的權益或淡倉(包括董事根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及港交所的權益或淡倉。

股票掛鈎協議

除下列購股權計劃外，本公司於2017年度或該年年終並無訂立或存續任何股票掛鈎協議。

購股權計劃

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

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

除非獲本公司股東事先批准，購股權計劃及本公司其他購股權計劃項下可予授出的股份最高數目不得超過本公司股份於聯交所上市後的已發行股份總數的10%(即100,000,000股股份)，相當於本年報日期本公司的已發行股本約7.61%。於本年報日期，購股權計劃項下可供發行的股份總數為80,678,480股，佔本公司已發行股份總數6.14%。除非獲本公司股東事先批准且合資格參與者及其聯繫人放棄投票，於任何12個月期間及截至授出日期，根據購股權計劃可授予合資格參與者的購股權涉及的已發行及將予發行股份數目總數不得超過授出日期的已發行股份1%。授予任何董事、本公司主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人的購股權須獲獨立非執行董事事先批准。倘授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的任何購股權將導致已發行股份及於所有已授出或將於12個月期間內授予有關人士的購股權獲行使時將予發行的股份(i)合共佔授出日期的已發行股份超過0.1%；及(ii)總值超過5百萬港元(按股份的收市價計算)，則須待本公司股東於股東大會以按股數投票表決方式獲事先批准，方可授出購股權。

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

董事會 報告

以下載列購股權計劃項下購股權截至2017年12月31日止年度的變動詳情：

姓名	授出日期	行使價 港元	於授出 日期的 股份收市價 港元	於2017年 1月1日 的結餘	購股權數目			於2017年 12月31日 的結餘	緊隨 行使前的 收市價 港元	附註
					期內授出	期內行使	期內註銷/ 失效			
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2016年3月18日	5.764	5.76	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2015年4月30日	11.00	10.88	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
	2016年3月18日	5.764	5.76	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
	2015年4月30日	11.00	10.88	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2016年3月18日	5.764	5.76	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
周鴻禕先生	2014年9月29日	6.66	6.66	180,000	-	-	-	180,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	150,000	-	-	-	150,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	180,000	-	-	-	180,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	150,000	-	-	-	150,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	180,000	-	-	-	180,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	150,000	-	-	-	150,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	180,000	-	-	-	180,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	150,000	-	-	-	150,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
本集團僱員、一名 已辭任非執行董事及 本公司附屬公司的 若干少數股東	2014年9月29日	6.66	6.66	15,242,451	-	-	(1,119,703)	14,122,748	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	19,433,154	-	-	(516,345)	18,916,809	-	(2)及(5)
	2016年3月18日	5.764	5.76	18,801,113	-	-	(1,534,108)	17,267,005	-	(3)
總計				31,453,738	-	-	(6,862,500)	2,459,1238	-	(4)
總計				90,711,136	-	-	(10,032,656)	80,678,480	-	

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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

股份激勵計劃

董事會於2016年7月4日為本集團若干僱員及本集團顧問(「承授人」)採納一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，鼓勵或獎勵其對本集團作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的獨立受託人(「受託人」)收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後可歸屬。截至2017年12月31日止年度，受託人就股份激勵計劃收購合共159,000股(2016年：1,607,000股)本公司股份。就此等股份支付的總代價人民幣9,010,000元(2016年：人民幣9,010,000元)已自股東權益中扣除。

於2017年12月31日，並無向本集團合資格僱員或顧問授出股份激勵計劃持有的股份。

董事會 報告

購回股份

截至2017年12月31日，本公司於聯交所購回合共4,378,000股每股面值0.10港元之股份，總代價為21,288,390港元。所有購回股份已於其後註銷。有關購回由董事進行以提高股東價值。購回詳情如下：

購回月份	購回 股份總數	每股股份支付 之最高價格 港元	每股股份支付 之最低價格 港元	總代價 港元
2017年4月	970,000	4.66	4.45	4,422,110
2017年6月	1,304,000	4.63	4.48	5,984,900
2017年7月	943,000	5.52	5.18	5,060,930
2017年8月	826,000	5.15	4.90	4,148,820
2017年9月	335,000	5.04	4.96	1,671,630

除上述披露外，於截至2017年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或售出任何本公司上市證券。

借款

本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註29。

收購股份的權利

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

董事於重大交易、安排或合約的權益

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

管理合約

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

重大合約

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

董事會 報告

主要股東

於2017年12月31日，據董事所知，下列主要股東(董事及本公司最高行政人員除外)或機構於本公司股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的5%或以上權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身分／權益性質	擁有權益的 本公司普通股數目	概約百分比
曾寶寶女士	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	722,331,259	72.54%
Ice Apex	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	722,331,259	72.54%
Fantasy Pearl	實益擁有人	1,343,000	0.13%
	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	720,988,259	72.41%
		<hr/> 722,331,259	<hr/> 72.54%
花樣年控股	實益擁有人 ⁽¹⁾	503,956,782	50.61%
	其他權益 ⁽²⁾	217,031,477	21.80%
		<hr/> 720,988,259	<hr/> 72.41%
Splendid Fortune	實益擁有人 ⁽³⁾	217,031,477	21.80%
	其他權益 ⁽⁴⁾	503,956,782	50.61%
		<hr/> 720,988,259	<hr/> 72.41%
蔚成	受控法團的權益 ^{(3)及(4)}	720,988,259	72.41%

附註：

- (1) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.50%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據一致行動人士協議，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾寶寶女士亦被視為於Splendid Fortune擁有權益的本公司股份擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生分別擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%權益。
- (4) 根據一致行動人士協議，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，Splendid Fortune及蔚成亦被視為於花樣年控股擁有權益的本公司股份擁有權益。

除上文所披露者外，於2017年12月31日，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有任何已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

董事會 報告

獨立非執行董事的獨立性

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

主要客戶及供應商

截至2017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2017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於本年度的總採購額少於30%。

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

關連交易

於2017年11月14日，透過訂立第一份協議（「第一份協議」）、第二份協議（「第二份協議」）、第三份協議（「第三份協議」）及第四份協議（「第四份協議」）（統稱「該等協議」），本公司的若干附屬公司擬向花樣年的若干附屬公司收購深圳市幸福萬象投資合夥企業（有限合夥）（「深圳市萬象」）100%實益權益以及萬象美物業管理有限公司（「目標公司」）100%股權，總代價為人民幣2,012,520,000元。

第一份協議

於2017年11月14日，深圳市彩生活服務集團有限公司（「深圳市彩生活」，本公司的全資附屬公司）與花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國」，花樣年的全資附屬公司）訂立第一份協議，據此，花樣年中國同意向深圳市彩生活轉讓深圳市花樣年教育諮詢有限公司（「花樣年教育諮詢」）100%股權，代價為人民幣797,880,000元。

第二份協議

於2017年11月14日，彩生活投資有限公司（「彩生活投資」，本公司的全資附屬公司）與鄰里樂控股集團有限公司（「鄰里樂控股」，花樣年的全資附屬公司）訂立第二份協議，據此，鄰里樂控股同意向彩生活投資轉讓鄰里樂（香港）有限公司（「鄰里樂」）100%股權，代價為人民幣1,184,640,000元。

於2017年12月19日，花樣年、彩生活投資與鄰里樂控股訂立補充協議，據此，訂約方同意轉讓鄰里樂控股而非鄰里樂予彩生活投資以及修訂第二份協議項下代價的支付方法，以本公司向花樣年按每股5.10港元發行合共231,500,000股本公司新股份及以現金償付餘額約人民幣186,294,000元。

董事會 報告

第三份協議

於2017年11月14日，深圳市高潤達股權投資有限公司（「深圳市高潤達」，本公司的全資附屬公司）與深圳前海嘉年投資基金管理有限公司（「深圳嘉年」，花樣年的全資附屬公司）訂立第三份協議，據此，深圳嘉年將其於深圳市萬象的人民幣1,000,000元出資額轉讓予深圳市高潤達，並由深圳市高潤達負有繳納該筆出資的義務。

第四份協議

於2017年11月14日，深圳市高潤達與深圳嘉年訂立第四份協議，據此，深圳嘉年同意轉讓其於目標公司的1%股權予深圳市高潤達，代價為人民幣30,000,000元。

交易的影響

深圳市嘉信擁有深圳市萬象的100%實益權益。於交易完成後，本公司將持有花樣年教育諮詢及鄰里樂各自的全部股權，並通過花樣年教育諮詢及深圳鄰里樂持有深圳市嘉信的全部股權。此後，彩生活將透過深圳市嘉信而間接擁有深圳市萬象100%的實益權益。

深圳市萬象持有目標公司99%股權，而目標公司的餘下1%股權將由深圳市高潤達根據第四份協議持有。深圳市萬象主要從事於物業管理業務。

於該等協議日期，花樣年於本公司已發行股本約72.41%中擁有權益，並為本公司的控股股東及關連人士。因此，交易亦構成本公司的關連交易。有關該等協議的詳情載於本公司日期分別為2017年11月14日、2017年12月19日及2018年2月5日的公告及通函。

截至2017年12月31日止年度，本公司已就本集團所訂立的關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

持續關連交易

截至2017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45及下文：

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

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

董事會 報告

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

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

截至2017年12月31日止年度，花樣年集團根據2017年工程服務協議就提供工程服務應付本集團的費用為人民幣5.7百萬元，同期的年度上限為人民幣40.0百萬元。

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

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

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

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

截至2017年12月31日止年度，花樣年集團根據2017年交付前物業管理服務協議就提供交付前物業管理服務應付本集團的費用為人民幣0.9百萬元，而同期的年度上限為人民幣23.0百萬元。

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

於2016年12月29日，本公司間接全資附屬公司深圳市彩生活網絡服務及深圳市合和年投資諮詢有限公司(「深圳市投資諮詢」)(花樣年集團之間接全資附屬公司)訂立網絡推廣服務協議(「2016年網絡推廣服務協議」)，據此，深圳市彩生活網絡服務同意就花樣年集團採購的金融增值服務提供網絡推廣服務，包括但不限於向花樣年集團客戶提供網上平台(包括彩之雲平台)及推廣服務(「網絡推廣服務」)，為期自2016年1月1日起至2016年12月31日止。

深圳市投資諮詢為花樣年控股之間接全資附屬公司、本公司之控股股東，並因此就上市規則而言，為本公司之關連人士。據此，根據上市規則第14A章，2017年網絡推廣服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。2017年網絡推廣服務協議之詳情載於本公司日期為2016年12月29日之公告。

2016年網絡推廣服務協議於2016年12月31日屆滿。於2016年12月29日，深圳市投資諮詢及深圳市彩生活網絡服務訂立2017年網絡推廣服務協議，據此，深圳市彩生活網絡服務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網絡推廣服務，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36.0百萬元、人民幣38.0百萬元及人民幣40.0百萬元。

截止2017年12月31日止年度，花樣年集團就2017年網絡推廣服務協議項下提供之網絡推廣服務應付本集團之款項為人民幣18.0百萬元，屬於同期年度上限人民幣36.0百萬元的範圍內。

董事會 報告

4. 架構合約

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

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

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。

董事會 報告

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

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

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

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。

董事會 報告

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2017年12月31日止年度的約人民幣67.4百萬元及截至2017年12月31日的約人民幣3.3百萬元。

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

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

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

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

為確保架構合約妥善落實執行，本公司並採取下列措施：

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

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

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

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

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

董事會 報告

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

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

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45披露。當中(c)項亦構成上市規則第14A章界定的關連／持續關連交易，而其他關連方交易並不構成關連交易(定義見上市規則第14A章)。

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

遵守不競爭契據

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

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

董事會 報告

- (ii) 就花樣年集團發展的住宅社區而言，花樣年集團將不會參與有關物業的物業管理，惟將透過招標程序挑選物業管理公司，而本集團將獲邀參與招標；及
- (iii) 倘花樣年集團已覓得或獲提供任何項目或新商機以參與住宅社區的物業管理或收購從事上述業務的公司，其將向本公司提供(在可能適用的保密規定規限下)所擁有該等與住宅社區物業管理有關的項目或新商機的一切資料及文件，讓本公司可評估有關項目或新商機的好處。

根據花樣年控股就遵守不競爭契據發出的年度聲明，花樣年控股確認，於截至2017年12月31日止年度，(i)不競爭契據所有相關條款於各重大方面已獲全面遵守；及(ii)花樣年控股概無覓得或獲提供任何參與與本集團業務構成競爭的業務的機會。

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

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

除上述不競爭承諾外，花樣年控股亦於不競爭契據中向本公司承諾，於不競爭期間，倘花樣年集團擬向任何第三方出售其於任何純商業物業(如寫字樓、零售商場、酒店及服務式住宅(「保留業務」))的物業管理的任何部分或全部業務或保留業務中的任何權益，其將先行向本公司提呈收購有關業務或權益的權利，而花樣年集團僅可於本公司拒絕有關提呈後，按不優於本公司所獲提供條款的條款與第三方進行有關出售事項。董事決定是否行使有關權利時，董事將考慮多項因素，包括購買價、其將為本集團帶來的利益及本集團是否有足夠管理人員及資源管理及經營有關業務的業務營運。本公司獨立非執行董事將於花樣年集團以書面通知本公司有關商機後一個月內決定是否行使有關權力。於截至2017年12月31日止年度，本公司並未自花樣年控股接獲任何有關購買部分或全部保留業務的通知。

遵守法律及法規

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

董事會 報告

董事於競爭業務的權益

截至2017年12月31日止年度，概無董事或其各自任何聯繫人士從事與本集團競爭或可能競爭的業務或與本集團存在任何利益衝突。

酬金政策

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

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

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2017年12月31日，概無失效供款可供來年扣減應付供款之用。

酬金總額人民幣657.4百萬元於綜合損益及其他全面收益表中扣除，其中人民幣5.0百萬元為董事酬金，而人民幣652.4百萬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2017年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟守則條文E.1.2條除外，有關詳情載於本年報第77至85頁之（「企業管治報告」）。

董事會 報告

足夠公眾持股量

基於本公司所得公開資料及據董事所知，現確認於截至2017年12月31日止年度及截至本年報發佈前的最後實際可行日期為止，本公司於整個期間一直維持足夠公眾持股量。

首次公開發售的所得款項淨額用途

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

於2017年12月31日前，上市所得款項總額中約人民幣687.8百萬元已按下列所擬用途動用：1)約人民幣429.7百萬元用作收購地區物業管理公司；2)約人民幣133.7百萬元供本集團用作購買硬件設備，以在工程服務業務分部下進行社區升級；3)約人民幣52.8百萬元用作本集團銷售及營銷活動，以及投資信息科技軟件，進一步發展社區租賃、銷售及其他服務平台；及4)約人民幣71.6百萬元用作營運資金及一般公司用途。於2017年12月31日，本公司上市所得款項中約人民幣28.4百萬元將按所擬用途動用。

獲准彌償條文

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

核數師

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

代表董事會
執行董事兼首席執行官
唐學斌

香港，2018年3月19日

企業管治 報告

企業管治常規

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

就企業管治守則守則條文第E.1.2條，審核委員會及薪酬委員會主席及其他委員會成員由於其他業務責任而並無出席本公司於2017年5月24日舉行的股東週年大會，且並無委派代表出席股東週年大會。

除上述偏離情況外，董事會認為，本公司於截至2017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2017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2017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。

企業管治 報告

董事會

本公司董事會現時由下列董事組成：

執行董事：

唐學斌先生(首席執行官)
董東先生

非執行董事：

潘軍先生(主席)
林錦堂先生
周鴻禕先生

獨立非執行董事：

譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生

董事的履歷資料載於本年報第48至50頁「董事履歷」一節。董事成員彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

主席及首席執行官

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

獨立非執行董事

於截至2017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。

企業管治 報告

重選董事

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

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

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

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

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

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

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

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

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

董事的持續專業發展

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

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

企業管治 報告

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(即唐學斌先生、董東先生、潘軍先生、林錦堂先生、周鴻禕先生、譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生)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。

截至2017年12月31日止年度，譚振雄先生出席了由專業公司安排的一場培訓課程。

董事委員會

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

審核委員會全體成員以及薪酬委員會及提名委員會大多數成員為獨立非執行董事。

審核委員會

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

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

企業管治 報告

審核委員會於截至2017年12月31日止年度舉行2次會議。會上，審核委員會獲提供本集團的財務報表(包括截至2016年12月31日止年度的經審核年度業績及截至2017年6月30日止六個月的未經審核中期業績)、內部監控報告及其他必要財務資料，以供考慮、審閱及評估財務報表、內部監控及所進行工作產生的重大問題。審核委員會亦就委任本公司外聘核數師提供建議並檢討下列各項，包括：

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

薪酬委員會

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

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

薪酬委員會於截至2017年12月31日止年度舉行1次會議。會上，薪酬委員會已檢討及向董事會建議董事及高級管理層的薪酬組合。本集團的薪酬政策及董事薪酬詳情載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註9。

提名委員會

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

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

企業管治 報告

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

提名委員會於截至2017年12月31日止年度舉行一次會議。會上提呈董事會討論及批准前評估獨立非執行董事的獨立性及將於本公司2017年股東週年大會重選的董事、檢討董事會多元化政策及可計量目標，並檢討董事會的架構、規模及組成。

董事會會議、董事委員會成員及股東週年大會的出席記錄

下表載列截至2017年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的記錄：

董事姓名	任期內出席／會議舉行次數		
	董事會	審核委員會	2017年 股東週年大會
執行董事			
唐學斌先生	7/7	不適用	1/1
董東先生	7/7	不適用	1/1
非執行董事			
潘軍先生	7/7	不適用	1/1
林錦堂先生	7/7	不適用	1/1
周鴻禕先生	0/7	不適用	0/1
獨立非執行董事			
譚振雄先生	5/7	2/2	1/1
廖建文博士	5/7	2/2	0/1
許新民先生	5/7	2/2	0/1

主席亦於截至2017年12月31日止年度在執行董事避席的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

企業管治 報告

董事就財務報表承擔的責任

董事確認彼等有責任編製本公司截至2017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86至93頁的獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2017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 千港元
核數服務	3,350
非核數服務	
— 截至2017年6月30日止六個月之財務業績中期審閱	1,100
— 審閱持續關連交易	36
— 重大收購之盡職審查	2,094
	<hr/>
	6,580

內部監控

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

截至2017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2017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2017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2017年12月31日止財政年度，本公司之公司秘書遵照上市規則第3.29條規定，已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

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

股東召開股東特別大會的權利

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

於股東大會提呈

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

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

向董事會作出查詢

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

企業管治 報告

聯絡詳情

股東可將彼等的查詢或要求按上述方式郵寄至以下地址：

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香港交易及結算所有限公司及本公司網站作出的一切披露。董事或其代表(如適用)將於股東週年大會與股東會面並解答查詢。

章程文件

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

遵守不競爭契據情況

花樣年控股遵守不競爭契據的情況載於本年報第 73 頁「遵守不競爭契據」一節。

獨立核數師
報告

Deloitte.

