



# 彩生活服務集團有限公司



把社區服務做到家

# 2016 年報



# 目錄

公司資料	2
財務摘要	3
榮譽及獎項	4
2016年業務發展歷程	7
環境、社會與管治報告	9
主席報告	17
管理層討論及分析	21
董事履歷	43
高級管理層履歷	47
董事會報告	52
企業管治報告	73
審計報告	82



## 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

## 總部及中國主要營業地點

中國深圳市  
寶安區  
留仙大道梅龍路  
彩生活大廈12樓

## 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

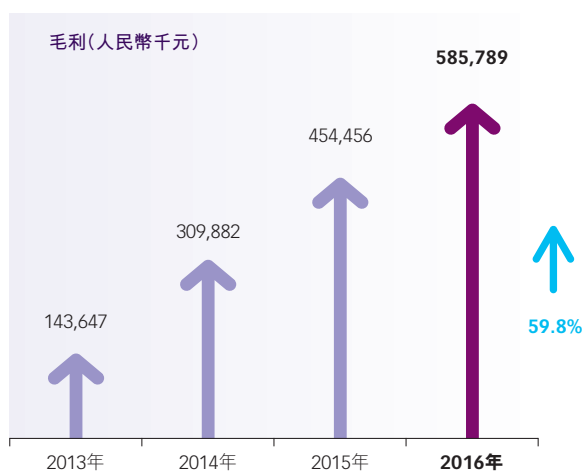
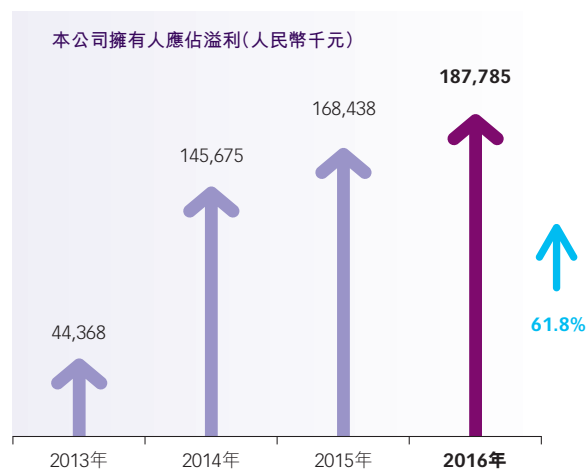
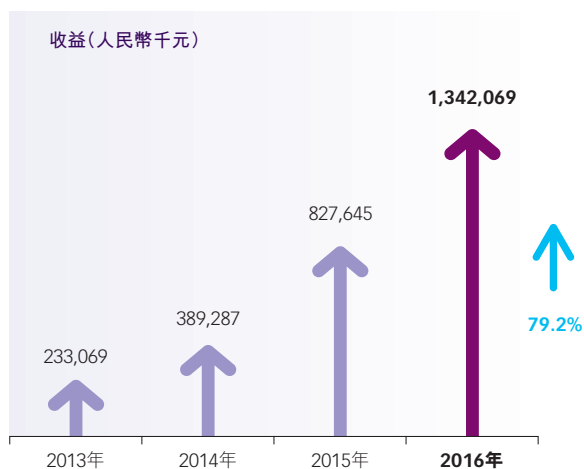
Codan Trust Company (Cayman)  
Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 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



	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	233,069	389,287	827,645	<b>1,342,069</b>
毛利	143,647	309,882	454,456	<b>585,789</b>
本公司擁有人應佔利潤	44,368	145,675	168,438	<b>187,785</b>
每股基本盈利(人民幣分)	6.04	16.66	16.84	<b>18.78</b>
資產總值	494,467	1,599,731	2,719,156	<b>4,022,608</b>
負債總額	310,764	512,467	1,418,424	<b>2,490,136</b>
銀行結餘及現金	146,113	687,031	419,478	<b>754,837</b>

# 榮譽及獎項



1. 2016年4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」)榮獲中國物業企業協會、中國指數研究院頒發的「2016中國物業服務百強企業綜合實力TOP10」稱號。
2. 2016年6月，集團榮獲中國物業企業協會、中國指數研究院頒發的「2016中國物業服務百強企業」稱號。
3. 2016年6月，集團榮獲中國物業企業協會、中國指數研究院頒發的「2016中國物業服務百強企業成長性TOP10」稱號。
4. 2016年6月，集團榮獲中國物業企業協會、中國指數研究院頒發的「2016中國物業服務特色企業 — 智慧社區」稱號。



## 榮譽及獎項

5. 2016年6月，集團榮獲中國物業企業協會、中國指數研究院頒發的「2016中國物業服務百強企業服務規模TOP10」稱號。
6. 2016年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2015社區服務規模全球最大」稱號。
7. 2017年1月，集團榮獲由財經雜誌《中國融資》創辦的「2016中國融資上市公司大獎」最具潛力上市公司獎項。
8. 2017年1月，集團榮獲由智通財經主辦的「2016金港股」—最佳市值管理上市公司獎項。
9. 2016年9月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2016中國物業服務市場化運營領先品牌企業」稱號。



## 榮譽及獎項



10. 2016年1月，本集團全資附屬公司深圳市彩生活物業管理有限公司(公司，連同其附屬公司，以下簡稱「深圳市彩生活物業管理」)，榮獲深圳市物業管理行業協會頒發的「特殊貢獻優秀會員」獎。
11. 2016年6月，深圳市彩生活物業管理榮獲深圳市物業管理行業協會頒發的「2015年度深圳市物業服務企業綜合實力五十強」稱號。
12. 2016年6月，深圳市彩生活物業管理榮獲深圳市物業管理行業協會頒發的「2015年度物業管理業主滿意度‘深圳指數(抽樣調查)領先30’」稱號。
13. 2016年4月，深圳市彩生活物業管理榮獲中國物業企業協會、中國房地產產業協會頒發的「2015年度金牌物業獎」。
14. 2016年12月，集團管理項目「錦上花家園」獲得由中國指數研究院頒發的「2016中國五星級物業服務社區」稱號。





## 2016年業務發展歷程

2016年2月，進駐隨州市。

2016年2月，與河南許昌億合置業有限公司就「彩生活住宅」專案達成戰略合作。

2016年4月，進駐呼倫貝爾市、內江市。

2016年5月，進駐福泉市、都勻市。

2016年5月，生態圈產品公司E家政分別與彩之雲平台、e師傅簽署戰略合作協定，生態圈產品公司複合發展深入推進。

2016年5月，與許昌永達集團就「花都溫泉小鎮健康養老示範區 — 彩生活住宅」項目達成戰略合作。

2016年6月，進駐恩施市、漳平市、平涼市、滎陽市。

2016年6月，生態圈戰略啟動暨平台合作簽約儀式正式舉行，標誌著彩生活進入全面構建生態圈的戰略階段。

2016年6月，舉行彩之雲平台3.3版本發佈會暨上市兩周年慶典。

2016年7月，進駐瑞金市、烏蘭察布市、梅州市。

2016年7月，與海唐投資集團在山西太原簽訂合作協定，共同打造「社區+」生態圈。

2016年7月，上海彩生活時代廣場在上海舉辦招商啟動會，打造E+主題商業中心。

2016年8月，進駐濰坊市、寶雞市、文昌市。

2016年8月，與津市新天地開發商簽訂「彩生活住宅」專案合作協定。

2016年8月，與母公司花樣年控股集團有限公司一同發佈聯合公告，宣佈對萬達物業管理有限公司的收購和整合。

2016年9月，進駐巴中市、樂山市、峨眉山市。

2016年9月，與澧州印象開發商簽訂彩生活住宅專案合作協定。



## 2016年業務發展歷程



2016年10月，以「共建生態，創享未來」為主題的孵化器創業論壇暨彩生活生態圈入駐儀式在長沙舉行。

2016年11月，與上海銀灣生活網路股份有限公司舉行合作簽約儀式，開啟彩之雲平台輸出的新模式，同時發佈彩之雲APP3.5版本。

2016年11月，與涇川縣政府戰略合作正式啟動，並舉辦「互聯網+涇川蘋果」論壇。

2016年11月，在廣州承辦由中國物業管理協會主辦的以「智慧社區生態圈的發展路徑」為主題的分論壇。

2016年12月，進駐潛江市、梧州市。

2016年12月，與安徽國購集團就「彩生活住宅」達成戰略合作。

## 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，2016年度無任何重大違規事故。

## 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滑倒、絆倒及跌倒的受傷風險。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員工關係與異地複製部以便集中管控全國各地事業部的各類安全事故，該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。員工關係與異地複製部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，2016年度無任何重大違規事故。

## 發展與培訓

企業發展人才先行，2016年集團持續投入培訓，重點關注在職主任及事業部總經理。以集中培訓，分院輪訓及線上、線下考核等方式，提升管理幹部的互聯網思維、服務意識及行動力。同時實訓與課堂授課佔比逐漸調整為7:3，力求將彩生活模式真正落到實處，轉化為實際高效行動力。



另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互聯網化轉型培訓，承辦「智慧社區生態圈的發展路徑」行業論壇，對物業行業「眾行遠」做出了努力和貢獻。

## 招聘與晉升

集團有一套完整的人員入職標準以及崗位說明書，招聘視乎應聘者個人能力。集團培育優秀人才不論性別、年齡和宗教信仰，所有員工與職位申請人都享有平等機會；集團人員年齡介乎20歲至60歲不等，以20歲至40歲之間人員居多，佔61%左右。

1. 2016年集團通過互聯網化改造，設立自有的招聘平台，不僅使得應聘人員資訊能夠在集團內部進行有效共享，同時也大大提高了招聘效率。集團注重人才的引進，2016年先後在相關領域的業界精英共同助力集團發展。
2. 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。另外，通過有效的人員調整，使得整體用工年輕化。
3. 集團嚴格遵守相關標準，無任何重大違規事故，反對使用強制勞工或童工。

## 薪酬福利

為了讓員工共享集團發展的成果，始於2015年的「虛擬合夥人」制度在2016年繼續深入推進。「虛擬合夥人制度」將集團各個相關集體劃分為虛擬公司，當期所在的集體產生效益或者發放獎金時，每個員工可以根據其虛擬持有的股份比例參與分成。該部分集體獎金是在員工工資基礎上額外增設的，集團希望通過「虛擬合夥人」制度，激勵員工積極主動地工作，賺取「陽光下的利潤」。

2016年3月18日，公司授出34,247,488份購股權，包括向九名本公司董事授出1,460,000份購股權；及向本集團若干僱員及本公司附屬公司若干少數股東授出32,787,488份購股權。本次購股權授出計劃最具意義的是較大一部分期權面向中層至高層管理員工以及部分優秀基層員工，極大的增進了員工福利，促進了員工的工作積極性。