德勤

致彩生活服務集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(「吾等」)已審核載於第94至204頁彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括2017年12月31日之綜合財務狀況報表及截至該日止年度之綜合損益表及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2017年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

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

獨立核數師 報告

關鍵審核事項

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

關鍵審核事項

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披露，管理層對商譽減值作出評估，方法為對商譽獲分配至的現金產生單位的可收回金額作出估計，金額為使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者。使用價值計算需要本集團依據經本集團管理層批准的五年期財務預算及合適貼現率，對預期產生自現金產生單位的未來現金流量作出估計，以計算現值。編製經批准財務預算所涵蓋期間的現金流量預測涉及的關鍵估計包括增長率、貼現率及現金流入／流出(包括估計收益、毛利及經營開支)。誠如綜合財務報表附註19披露，商譽之賬面值為人民幣917,440,000元，佔本集團總資產20%，於2017年12月31日之減值結餘為人民幣870,000元，而於截至2017年12月31日止年度，貴集團管理層概無確認減值虧損。

吾等就商譽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採納之關鍵估計，包括增長率、貼現率及預期現金流入／流出計算，包括收益，毛利及估計經營開支；
- 根據本集團之過往財務表現，評估增長率及預期未來現金流入／流出，包括收益，毛利及估計經營開支；
- 將預測應用之貼現率與經濟及行業數據對比，評估其是否合適；及
- 將該等現金產生單位之實際業績與商譽減值評估使用之先前預測結果比較，評估管理層批准之財務預算及現金流量預是否合理。

獨立核數師 報告

關鍵審核事項

收購附屬公司產生之無形資產

吾等將收購附屬公司所產生之無形資產識別為關鍵審核事項，此乃由於貴集團管理層根據香港財務報告準則第3號「業務合併」（「香港財務報告準則第3號」）作出重大程度之估計。

誠如綜合財務報表附註37披露，就於截至2017年12月31日止年度收購從物業管理之附屬公司產生之無形資產為人民幣59,445,000元。於應用香港財務報告準則第3號時，管理層應用重大估計以評估已收可識別資產之公平值，包括計算無形資產公平值採用之估計及已承擔之負債。

於業務合併中收購之無形資產公平值為人民幣59,445,000元乃根據與貴集團無關連之一間獨立合資格專業估值師（「估值師」）作出之估值計算。

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估收購附屬公司所產生之無形資產是否適合之程序包括：

- 了解管理層如何根據香港財務報告準則第3號將收購附屬公司入賬；
- 與管理層商討管理層就評估已收購可識別資產於收購日期之公平值及已承擔之負債採納之關鍵估計，包括增長率、貼現率及預期未來現金流入／流出；
- 將貼現率與經濟及行業數據比較，以評估其是否合理；
- 根據本集團之過往經驗評估增長率及預期未來現金流入／流出是否合理；
- 評估估值師之權限、能力及客觀性；及
- 涉及我們內部專家以採樣基準，評估管理層及估值師計算於業務合併中收購無形資產之收購日期公平值時，所使用之估值技術及重大輸入值是否合理，以評估判斷及估計是否合理。

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整體重要性，加上於估計收回貿易應收款項之未來現金流量（可能影響貴集團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披露，管理層於釐定貿易應收款項之賬面值時，已考慮貿易應收款項之賬齡及估計未來現金流量。誠如綜合財務報表附註20披露，於2017年12月31日，貿易應收款項之賬面值人民幣392,699,000元及呆賬撥備之結餘人民幣39,441,000元及截至2017年12月31日止年度確認之呆賬撥備為人民幣16,712,000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：

- 了解管理層如何評估貿易應收款項之可收回性；
- 按採樣基準對比源頭文件（包括發票及繳款通知書）測試貿易應收款項之賬齡分析；
- 與貴集團管理層商討其已採取收回長期待收回貿易應收款項結餘之行動；及
- 評估貿易應收款項撥備是否合理，參考賬齡、結付記錄、貿易應收款項之期後結付及本集團與獨立物業發展商（為貴集團客戶）就出售其物業予貴集團以結付貿易應收款項之抵銷協議。

獨立核數師 報告

關鍵審核事項

代表住戶付款之可收回性

吾等已將代表住戶付款之可收回性識別為關鍵審核事項，此乃由於對綜合財務報表之整體重要性，加上貴集團管理層於估計收回代表住戶付款之未來現金流量(可能影響貴集團代表住戶付款之賬面值)時作出重大程度之估計。

誠如綜合財務報表附註4披露，貴集團管理層釐定代表住宅付款之賬面值，已考慮多項減值跡象，包括社區之物業管理協議是否已終止或預期將終止、過往撇銷經驗、住宅社區物業管理處之財務表現及住宅社區管理處之未來現金流量。誠如綜合財務報表附註25披露，於2017年12月31日，代表住戶付之賬面值人民幣406,827,000元及於截至2017年12月31日止年度之呆賬撥備為人民幣31,963,000元。

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：

- 了解管理層如何評定代表住戶付款之可收回性；
- 與管理層商討管理層所用的減值指標包括社區之物業管理協議是否已終止或預期將終止、過往撇銷經驗、住宅社區物業管理處之財務表現及住宅社區管理處之未來現金流量；
- 按採樣基準，核查本集團所收取的物業服務終止通知書，並與管理層確認若干社區的管理服務是否已經終止或將終會終止；
- 按採樣基準，核查相關住宅社區的最新管理賬戶以評估向住客收受的管理費是否足以涵蓋本集團代表物業管理處所支付的多項開支，從而評估住宅社區物業管理處的財政表現；及
- 按採樣基準，將實際現金流量預測與代表住戶付款減值評估使用之先前預測結果對比，評估管理層批准之未來現金流量預測是否合理。

獨立核數師 報告

其他資料

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

獨立核數師 報告

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

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

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

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

獨立核數師 報告

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

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為Lam Chi Hong。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年3月19日

綜合損益及 其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	5	1,628,698	1,342,069
銷售及服務成本		(898,020)	(756,280)
毛利		730,678	585,789
其他收益及虧損	6	(5,103)	(30,868)
其他收入	6	52,715	19,562
銷售及分銷開支		(26,167)	(13,477)
行政開支		(277,215)	(297,505)
按酬金制向住宅社區支收的開支		67,409	66,255
融資成本	7	(90,236)	(38,004)
投資物業的公平值變動		2,840	5,503
分佔聯營公司業績		(279)	796
分佔合營企業業績		1,988	(258)
除稅前溢利		456,630	297,793
所得稅開支	8	(105,981)	(81,782)
年內利益	10	350,649	216,011
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售投資的公平值變動		1,897	23,103
可供出售投資公平值變動的遞延稅務影響		(474)	(5,776)
年內其他全面收益，減所得稅		1,423	17,327
年內全面收益總額		352,072	233,338
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		320,657	187,785
— 非控股權益		29,992	28,226
		350,649	216,011
以下人士應佔年內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		322,080	205,112
— 非控股權益		29,992	28,226
		352,072	233,338
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	12	32.19	18.78

綜合 財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	168,679	180,757
投資物業	14	70,554	92,528
於聯營公司的權益	15	23,692	7,728
於合營企業的權益	16	45,645	850
可供出售投資	17	148,457	133,303
無形資產	18	241,046	210,303
商譽	19	917,440	749,580
貿易應收款項	20	10,983	8,247
其他應收款項及預付款項	20	6,989	7,489
應收貸款	21	44,794	9,750
遞延稅項資產	22	37,342	26,506
應收一名董事款項	45(b)	323	343
就潛在收購附屬公司支付的按金	23	52,793	142,537
		1,768,737	1,569,921
流動資產			
存貨		7,331	2,486
應收客戶合約工程款項	24	43,693	41,018
貿易應收款項	20	381,716	270,525
其他應收款項及預付款項	20	315,751	196,027
應收貸款	21	39,550	217,500
代表住戶付款	25	406,827	259,802
應收同系附屬公司款項	45(b)	109,743	34,550
應收附屬公司非控股股東款項	45(b)	113,153	82,330
應收關連方款項	45(b)	15,477	16,168
應收聯營公司款項	45(b)	27,567	1,434
應收合營企業款項	45(b)	5,292	-
應收一名董事款項	45(b)	60	60
按公平值計入損益的金融資產(「FVTPL」)	26	191,898	83,275
抵押銀行存款	27	377,175	492,675
銀行結餘及現金	27	856,680	754,837
		2,891,913	2,452,687
流動負債			
應付客戶合約工程款項	24	13,778	16,746
貿易應付款項	28	221,172	113,991
其他應付款項及應計款項	28	624,959	596,177
代表住戶收款	25	157,872	156,442
應付同系附屬公司款項	45(b)	12,740	7,442
應付附屬公司非控股股東款項	45(b)	16,472	32,886
應付聯營公司款項	45(b)	13,513	7,564
應付合營企業款項	45(b)	7,153	326
稅項負債		179,000	136,799
一年內到期的借款	29	454,030	161,506
一年內到期的公司債券	30	16,300	14,436
一年內到期的已發行資產抵押債券	31	42,533	37,642
		1,759,522	1,281,957
流動資產淨值		1,132,391	1,170,730
總資產減流動負債		2,901,128	2,740,651

綜合 財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	22	79,773	73,941
應付一間同系附屬公司款項	45(b)	2,271	9,859
一年後到期的借款	29	270,570	498,788
一年後到期的公司債券	30	536,302	388,149
一年後到期的已發行資產抵押債券	31	185,204	237,442
非流動負債總額		1,074,120	1,208,179
資產淨值		1,827,008	1,532,472
資本及儲備			
股本	32	78,945	79,325
儲備		1,641,855	1,379,597
本公司擁有人應佔權益		1,720,800	1,458,922
非控股權益		106,208	73,550
權益總額		1,827,008	1,532,472

第94至204頁的綜合財務報表於2018年3月19日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

唐學斌
董事

林錦堂
董事

綜合 權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	法定儲備	購股權儲備	就股份 激勵計劃 持有的股份	重估儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註33)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	79,325	604,515	31,517	118,114	-	-	(62,072)	487,992	1,259,391	41,341	1,300,732
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	187,785	187,785	28,226	216,011
可供出售投資的公允值變動	-	-	-	-	-	23,103	-	-	23,103	-	23,103
可供出售投資公允值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	(5,776)	-	-	(5,776)	-	(5,776)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	17,327	-	-	17,327	-	17,327
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	17,327	-	187,785	205,112	28,226	233,338
派予本公司股東的股息(附註11)	-	(84,695)	-	-	-	-	-	-	(84,695)	-	(84,695)
派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,473)	(5,473)
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,450	7,450
出售一間附屬公司(附註38(a))	-	-	-	-	-	-	9,260	-	9,260	-	9,260
若干附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,115	2,115
確認按股權結算以股份支付的款項 (附註33)	-	-	-	79,041	-	-	-	-	79,041	-	79,041
就股份激勵計劃購入的股份(附註34)	-	-	-	-	(9,010)	-	-	-	(9,010)	-	(9,010)
收購非控股股東的附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	(177)	-	(177)	(109)	(286)
轉撥	-	-	9,713	-	-	-	-	(9,713)	-	-	-
於2016年12月31日	79,325	519,820	41,230	197,155	(9,010)	17,327	(52,989)	666,064	1,458,922	73,550	1,532,472
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	320,657	320,657	29,992	350,649
可供出售投資的公允值變動	-	-	-	-	-	1,897	-	-	1,897	-	1,897
可供出售投資公允值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	(474)	-	-	(474)	-	(474)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	1,423	-	-	1,423	-	1,423
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	1,423	-	320,657	322,080	29,992	352,072
派予本公司股東的股息(附註11)	-	(86,718)	-	-	-	-	-	-	(86,718)	-	(86,718)
派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,869)	(8,869)
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,631	16,631
出售附屬公司(附註38(a)及(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,096)	(5,096)
確認按股權結算以股份支付的款項 (附註33)	-	-	-	45,303	-	-	-	-	45,303	-	45,303
購回股份時註銷(附註32)	(380)	(18,407)	-	-	-	-	-	-	(18,787)	-	(18,787)
轉撥	-	-	15,150	-	-	-	-	(15,150)	-	-	-
於2017年12月31日	78,945	414,695	56,380	242,458	(9,010)	18,750	(52,989)	971,571	1,720,800	106,208	1,827,008

綜合 權益變動表

截至2017年12月31日止年度

附註：

- (a) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由在中華人民共和國（「中國」）成立的附屬公司的董事會按照其組織章程細則透過撥出其純利（基於附屬公司的中國法定財務報表）而釐定。法定儲備可用於補足本公司中國附屬公司於上一年度的虧損或轉換成額外資本。
- (b) 其他儲備內錄得的金額乃產生自下列途徑，載列如下：
 - (i) 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。
 - (ii) 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。

綜合 現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	456,630	297,793
就下列項目調整：		
壞賬撥備	49,771	29,000
物業、廠房及設備折舊	38,187	27,779
無形資產攤銷	28,702	23,108
利息收入	(34,441)	(5,653)
非流動免息貿易應收款項的估算利息收入	(401)	(1,128)
出售附屬公司的收益	(48,285)	-
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	(5,896)	(2,828)
融資成本	90,236	38,004
以股份支付的款項開支	45,303	79,041
分佔合營企業業績	(1,988)	258
分佔聯營公司業績	279	(796)
出售物業、廠房及設備的虧損	3,095	4,364
投資物業的公平值變動	(2,840)	(5,503)
營運資金變動前的經營現金流量	618,352	483,439
存貨增加	(4,845)	(140)
貿易應收款項增加	(140,183)	(67,860)
其他應收款項及預付款項增加	(238,007)	(101,964)
代表住戶付款／收款變動	(169,425)	(74,112)
應收／應付客戶合約工程款項變動	(5,643)	(7,085)
貿易應付款項增加	139,992	33,560
其他應付款項增加	27,694	87,768
應收同系附屬公司款項增加	(26,999)	(9,952)
應付同系附屬公司款項增加	8,050	1,111
應收關連方款項減少(增加)	9,845	(15,320)
經營所得現金	218,831	329,445
已付所得稅	(78,981)	(68,897)
經營活動所得現金淨額	139,850	260,548

綜合 現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
投資活動			
已收利息		33,869	4,824
收購附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	37	(75,875)	(179,837)
就收購附屬公司支付的按金		(11,467)	(88,692)
就收購附屬公司退還的按金		849	38,000
結清就收購附屬公司應付的代價		(46,390)	(40,837)
出售附屬公司(已扣除所出售的現金及現金等價物)	38(a)	5,268	9,432
出售附屬公司的部分權益導致失去控制權	38(b)	11,327	–
購買物業、廠房及設備		(100,322)	(64,867)
購買投資物業		(12,604)	–
出售投資物業所得款項		43,578	4,825
出售物業、廠房及設備所得款項		8,797	7,987
購買可供出售投資		(11,444)	(110,200)
向聯營公司注資		(15,330)	(600)
已抵押銀行存款增加		(25,000)	(50,000)
已抵押銀行存款減少		140,500	108,708
墊付應收貸款		(61,594)	(230,250)
償還應收貸款		204,500	3,298
向同系附屬公司墊款		(55,211)	(100)
同系附屬公司還款		600	22,050
向聯營公司墊款		(26,133)	(329)
向關連方墊款		(9,154)	–
向合營企業墊款		(5,292)	–
一名關連方還款		–	6,380
向附屬公司的非控股股東墊款		(15,164)	(3,529)
附屬公司非控股股東還款		23,553	9,570
向一名董事墊款		–	(401)
一名董事還款		34	10
向員工墊款		–	(2,311)
員工還款		836	1,033
向一間附屬公司的前股東墊款		–	(1,957)
一間附屬公司的前股東還款		–	4,343
投資活動所得(所用)現金淨額		2,731	(553,450)

綜合 現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
融資活動		
已付利息	(78,549)	(17,465)
發行資產抵押證券所得款項	-	284,930
償還已發行資產抵押證券的本金	(51,250)	(12,500)
新籌集借款	329,819	220,304
償還銀行借款	(265,513)	(153,000)
發行企業債券所得款項淨額	144,504	388,149
一名非控股股東的注資	-	2,115
同系附屬公司墊款	-	14,734
向同系附屬公司還款	(4,398)	(3,480)
合營企業墊款	6,455	232
聯營公司墊款	5,935	2,524
附屬公司的非控股股東墊款	11,124	6,424
向附屬公司的非控股股東還款	(24,491)	(4,572)
收購附屬公司的額外權益	-	(286)
已向附屬公司的非控股股東派付股息	(8,869)	(5,473)
已向本公司股東派付的股息	(86,718)	(84,695)
已付上市開支	-	(670)
就股份激勵計劃購買股份	(18,787)	(9,010)
融資活動(所用)所得現金淨額	(40,738)	628,261
現金及現金等價物淨增加	101,843	335,359
年初現金及現金等價物	754,837	419,478
年末現金及現金等價物，呈列為銀行結餘及現金	856,680	754,837