本年公司還通過了股份激勵計劃，規模為人民幣1,000萬元。通過購入本公司的股票並授予業績突出的中高層管理幹部，以獎勵、肯定他們對於集團做出的突出貢獻。

## 能源管理

2016年本集團在繼續大力推動節能項目改造實施、建設太陽能發電及產熱、蓄能、電動車充電樁、海水淡化、雨水收集與中水回用等同時，獨創綠色能源管理監控平台，普及互聯網預付費水電錶。通過各類節能專案的應用，在集團整體用能優化、開源節流上初見成效，得到了業主與客戶一致認可，並為集團利潤高速增長提供了充沛動力；具體如下：

1. 優化能源數據管理工作。集團對所管理物業社區的能源收支費用進行集中管控，平衡能源經營管理的投入與產出，管理行為的優化使得資金流向明晰，管理工作有了持續性保障。通過充分利用互聯網工具，秉承大數據理念，採集資料與資料分析，對用能歷史情況統計並分析用能規律及用能異常的原因。將傳統管理經驗加以升級創新，細化管理中的每個環節，本集團不斷推動能源經營管理工作向預期目標前行，將工作內容規範化並建立行業標準。
2. 代碼式預付費電能表升級。升級版互聯網智慧預付費電錶，用戶在彩之雲「E能源」繳費板塊進行充值，提升工作效率，減少使用者充值操作的程序，並優化及增加相應的輔助服務功能，例如餘額提醒，歷史用電情況推送等。對於物業管理，預付費電錶減少了因欠費停電給用戶帶來的不便，並通過技術手段輔助其他收費的管理，提高各類收費的收繳率。
3. 建立雲能效能源管理平台。雲能效能源管理平臺是針對集團各項目集中能源管理而開發的系統，具備電、水、熱、氣等多種能源介質綜合管理，分項能耗KPI展示，設備能耗分析，節能潛力挖掘等功能外，雲能效能源管理平臺以託管形式提供服務，具備客戶初始投資少、資料處理能力強、系統組態快、界面易用性強等特點。並將一棟建築的能耗情況直觀、即時地呈現出來，讓身處其中的人們可以切實感受到節約能源為社會帶來的效益。
4. 科技成果展示。2016集團與浙江大學華南院成立能源研究院，針對集團各項目集中能源管理研發了WiFi智慧雲控電錶、電錶綜合管理系統、運營管理系統、二維碼抄表APP、EtherCAT(社區設備物聯網化)集中控制系統等，更好地實現「雲管控」。



## 社區參與

### 彩生活慈善基金會

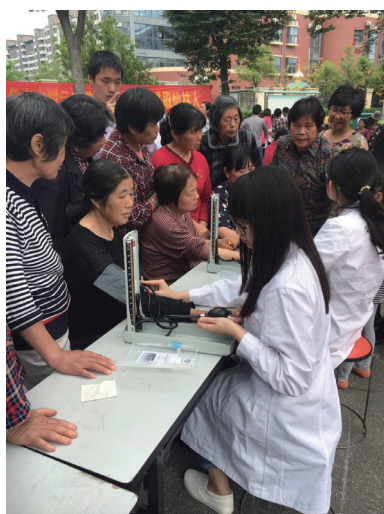
彩生活慈善基金會成立於2015年6月30日，基金會秉承彩生活服務集團「把社區服務做到家」的品牌理念，主要資助居住在集團服務社區裡身患重病或遭遇意外變故而處境困難的業主、住戶及集團的員工。在過去一年多的時間裡，彩生活慈善基金會共計捐款人民幣425,212.18元，幫助8名員工、1位業主和1位合作夥伴走出生活困境。

2016年彩生活慈善基金會，陸續向集團服務的社區推廣「公益彩課堂」，公益彩課堂包含定期開展免費公益國學教育、琴棋書畫班、親子讀書會、老年合唱團、手工創作、社區義診、社區低碳環保等多個項目。

同時，2016年彩生活慈善基金會在深圳總部開設了彩生活社區慈善店 — 彩舍。由彩生活員工和社區愛心業主自願捐出個人心愛的物品，由義工代為進行保管、整理義賣。彩生活社區慈善店所取得的善款全部用於彩生活慈善基金在集團所服務社區的扶弱濟困等項目。慈善店提倡「惜物惜福，踐行環保」的理念，宣導人人「舉手之勞，參與慈善」。



2016年3月，成都萬鴻城市花園社區彩生活服務中心在社區內開展了一場以「彩富植樹節，添綠為家園」為主題的植樹活動。



2016年6月，彩生活南京地區辦事處鴻運嘉園社區工作人員邀請醫務工作人員在社區中心廣場免費為業主測量血壓。



2016年9月，為了弘揚中國傳統文化，豐富社區生活的孩子們的課餘生活，彩生活山湖居社區開辦了「公益彩課堂少兒書法班」。



2016年9月，彩生活越眾事業部舉辦「小夫子國學堂」公益彩課堂



2016年12月，彩生活天潤菁園物業服務中心邀請長沙市書法協會2位會員，為社區居民書寫並贈送春聯。



## 運營常規

### 供應鏈管理

集團秉承「創新、開放、合作、共贏」的理念，與合作供應商長期建立「有溫度的連接」。以平台化、資料化、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。在與大型供應商建立戰略合作關係的同時，利用管理系統等資訊化工具幫助中小供應商優化自身供應鏈管理能力，提升競爭力，以社區為土壤，共建生態圈。