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

1. 一般資料

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」）上市。本公司的直接控股公司為花樣年控股集團有限公司（「花樣年控股」）。該公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於港交所主板上市。其最終控股公司Ice Apex Limited為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司，而最終控股方為曾寶賢小姐。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44。

綜合財務報表以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

2. 應用新訂及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂

本年度已強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，本公司及其附屬公司（統稱本集團）已首次應用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之修訂。

香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	就未實現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號（修訂本）	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進的一部分

除下文說明者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本期間及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

香港會計準則第7號（修訂本）披露計劃

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂規定實體提供使財務報表使用者可評估融資活動所產生負債變動（包括現金及非現金變動）的披露資料。此外，該等修訂亦規定，倘該等金融資產的現金流量曾經或未來現金流量將計入融資活動所產生現金流量，則須披露金融資產的變動。

有關修訂特別要求披露下列各項：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生的變動；(iii) 匯率變動的影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

該等項目期初及期末結餘的對賬載於附註39。本集團並無披露過往年度的比較資料，符合有關修訂的過渡條文。除附註39的額外披露外，應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無任何影響。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

2. 應用新訂及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款的交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第9號金融工具一併應用的 香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進的一部分 ¹
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	作為香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進的一部分 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

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號就分類及計量金融資產、金融負債、一般對沖會計及金融資產的減值規定引入新規定。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

2. 應用新訂及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號中與本集團有關的主要規定載列如下：

- 屬香港財務報告準則第9號範圍內的所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是於目的為收取合約現金流量的業務模式內所持有以及合約現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。目的為收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式所持有債務工具，以及金融資產合約條款導致於特定日期產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款的債務工具，按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。所有其他金融資產均於其後會計期末按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益中呈列並非持作買賣的權益投資公平值其後變動，惟一般而言僅股息收入於損益確認；及
- 就金融資產減值而言，相對香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體將各報告日期的預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

根據本集團截至二零一七年十二月三十一日之金融工具及風險管理政策，本公司董事預期，首次應用香港財務報告準則第9號將有以下潛在影響：

分類及計量

- 附註17所披露分類為可供出售投資按公平值列賬的非上市股本證券：根據香港財務報告準則第9號，該等證券符合資格指定為按公平值計入其他全面收益，並且本集團計劃將該等證券指定為按公平值計入其他全面收益，然而，根據香港財務報告準則第9號，於2018年1月1日在投資重估儲備累計的公平值收益或虧損以及公平值收益或虧損的遞延稅務影響人民幣18,750,000元將不再分類至損益，情況與目前處理方式有所不同。此舉將影響日後於本集團損益及其他全面收益確認的金額，惟將不會影響全面收益總額；
- 附註17所披露分類為可供出售投資按成本減值列賬的股本證券：該等證券根據香港財務報告準則第9號符合資格指定為按公平值計入其他全面收益，本集團將於報告期結算日按公平值計量該等證券，公平值收益或虧損以及公平值收益或虧損的遞延稅務影響將確認為其他全面收益並於投資重估儲備中累計。首次應用香港財務報告準則第9號時，本公司董事認為，截至2018年1月1日，該等證券將不會有重大公平值收益或虧損調整至投資重估儲備；及
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續按目前根據香港會計準則第39號計量的相同基準計量。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

2. 應用新訂及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

減值

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致提早就與本集團按攤銷成本計量的金融資產及須待本集團應用香港財務報告準則第9號作出減值撥備後方可作的其他項目有關的尚未產生信貸虧損作出撥備。

根據本公司董事的評估，倘本集團應用預期信用虧損模式，截至2018年1月1日將予確認的累計減值虧損金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額上升，主要與就貿易應收款項、其他應收款項及預付款項、應收貸款及代表住戶付款作出之預期信貸虧損撥備有關。在預期信貸虧損模式下確認的進一步減值將導致2018年1月1日的期初保留溢利減少及遞延稅項資產增加。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時的收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體確認收益以顯示向客戶轉讓所承諾貨品或服務款額反映實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：合約按履約責任分配交易價
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(即於特定履約責任相關商品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號已就處理特定情況加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡披露。

於2016年，香港會計師公會頒佈有關識別履約責任、主體代理安排及許可應用指引之香港財務報告準則第15號的澄清。

本公司董事預期，未來應用香港財務報告準則第15號將導致更多披露，然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對於各報告期所確認收益的時間及金額構成重大影響。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

2. 應用新訂及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租約與融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款，以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為營運現金流量。應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分，並呈列為本集團的融資現金流量。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號充分推進香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求全面的披露。

誠如附註41所披露，本集團於2017年12月31日擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣588,533,000元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃之定義。應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃符合低價值或短期租賃的資格。

此外，本集團目前將已付可退還租賃按金人民幣10,471,000元及已收可退還租賃按金人民幣13,570,000元視為香港會計準則第17號適用的租賃項下權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產的使用權有關的付款，因此，該等按金賬面值可能調整至攤銷成本，而有關調整被視為額外租賃付款。對已付可退還租賃按金的調整將計入使用權資產的賬面值。對已收可退還租賃按金的調整將被視為墊付租賃付款。

此外，應該新規定將導致上述計量、呈列方式及披露出現變動。

除上述者外，本公司董事預期，應用已頒佈但尚未生效的其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋將不會對本集團可見將來的綜合財務報表造成重大影響。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策

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

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟投資物業、可供出售投資及於各報告期末按公平值計入損益的金融資產乃按公平值計量，如下文載列會計政策所述。

歷史成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範疇內的以股份支付的款項的交易、香港會計準則第17號「租賃」範疇內的租賃交易，及與公平值存在一些相似之處但並非公平值的計量，例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值。

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

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

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性劃分為第1、2或3級，其可描述如下：

- 第1級輸入數據為實體可於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場上的報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據為除第1級計入的報價以外，可直接或間接觀察資產或負債所得出的輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

綜合基準

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

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

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

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

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

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。

本集團對現有附屬公司的擁有權權益變動

倘本集團於現有附屬公司擁有權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。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團對現有附屬公司的擁有權權益變動(續)

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，將根據香港會計準則第39號或於往後會計處理中視為初步確認於聯營公司或合營企業的投資的公平值，或(如適用)初步確認時的成本。

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。

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

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

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

業務合併(續)

屬現時擁有權益且其持有人於清盤時有權按比例分佔實體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。

涉及共同控制業務之業務合併的合併會計法

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

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

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

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

商譽

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

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

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

商譽(續)

任何商譽減值虧損直接於綜合損益及其他全面收益表中的損益確認。就商譽確認的減值虧損不會於後續期間撥回。

出售相關現金產生單位時，商譽的應佔金額在釐定出售收益或虧損的金額時入賬(或本集團所監察商譽的現金產生單位組別內的任何現金產生單位)。

本集團就收購聯營公司及合營企業產生的商譽而制定的政策載述於下文。

於結構性實體的投資

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

於聯營公司及合營企業的投資

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

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

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

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

於釐定是否需確認本集團於聯營公司或合營企業的投資的任何減值虧損時，已應用香港會計準則第39號的規定。倘有需要，投資的全部賬面值(包括商譽)將根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額(使用價值及公平值減銷售成本的較高者)與其賬面值。任何確認減值虧損均成為投資賬面值一部分。減值虧損的任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟以隨後增加投資可收回金額為限。

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

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

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

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備

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

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

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。當竣工及可作擬定用途時，該等物業將分類至合適的物業、廠房及設備類別。該等資產的折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產的基準相同。

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。

業務合併收購的無形資產

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

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

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

有形資產及無形資產(商譽除外)的減值虧損(見上文有關商譽的會計政策)

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

有形資產及無形資產(商譽除外)的減值虧損(見上文有關商譽的會計政策)(續)

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

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

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

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

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或資本升值的物業。

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

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

租賃

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

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益確認。

本集團作為承租人

經營租賃付款以直線法按租賃年期確認為開支，惟另有系統基準更能代表使用租賃資產產生經濟利益的時間模式除外。

租賃土地及樓宇

倘若本集團對一項物業權益(包括租賃土地及樓宇部分)作出付款時，本集團根據對各部分的擁有權附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團的評估，分別對各部分的分類進行評估，除非兩個部分明顯均為經營租賃，則整個物業列作經營租賃。具體而言，整項代價(包括任何一筆過預付款項)於初步確認時按土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值比例於租賃土地及樓宇部分之間分配。

倘相關付款能可靠分配，則以經營租賃入賬的租賃土地權益在綜合財務狀況表中列為「預付租賃付款」，且於租期內按直線法攤銷，惟根據公平值模式分類及入賬列為投資物業者除外。倘若付款無法於租賃土地及樓宇部分之間可靠分配時，則整項物業通常會按租賃土地歸入融資租賃的方式分類。

收益確認

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

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

收益確認(續)

物業管理服務費、維修及保養服務費、節能服務費及社區租賃、銷售及其他服務費

物業管理服務(包括酬金制及包幹制物業管理服務、預售服務及物業管理顧問服務)、維修及保養服務、節能服務及社區租賃、銷售及其他服務(包括提供公共空間租賃協助、網上宣傳服務及租賃資料系統軟件、住宅及零售單位租賃及銷售協助和其他服務)的收益乃參照交易於報告期末的完成階段予以確認。當達成所有以下條件時，則能夠可靠估計一項交易的結果：

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

安裝合約收益

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

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

倘總合約成本有可能超出合約收益總額，預期的虧損將即時確認為開支。

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

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

收益確認(續)

利息收入

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

租金收入

本集團經營租賃收益的確認政策載於上文租賃會計政策。

政府資助

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

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

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

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換算為其功能貨幣(即該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)入賬。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。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目概不重新換算。

因貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生的匯兌差額，於產生期內於損益確認。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

借款成本

收購、建築或生產合資格資產(即須待一段較長時間方達致其擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本乃加入至該等資產的成本，直至資產大致上達致其擬定用途或銷售之時為止。

所有其他借款成本均於產生期內於損益確認。

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃作出的付款，於僱員提供服務而可收取該等供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

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

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

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

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目，故與綜合損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利不同。本集團的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

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

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

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

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

就使用公允值模式計量之投資物業而言，在計算其遞延稅項負債或遞延稅項資產時，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負債及遞延稅項資產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。

即期及遞延稅項於損益確認。倘自業務合併的初步會計處理產生即期稅項及遞延稅項，稅務影響列入業務合併的會計處理。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按先進先出法計量。可變現淨值指存貨的估計售價減去所有估計完工成本及進行出售所需成本。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具

集團實體成為工具的合約條文的一方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債的公平值或從公平值扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

金融資產

金融資產分類為以下指定類別：貸款及應收款項、按公平值計入損益的金融資產及可供出售投資。分類取決於金融資產的性質及用途，並於初次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分的所有已付或已收費用)準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利率法就債務工具確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價，而具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易應收款項、其他應收款項、應收貸款、代表住戶付款、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司、合營企業及董事之款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本扣除任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文金融資產減值虧損會計政策)。

綜合 財務報表附註

截至2017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)

按公平值計入損益的金融資產

當金融資產乃(i)持作出售或(ii)指定為按公平值計入損益時，金融資產分類為按公平值計入損益。倘符合下列條件，金融資產分類為持作出售：

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

倘符合下列條件，持作買賣金融資產以外的金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 有關指定抵銷或大幅削減一項計量或確認在其他情況下可能出現的確認不一致情況；或
- 金融資產構成一組金融資產或金融負債的一部分，其管理及表現評估均根據本集團存檔的風險管理或投資策略按公平值基準進行，而有關編組的資料亦按該基準由內部提供；或
- 其構成含有一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

經損益按公平值計算的金融資產以公平值計量，重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括該等金融資產所賺取的任何股息或利息。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為可供出售或不屬於按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

分類為可供出售的本集團所持股本證券於各報告期末按公平值計量，預期無法可靠計量公平值的無報價股本投資。可供出售股本投資的股息於本集團收取股息的權利確立時在損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收入確認並於重估儲備中累計。倘投資被出售或被釐定將出現減值，則之前於重估儲備中累計的累計收益或虧損重新分類至損益。

在活躍市場並無市場報價及其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資，乃於各呈報期末以成本減任何已識別減值虧損計量。

綜合 財務報表附註

截至2017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)

金融資產減值虧損

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

就可供出售股本投資而言，該投資的公允值大幅或持續下跌至低於其成本被視為屬於客觀的減值證據。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；或
- 違約，如拖欠或逾期支付利息及本金付款；或
- 借款人可能破產或進行財務重組。

就若干類別的金融資產(例如貿易應收款項及代表住戶付款)而言，經評估不會單獨作出減值的資產將於其後按組合基準評估減值。應收款項組合減值的客觀證據可包括本集團過往的收款經驗、組合內延遲付款次數的增加以及引致拖欠應收款項的國家或地方經濟狀況的可觀察改變。

按攤銷成本列賬的金融資產的已確認減值虧損金額乃按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項及代表住戶付款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款項及代表住戶付款被視為不可收回，將於撥備賬撇銷。其後收回的過往已撇銷金額計入損益。

於可供出售金融資產被視為減值時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損於期內重新分類至損益。

對於按攤銷成本計量的金融資產，如在隨後的期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該投資於減值被撥回當日的賬面值，不得超過無確認減值下的已攤銷成本。

綜合 財務報表附註

截至2017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)

金融資產減值虧損(續)

就可供出售股本投資而言，以往於損益確認的減值虧損將不會撥回損益中。於確認減值虧損後的任何公平值增加於其他全面收益中確認並於重估儲備中累計。

金融負債及權益工具

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

權益工具

權益工具為於扣除所有負債後顯示實體資產剩餘權益的任何合約。本公司發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率為於金融負債的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金付款準確折現至初步確認時賬面淨值的利率(包括構成實際利率一個完整部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)。利息開支乃按實際利率法確認。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括貿易應付款項、其他應付款項代表住客之收款、應付同系附屬公司、附屬公司控股股東、聯營公司及合營公司的款項、借款、公司債券及已發行資產抵押證券，其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

嵌入式衍生工具

非衍生主合約內嵌之衍生工具倘符合衍生工具之定義、其風險及特色與主合約並非密切相關及主合約並非按公平值計入損益，則當作獨立衍生工具處理。一般而言，單一工具之多項嵌入式衍生工具被當作單一複合嵌入式衍生工具，除非該等衍生工具涉及不同風險承擔及可隨時分離及互相之間獨立，則作別論。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

以權益結算並以股份支付的交易

授予僱員的購股權

以權益結算並以股份向僱員支付的款項乃於授出日期按權益工具的公平值計量。

於授出日期釐定且並無計及所有非市場歸屬代價的按股權結算以股份支付的款項的公平值，乃根據本集團對最終會歸屬的權益工具的估計，按歸屬期以直線法支銷，權益(花樣年控股購股權計劃的其他儲備及本公司購股權計劃的購股權儲備)亦相應增加。於報告期末，本集團根據對所有相關非市場歸屬條件的評估，修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。修訂原有估計的影響(如有)乃於損益確認，以使累計開支反映經修訂的估計，並於其他儲備及購股權儲備(如適用)作出相應調整。

就本公司授出的購股權而言，當購股權獲行使時，原先於其他儲備內確認的款項將轉撥至股份溢價，而當購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，原先於其他儲備及購股權儲備內確認的款項將繼續於其他儲備內持有。

就花樣年控股授出的購股權而言，當購股權獲行使時，原先於其他儲備內確認的款項將繼續於其他儲備內持有，而當購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，原先於其他儲備內確認的款項將繼續於其他儲備內持有。

股份激勵計劃

若股份激勵計劃從市場購入或透過選擇收取股份代替現金股息而獲得本集團股份，從市場購得的股份的總代價(包括任何直接有關的增量成本)均列作為股份激勵計劃而持有的股份，並從股本權益總額中扣除。

於授出日期的獎授股份公允值在預測歸屬期間(即僱員提供服務的期間)於員工成本及相關開支扣除，並相應計入僱員以股份為基礎之補償儲備。

歸屬及轉移至承授人時，股份的相關成本計入持作股份激勵計劃的股份，而股份的相關公允值則於僱員以股份為基礎之補償儲備扣賬。倘若公允值高於成本，則股份的成本與公允值之間的差異計入股份溢價，或倘公允值低於成本，則於保留盈利扣賬。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認

本集團僅於由資產獲取現金流量的合約權利屆滿時終止確認該項金融資產。

於完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益確認。

當及僅於本集團的責任已履行、取消或屆滿時，方終止確認金融負債。獲終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

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的可收回金額(為使用價值及公平值減出售成本中的較高者)。計算使用價值時，本集團須按本集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位產生的未來現金流量及適當貼現率，以計算現值。編製已獲批准的財務預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、折現率及現金流入／流出，包括收益、毛利及估計經營開支。倘實際未來現金流較預期為少，或因事實及環境的不利變動而下調預期未來現金流量，則可能出現重大減值虧損。商譽扣除累計減值虧損的賬面值為人民幣917,440,000元(2016年：人民幣749,580,000元)。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源(續)

無形資產的估計減值

釐定無形資產是否已減值時需估計可收回金額，為無形資產獲分配的現金產生單位的公平值減出售成本及使用價值中的較高者。計算使用價值時，本集團須估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及合適貼現率，以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。於2017年12月31日，無形資產的賬面值(扣除累計減值虧損)為人民幣241,046,000元(2016年：賬面值人民幣210,303,000元)。