1. 2016年業務回顧。於2016年，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，智慧社區改造設備類，集團固定資產類、辦公類、軟件類等採購額均較去年有所增長。2016年集團對保安、保潔類外包服務進行了三輪全國公開性招投標，有效引進合格保安、保潔服務商近200家，為建立合格外包商資源庫打下堅實的基礎。
2. 2016年制度建設。2016年對集團採購及供應商管控機制進行了全面梳理與優化，從採購方式執行管理到供應商全生命週期管理，創新使用「紅黃牌」機制等對供應商進行考核。此外，通過多種管道（郵件、電話、微信等）加強對供應商申訴的搜集，保證雙方的合作良性及可持續發展。
3. 平台化建設。配合集團業務的日益增長及採購工作效率的提升，2016年對採購平台進行了深度解構與重構，在滿足內部及供應鏈生態圈需求的基礎上，逐步向成為社區供應鏈及社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。
4. 共用生態鏈合未來。2016年12月召開了集團年度供應商大會，標誌著彩生活供應鏈生態圈正式起航。本次大會召集了全國智慧社區項目建設類、採購類、外包服務類、軟件類、金融類等供應商100餘家，既是對過去一年來的總結，更是對未來的探索與佈局，作為社區服務平台，聯合眾多專業的產品公司，把服務做到家，形成全新的服務體系。

## 保障消費者利益

集團嚴格遵守行業法律法規，在業務快速擴張的同時尤其看中客戶滿意度。2016年在服務品質上有著大幅的提升，中國指數研究院和物業企業管理協會的第三方測評顯示業主滿意度位列行業第六位，集團內部測評客戶滿意度也超過預期，其中，外部測評超過80分，位於行業較高水準。2016年集團將進一步加強對服務品質的管理，以保障服務品質為核心工作目標，為社區居民帶來更加高品質的社區服務和更加良好的客戶體驗。

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手段杜絕損害客戶利益的行為。通過有效的監督機制，確保對客戶利益的保護。同時，集團定期對員工進行相關知識的培訓，並對其內部監控體系進行復核，確保集團能夠起到保護客戶權益的作用。

此外，為了與業主建立暢通的溝通管道，集團開通24小時服務熱線電話4008-893-893，還研發了手機用戶端軟件彩之雲APP，業主可以通過電話或是網絡表達意見(投訴、建議、維修等其他需求)。業主意見由集團總部監控中心統一搜集，發出整改指令，並跟進後續落實，直至回訪業主滿意。目前集團透過互聯網與業主聯繫的頻率在不斷提升，該管道獲得的業主意見佔比達到80%左右。

另一方面，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，天眼系統可即時監控被抽查社區的服務狀態、員工狀態以及設備狀態，對不合格的社區按相關規定進行處罰。同時，各區域事業部長期堅持周檢和月檢機制，並且由集團運營中心品質總顧問督導監管，及時發現問題並進行整改。

集團在湖南設立呼叫中心，通過不間斷的電話回訪和溝通，瞭解社區業主的訴求和建議，通過收集這些業主資料，統籌分析，以便針對性地制定每月品質整改計劃，提升社區品質和服務，提升業主的滿意度，打造有溫度的連接。

在具體服務形式上則採取了下列措施進行管控：1. 開展形式多樣的社區文化活動，增加與業主的黏度、溫度；2. 通過ISO9001：2008品質體系外部審核並取得證書，提供優質標準服務；3. 每季度推行常規活動，全面徹底地提升基礎品質，梳理各種安全防範措施，建設安全文明社區；4. 每月由各事業部組織業務線人員進行質量管控月檢，及時發現問題並整改。





## 反貪污

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、公司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，對貪污和欺詐保持零容忍，旨在維護公證、公開、透明的企業運營環境。

同時，集團對所有的僱員、供應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，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。



潘軍  
主席

尊敬的各位股東，

2016年是本集團戰略轉型升級的一年，無論是在擴張路徑，還是在生態圈的構建上都體現了轉型升級的成果，年內實現營業收入人民幣1,342.1百萬元，調整後利潤人民幣354.8百萬元，分別同比增長62.2%和13.2%。

從市場擴張情況來看，截止2016年12月31日本集團的合約總建築面積達到395.1百萬平方米，為2,339個社區提供服務，其中華東、華南等經濟較發達區域的服務面積佔比達到53.2%。同時，通過平台輸出，本集團已經與13家企業達成戰略合作，彩之雲平台的服務面積將達到769.5百萬平方米(包括自管面積395.1百萬平方米、訂約面積374.4百萬平方米)。

從線上增值服務來看，截止2016年12月31日，彩之雲APP註冊用戶數達到3,026,000人，活躍用戶數為1,737,000人，活躍度處於57.4%的高位。同時，伴隨核心產品「彩富人生增值計劃」、「彩生活住宅」的逐漸推進，2016年本集團增值服務取得了突破性的進展，對整體分部溢利的貢獻達到30.2%，成為本集團第二大收入和利潤來源。