貿易應收款項的估計減值

倘存在減值虧損的客觀證據，本集團會考慮貿易應收款項的賬齡及估計未來現金流。減值虧損的金額以資產賬面值及按金融資產原實際利率(即於首次確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。本集團的貿易應收款項賬面值為人民幣392,699,000元(2016年：人民幣278,772,000元)，扣除人民幣39,441,000元(2016年：人民幣24,851,000元)的呆賬撥備。

代表住戶付款的估計減值

本集團從物業管理服務業務中按照酬金制條款的代表住宅社區住戶付款產生應收款項。由於該等物業管理處(住宅社區的代表)無獨立銀行賬戶，所有與此等管理處有關的交易均透過集團實體的司庫職能結算。代表此等物業管理處支付的淨額超出自住宅社區住戶徵收的管理費的款額被視為本集團的應收款項。管理層須作出重大估計，釐定物業管理處是否有能力結算此等應付本集團的應收款項。

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，本集團於估計住宅社區的未來現金流量時參考若干指標，包括(其中包括)社區物業管理協議是否遭終止或預期將終止、過往撇銷經驗、住宅社區的物業管理處的財務表現，包括盈利走勢、接獲居民的現金及支付管理處應付賬款的現金付款和物業管理處的未來現金流量。

減值虧損的金額以資產賬面值及按金融資產原實際利率(即於首次確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。本集團按酬金制計算的代表住戶付款賬面值為人民幣406,827,000元(2016年：人民幣259,802,000元)，扣除呆賬撥備人民幣83,462,000元(2016年：人民幣54,708,000元)。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源(續)

物業、廠房及設備的可使用年限

本集團估計物業、廠房及設備的可使用年限及其項目的相關折舊費用。此估計乃根據物業、廠房及設備類似性質及功能項目的實際可使用年限的過往經驗及參考相關行業標準釐定。倘資產的實際可使用年期因商業及科技環境轉變而短於原估計可使用年期，有關差異將影響餘下期間的折舊費用。物業、廠房及設備的賬面值為人民幣168,679,000元(2016年：人民幣180,757,000元)。

竣工投資物業的公平值

本集團的竣工投資物業乃按獨立專業估值師所進行的估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已採用計及相同地點及狀況的類似物業的成交價市場證據的估值方法。於依賴估值報告時，管理層已作出了判斷並信納該估值方法能反映市場現況。倘市場狀況導致假設改變，投資物業的公平值將於日後出現變動。投資物業的賬面值為人民幣70,554,000元(2016年：人民幣92,528,000元)。

應收客戶的合約工程款項的估計可收回性

倘存在客觀證據證明工程分部下安裝服務所產生的應收客戶的合約工程款項出現減值虧損，本集團計及未來現金流量估計。減值虧損的金額以資產賬面值及按金融資產原實際利率(即於首次確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。誠如附註24所披露，應收客戶的合約工程款項賬面值為人民幣43,693,000元(2016年：人民幣41,018,000元)。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

5. 收益及分部資料

外部呈報的分部資料乃按本集團經營分部所提供的不同服務進行分析，與本公司執行董事（即主要營運決策人）就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦為本集團的組織基礎，管理層藉此按所提供服務種類的差異管理本集團。概無於達致本集團可呈報分部時綜合處理主要營運決策人識別的經營分部。

本集團三個可呈報經營分部如下：

- | | | |
|-------------------|---|---|
| 1. 物業管理服務 | — | 主要向住宅社區提供物業管理服務及向其他物業管理公司提供物業管理顧問服務。 |
| 2. 社區租賃、銷售及其他增值服務 | — | 提供公共空間租賃協助、網上推廣服務、租賃信息資料系統軟件、住宅及零售單位租賃及銷售協助，以及辦公室分租及其他增值服務。 |
| 3. 工程服務 | — | 提供設備安裝服務、維修及保養服務、設備租賃服務及節能服務。 |

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，並未分配投資物業的公平值變動、按公平值計入損益的金融資產的公平值變動、分佔聯營公司及合營企業業績、利息收入、融資成本、以股份為基礎的付款開支、匯兌（虧損）收益、出售附屬公司的收益及中央行政開支。有關計量向主要營運決策人呈報以分配資源及評估分部表現。

分部間收益按現行市場收費支銷，並於綜合計算時對銷。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部收益及業績

本集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析如下。

	物業 管理服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度					
外部收益	1,231,285	276,804	120,609	-	1,628,698
分部間收益	-	26,191	12,938	(39,129)	-
分部收益	1,231,285	302,995	133,547	(39,129)	1,628,698
分部溢利	239,344	217,854	51,143		508,341
投資物業的公平值變動					2,840
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動					5,896
出售附屬公司的收益					48,285
分佔聯營公司業績					(279)
分佔合營企業業績					1,988
融資成本					(90,236)
利息收入					34,441
以股份為基礎的付款開支					(45,303)
匯兌虧損					(1,309)
其他未分配開支					(8,034)
除稅前溢利					456,630

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	物業 管理服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度					
外部收益	1,059,067	156,856	126,146	–	1,342,069
分部間收益	–	16,178	6,159	(22,337)	–
分部收益	1,059,067	173,034	132,305	(22,337)	1,342,069
分部溢利	234,015	121,507	47,253		402,775
投資物業的公平值變動					5,503
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動					2,828
分佔聯營公司業績					796
分佔一間合營企業業績					(258)
融資成本					(38,004)
利息收入					5,653
以股份為基礎的付款開支					(79,041)
匯兌收益					1,937
其他未分配開支					(4,396)
除稅前溢利					297,793

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

5. 收益及分部資料(續)

其他分部資料

	物業 管理服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度				
計入分部溢利計量的分部資料：				
無形資產攤銷	28,702	—	—	28,702
物業、廠房及設備折舊	6,320	10,430	21,437	38,187
按酬金制計算的代表住戶付款的 已確認減值虧損	31,963	—	—	31,963
貿易及其他應收款項的已確認減值虧損	12,736	2,999	2,073	17,808
非即期免息貿易應收款項的估算利息收入	—	—	401	401
出售物業、廠房及設備的虧損	3,095	—	—	3,095

截至2016年12月31日止年度

計入分部溢利計量的分部資料：

無形資產攤銷	23,108	—	—	23,108
物業、廠房及設備折舊	6,641	2,665	18,473	27,779
按酬金制計算的代表住戶付款的 已確認減值虧損	17,274	—	—	17,274
貿易及其他應收款項的已確認減值虧損	6,858	2,548	2,320	11,726
非即期免息貿易應收款項的估算利息收入	—	—	1,128	1,128
出售物業、廠房及設備的虧損	4,364	—	—	4,364

分部資產及負債

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

5. 收益及分部資料(續)

主要服務收益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業管理服務		
按酬金制計算的物業管理服務收費	164,761	163,960
按包幹制計算的物業管理服務收費	911,456	758,169
預售服務	85,173	91,772
物業管理顧問服務費	69,895	45,166
	1,231,285	1,059,067
社區租賃、銷售及其他增值服務		
公共空間租賃協助	36,094	37,082
來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費	137,208	74,015
住宅及零售單位租賃及銷售協助	17,186	19,696
辦公室分租及其他增值服務	86,316	26,063
	276,804	156,856
工程服務		
提供工程服務的安裝服務費	15,478	36,224
提供維修及保養服務的服務費	47,631	47,159
設備租賃收入	41,287	31,275
提供節能服務的服務費	16,213	11,488
	120,609	126,146
	1,628,698	1,342,069

地區資料

本集團來自外部客戶的收益主要源自中國營運業務，而本集團的非流動資產位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2017年及2016年12月31日止年度，概無來自單一客戶交易的收益佔本集團總收益10%或以上。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

6. 其他收益及虧損以及其他收入

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他收益及虧損		
就以下各項確認的減值虧損		
一 貿易及其他應收款項	(17,808)	(11,726)
一 按酬金制計算的代表住戶付款	(31,963)	(17,274)
出售附屬公司的收益(附註38)	48,285	-
出售物業、廠房及設備的虧損	(3,095)	(4,364)
匯兌(虧損)收益	(1,309)	1,937
其他	787	559
	(5,103)	(30,868)
其他收入		
利息收入來自		
一 銀行	5,154	4,824
一 應收貸款	28,715	298
一 向員工提供非即期墊款	558	519
一 一名董事	14	12
無條件政府補助	11,336	9,385
非即期免息貿易應收款項的估算利息收入	401	1,128
投資物業的租金收入(附註)	612	68
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	5,896	2,828
其他	29	500
	52,715	19,562

附註：於截至2017年及2016年止年度產生租金收入的投資物業所產生直接營運開支並不重大。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

7. 融資成本

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 應付一間附屬公司一名非控股股東款項(附註45(a))	—	(109)
— 應付一間同系附屬公司款項(附註45(a))	(2,271)	(702)
— 公司債券(附註30)	(33,213)	(14,436)
— 已發行資產抵押債券(附註31)	(19,332)	(6,863)
— 借款	(35,420)	(15,894)
	(90,236)	(38,004)

8. 所得稅開支

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度	(123,331)	(95,422)
過往年度(撥備不足)超額撥備	(297)	768
	(123,628)	(94,654)
新加坡企業所得稅	(96)	(206)
	(123,724)	(94,860)
遞延稅項(附註22)		
本年度	17,743	13,078
	(105,981)	(81,782)

由於本集團並無收入於香港產生或獲得，故未有在綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

本集團的中國企業所得稅及新加坡企業所得稅乃就應課稅溢利(如適用)按適用稅率計算。

由於本公司可控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額不大可能於可見將來撥回，故並未就本公司於中國成立的附屬公司的累計未分派盈利所產生暫時差額人民幣1,325,156,000元(2016年：人民幣879,594,000元)的稅務影響於綜合財務報表計提遞延稅項撥備。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

8. 所得稅開支(續)

年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前溢利	456,630	297,793
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項(2016年：25%)	114,158	74,448
不可扣稅開支的稅務影響(附註a)	16,469	23,853
非應課稅收入的稅務影響	(12,975)	(3,744)
未確認稅務虧損的稅務影響	4,556	3,651
過往年度撥備不足(超額撥備)	297	(768)
動用過往未確認稅務虧損	(261)	(406)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	2,368	3,180
分佔聯營公司業績的稅務影響	70	(199)
分佔合營企業業績的稅務影響	(497)	65
若干附屬公司不同稅率的稅務影響(附註b)	(18,403)	(17,509)
中國附屬公司採用規定的計稅方法的稅務影響(附註c)	(6)	(1,114)
其他	205	325
所得稅開支	105,981	81,782

附註：

- (a) 不可扣稅開支主要指以股份為基礎付款開支、離岸公司產生的專業費用及福利以及娛樂開支，有關開支超出企業所得稅法下的稅項扣減限額。
- (b) 不同的稅率主要源於(i)一間中國公司，其於深圳註冊及被當地稅務局視為高新科技企業，因此有權於2014年1月1日至2017年12月31日期間按優惠稅率15%繳納中國所得稅，(ii)一間中國公司，其於深圳註冊及被當地稅務局視為節能環保企業，因而就每份合約的盈利年度享有前三年的所得稅豁免及後三年的減免一半，(iii)12間中國公司，其於成都、重慶及西安註冊，並於中國西部從事鼓勵性產業，因而有權按優惠稅率15%繳納中國所得稅及(iv)一間新加坡公司，其採用17%所得稅率。
- (c) 根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，及經稅務局批准，若干中國附屬公司須就其相關被視為應課稅收入根據適用中國稅務法規下的規定稅項計算方法繳納法定企業所得稅，即按收益10%或每季按一定金額繳款。

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

9. 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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
董事袍金	-	-
其他酬金		
— 薪金及其他福利	2,835	3,518
— 退休福利計劃供款	10	12
— 以股份支付的款項開支	2,203	6,649
	5,048	10,179

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

9. 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b)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度						
執行董事						
唐學斌先生	-	361	498	5	1,018	1,882
董東先生	-	274	410	5	973	1,662
周勤偉先生(附註a)	-	429	106	2	382	919
非執行董事						
潘軍先生	240	-	-	-	1,249	1,489
林錦堂先生	240	-	-	-	625	865
周鴻禕先生	240	-	-	-	527	767
獨立非執行董事						
譚振雄先生	240	-	-	-	625	865
廖建文先生	240	-	-	-	625	865
許新民先生	240	-	-	-	625	865
	1,440	1,064	1,014	12	6,649	10,179

附註：

- (a) 周勤偉先生於2016年7月25日辭任。
- (b) 酌情花紅由董事會根據本集團各財政年度的表現釐定。

上文所示的執行董事酬金為彼等向本公司及本集團管理事務提供服務的酬金。

上文所示的非執行董事酬金為彼等作為本公司或其附屬公司董事所提供服務的酬金。

上文所示的獨立非執行董事酬金為就彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

9. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名董事。截至2017年及2016年12月31日止年度，其餘四名人士的薪酬各自介乎1,000,000港元至1,500,000港元，載列如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
僱員		
— 薪金及其他福利	2,784	2,871
— 退休福利計劃供款	17	19
— 以股份支付的款項開支	1,256	4,734
	4,057	7,624

截至2017年及2016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2017年及2016年12月31日止年度放棄收取任何酬金。

10. 年內溢利

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	5,048	10,179
其他員工薪金及其他福利	559,976	510,054
退休福利計劃供款	49,312	48,534
以股份支付的款項開支	43,100	72,392
員工成本總額	657,436	641,159
核數師酬金	3,219	2,858
無形資產攤銷	28,702	23,108
物業、廠房及設備折舊	38,187	27,779
根據經營租賃就租賃物業支付的最低租賃付款	49,433	10,614
應收貿易款項的呆賬撥備	16,712	11,522
按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損	31,963	17,274

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

11. 股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
2016年末期股息每股10.00港仙 (2016年：2015年末期股息每股10.00港仙)	86,718	84,695

2017年12月31日後，董事建議就截至2017年12月31日止年度派付末期股息每股15.00港仙(相當於人民幣12.11分)(2016年：10.00港仙(相當於人民幣8.95分))，合共人民幣159,180,000元，有待本公司股東於應屆股東週年大會批准。於報告期末後建議的末期股息並無於報告期末確認為負債。

12. 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：

	2017年	2016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)	320,657	187,785
股份數目(千股)		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	996,174	1,000,119
具潛在攤薄效應普通股的影響：		
購股權	-	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	996,174	1,000,119

截至2017年12月31日與2016年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司的購股權獲行使，原因為購股權的行使價高於2017年及2016年的每股平均市價。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俱、 固定設施 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2016年1月1日	58,455	5,653	117,943	4,246	9,547	195,844
添置	-	4,130	14,548	101	34,069	52,848
收購附屬公司(附註37)	-	62	878	-	-	940
轉撥	-	-	22,795	-	(22,795)	-
出售	(13,959)	-	(994)	(23)	-	(14,976)
於2016年12月31日	44,496	9,845	155,170	4,324	20,821	234,656
添置	147	9,921	5,249	346	84,659	100,322
收購附屬公司(附註37)	-	-	280	99	-	379
轉撥	-	-	50,257	-	(50,257)	-
出售	(13,990)	(2)	(1,120)	(632)	-	(15,744)
出售附屬公司(附註38)	-	(13)	(42,558)	(225)	(28,440)	(71,236)
於2017年12月31日	30,653	19,751	167,278	3,912	26,783	248,377
累計折舊						
於2016年1月1日	864	3,406	23,015	1,460	-	28,745
年內撥備	2,340	667	23,808	964	-	27,779
出售時對銷	(1,838)	-	(769)	(18)	-	(2,625)
於2016年12月31日	1,366	4,073	46,054	2,406	-	53,899
年內撥備	1,042	2,040	34,052	1,053	-	38,187
出售時對銷	(2,318)	-	(988)	(546)	-	(3,852)
出售附屬公司時對銷(附註38)	-	(5)	(8,317)	(214)	-	(8,536)
於2017年12月31日	90	6,108	70,801	2,699	-	79,698
賬面值						
於2017年12月31日	30,563	13,643	96,477	1,213	26,783	168,679
於2016年12月31日	43,130	5,772	109,116	1,918	20,821	180,757

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

13. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃於下列期間按直線法折舊：

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、固定設施及設備	5年
汽車	5至10年

14. 投資物業

人民幣千元

公平值	
於2016年1月1日	88,804
添置	4,354
出售	(4,825)
出售一間附屬公司(附註38(a))	(1,308)
於損益確認的公平值增加淨額	5,503
於2016年12月31日	92,528
添置	22,357
出售	(43,578)
出售一間附屬公司(附註38(a))	(3,593)
於損益確認的公平值增加淨額	2,840
於2017年12月31日	70,554
計入截至2017年12月31日止年度的損益的物業重估未變現收益	1,996
計入截至2016年12月31日止年度的損益的物業重估未變現收益	4,092

本集團竣工投資物業於2017年及2016年12月31日的公平值乃基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於上述日期進行的估值而得出。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。竣工投資物業的估值經參考類似地區及狀況的類似物業成交價的市場證據(倘適用)後達致。估計物業的公平值時，物業目前的用途為其最高及最佳用途。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

14. 投資物業(續)

投資物業並非以目的為隨時間流逝實現投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，並無推翻透過出售而悉數收回的假設。本集團已確認投資物業公平值變動的遞延稅項(已計及出售時的土地增值稅)。

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

該等投資物業於2017年及2016年12月31日的公平值以直接比較法釐定，有關方法乃基於類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映有關物業的狀況及所在位置的差異。

下表提供有關釐定該等投資物業於2017年及2016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2017年 12月31日 的公平值 人民幣千元	位置	公平值 層級	估值技術及 輸入數據	重大 可觀察/ 不可觀察 輸入數據		
					範圍	敏感度	
投資物業	70,554 (2016年： 92,528)	深圳、惠州、 武漢、東莞、 天津、上海、 成都、南通 南京、無錫、 荊州、九江	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 整以反映有關 物業的狀況。	市場單位 售價 (人民 幣/平方 米)	4,900至 29,000) (2016年： 4,750至 30,400)	市場單位售價大幅 上升/下降導致 公平值大幅 增加/減少。

15. 於聯營公司的權益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
投資成本，非上市	22,243	6,000
分佔收購後業績，減已收股息	1,449	1,728
	23,692	7,728

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

15. 於聯營公司的權益(續)

於報告期末，本集團於主要聯營公司的權益如下：

實體名稱	成立及經營地點	註冊資本 人民幣千元	繳足股本 人民幣千元	本集團所持擁有權益		本集團所持投票權比例		主要業務
				於12月31日		於12月31日		
				2017年	2016年	2017年	2016年	
深圳市越眾物業管理有限公司 (「深圳越眾」)(附註a)	中國	1,000	1,000	50%	50%	50%	50%	提供物業管理服務
深圳市前海房管家網絡服務 有限公司(「深圳前海」)(附註b)	中國	10,000	10,000	49%	49%	49%	49%	提供網絡諮詢服務
徐州市濱湖花園物業管理有限公司 (「徐州濱湖」)	中國	3,000	3,000	10%	(附註c)	25%	(附註c)	提供物業管理服務
上海同沐機電設備有限公司 (「同沐設備」)(附註d)	中國	1,000	1,000	40%	—	40%	—	提供設備安裝服務
深圳市彩浪投資有限公司 (「深圳彩浪」)(附註e)	中國	10,000	7,100	45%	—	45%	—	提供投資諮詢服務

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

15. 於聯營公司的權益(續)

附註：

- (a) 根據股東協議，本集團有權於深圳越眾的股東大會上(指示可重大影響深圳越眾回報的相關活動的規管團體)就50%票數投票。除本集團外，深圳越眾另有兩名股東，分別持有深圳越眾餘下40%及10%股本權益。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%投票權，故深圳越眾入賬為本集團聯營公司。
- (b) 根據股東協議，本集團有權於深圳前海股東大會上(指示可重大影響深圳前海回報的相關活動的規管團體)就49%票數投票。除本集團外，深圳前海另有一名股東，持有深圳前海51%權益。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%投票權，故深圳前海入賬為本集團聯營公司。
- (c) 截至2017年12月31日止年度，本集團出售其於徐州濱湖的80%股權及保留徐州濱湖的10%股權。本集團於出售完成後失去對徐州濱湖的控制(詳情載於附註38(b))。根據經修訂股東協議，一切策略性財務及營運決定須經徐州濱湖董事會三分之二的成員批准，其中1名董事及3名董事分別由本集團及其他兩名無關聯股東提名。由於本集團在董事會中持有不多於三分之二的投票權，故徐州濱湖入賬為本集團聯營公司。
- (d) 截至2017年12月31日止年度，本集團透過收購上海同涑而收購同涑設備。有關上述收購的詳情載於附註37。
- (e) 根據股東協議，本集團有權於深圳彩浪的股東大會上(指示可重大影響深圳彩浪回報的相關活動的規管團體)就45%票數投票。除本集團外，深圳彩浪另有兩名無關聯股東，分別持有深圳彩浪餘下15%及40%股本權益。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%投票權，故深圳彩浪入賬為本集團聯營公司。

按照香港財務報告準則編製的個別並不重大的本集團聯營公司財務資料概要如下。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
個別並不重大的聯營公司資料總計		
本集團分佔(虧損)溢利及其他全面(開支)收益	(279)	796

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

16. 於合營企業的權益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
投資成本，非上市	43,057	250
分佔收購後業績，減已收股息	2,588	600
	45,645	850

於報告日期，本集團於主要合營企業的權益詳情如下：

實體名稱	成立及經營地點	註冊資本 人民幣千元	繳足股本 人民幣千元	本集團所持擁有權益		本集團所持投票權比例		主要業務
				於12月31日		於12月31日		
				2017年	2016年	2017年	2016年	
桂林市同濟樓宇科技工程安裝有限公司(「桂林同濟」)(附註a)	中國	500	500	50%	50%	50%	50%	提供工程服務
深圳懿軒科技有限公司(「深圳懿軒」)	中國	5,556	1,556	46%	(附註b)	46%	(附註b)	提供停車管理服務
北京大有天久停車管理服務有限公司(「北京大有」)(附註c)	中國	1,000	1,000	34%	-	34%	-	提供停車安裝服務

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

16. 於合營企業的權益(續)

附註

- (a) 根據股東協議，本集團及桂林市振安物業服務有限公司(「桂林振安」)各自持有桂林同濟50%股本權益。桂林同濟董事會(指示可重大影響桂林同濟回報的相關活動的規管團體)包括兩名董事，而本集團及桂林振安可各自委任一名董事加入董事會。相關活動須經簡單大多數董事投票批准。因此，桂林同濟由本集團及桂林振安共同控制。由於共同安排不會導致任何一方擁有桂林同濟的資產權利及負債責任，故桂林同濟入賬為本集團合營企業。
- (b) 截至2017年12月31日止年度，深圳懿軒的繳足資本因一名獨立第三方注資而有所增加，而本集團於深圳懿軒的股權由51%攤薄至46%。於獨立第三方注資後，本公司失去對深圳懿軒的控制，而被視作出售深圳懿軒的詳情載於附註38(b)。根據經修訂股東協議，本集團有權於深圳懿軒的股東大會上(指示可重大影響深圳懿軒回報的相關活動的規管團體)就46%票數投票。除本集團外，深圳懿軒另有兩名無關聯股東，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。由於合營安排不會導致任何一方享有深圳懿軒的資產權利及負債義務，故將其入賬為本集團合營企業。
- (c) 截至2017年12月31日止年度，本集團透過收購上海同涑而收購北京大有(詳情載於附註37)。根據股東協議，本集團及張軍先生分別持有北京大有的34%及40%股權。北京大有餘下26%股權由多名無關聯個別人士持有。一切策略性財務及營運決定須於股東大會上獲三分之二的投票權批准，故北京大有由本集團及張先生共同控制。由於合營安排不會導致任何一方享有北京大有的資產權利及負債義務，故將其入賬為本集團合營企業。

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

合資企業於該等綜合財務報表中使用權益法入賬。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

16. 於合營企業的權益(續)

深圳懿軒

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	28,828	不適用
非流動資產	107,200	不適用
流動負債	75,138	不適用
上述資產及負債金額包括以下各項：		
無形資產	38,475	不適用
物業、廠房及設備	68,725	不適用
其他應收款項及預付款項	28,131	不適用
其他應付款項及應計款項	59,790	不適用
自出售日期起至2017年12月31日止期間的溢利及其他全面收益	4,191	不適用
上述期間溢利包括以下各項：		
物業、廠房及設備折舊	5,224	不適用

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認的深圳懿軒權益的賬面值對賬如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
深圳懿軒的資產淨值	60,890	不適用
本集團佔深圳懿軒所有權權益比例	46%	不適用
商譽	28,009	不適用
	16,519	不適用
本集團佔深圳懿軒權益的賬面值	44,528	不適用

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

16. 於合營企業的權益(續)

深圳懿軒(續)

個別並不重大的合營企業資料總計：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本集團分佔溢利(虧損)及其他全面收益(開支)	60	(258)
本集團佔該等合營企業權益的賬面值總額	1,117	850

17. 可供出售投資

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非上市股本證券，按公平值	(a)	75,000	73,103
非上市股本證券，按成本值	(b)	73,457	60,200
		148,457	133,303

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。該投資持有深圳美易家4.2%已發行普通股。於2015年，深圳美易家在全國中小企業股份轉讓系統(「全國中小企業股份轉讓系統」)上市。於2017年12月27日，深圳美易家股份於全國中小企業股份轉讓系統除牌。股本投資於2017年12月31日的公平值乃根據獨立合資格專業估值師參考近期交易價格(如適用)進行的估值後得出。
- (b) 非上市股本證券指於蕪湖歌斐資產管理有限公司(「蕪湖歌斐」)、深圳百城精工有限公司(「百城精工」)及多間實體的投資。於2016年12月31日，本集團擁有的投資分別佔蕪湖歌斐及百城精工6.1%及11.0%股權，價值人民幣60,000,000元及人民幣200,000元。截至2017年12月31日止年度，除蕪湖歌斐及百城精工外，本集團於多間物業管理實體投資合共人民幣13,257,000元，佔被投資方股權比例介乎5%至15%。

於報告期末，上述投資按成本減減值計量，原因為合理公平值的估計範圍非常廣闊，令本公司董事認為不能可靠地計量其公平值。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

18. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元
成本	
於2016年1月1日	169,448
於收購附屬公司時購入(附註37)	81,378
於2016年12月31日	250,826
於收購附屬公司時購入(附註37)	59,445
於2017年12月31日	310,271
攤銷	
於2016年1月1日	17,415
年內撥備	23,108
於2016年12月31日	40,523
年內撥備	28,702
於2017年12月31日	69,225
於2017年12月31日	241,046
於2016年12月31日	210,303

截至2017年及2016年12月31日止年度，物業管理合約及客戶關係乃透過收購附屬公司自第三方購入。

無形資產具有有限可使用年期，於餘下合約期(介乎60個月至120個月)按直線法攤銷。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

19. 商譽

人民幣千元

成本

於2016年1月1日	576,504
於收購業務時產生(附註37)	173,946

於2016年12月31日	750,450
於收購業務時產生(附註37)	187,415
處置附屬公司(附註38)	(19,555)

於2017年12月31日	918,310
--------------	----------------

減值

於2016年及2017年12月31日	870
--------------------	-----

賬面值

於2017年12月31日	917,440
--------------	----------------

於2016年12月31日	749,580
--------------	---------

就減值測試而言，上述商譽分配至九個個別現金產生單位(「現金產生單位」)，包括深圳區、華南區(不包括深圳)、華東區、西南區、東北區、西北區、華北區、華中區及海外地區。

截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團管理層認為，因收購業務而產生的任何現金產生單位(包括商譽)並無出現減值。

於2016年及2017年12月31日，上述現金產生單位的可收回金額乃按使用價值釐定，根據經管理層批准涵蓋五年期的財務預算所得出的現金流量預測，並按介乎14%至20%的貼現年率而計算。超出五年期的現金流量以增長率0%推算。

財務預算期間各現金產生單位的現金流量預測乃根據管理層對現金流入／流出的主要估計，包括收益、毛利及營運開支。假設及估計乃基於各現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。本集團管理層相信，計算使用價值的主要估計出現任何合理可能變動將不會導致其賬面值超過其可收回金額。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

20. 貿易及其他應收款項及預付款項

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項		410,592	284,667
保留應收款項		679	4,008
將予發出的發票	(a)	20,869	14,948
		432,140	303,623
減：呆賬撥備		(39,441)	(24,851)
貿易應收款項總額		392,699	278,772
其他應收款項及預付款項：			
按金		53,172	42,137
向員工墊款	(b)	39,376	46,025
向供應商預付款項		87,233	26,468
代表深圳市彩之家房地產策劃有限公司(「彩之家」) 就住宅及零售單位租賃協助服務應收客戶款項		25,418	16,760
按包幹制計算的代表住戶付款	(c)	58,642	30,102
根據顧問服務安排代表住宅社區的住戶付款	(d)	13,792	27,861
應收附屬公司前任股東款項		13,870	2,795
其他		31,237	11,368
		322,740	203,516
		715,439	482,288
分類為：			
非流動			
貿易應收款項	(e)	10,983	8,247
其他應收款項及預付款項	(b)	6,989	7,489
		17,972	15,736
流動			
貿易應收款項		381,716	270,525
其他應收款項及預付款項		315,751	196,027
		697,467	466,552
		715,439	482,288

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

20. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

附註：

- (a) 安裝節能照明系統的客戶主要為本集團管理的住宅社區，本集團容許該等客戶於48個月免息期內分期繳付安裝費。根據本集團與客戶的協議，本集團於該等住宅社區安裝節能系統，並於48個月期內的每月底向住宅社區徵收費用。截至2017年及2016年12月31日止年度，未發賬單的安裝收益按每年8.0%的實際利率貼現。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的安裝收益於綜合財務狀況表確認為「將予發出的發票」。
- (b) 結餘包括本集團授予員工購買自用物業的人民幣8,601,000元(2016年：人民幣8,716,000元)住房貸款。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1,612,000元(2016年：人民幣1,227,000元)分類為流動資產，將於一年後償還的人民幣6,989,000元(2016年：人民幣7,489,000元)分類為非流動資產。
- (c) 結餘指按包幹制計算的代表住戶支付予供水公司及電力公司的水電費。代表住戶付款將按本集團與住戶預先釐定的費率向住戶支收。
- (d) 結餘指根據顧問服務安排代表住宅社區支付的款項。顧問服務安排項下的住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，原因是該等管理處並無獨立的法律實體地位。根據顧問服務協議，本集團管理該等管理處的司庫職能，而該等管理處的所有交易已透過集團實體的司庫職能結付。
- (e) 分類為非流動的貿易應收款項指下列各項：
 - (i) 誠如上文附註20(a)所述，各報告日期末起十二個月後就安裝節能照明系統產生的貿易應收款項將發出發票的安裝收益。
 - (ii) 根據保留期的屆滿日期，本集團預期客戶將於各報告期末起十二個月後清償工程服務產生的保留應收款項。

貿易應收款項主要來自包幹制社區物業管理服務收入、工程服務的安裝合約收入以及公共空間租賃協助、網上推廣服務及其他服務的服務收入。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

20. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

包幹制社區物業管理服務收入乃按相關物業服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入須由住戶於繳款通知書發出後支付。物業管理服務的服務收入一般於向住戶發出繳款通知書後30日至1年內收訖。物業管理服務的各名客戶均有指定信貸限額。

工程服務的安裝服務收入按相關安裝合約協議的條款收取，一般於發出付款要求後30至90日內收訖。

公共空間租賃協助、網上推廣服務及其他服務的服務收入乃按相關服務協議的條款收取，須於繳款通知書發出後30至90日內支付。

工程服務項下若干與節能照明系統安裝工程有關的貿易應收款項受與客戶所訂立的48個月免息分期銷售合約規限。信貸期一般為發出付款要求後90日內。

以下為於各報告期末按發票日期或繳款通知書日期(與相關收益確認日期相若，惟工程服務的貿易應收款項及向彩之家提供代理服務的貿易應收款項除外，該等發票日期為付款到期日)呈列的貿易應收款項總額的賬齡分析：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
0-30日	149,079	92,158
31-90日	74,842	43,229
91-180日	69,137	44,130
181-365日	48,634	58,878
1年以上	68,900	46,272
	410,592	284,667

就工程服務及社區租賃、銷售及其他服務而言，於接納新客戶前，本集團評估潛在客戶的信貸質素並為各客戶界定信貸限額。本公司每年檢討客戶的限額一次。

釐定貿易應收款項的可收回性時，本集團考慮自初步授出信貸當日起至報告日期期間貿易應收款項的信貸質素的任何變動。毋須就尚未逾期的該等結餘作出減值。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

20. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，本集團估計本集團所管理各住宅社區的物業管理費的可收回金額。考慮到住戶居於本集團管理的此等住宅社區及住戶的良好收款記錄及其後結付，本公司董事認為，物業管理服務的貿易應收款項信貸質素良好，毋須就餘下未償付結餘作出減值撥備。

在釐定工程服務及社區租賃、銷售及其他服務的貿易應收款項之可收回性時，本集團參考收款記錄及其後客戶結付情況以及本集團與獨立物業發展商(為本集團客戶之一)，就向本集團出售彼等物業以付清貿易應收款項所簽立的抵銷協議對各客戶的可收回金額作出估計。

本集團的貿易應收款項結餘包括於報告期末已逾期而本集團並未作出減值虧損的賬款，總賬面值為人民幣222,072,000元(2016年：人民幣154,499,000元)。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未減值的貿易應收款項的賬齡

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
0至90日	74,842	37,690
91至180日	69,137	40,375
181至365日	40,111	43,335
1年以上	37,982	33,099
	222,072	154,499

釐定根據與客戶訂立的48個月免息分期銷售合約項下工程服務的節能照明系統安裝工程有關的貿易應收款項將發出發票的可收回性時，本集團根據本集團所管理住宅社區的預期搬遷率估計可收回性。考慮到住宅社區終止與本集團訂立的物業管理協議的情況，董事認為與節能照明系統安裝工程有關的相關貿易應收款項一將發出發票可能無法收回，故已就此計提減值撥備。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

20. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

呆賬撥備的變動

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年初結餘	24,851	14,987
就應收款項確認的減值虧損	16,712	11,522
撤銷不可收回款項	(2,122)	(1,658)
年末結餘	39,441	24,851

呆賬撥備包括個別減值的貿易應收款項，總結餘為人民幣39,441,000元(2016年：人民幣24,851,000元)。根據此等應收款項的過往記錄，此等應收款項未必可收回。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

21 應收貸款

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
西安地聯置業有限責任公司(「西安地聯」)	(a)	-	150,000
深圳乾訊科技有限公司(「深圳乾訊」)	(b)	13,000	67,500
上海銀灣生活網絡股份有限公司(「上海銀灣」)	(c)	32,500	9,750
其他	(d)	38,844	-
應收定息貸款		84,344	227,250
減：於非流動資產項下列示的金額		(44,794)	(9,750)
於流動資產項下列示的金額		39,550	217,500

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

21 應收貸款(續)