## 從公共區域進入家庭，構建 B2F 社區服務生態圈

三年前本集團上市，將社區服務行業帶到了資本市場的聚光燈下，近些年來我們驚喜地發現已有越來越多的同行陸續進入資本市場，且不乏在房地產市場取得良好口碑和聲譽的開發商也紛紛籌備分拆其物業管理板塊，這充分證明了社區服務行業的價值已經被更多的人所認可。

然而，我們必須清楚的認識到，任何行業的發展動力一定是改革和創新，而並非資本介入。傳統的物業管理服務包括保安、保潔、保綠、保修，涉及到居民、供應商、街道辦、公安局等等，是一個服務鏈條長、組織管理難度大、且呈現出勞動密集型特徵的行業。正是由於其獨特的行業特徵，社區服務行業很難被互聯網所顛覆。2016年我們看到在資本的潮起潮落中，很多曾經試圖利用APP切入物業管理、掌握入口的企業已經不復存在，一批缺乏盈利模式的O2O企業也終究沒有熬過挑戰，其根本原因是產業鏈的服務力搭建不夠，因此社區服務行業的改革和創新註定是由內而外產生的。

物業管理是現如今為數不多的互聯網程度很低的行業，傳統物業管理模式非常粗放，提升服務品質最普遍的做法就是增加服務人員的數量，且由於人治化管理，企業面臨管理成本邊際遞增，缺乏規模效應的困境。然而，在技術匱乏的行業中進行技術投入，往往可以帶來服務效率的大幅提升，因此基礎物業服務仍有不斷優化的空間。與此同時，移動互聯網以及智慧手機的產生，說明使用者利用GPS、麥克風、攝像頭等新硬件，更加準確地表述了服務需求，到家服務開始被推上了風口浪尖。但與傳統互聯網不同，線下服務無法突破物理半徑的制約，因此傳統互聯網漫無邊際、全面鋪開的做法往往不適用於到家服務。而物業管理公司距離業主近，且經過長年累月的交流，已經與業主建立了基本的信任，因此可以幫助家政服務企業降低獲客成本，且因社區服務人員大多居住於社區周邊，是家政服務最理想的服務供給者。因此通過物業管理進入家庭可以優化成本，並最終通過到家服務反哺基礎物業管理服務，實現從社區到家庭的正向循環。



正是基於上述考慮，本集團從公共區域的基礎物業管理出發，逐漸搭建進入業主家庭服務的橋樑，最終實現構建B2F生態圈的目標。具體來看，2016年本集團已經通過互聯網手段實現了基礎物業管理的全面E化(E維修、E電梯、E清潔、E綠化、E安全、E繳費、E停車及E能源等)，而效果顯著。E維修在全國範圍內全面展開，在沒有增加維修預算的情況下，將本集團管理項目的維修滿意度提升10個百分點；E清潔在深圳及惠州區域展開，在節約清潔預算10%的情況下，提升了本集團管理項目的客戶滿意度5個百分點，而E能源、E停車等也逐漸開始貢獻利潤。與此同時，E維修作為彩生活率先孵化的垂直應用，其家庭維修已經進入全國約24個城市，829個社區，實現日均單量10,000單，其中95%以上來源於業主家庭，初步驗證了彩生活B2F模型的現實可操作。而彩富人生增值計劃，更是作為提升物業費收繳效率的利器，2016年累計投資金額達到1,819.1百萬元，同比增長738.3%。正是由於E化服務的貢獻，2016年彩生活升級轉型被初步驗證，增值業務對分部溢利貢獻佔比達到30.2%。

## 彩生活住宅全面落地，平台輸出加速擴張

我們相信本集團的成長與發展動力，來源於我們不斷結合外部市場環境及內部自身要素稟賦做出適時地戰略佈局。正如早在行業仍在享受廉價勞動力紅利時，本集團已經在佈局服務標準化、集約化、科技化；當行業承受勞動力成本上升的壓力時，本集團通過率先建立的相對優勢，採用收併購的方式，以較低的成本迅速進入全國百餘個城市，為後續承接委任合約奠定基礎。而目前行業價值已經被普遍認知，甚至被資本過度炒作之時，我們不禁問自己，下一步在哪裡？

回顧2016年，本集團取得的最大成就無疑是生態圈的構建，以E師傅、E電梯、E租房、E能源等為代表的若干垂直應用，通過在本集團自管社區的不斷打磨，已經形成了初步的商業及盈利模式，貢獻了可觀的收入和利潤，因此也對本集團的平台擴張速度提出更高的要求。與此同時，我們發現行業內一些企業，雖然也迫切希望通過互聯網提高服務效率，創新增值服務收益，但因為人才、經驗、技術等方方面面的原因無法實現。基於上述因素的綜合考慮，2016年下半年開始，本集團逐漸採用平台輸出戰略，一方面將彩之雲平台輸出給合作夥伴，幫助其節省技術投入開支，另一方面幫助生態圈垂直服務加速擴張，並與合作夥伴實現增值服務收益的共享。正如安卓系統的誕生大幅降低了APP的開發門檻，各類APP無需進行手機底層系統的開發，而僅需要專注於其專業垂直領域即可。



2016年11月本集團公佈了與上海銀灣生活網絡股份有限公司(下稱「銀灣網絡」)的合作，在不切分對方物業服務收益的情況下，本集團將彩之雲APP的底層技術輸出給對方，並給予增值業務之收益進行對半分。銀灣網絡的自管物業面積為117.5百萬平方米，其銀鑰匙聯盟管理面積為250.0百萬平方米，本集團此次與銀灣網絡達成戰略合作，使彩之雲平台未來可以覆蓋的面積達到了近769.5百萬平方米，更重要的是此次戰略合作本集團僅使用了人民幣32.5百萬元投資，實現了資金使用效率的提升。為實現更輕、更快、更高品質的增長，2016年下半年開始，本集團將擴張戰略由原本的收購+新委聘，轉變為平台輸出+新委聘。

另一方面，未來本集團將主要通過彩生活住宅模式來承接新委任樓盤。相比於物業管理權的歸屬，開發商更加在意樓盤的銷售，因此彩生活住宅是基於開發商痛點所組建的產品，一方面將一次性的售房行為轉化為「房產+服務」的銷售模式，加速開發商樓盤銷售，彩生活獲得物業管理權，另一方面實現飯票在彩之雲平台的不斷累加，進一步為彩之雲APP帶來流量和活躍度。截至2016年12月31日止，本年度彩生活住宅已經累計銷售4,513套。

## 未來展望

2016年我們雖然取得了很多成就，但仍然面臨產品、運營、技術等方面的挑戰。2017年將是本集團轉型升級成果的呈現之年，我們必將不忘初心，砥礪前行。

## 業務回顧

### 業務概覽

本集團為全國領先的社區服務運營商。按於2015年12月31日所簽約管理的住宅社區總建築面積（「總建築面積」）計算，本集團2016年獲中國指數研究院評定為「居住物業社區服務面積全球最大」。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（包括附有住宅單位及非住宅性質配套設施的綜合用途物業）提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(ii) 以包幹制為住宅社區（包括附有住宅單位及非住宅性質配套設施的綜合用途物業）提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(iii) 為物業發展商提供預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；及(iv) 向地區物業公司提供標準化運營、成本控制及諮詢等顧問服務；
- **工程服務**，主要包括：(i) 設備安裝服務；(ii) 維修及保養服務；(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) 節能服務；及
- **社區租賃、銷售及其他服務**，主要包括：(i) 公共空間租賃協助；(ii) 網上推廣服務及租賃信息系統軟件；(iii) 住宅及零售單位租賃及銷售協助；及(iv) 其他服務。

## 管理層討論及分析



### 物業管理服務

本集團堅持其合約管理總建築面積的擴張戰略。於2016年12月31日，本集團根據管理合約及顧問服務協議的總建築面積達到395.1百萬平方米，根據本集團管理和諮詢服務合約的住宅社區達到2,339個，分別同比增長22.7%和16.9%，本集團足跡遍佈中國209個城市及一個海外國家（新加坡），實現了合約總建築面積的快速擴張。2016年8月，花樣年控股宣佈了對萬達物業管理有限公司（以下簡稱「萬達物業」）的收購。收購完成後，本集團旗下的附屬公司深圳市開元國際物業管理有限公司（下稱「開元國際」）對萬達物業的住宅部分提供物業管理顧問服務，使本集團在高端物業承接能力上有進一步提升。此外，集團推出彩生活住宅銷售模式，與物業發展商和金融機構聯手，在銷售物業時綑綁返還飯票優惠券，可用於彩之雲平台的各類消費。彩生活住宅購房人可使用有關優惠券以節省生活成本。彩之雲平台的用戶忠誠程度及活躍水平亦可透過使用飯票優惠券進行交易而大大改善。此外，彩生活住宅發展商須將其彩生活住宅所在項目的物業管理服務交託予本集團。本集團通過彩生活住宅銷售模式以全權委託的方式更快地擴展其管理範圍。2016年彩生活住宅累計銷售4,513套，來自約30個項目。目前，本集團已經與27家發展商簽訂彩生活住宅協議。預計未來彩生活住宅將以更快的速度銷售。

2016年，本集團戰略轉型變化的成果已經初見端倪，增值服務對本集團的分部溢利貢獻已經達致30.2%。伴隨生態圈垂直服務供應商的逐漸成長，必將對彩生活平台的擴張速度提出更高的要求。同時，由於ICE系統的上線，本集團以後台技術支援，管理能力明顯提升，藉此實現彩之雲平台的加速擴張。綜合上述因素，本集團作出平台輸出的戰略決策，通過輸出底層平台技術和生態圈垂直服務與合作企業共同分享增值收益。該戰略決策有效降低本集團獲取資源的成本，實現更輕、更快的平台服務面積擴張。2016年11月，本集團與上海銀灣生活網絡股份有限公司（以下簡稱「銀灣網絡」）達成戰略合作。銀灣網絡為行業內領先的社區服務企業，管理的建築面積為117.5百萬平方米，項目數量為753個。同時其主導的銀鑰匙聯盟平台服務250.0百萬平方米的物業。截至2016年12月31日，本集團獲得平台服務面積合共769.5百萬平方米（包括合約管理總建築面積）。

## 地理分佈

於2016年12月31日，本集團所管理、提供顧問服務或合作平台服務的住宅社區所在城市如下：



### 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. 衢州
80. 紹興
81. 太倉
82. 溫州
83. 海寧
84. 濟南
85. 宿遷
86. 泰安
87. 荷澤
88. 淮北
89. 金華
90. 聊城
91. 台州
92. 太和
93. 棗莊
94. 濰坊