附註：

- (a) 於2016年12月，本集團就向西安地聯(由本集團一間附屬公司的非控股股東崔榮華女士控制)提供人民幣150,000,000元的資金與西安地聯訂立貸款協議，該貸款將於2017年5月到期。墊付予西安地聯之資金按年利率12%計息，由西安地聯100%股權及兩間非上市公司(最終控股股東為崔榮華女士)的100%股權作抵押。該應收貸款已於2017年悉數收回。
- (b) 於2016年12月，本集團就向深圳乾訊提供人民幣70,500,000元的資金與深圳乾訊訂立貸款協議，該貸款將於2017年6月到期。深圳乾訊透過本集團的網上平台向住宅社區提供維修及保養服務。墊付予深圳乾訊之資金按年利率12%計息，為無抵押。於2016年12月31日，墊付予深圳乾訊的資金為人民幣67,500,000元。就於2017年12月31日的餘額人民幣13,000,000元，本集團與深圳乾訊訂立補充協議，以將到期日由2017年6月延長至2018年1月。截至此等綜合財務報表獲授權刊發當日，餘額已悉數償還。
- (c) 於2016年10月，本集團就提供於2019年12月到期人民幣32,500,000元的資金與胡祝幫先生訂立協議，彼為與本集團合作進行基礎平台技術及生態系統垂直服務的上海銀灣的控股股東。墊付予上海銀灣的資金按年利率12%計息，由上海銀灣的5.72%股權作抵押。
- (d) 截至2017年12月31日止年度，本公司就提供人民幣38,844,000元的資金與多名獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款按年利率介乎10.5%至15.0%計息，並於2018年1月至2020年1月到期。該等貸款由借款人的股權或獨立第三方所持有的物業及土地使用權擔保及抵押。於2017年12月31日，人民幣26,550,000元於一年內到期及分類為流動資產，而人民幣12,294,000元於一年後到期及分類為非流動資產。

22. 遞延稅項

以下為於截至2017年及2016年12月31日止年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	長期應收款項					總計
	呆賬撥備	及其他的 暫時差額	物業公平值 調整	可供出售投資 公平值調整	無形資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	19,722	(987)	(15,038)	-	(38,008)	(34,311)
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	(20,345)	(20,345)
出售附屬公司(附註38)	(83)	-	2	-	-	(81)
於損益扣除(計入)	6,867	(472)	906	-	5,777	13,078
於其他全面收益計入	-	-	-	(5,776)	-	(5,776)
於2016年12月31日	26,506	(1,459)	(14,130)	(5,776)	(52,576)	(47,435)
收購附屬公司(附註37)	-	2,050	-	-	(14,861)	(12,811)
出售附屬公司(附註38)	-	-	546	-	-	546
於損益扣除(計入)	10,836	(3,191)	2,922	-	7,176	17,743
於其他全面收益計入	-	-	-	(474)	-	(474)
於2017年12月31日	37,342	(2,600)	(10,662)	(6,250)	(60,261)	(42,431)

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

22. 遞延稅項(續)

就財務資料的呈列而言，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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
遞延稅項資產	37,342	26,506
遞延稅項負債	(79,773)	(73,941)
	(42,431)	(47,435)

本集團的未動用稅項虧損約為人民幣38,755,000元(2016年：人民幣23,469,000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分別約為人民幣182,524,000元(2016年：人民幣129,709,000元)，而已確認遞延稅項資產約為人民幣149,368,000元(2016年：人民幣106,024,000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33,156,000元(2016年：人民幣23,685,000元)確認遞延稅項資產。

23. 就潛在收購附屬公司支付的按金

於2017年12月31日，本集團透過向獨立第三方收購杭州卓盛物業管理有限公司、泗陽嘉華物業管理有限公司、江蘇志遠物業管理有限公司、宿遷中尚物業管理有限公司、柳州市中實物業服務有限責任公司、撫州市榮鑫物業服務有限公司及深圳市炫彩生活網路科技有限公司而收購業務，並就此支付按金約人民幣52,793,000元(2016年：人民幣142,537,000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。

截至此等綜合財務報表獲授權刊發日期，該等附屬公司的收購事項尚未完成。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

24. 應收(付)客戶合約工程款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於報告期末的進行中合約		
所產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	149,075	136,602
減：進度款項	(119,160)	(112,330)
	29,915	24,272
呈列為：		
一年內應收合約客戶款項	43,693	41,018
一年內應付合約客戶款項	(13,778)	(16,746)
	29,915	24,272

客戶就安裝合約的合約工程所持保留金計入於2017年及2016年12月31日的貿易應收款項。於2017年及2016年12月31日，在開展合約工程前並無向客戶收取重大墊款。

25. 代表住戶付款／收款

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收款項	406,827	259,802
應付款項	(157,872)	(156,442)

此等結餘為與本集團根據酬金制條款所管理住宅社區的物業管理處的經常賬目。由於該等住宅社區物業管理處(住宅社區的代表)並無獨立法定身份，故一般並無獨立銀行賬戶。就該等住宅社區物業管理處的日常管理而言，有關物業管理處的所有交易(包括收取物業管理費及繳付日常開支)均透過集團實體的司庫職能結付。應收住宅社區物業管理處款項的結餘淨額為本集團代表住宅社區的物業管理處所支付開支超出向住宅社區住戶收取物業管理費的金額。應付住宅社區物業管理處款項的結餘淨額為向住宅社區住戶收取的物業管理費超出本集團代表住宅社區的物業管理處支付開支的金額。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

25. 代表住戶付款／收款(續)

呆賬撥備變動

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於年初	54,708	37,434
額外呆賬撥備	31,963	17,274
撇銷不可收回款項	(3,209)	-
於年末	83,462	54,708

於釐定按酬金制計算的代表住宅社區物業管理處付款的可收回性時，本集團管理層審閱各相關物業管理處於各報告期內向住戶收取的現金，以評估按酬金制計算的代表物業管理處付款的可收回性。

於報告期末，本集團就已終止或預期將終止與本集團所訂立物業管理協議的相關社區的代表住戶付款計提特別撥備。根據管理層就各項應收款項可收回性的評估，倘過往經驗顯示應收已終止社區款項可能未能收回，則管理層將就該等應收已終止社區款項悉數計提撥備。

此外，於報告期末，本集團根據對應收財務表現欠佳社區管理處款項的可收回性的評估，就代表住宅社區物業管理處付款計提撥備。參照該等應收款項的過往經驗，該等應收款項可能未能全數收回。因此，本集團按集體基準就財務表現欠佳的管理處計提撥備。

26. 按公平值計入損益的金融資產

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

證券公司不保證貨幣市場基金投資的回報及本金。由於該等投資受管理及按公平值基準評估表現，故上述投資已於初步確認時以按公平值計入損益計量。

貨幣市場基金投資於2017年及2016年12月31日的公平值以市場法釐定，此乃經參考主要由包括政府債權證、國債、公司債券及短期定期存款等中國債務投資組成的相關投資的表現後得出。

於2017年12月31日，該等投資的本金額為人民幣191,898,000元(2016年：人民幣83,275,000元)。董事認為該等投資於2017年12月31日的公平值與其本金額相若。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

27. 抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

於2017年12月31日，已抵押銀行存款人民幣377,175,000元(2016年：人民幣492,675,000元)已抵押予銀行，作為授予本集團的銀行融資的抵押品。

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%(2016年：0.35%至3.70%)及年利率0.01%至1.50%(2016年：0.01%至1.50%)計息。

28. 貿易及其他應付款項及應計款項

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項		221,172	113,991
其他應付款項及應計款項：			
按包幹制計算的代表住戶收款	(a)	54,641	54,250
根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款		10,033	9,978
代表網上平台商戶收款		3,055	6,157
客戶墊款	(b)	151,131	133,679
已收按金		89,759	80,834
其他應付稅項		67,271	52,698
應付租金		1,273	436
應計員工成本		85,454	78,768
退休福利供款撥備		96,821	78,807
就收購附屬公司應付代價		4,937	48,467
其他應付款項及應計款項		60,584	52,103
		624,959	596,177
總計		846,131	710,168

附註：

(a) 結餘指代表社區住戶收款，用於支付水電供應商的水電費。

(b) 結餘指用於支付物業管理服務費用的墊款。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

28. 貿易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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
0至60日	114,027	74,277
61至180日	79,717	26,521
181至365日	18,395	9,310
1年以上	9,033	3,883
	221,172	113,991

29. 借款

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行貸款		635,381	652,034
其他貸款	(a)	89,219	8,260
		724,600	660,294
有抵押	(b)	422,360	561,684
無抵押		302,240	98,610
		724,600	660,294
浮息借款		547,035	448,361
定息借款		177,565	211,933
		724,600	660,294
應償還賬面值：			
一年內		454,030	161,506
超過一年，但不超過兩年		250,348	261,454
超過兩年，但不超過五年		20,222	229,074
超過五年		-	8,260
		724,600	660,294
減：流動負債項下所示於一年內到期的金額		(454,030)	(161,506)
非流動負債項下所示的金額		270,570	498,788

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

29. 借款(續)

附註：

- (a) 其他貸款人民幣36,860,000元(2016年：人民幣8,260,000元)指一間信託公司所提供的無抵押、無擔保及按固定年利率介乎8%至14%(2016年：8%)計息的貸款。

其他貸款人民幣52,359,000元(2016年：零)指由一間信託公司所提供的無抵押、由本公司若干附屬公司、一間合營企業及一間同系附屬公司擔保及按中國人民銀行的貸款基準利率(「基準利率」)另加溢利的浮動利率計息的貸款。

- (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。

到期金額以相關貸款協議載列的預定還款日期為基準。除人民幣21,633,000元(2016年：零)的擔保貸款以港元計值外，所有借款均以人民幣計值。

以下為本集團借款的實際利率及訂約利率幅度：

	2017年	2016年
浮息銀行貸款		
基準利率	5.66%至6.09%	4.81%至5.22%
中國人民銀行基準存款利率	2.10%	2.10%
銀行同業基準拆息	5.30%至5.66%	5.66%
以基準利率計息的浮息其他貸款	6.54%	—
定息銀行貸款	3.45%至5.22%	3.45%至5.22%
定息其他貸款	8.00%至14.00%	8.00%

30. 公司債券

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
境內公司債券一	(a)	104,977	103,944
境內公司債券二	(b)	301,394	298,641
境內公司債券三	(c)	146,231	—
		552,602	402,585
應付賬面值：			
一年內		16,300	14,436
超過一年但不超過兩年		391,797	—
超過兩年但不超過五年		144,505	388,149
		552,602	402,585
減：於一年內到期於流動負債下列示的款項		(16,300)	(14,436)
於非流動負債下列示的款項		536,302	388,149

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

30. 公司債券(續)

附註：

- (a) 於2016年1月，本公司的全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司(「深圳彩生活」)發行本金總額為人民幣100,000,000元的境內公司債券(「境內公司債券一」)。境內公司債券一由花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年中國」)擔保，按名義年利率6.7%計息，有關利息自2017年1月起每年支付。發行價為本金總額的98.8%。實際年利率為7.9%。境內公司債券一將於2019年1月到期。
- (b) 於2016年9月，深圳彩生活發行本金總額為人民幣300,000,000元的境內公司債券(「境內公司債券二」)。境內公司債券二由花樣年中國擔保，按名義年利率7.0%計息，有關利息自2017年9月起每年支付。發行價為本金總額的97.1%。實際年利率為8.1%。境內公司債券二將於2019年9月到期。
- 第二年末，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率及境內公司債券二持有人享有認沽權(「認沽期權一」)，債券持有人可按本金總額面值向本集團售回全部或部分債券。債券包含負債成份及認沽期權一。債券持有人持有之認沽期權一被視為嵌入式衍生工具，與主合約的經濟特色及風險具有密切關係，故此，認沽期權一並無獨立於負債成份。
- (c) 於2017年11月，深圳彩生活發行本金總額為人民幣150,000,000元的境內公司債券(「境內公司債券三」)。境內公司債券三由花樣年中國擔保，按名義年利率7.0%計息，有關利息自2018年11月起每年支付。發行價為本金總額的96.3%。實際年利率為8.4%。境內公司債券三將於2020年11月到期。

年內，公司債券的負債部份變動列載如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1月1日	402,585	—
發行公司債券日期的所得款項淨額	144,504	388,149
利息開支	33,213	14,436
支付利息	(27,700)	—
於12月31日	552,602	402,585

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

31. 已發行資產抵押證券

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已發行資產抵押證券	227,737	275,084
應付賬面值：		
於一年內	42,533	37,642
超過一年但不超過兩年	56,986	52,236
超過兩年但不超過五年	128,218	185,206
	227,737	275,084
減：於一年內到期於流動負債下列示的款項	(42,533)	(37,642)
	185,204	237,442

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

就金額為人民幣135,000,000元之部分資產抵押債券而言，於第三年末，深圳彩生活（作為發行人）有權調整利率及資產抵押債券持有人可按其選擇（「認沽期權二」），將全部或部分資產抵押債券按其本金額面值售回予本集團。債券持有人持有之認沽期權二被視為嵌入式衍生工具，與主合約的經濟特色及風險具有密切關係，故此，認沽期權二並無獨立於負債成份。

年內，資產抵押債券的變動列載如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	275,084	—
發行資產抵押債券日期的所得款項淨額	—	284,930
利息開支	19,332	6,863
償還本金額	(51,250)	(12,500)
已付利息	(15,429)	(4,209)
於12月31日	227,737	275,084

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

32. 股本

	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2016年1月1日、2016年12月31日及2017年12月31日	50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於2016年1月1日及2016年12月31日	1,000,119	100,012
於購回股份後註銷	(4,378)	(438)
於2017年12月31日	995,741	99,574
		金額 人民幣千元
於綜合財務報表列示：		
於2017年12月31日		78,945
於2016年12月31日		79,325

33. 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（「本公司計劃」），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（「合資格僱員」）提供獎勵。根據本公司計劃，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僱員授出購股權，以認購本公司股份（「股份」）。

在未經股東批准前，根據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（「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，惟不得遲於本公司計劃的屆滿日期。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

33. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

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

於2017年12月31日，根據計劃授出的所有購股權獲行使後將予發行的股份總數為80,678,000股(2016年：90,711,000股)，每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本8.1%(2016年：9.1%)。

根據本公司計劃所授出購股權的詳情如下：

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

33. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

下表披露截至2017年及2016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2016年 1月1日				於2016年 12月31日				於2016年 12月31日
			尚未行使 千股	年內授出 千股	年內失效 千股	年內行使 千股	尚未行使 千股	年內授出 千股	年內失效 千股 (附註)	年內行使 千股	尚未行使 千股
董事	2014年9月29日	不適用	560	-	(40)	-	520	-	-	-	520
		29/9/2014-28/9/2015	1,270	-	(206)	-	1,064	-	-	-	1,064
		29/9/2014-28/9/2016	1,270	-	(206)	-	1,064	-	-	-	1,064
		29/9/2014-28/9/2017	711	-	(163)	-	548	-	-	-	548
	2015年4月30日	30/4/2015-29/4/2016	477	-	(41)	-	436	-	-	-	436
		30/4/2015-29/4/2017	477	-	(42)	-	435	-	-	-	435
		30/4/2015-29/4/2018	476	-	(41)	-	435	-	-	-	435
	2016年3月18日	18/3/2016-17/3/2017	-	487	(60)	-	427	-	-	-	427
		18/3/2016-17/3/2018	-	487	(61)	-	426	-	-	-	426
		18/3/2016-17/3/2019	-	486	(60)	-	426	-	-	-	426
			5,241	1,460	(920)	-	5,781	-	-	-	5,781
僱員及若干 附屬公司的 非控股股東	2014年9月29日	不適用	5,680	-	(145)	-	5,535	-	(189)	-	5,346
		29/9/2014-28/9/2015	12,660	-	(1,037)	-	11,623	-	(545)	-	11,078
		29/9/2014-28/9/2016	12,660	-	(1,037)	-	11,623	-	(545)	-	11,078
		29/9/2014-28/9/2017	6,859	-	(891)	-	5,968	-	(357)	-	5,611
	2015年4月30日	30/4/2015-29/4/2016	7,795	-	(1,551)	-	6,244	-	(511)	-	5,733
		30/4/2015-29/4/2017	7,795	-	(1,552)	-	6,243	-	(511)	-	5,732
		30/4/2015-29/4/2018	7,794	-	(1,551)	-	6,243	-	(511)	-	5,732
	2016年3月18日	18/3/2016-17/3/2017	-	10,929	(445)	-	10,484	-	(2,288)	-	8,196
		18/3/2016-17/3/2018	-	10,929	(445)	-	10,484	-	(2,288)	-	8,196
		18/3/2016-17/3/2019	-	10,929	(446)	-	10,483	-	(2,288)	-	8,195
			61,243	32,787	(9,100)	-	84,930	-	(10,033)	-	74,897
總計			66,484	34,247	(10,020)	-	90,711	-	(10,033)	-	80,678
於年末可行使							38,109				57,268

附註：截至2017年12月31日，授予僱員的10,033,000份購股權已失效。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

33. 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港元及2016年3月18日的5.76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：

	2016年3月18日	2015年4月30日	2014年9月29日
市價	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	46.20%	46.26%	48.82%
無風險利率	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	1.55%	0.83%	0.01%

預期波幅乃按可資比較公司的每日股價過往波幅而釐定。

購股權於授出日期的估計公平值分別約為人民幣114,820,000元(於2014年9月29日)、人民幣104,714,000元(於2015年4月30日)及人民幣72,023,000元(於2016年3月18日)。截至2017年12月31日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認總開支約人民幣45,303,000元(2016年：人民幣79,041,000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(「花樣年控股計劃」)，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」)，而花樣年控股計劃將於2021年8月28日及2022年10月15日屆滿。根據花樣年控股計劃，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」)。

根據花樣年控股計劃將予授出的購股權(「花樣年控股購股權」)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，須獲得花樣年控股股東事先批准。

花樣年控股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，惟不得遲於花樣年控股計劃的屆滿日期。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

33. 購股權計劃(續)

(b) 花樣年控股(續)

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

截至2017年12月31日，根據花樣年控股計劃授出的所有購股權獲行使時將予發行的花樣年控股股份總數合共為17,190,000股(2016年：17,190,000股)，每股面值0.1港元，佔花樣年控股已發行股本0.3%。