### 西南區

95. 成都
96. 柳州
97. 大理
98. 桂林
99. 南寧
100. 自貢
101. 崇左
102. 百色
103. 貴港
104. 遵義
105. 貴陽
106. 防城港
107. 德陽
108. 廣安
109. 來賓
110. 麗江
111. 綿陽
112. 平南

113. 遂寧
114. 銅仁
115. 宜州
116. 重慶
117. 資陽
118. 安順
119. 北海
120. 廣漢
121. 昆明
122. 廣元
123. 內江
124. 都勻
125. 福泉
126. 龍裡縣
127. 麻江縣
128. 巴中
129. 梧州
130. 畢節
131. 峨眉山
132. 樂山
133. 六盤水
134. 黔东南苗族侗族自治州
135. 欽州
136. 文山
137. 玉林

### 東北區

138. 蓋州
139. 哈爾濱
140. 葫蘆島
141. 瀋陽
142. 鐵嶺
143. 營口
144. 調兵山
145. 本溪
146. 長春

147. 盤錦
148. 大連
149. 牡丹江

### 西北區

150. 西安
151. 銀川
152. 蘭州
153. 韓城
154. 西寧
155. 榆林
156. 寶雞
157. 安康
158. 平涼

### 華北區

159. 北京
160. 秦皇島
161. 天津
162. 石家莊
163. 包頭
164. 通遼
165. 烏海
166. 太原
167. 唐山
168. 呼倫貝爾
169. 烏蘭察布
170. 廊坊
171. 大同

### 華中區

172. 長沙
173. 新鄉
174. 益陽
175. 鄭州
176. 武漢
177. 郴州
178. 開封
179. 安陽

180. 襄陽
181. 荊門
182. 濮陽
183. 宜昌
184. 岳陽
185. 張家界
186. 株洲
187. 輝縣
188. 漯河
189. 湘潭
190. 黃岡
191. 常德
192. 荊州
193. 婁底
194. 洛陽
195. 武岡
196. 隨州
197. 南陽
198. 榮陽
199. 商丘
200. 恩施
201. 焦作
202. 襄樊
203. 衡陽
204. 濟源
205. 潛江
206. 信陽
207. 周口
208. 駐馬店

### 中國非大陸區域

209. 香港

### 海外區

210. 新加坡



# 管理層討論及分析

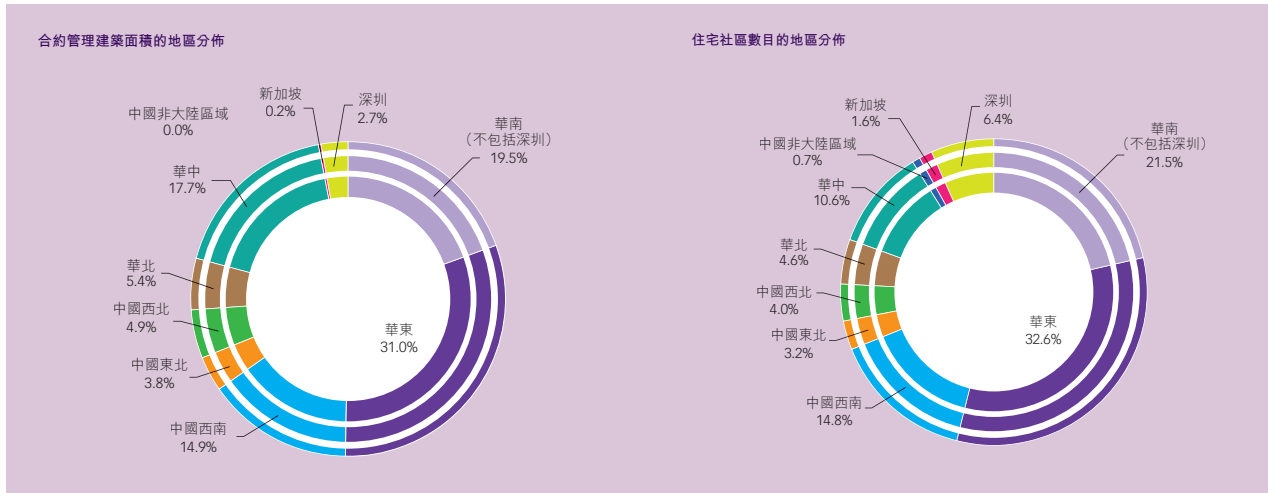


於2016年，本集團的合約管理總建築面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下所示日期在中國不同地區及海外國家所管理、提供顧問服務以及合作平台服務的住宅社區的總合約管理建築面積及數目：