根據花樣年控股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	29/08/2011–28/08/2012	29/08/2012–28/08/2021
			29/08/2011–28/08/2013	29/08/2013–28/08/2021
			29/08/2011–28/08/2014	29/08/2014–28/08/2021
	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	29/08/2011–28/08/2012	29/08/2013–28/08/2021
			29/08/2011–28/08/2013	29/08/2014–28/08/2021
			29/08/2011–28/08/2014	29/08/2015–28/08/2021
	2012年10月16日	0.8港元	16/10/2012–15/10/2013	16/10/2013–15/10/2022
			16/10/2012–15/10/2014	16/10/2014–15/10/2022
			16/10/2012–15/10/2015	16/10/2015–15/10/2022

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

33. 購股權計劃(續)

(b) 花樣年控股(續)

下表披露截至2017年及2016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2016年	年內已授出	年內註銷/ 失效	年內已行使	於2016年及	
			1月1日 未行使 千份				2017年 12月31日 未行使 千份	
本公司董事(附註)	2011年8月29日	29/8/2011-28/8/2012	634	-	-	-	634	
		29/8/2011-28/8/2013	1,268	-	-	-	1,268	
		29/8/2011-28/8/2014	4,438	-	-	-	4,438	
	2012年10月16日	16/10/2012-15/10/2013	861	-	-	-	861	
		16/10/2012-15/10/2014	1,722	-	-	-	1,722	
		16/10/2012-15/10/2015	6,027	-	-	-	6,027	
				14,950	-	-	-	14,950
	本公司僱員	2011年8月29日	29/8/2011-28/8/2012	112	-	-	-	112
			29/8/2011-28/8/2013	224	-	-	-	224
29/8/2011-28/8/2014			784	-	-	-	784	
2012年10月16日		16/10/2012-15/10/2013	112	-	-	-	112	
		16/10/2012-15/10/2014	224	-	-	-	224	
		16/10/2012-15/10/2015	784	-	-	-	784	
			2,240	-	-	-	2,240	
總計			17,190	-	-	-	17,190	
年末可行使			17,190				17,190	

附註：截至2017年及2016年12月31日止年度，概無開支與花樣年控股向本公司合資格董事及僱員授出的購股權有關。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

34. 股份激勵計劃

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

截至2017年12月31日止年度，受託人就股份激勵計劃收購合共159,000股(2016年：1,607,000股)本公司股份。就該等股份支付的總代價人民幣9,010,000元自股東權益扣除。

於2016年12月31日，並無向本集團合資格僱員或顧問授出股份激勵計劃持有的股份。

35. 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29披露)、公司債券(於附註30披露)、已發行資產抵押證券(於附註31披露)、應付同系附屬公司、本公司附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業的款項(於附註45(b)，已扣除現金及現金等價物)，以及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。於管理本集團資本架構時，管理層亦將監察借款、公司債券及已發行資產抵押債券之使用，以確保符合財務契約。

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

36. 金融工具

a. 金融工具類別

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	2,501,062	2,225,739
按公平值計入損益的金融資產	191,898	83,275
可供出售投資	148,457	133,303
金融負債		
攤銷成本	1,987,822	1,768,515

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

36. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策

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

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

市場風險

(i) 貨幣風險

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

本集團於有關報告期間按外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產		
港元(「港元」)	13,772	12,754
新加坡元(「坡元」)	3,955	3,131
負債		
港元(「港元」)	21,633	-

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

36. 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)

敏感度分析

本集團主要受港元及坡元兌人民幣的波動影響。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值10%的敏感度。10%乃本年度就匯率合理可能變動所用敏感度比率。敏感度分析包括以外幣計值的未償還貨幣項目，並就10%匯率變動調整有關項目於年末的換算。敏感度分析包括銀行結餘、現金及銀行借款。正數表示人民幣兌相關貨幣升值10%時年內溢利增加。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，而下列結餘將為負數。

外幣敏感度分析

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
港元		
年內溢利增加(減少)	590	(957)
坡元		
年內溢利減少	(297)	(235)

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

36. 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

由於已抵押銀行存款、銀行結餘及浮息銀行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銀行借款基準利率的波動。

本集團就定息借款、企業債券、已發行資產抵押證券及應收一名董事及一間同系附屬公司的款項面臨公平值利率風險(見附註29、30、31及45(b))。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、已抵押銀行存款及銀行借款

以下敏感度分析乃根據報告期末銀行結餘、已抵押銀行存款及銀行借款的利率風險為基準而釐定。截至2017年12月31日止年度採用25個基點(2016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1,287,000元(2016年：人民幣1,498,000元)。

信貸風險

於2017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。

由於貿易應收款項一般於信貸期內償還，故管理層認為，本集團承擔低信貸風險。

為盡量減低信貸風險，本集團的管理層已監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討各個別貿易債務的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損。有鑑於此，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著減低。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

36. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本集團的貿易應收款項並無集中信貸風險，有關風險乃分散於多名客戶之中，例如本集團按包幹制管理的住宅社區住戶、就提供安裝服務的工程服務分部客戶及就提供各類社區租賃、銷售及其他服務分部的公共空間租賃協助、網上推廣服務及其他服務客戶。

本集團管理層認為，經考慮相關方的過往結付記錄、信貸質量及財務狀況後，應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司、合營企業及董事的款項的信貸風險並不重大。

就應收貸款而言，本集團於收取應收貸款時並無遇上任何困難，且不知悉該等相關方面臨任何財務困難。

本集團就計入應收款項的按酬金制計算的代表住宅社區住戶付款及按包幹制計算的代表住宅社區住戶付款並無集中信貸風險，有關風險乃分散於多個本集團所管理的住宅社區之中。按酬金制計算的代表各個住宅社區住戶付款佔年末代表住戶付款結餘總額少於10%(2016年：10%)。此外，本集團於報告期末評估有關收回按酬金制計算的代表住宅社區住戶付款的估計未來現金流量，以釐定作出足夠減值虧損。有鑑於此，本公司董事認為，應收住戶款項的信貸風險已顯著減低。

本集團的流動資金信貸風險有限，此乃由於交易對手方乃高信貸評級並於中國及香港具有良好聲譽的銀行。

流動資金風險

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

本集團依賴借款、企業債券及已發行的資產抵押債券為流動資金的主要來源。本集團的借款為人民幣724,600,000元(2016年：人民幣660,294,000元)(附註29)、企業債券為人民幣522,602,000元(2016年：人民幣402,585,000元)(附註30)及已發行資產抵押債券為人民幣227,737,000元(2016年：人民幣275,084,000元)(附註31)。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

36. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

流動資金及利息風險列表

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

	加權平均利率 %	按要求償還 人民幣千元	少於三個月 人民幣千元	三個月至一年 人民幣千元	一年至六年 人民幣千元	未貼現現金	
						流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2017年12月31日							
貿易及其他應付款項	-	-	282,023	-	-	282,023	282,023
代表住戶收款	-	157,872	-	-	-	157,872	157,872
應付同系附屬公司款項	16.53	1,995	396	1,188	4,351	7,930	5,850
應付附屬公司非控股股東款項	-	16,472	-	-	-	16,472	16,472
應付聯營公司款項	-	13,513	-	-	-	13,513	13,513
應付合營企業款項	-	7,153	-	-	-	7,153	7,153
借款							
— 浮動利率	3.38	-	89,876	239,802	233,715	563,393	547,035
— 固定利率	5.59	-	101,174	35,041	52,714	188,929	177,565
企業債券	6.95	-	6,700	31,500	598,700	636,900	552,602
已發行資產抵押證券	5.83	-	17,224	51,892	196,943	266,059	227,737
			197,005	497,393	359,423	1,086,423	2,140,244
						2,140,244	1,987,822
於2016年12月31日							
貿易及其他應付款項	-	-	217,144	-	-	217,144	217,144
代表住戶收款	-	156,442	-	-	-	156,442	156,442
應付同系附屬公司款項	14.35	1,990	1,081	3,243	15,894	22,208	16,190
應付附屬公司非控股股東款項	-	32,886	-	-	-	32,886	32,886
應付一間聯營公司款項	-	7,564	-	-	-	7,564	7,564
應付一間合營企業款項	-	326	-	-	-	326	326
借款							
— 浮動利率	2.17	-	9,689	3,599	448,880	462,168	448,361
— 固定利率	4.53	-	63,374	98,630	65,787	227,791	211,933
企業債券	6.92	-	6,700	21,000	455,400	483,100	402,585
已發行資產抵押證券	5.61	-	16,568	50,111	266,059	332,738	275,084
			199,208	314,556	176,583	1,252,020	1,942,367
						1,942,367	1,768,515

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

36. 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級公平值計量自相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)得出。
- 第2級公平值計量來自第1級內報價之外的資產或負債不可觀察直接(作為價格)或間接(自價格得出)輸入數據。
- 第3級公平值計量來自包含並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)資產或負債輸入數據的估值技巧。

	截至12月31日止年度		公平值層級
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	
按公平值計入損益的金融資產	191,898	83,275	第2級
分類為可供出售投資的非上市股本證券	75,000	73,103	第2級

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

除下表所詳述者外，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。

	公平值層級	2017年	2017年	2016年	2016年
		賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
非上市企業債券	第3級	552,602	569,672	402,585	407,890
已發行資產抵押證券	第3級	227,737	238,703	275,084	289,245

本集團管理層使用貼現現金流量分析估計其以攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的公平值。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

37. 收購附屬公司

截至2017年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	成立／ 註冊地點	收購時間	所收購 股本權益	代價 人民幣千元
福建永嘉商業物業管理有限公司	中國	3月	60%	1,200
武漢天宇弘物業管理有限公司(「武漢天宇弘」)	中國	3月	80%	4,800
寶雞市聚豐弘遠物業管理有限公司(「寶雞市聚豐」)	中國	3月	70%	3,500
九江中輝恒佳物業服務有限公司(「九江中輝」)	中國	3月	100%	–(附註)
深圳市前海微生活網絡服務有限公司	中國	8月	100%	–(附註)
長沙市觀瀾湖物業服務有限公司	中國	9月	80%	30,000
南昌福田物業管理有限公司	中國	9月	80%	11,980
常州源鑫物業服務有限公司	中國	9月	100%	10,000

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	收購時間	所收購 股本權益	代價 人民幣千元
高郵市通揚物業服務有限公司	中國	9月	70%	3,300
成都浩佳物業服務有限公司	中國	9月	90%	15,800
武漢九坤捷城物業管理有限公司	中國	9月	70%	– (附註)
常州九洲福安物業服務有限公司	中國	11月	100%	39,700
本溪金利物業有限公司	中國	12月	80%	6,200
上海同涑物業管理有限公司(「上海同涑」)	中國	12月	100%	100,000
上海友全物業管理有限公司	中國	12月	70%	12,652
濟南齊華物業管理有限公司	中國	12月	51%	7,000

附註：代價少於人民幣1,000元。

截至2017年12月31日止年度，本集團分別向本公司附屬公司若干非控股股東收購武漢天宇弘、寶雞市聚豐及九江中輝的80%、70%及100%權益。除收購武漢天宇弘、寶雞市聚豐及九江中輝，剩餘所有收購事項均購自獨立第三方。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

截至2016年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	收購時間	所收購 股本權益	代價 人民幣千元
婁底市和園物業服務有限公司	中國	1月	51%	300
襄陽美溢達物業服務有限公司	中國	1月	80%	3,600
包頭市眾聯行物業服務有限公司	中國	1月	80%	3,580
寧夏藍山之家物業服務有限公司	中國	2月	80%	— (附註)
合浦縣南珠物業服務有限公司	中國	4月	80%	8,000
連雲港市鴻鑫物業管理有限公司	中國	4月	70%	3,000
長沙市美景物業管理有限公司	中國	4月	70%	5,000
重慶泓山物業管理有限公司(「重慶泓山」)	中國	6月	87%	81,749
成都嘉迅物業管理有限公司	中國	6月	100%	12,104
上海軒宇物業管理有限公司	中國	8月	80%	2,530
昆山中恒物業管理有限公司	中國	8月	80%	5,679
江蘇金陽物業管理有限責任公司	中國	8月	80%	5,880

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

截至2016年12月31日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	收購時間	所收購 股本權益	代價 人民幣千元
福州三澤物業管理有限公司	中國	8月	80%	- (附註)
東莞市方圓物業管理服務有限公司	中國	8月	90%	3,130
成都宏鵬物業管理有限公司(「成都宏鵬」)	中國	8月	100%	90,100
貴州深宏業物業服務有限公司	中國	8月	80%	8,800
福州新三澤物業服務有限公司	中國	8月	80%	9,000
四川省西城物業經營管理有限公司	中國	8月	80%	5,760
廣安市現代物業管理有限責任公司	中國	8月	80%	1,920
內江金黃物業管理有限公司	中國	8月	80%	2,000
貴州深宏運商業運營管理有限公司	中國	8月	80%	- (附註)
贛州嘉聯物業管理有限公司	中國	9月	80%	2,080

附註：代價少於人民幣1,000元。

截至2016年12月31日止年度，所有收購事項均購自獨立第三方。

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

轉讓的代價

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本年度已付現金代價	140,860	194,168
過往年度已付按金	102,412	14,891
計入其他應付款項於一年內到期的應付代價	2,860	45,153
	246,132	254,212

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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業、廠房及設備	379	940
於一間聯營公司的權益	453	-
於一間合營企業的權益	207	-
無形資產	59,445	81,378
遞延稅項資產	2,050	-
存貨	-	240
貿易應收款項	10,297	39,111
其他應收款項及預付款項	22,777	11,792
應收本公司若干附屬公司款項	32,806	34,284
應收附屬公司非控股股東款項	39,212	41,949
代表住戶付款	36,073	9,108
銀行結餘及現金	64,985	14,331
貿易應付款項	(8,629)	(12,219)
其他應付款項及應計款項	(39,632)	(72,220)
代表住戶收款	(63,367)	(28,179)
應付本公司若干附屬公司款項	(60,734)	(9,535)
應付附屬公司非控股股東款項	(4,872)	(93)
應付一間聯營公司款項	(14)	-
應付一間合營企業款項	(372)	-
稅項負債	(855)	(2,826)
遞延稅項負債	(14,861)	(20,345)
	75,348	87,716

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

轉讓的代價(續)

截至2017年12月31日止年度，已收購貿易及其他應收款項(包括應收本公司若干附屬公司及附屬公司非控股股東款項)及代表住戶付款於收購日期的公平值約為人民幣141,165,000元(2016年：人民幣136,244,000元)，與合約總金額相若，並不預期將取得重大合約現金流。

在業務合併中收購的無形資產的公平值由一間獨立估值師透過應用收入法估計。該方法估計物業管理合同與被收購方客戶關係所帶來的未來經濟利益及成本。考慮到損耗率、增長率及貼現率，從而預測在預期存活期內的經濟效益及相關成本。

收購產生的商譽

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
轉讓的代價	246,132	254,212
加：非控股權益	16,631	7,450
減：已收購的可識別資產淨值的公平值	(75,348)	(87,716)
收購產生的商譽	187,415	173,946

截至2017年12月31日止年度，收購非全資附屬公司產生的非控股權益乃參考於收購日期被收購方的可識別資產淨值的公平值比例計量，為人民幣16,631,000元(2016年：人民幣7,450,000元)。

截至2017年及2016年12月31日止年度，收購附屬公司產生商譽乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併實際支付的代價包括預計協同效應的好處、收益增長、未來市場發展及業務的集合勞動力相關的款額。

物業管理分部項下收購附屬公司的無形資產人民幣59,445,000元(2016年：人民幣81,378,000元)已獲本集團確認。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅之用。就收購各附屬公司所產生非控股權益乃參照被收購方於收購日期的可識別資產／負債淨值所佔比例的份額而進行計量。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

收購產生的現金流出淨額

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本年度已付現金代價	(140,860)	(194,168)
已收購的銀行結餘及現金	64,985	14,331
	(75,875)	(179,837)

收購對本集團業績造成的影響

截至2017年及2016年12月31日止年度，自收購日期起至年末止由被收購方產生並計入本集團的額外業務應佔收益及溢利如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	16,083	134,646
年內溢利	1,987	17,105

倘上述收購於各自年度的1月1日完成，本集團於截至2016年及2015年12月31日止年度的總收益及溢利將如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	1,746,213	1,452,134
年內溢利	357,198	226,950

備考資料僅供說明，不一定為本集團於截至2017年及2016年12月31日止年度原應達致的收益及經營業績(倘收購於2017年及2016年1月1日完成)的指標，亦不旨在作為未來業績的預測。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

38. 出售附屬公司

(a) 出售一間附屬公司

截至2017年12月31日止年度

於2017年3月，本集團向一名獨立第三方出售其於深圳市匯港物業管理有限責任公司(「深圳匯港」)的全部股權，代價為人民幣5,500,000元。深圳匯港於中國從事提供物業管理服務。

截至2016年12月31日止年度

於2016年10月，本集團向本集團一間同系附屬公司出售其於深圳市星彥行置業有限公司(「深圳星彥行」)的全部股權，代價為人民幣13,000,000元。深圳星彥行從事提供住宅及零售單位租賃及銷售協助及公共空間租賃協助。

上述交易入賬為出售一間附屬公司。上述交易所出售資產淨值詳情概述如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
代價以下列方式結付：		
現金	5,500	13,000

就失去控制權的資產及負債分析：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業、廠房及設備	37	—
投資物業	3,593	1,308
商譽	2,644	—
遞延稅項資產	—	83
貿易應收款項	2,706	—
其他應收款項及應付款項	1,285	—
可退回稅項	161	—
應收本公司若干附屬公司款項	6,872	199
銀行結餘及現金	232	3,568
貿易應付款項	(2,759)	—
其他應付款項及應計款項	(1,146)	(916)
代表住戶收款	(792)	—
應付同系附屬公司款項	—	(500)
應付本公司若干附屬公司款項	(5,334)	—
應付一名非控股股東款項	(445)	—
遞延稅項負債	(546)	(2)
已出售資產淨值	6,508	3,740

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

38. 出售附屬公司(續)

(a) 出售一間附屬公司(續)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售一間附屬公司的收益：		
代價	5,500	13,000
加：非控股權益	1,376	-
減：已出售資產淨值	(6,508)	(3,740)
	368	9,260
出售產生的現金流入淨額：		
已收現金代價	5,500	13,000
已出售銀行結餘及現金	(232)	(3,568)
	5,268	9,432

(b) 出售附屬公司部分權益導致失去控制權

截至2017年12月31日止年度

- (i) 截至2017年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方出售其於徐州濱湖的80%股權，代價為人民幣3,680,000元，導致於交易完成後失去控制權。徐州濱湖餘下10%股權分類為本集團於聯營公司的權益，原因為本集團可對徐州濱湖相關活動行使重大影響力。徐州濱湖於中國從事提供物業管理服務。
- (ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團向一間附屬公司的非控股股東崔榮華女士及一名獨立第三方出售其於西安榮鑫物業管理有限公司(「西安榮鑫」)的55.1%股權，代價分別為人民幣10,389,000元及人民幣10,000,000元，導致於交易完成後失去控制權。西安榮鑫餘下4.9%股權分類為本集團於聯營公司的權益，乃由於本集團可對西安榮鑫相關活動行使重大影響力。西安榮鑫於中國從事提供物業管理服務。
- (iii) 截至2017年12月31日止年度，一名獨立第三方向深圳懿軒注資人民幣10,000,000元。注資後，本公司所持有的股權、溢利分佔及投票權將由51%攤薄至46%，並分類為本集團於聯營公司的權益。深圳懿軒於中國從事提供設備租賃服務。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

38. 出售附屬公司(續)

(b) 出售附屬公司部分權益導致失去控制權(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

上述交易入賬為出售附屬公司部分權益導致失去控制權。上述交易已出售資產淨值的詳情概述如下：

人民幣千元

代價及注資以下列方式結付：	
現金	15,069
已收現金注資	10,000
於一年內到期的應收代價	9,000
	<hr/>
	34,069
	<hr/>
就失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	62,663
商譽	16,911
貿易應收款項	14,200
其他應收款項及預付款項	4,351
代表住戶付款	19,721
應收本公司若干附屬公司款項	34,596
銀行結餘及現金	13,742
貿易應付款項	(38,681)
其他應付款項及應計款項	(4,580)
代表住戶收款	(54,356)
應付非控股股東款項	(7,474)
應付本公司若干附屬公司款項	(14,577)
應付本公司若干同系附屬公司款項	(8,213)
稅項負債	(3,558)
	<hr/>
	34,745
	<hr/>
出售附屬公司部分權益導致失去控制權的收益：	
代價及注資總額	34,069
非控股權益	3,720
將以下公司的保留股權的公平值	
— 徐州濱湖分類為聯營公司的權益	460
— 西安榮鑫分類為可供出售投資	1,813
— 深圳懿軒分類為合營企業的權益(附註)	42,600
減：已出售資產淨值	(34,745)
	<hr/>
	47,917
	<hr/>
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	25,069
已出售銀行結餘及現金	(13,742)
	<hr/>
	11,327
	<hr/>

附註：於深圳懿軒的保留股權的公平值由獨立估值師透過應用收入法估計，而估值的主要輸入數據為深圳懿軒的預期未來現金流入／流出、增長率及貼現率。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

39. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列本集團因融資活動產生的負債的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生的負債指融資活動的現金流量已經或未來現金流將會於本集團綜合現金流量表分類的負債。

	借款 (附註29)	企業債券 (附註30)	已發行 資產抵押證券 (附註31)	應付		應付 聯營公司款項 (非貿易性質) (附註45(b))	應付 合營公司款項 (非貿易性質) (附註45(b))	應付股息	總計
				應付同系 附屬公司款項 (非貿易性質) (附註45(b))	應付 附屬公司 非控股股東款項 (非貿易性質) (附註45(p))				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	660,294	402,585	275,084	16,190	32,886	7,564	326	-	1,394,929
融資現金流量	28,886	116,804	(66,679)	(4,398)	(13,367)	5,935	6,455	(86,718)	(13,082)
年內產生的融資成本	35,420	33,213	19,332	2,271	-	-	-	-	90,236
收購附屬公司	-	-	-	-	4,872	14	372	-	5,258
出售附屬公司	-	-	-	(8,213)	(7,919)	-	-	-	(16,132)
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	86,718	86,718
於2017年12月31日	724,600	552,602	227,737	5,850	16,472	13,513	7,153	-	1,547,927

40. 主要非現金交易

截至2017年及2016年12月31日止年度，根據本集團若干同系附屬公司與獨立物業開發商(全屬本集團客戶)訂立的協議，該等客戶同意向本集團出售彼等的物業，以償付結欠本集團的貿易應收款項。

於報告期內，透過向本集團轉讓物業而償付的貿易應收款項賬面值如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收下列各方的貿易應收款項：		
同系附屬公司	6,417	-
獨立第三方客戶	3,336	4,354
	9,753	4,354

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

41. 經營租賃

本集團作為承租人

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內根據經營租賃就租賃物業支付的最低租賃付款	49,433	10,614

於報告期末，本集團根據不可撤銷物業經營租賃的未來最低租賃付款承擔的到期日如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	43,221	47,023
一年至五年	169,698	170,721
超過五年	375,614	418,821
	588,533	636,565

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

本集團作為出租人

本集團與住宅社區就向本集團所管理的住宅社區出租自動化設備訂立合約，以促進提供予該等住宅社區的自動化設備升級服務。相關收入於工程服務分部確認為收益。已出租自動化設備的承租期為5年。

本集團與業主訂立租賃協議，隨後分租物業予不同承租人，並確認租戶的租金收入為社區租賃、銷售及其他服務分部下收益。該等分租物業的承租期介乎1年至20年。

本集團向若干獨立物業開發商批量租賃若干辦公物業及商用物業，其後分租予多名租戶，承諾租期介乎5至15年。

本集團亦出租其投資物業予獨立第三方。已出租投資物業的承租期為3年。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

41. 經營租賃(續)

本集團作為出租人(續)

截至2017年12月31日止年度賺取的物業租金收入分別為人民幣45,733,000元(2016年：人民幣14,653,000元)。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶或住宅社區訂約：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	99,038	67,399
一年至五年	266,398	126,817
超過五年	138,357	58,989
	503,793	253,205

42. 資本及其他承擔

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
就收購附屬公司已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的已承擔代價	2,120	18,142
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的資本開支	23,066	21,325

43. 退休福利計劃

中國實體的員工為中國政府營辦並由國家管理的退休福利計劃的成員。本集團須投入其現有員工的基本月薪總額的12%至20%至退休福利計劃作為福利資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。

計入綜合損益及其他全面收益表的總成本人民幣49,322,000元(2016年：人民幣48,546,000元)為持續經營業務應付計劃供款。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

44. 附屬公司

(a) 本公司的重大附屬公司

於各報告日期，本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/註冊資本 人民幣千元	本集團應佔 股本權益		主要業務	法律形式
			2017年	2016年		
深圳彩生活	中國	100,000	100%	100%	投資控股	有限公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司	中國	90,000	100%	100%	提供社區租賃、銷售及其他服務	有限公司
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	有限公司
深圳市彩生活物業管理有限公司	中國	35,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限公司
深圳市開元國際物業管理有限公司	中國	11,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限公司
重慶泓山物業管理有限公司(「重慶泓山」)	中國	10,000	87%	87%	提供物業管理服務	有限公司
成都宏鵬物業管理有限公司	中國	10,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限公司
上海同沐	中國	5,000	100%	-	提供物業管理服務	有限公司

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

除深圳彩生活外，附屬公司於年末並無發行債務證券。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

44. 附屬公司 (續)

(b) 本集團的組成

於各報告期末，有關對本集團而言屬不重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	註冊成立/ 註冊營業地點	附屬公司數目	
		2017年	2016年
投資控股	開曼群島	2	2
	英屬處女群島	5	5
	香港	3	3
	中國	4	4
提供物業管理服務	中國	107	94
	新加坡	1	1
	香港	1	1
提供社區租賃、銷售及其他增值服務	中國	13	8
提供工程服務	中國	1	1
		137	119

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

44. 附屬公司(續)

(c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情

下表載列擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益持有的擁有權 權益及投票權比例	分配予非控股權益的溢利(虧損)		累計非控股權益	
			2017年及2016年		2017年	
			2017年及2016年 %	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
深圳市安彩華能源投資有限公司 (「深圳市安彩華」)	中國	49	14,842	8,128	21,977	11,486
重慶泓山	中國	13	1,790	1,005	5,304	3,514
個別不重大非控股權益附屬公司			13,360	19,093	78,927	58,550
總計			29,992	28,226	106,208	73,550

擁有重大非控股權益的本集團各附屬公司的財務資料概要載列如下。下列綜合財務資料概要反映集團內公司間對銷前的金額。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

44. 附屬公司(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

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	89,450	42,033
非流動資產	10,984	8,773
流動負債	(52,626)	(25,736)
非流動負債	(2,957)	(1,629)
本公司擁有人應佔權益	22,874	11,955
非控股權益	21,977	11,486
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	54,328	32,409
開支	(24,038)	(15,822)
年內溢利	30,290	16,587
本公司擁有人應佔溢利	15,448	8,459
非控股權益應佔溢利	14,842	8,128
支付予本公司擁有人的股息	(4,449)	(1,474)
支付予一名非控股股東的股息	(4,351)	(1,418)
經營活動現金流入淨額	9,261	11,965
投資活動現金流出淨額	-	(496)
融資活動現金流出淨額	(5,988)	(3,002)
現金流入淨額	3,273	8,467

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

44. 附屬公司(續)

(c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情(續)

重慶泓山

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	113,286	69,601
非流動資產	42	49
流動負債	(72,528)	(42,616)
本公司擁有人應佔權益	35,496	23,520
非控股權益	5,304	3,514
<hr/>		
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	93,980	46,023
開支	(80,214)	(38,289)
<hr/>		
年內溢利	13,766	7,734
<hr/>		
本公司擁有人應佔溢利	11,976	6,729
非控股權益應佔溢利	1,790	1,005
<hr/>		
經營活動現金流入淨額	3,196	1,653

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

45. 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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
工程服務收入		
同系附屬公司	5,670	21,890
一間聯營公司	469	197
一名關聯方	971	–
預售服務收入		
同系附屬公司	879	5,264
顧問服務收入		
關連方、花樣年控股的一間合營企業	46,110	14,453
網上推廣服務收入		
一間同系附屬公司	18,008	25,041
一間合營企業	4,000	–
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	17,984	–
節能服務收入		
一間聯營公司	8,484	41
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	4,646	552
租賃資訊系統軟件收入		
一間聯營公司	129	132
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	2,997	2,997
社區租賃、銷售及其他服務分部包含的其他服務收入		
一間聯營公司	–	41
同系附屬公司	619	–
利息開支		
一間附屬公司非控股股東	–	109
一間同系附屬公司	2,271	702
利息收入		
本公司董事唐學斌先生	14	12

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

45. 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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	50,707	2,513
貿易性質	59,036	32,037
	109,743	34,550

應收同系附屬公司的貿易結餘獲授自發票發出日期起30至90日的信貸期。

按發票日期(與有關收益確認日期相若)呈列於報告期末應收同系附屬公司的貿易款項的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
0至30日	5,352	4,935
31至90日	12,135	9,246
91至180日	11,744	9,838
181至365日	23,488	1,505
1年以上	6,317	6,513
	59,036	32,037

已逾期但未減值的應收同系附屬公司的貿易款項的賬齡

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
91至180日	11,744	9,838
181至365日	23,488	1,505
1年以上	6,317	6,513
	41,549	17,856

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

45. 關連方的披露(續)

(b) 關連方結餘(續)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收附屬公司非控股股東款項 非貿易性質	113,153	82,330
應收聯營公司款項 非貿易性質	27,567	1,434
應收合營企業款項 非貿易性質	5,292	—
應收關連方款項 非貿易性質	10,002	848
貿易性質	5,475	15,320
	15,477	16,168

應收關連方(為花樣年控股的合營企業)的貿易結餘獲授自發票發出日期起一年的信貸期。按發票日期(與有關收益確認日期相若)呈列於報告期末應收關連方的貿易款項結餘的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
0至30日	—	3,064
31至90日	—	6,128
91至180日	5,475	6,128
	5,475	15,320

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

45. 關連方的披露(續)

(b) 關連方結餘(續)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收一名董事款項		
非貿易性質		
— 非即期	323	343
— 即期	60	60
	383	403

應收本公司董事唐學斌先生的款項人民幣383,000元(2016年：403,000元)指本集團就彼購買自有物業授出的房屋貸款。該結餘按5.4%的年利率計息。基於房屋貸款協議條款，人民幣60,000元(2016年：人民幣60,000元)的款項將於一年內償還，分類為流動資產及人民幣323,000元(2016年：人民幣343,000元)的款項將於一年後償還，分類為非流動資產。

除了前述應收一名董事款項外，與同系附屬公司、附屬公司非控股股東、一間聯營公司及關連方的餘下結餘為無抵押及按要求償還。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
非貿易性質	5,850	16,190
貿易性質	9,161	1,111
	15,011	17,301

應付同系附屬公司的貿易結餘指同系附屬公司就提供預售服務及工程服務的墊款。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

45. 關連方的披露(續)

(b) 關連方結餘(續)

計入應付同系附屬公司的非貿易結餘人民幣3,855,000元(2016年：人民幣14,200,000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16.5%計息，到期日介乎2016年10月15日至2021年9月15日。該等貸款由本集團的附屬公司擔保。根據協議條款，人民幣1,584,000元(2016年：人民幣4,324,000元)於一年內到期及分類為流動負債，而人民幣2,271,000元(2016年：人民幣9,859,000元)則於一年後到期及分類為非流動負債。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
非即期	2,271	9,859
即期	12,740	7,442
	15,011	17,301
應付附屬公司非控股股東款項		
非貿易性質	16,472	32,886
應付聯營公司款項		
非貿易性質	13,513	7,564
應付合營企業款項		
非貿易性質	7,153	326

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

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

45. 關連方的披露 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

截至2017年及2016年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
短期僱員福利	11,997	12,380
退休後福利	493	450
以股份支付的款項	5,557	16,720
	18,047	29,550

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2017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148,021,000元(2016年：人民幣31,979,000元)的銀行借款。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

46. 本公司財務狀況及儲備報表

本公司財務狀況報表

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	194,171	194,171
應收附屬公司款項(附註)	334,934	408,087
	529,105	602,258
流動資產		
其他應收款項及預付款項	3,019	-
應收一名關連方款項	1	1
銀行結餘及現金	4,462	11,975
	7,482	11,976
流動負債		
其他應付款項	663	111
應付附屬公司款項	12,154	12,475
應付同系附屬公司款項	41	39
一年內到期的借款	21,633	-
	34,491	12,625
流動負債淨額	(27,009)	(649)
總資產減流動負債	502,096	601,609
資本及儲備		
股本	78,945	79,325
儲備	423,151	522,284
權益總額	502,096	601,609

附註：有關款額為無抵押、免息及預期於自報告期間起4年內變現，並因而按攤銷成本按實際年利率4.9%計量。

綜合 財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

47. 本公司財務概要

儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	就股份激勵 計劃持有的 股份 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	604,515	-	118,114	(118,809)	603,820
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(66,872)	(66,872)
就股份激勵計劃購買的股份	-	(9,010)	-	-	(9,010)
派付予股東的股息	(84,695)	-	-	-	(84,695)
確認按股權結算以股份支付的款項	-	-	79,041	-	79,041
於2016年12月31日	519,820	(9,010)	197,155	(185,681)	522,284
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(39,311)	(39,311)
派付予股東的股息	(86,718)	-	-	-	(86,718)
確認按股權結算以股份支付的款項	-	-	45,303	-	45,303
購回股份時註銷	(18,407)	-	-	-	(18,407)
於2017年12月31日	414,695	(9,010)	242,458	(224,992)	423,151

綜合
財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

48. 報告日期後事項

於報告日期後，本集團發生以下重大事項：

- (a) 本公司若干附屬公司與花樣年控股訂立多份協議，花樣年控股同意向本公司轉讓其於深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)的100%實益權益及其於萬象美物業管理有限公司的100%股權。代價構成為現金代價人民幣1,014,174,000元及本公司發行231,500,000股普通股。是項收購於2018年2月28日完成。
- (b) 本公司於2018年1月5日以代價每股5.00港元向現有股東發行87,246,000股新普通股。配售的股份相當於本公司現有已發行股本約8.76%。
- (c) 於2018年1月，深圳彩生活根據證券化安排發行資產抵押債券，抵押品為物業管理費的未來盈利，並由花樣年中國擔保。資產抵押債券按1.8%折現率發行，總面值為人民幣100,000,000元，按介乎6.5%至7.3%年利率計算。根據證券化安排，本金及利息將每半年支付，到期日由2019年1月至2021年1月。實際年利率介乎6.9%至7.5%。

就金額為人民幣36,000,000元的若干部分資產抵押債券而言，於第二年末，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率及資產抵押債券持有人可按其選擇(「認沽期權三」)，按本金面值將全部或部分資產抵押債券售回予本集團。債券持有人所持有的認沽期權三被視為與經濟特徵及主合約風險有緊密關聯的嵌入式衍生工具，故認沽期權三不會與負債部分分開計量。



於中華人民共和國的公司總部

中國深圳市龍華區梅龍大道七星商業廣場B座1203-09室

郵政編號: 518100

傳真: 86-755-3393 0881

電話: 4008-893-893 <http://gw.colourlife.com/>