	於12月31日									
	2016年		根據本集團的		與本集團合作		2015年		根據本集團的	
	由本集團管理	顧問服務安排	顧問服務安排	顧問服務安排	顧問服務安排	顧問服務安排	由本集團管理	顧問服務安排	顧問服務安排	顧問服務安排
合約管理	合約管理	合約管理	合約管理	合約管理	合約管理	合約管理	合約管理	合約管理	合約管理	合約管理
總建築	總建築	總建築	總建築	總建築	總建築	總建築	總建築	總建築	總建築	總建築
面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目
深圳	9,745	132	753	18	-	-	7,578	129	753	18
華南(不包括深圳) <sup>(1)</sup>	69,657	473	7,265	29	40,635	225	58,439	414	3,807	17
華東 <sup>(2)</sup>	109,323	711	12,994	51	17,424	169	104,313	652	7,483	43
中國西南 <sup>(3)</sup>	56,701	342	1,993	5	45,703	281	40,702	236	798	2
中國東北	10,284	49	4,554	25	-	-	10,044	58	3,429	21
中國西北 <sup>(4)</sup>	19,265	92	275	2	4,202	49	15,439	68	76	1
華北 <sup>(5)</sup>	16,880	83	4,589	25	199	1	13,855	70	2,005	19
華中 <sup>(6)</sup>	64,639	236	5,176	12	16,282	111	52,076	198	300	1
中國非大陸區域	40	16	-	-	-	-	40	16	-	-
新加坡	987	38	-	-	-	-	987	38	-	-
<b>總計</b>	<b>357,521</b>	<b>2,172</b>	<b>37,599</b>	<b>167</b>	<b>124,445</b>	<b>836</b>	<b>303,473</b>	<b>1,879</b>	<b>18,651</b>	<b>122</b>

附註：

- 於2016年年度，本集團最新進入梅州、漳平、三亞、瑞金、文昌、萍鄉及樟樹。
- 於2016年年度，本集團最新進入泰安、荷澤、淮北、金華、聊城、台州、太和縣、棗莊及濰坊。
- 於2016年年度，本集團最新進入廣元、內江、都勻、福泉、龍里縣、麻江縣、巴中、梧州、畢節、峨眉山、樂山、六盤水、黔東南苗族侗族自治州、欽州、文山及玉林。
- 於2016年年度，本集團最新進入寶雞、安康及平涼。
- 於2016年年度，本集團最新進入呼倫貝爾、烏蘭察布、廊坊及大同。
- 於2016年年度，本集團最新進入隨州、南陽、滎陽、商丘、恩施、焦作、襄樊、衡陽、濟源、潛江、信陽、周口及駐馬店。



於2016年12月31日，本集團的覆蓋範圍已延伸至中國209個城市及1個海外國家新加坡，而本集團在有關城市訂約管理2,172個住宅社區，合約管理建築面積合共約為357.5百萬平方米，並與167個住宅社區訂立顧問服務合約，合約管理建築面積合共約為37.6百萬平方米。於2016年12月31日，本集團合共取得769.5百萬平方米的平台服務面積（包括合約管理總建築面積）。

本集團將繼續透過取得新服務委聘及與其他物業管理公司於合作平台服務擴展業務。下表載列本集團所管理、提供顧問服務及與其於合作平台服務的住宅社區總合約管理建築面積及數目於2016年的變動：

	於12月31日									
	2016年				2015年					
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		與本集團合作		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	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	303,473	1,879	18,651	122	-	-	137,164	796	68,086	469
新委任 <sup>(1)</sup>	36,563	159	23,677	66	-	-	51,804	221	241	1
收購 <sup>(2)</sup>	29,559	191	265	2	-	-	85,083	657	2,040	8
新合作 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	124,445	836	-	-	-	-
由顧問服務轉為自主管理 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	-	-	47,540	341	(47,540)	(341)
終止 <sup>(5)</sup>	(12,074)	(57)	(4,994)	(23)	-	-	(18,118)	(136)	(4,176)	(15)
年末	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836	303,473	1,879	18,651	122

# 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專案的服務委聘，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的住宅社區而言，新委聘包括與地區物業管理公司訂立顧問服務協定。
- (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) 透過於合作平台服務，本集團取得目標夥伴的固定收益或少數權益，並向目標夥伴輸出其網上平台及垂直應用服務。
- (4) 本集團成功收購其中若干間先前曾提供顧問服務的物業管理公司，導致相關住宅社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。
- (5) 包括本集團主要基於商業因素不重續若干物業管理合約而終止管理的合約管理建築面積及住宅社區的數目。

## 物業發展商性質

本集團所管理、提供顧問服務或與其於合作平台服務的物業乃主要由本集團控股股東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、提供顧問服務或與其於合作平台服務由獨立物業發展商及花樣年集團發展的合約管理總建築面積及物業數目明細：

	於12月31日							
	2016年			2015年				
	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 總數百分比	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 總數百分比
由花樣年集團以外的獨立物業 發展商興建的物業	513,477	98.8%	3,145	99.1%	314,416	97.6%	1,970	98.5%
由花樣年集團興建的物業	6,088	1.2%	30	0.9%	7,708	2.4%	31	1.5%
<b>總計</b>	<b>519,565</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,175</b>	<b>100.0%</b>	<b>322,124</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,001</b>	<b>100.0%</b>

## 物業管理服務的服務範圍

本集團集中 (i) 向住宅社區提供保安、清潔、園藝、維修及保養等物業管理服務；(ii) 向物業發展商提供預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；及 (iii) 向地區物業公司提供顧問服務。

本集團提供的物業管理服務可分為以下類別：

### 保安服務

本集團致力提供高質素的保安服務，確保其管理的社區獲充分保障。本集團透過升級設備提升其保安服務質素。本集團提供的日常保安服務包括巡邏、出入監控、應對訪客及處理緊急事件。本集團可能委派協力廠商分包商提供若干保安服務。



## 清潔及園藝服務

本集團透過本身的專門附屬公司或協力廠商分包商向其管理的社區提供整體清潔、防蟲及景觀維護服務。

## 維修及保養服務

本集團向其管理的若干社區提供維修及保養服務。具體而言，本集團一般負責保養(i)公共地區設施(例如升降機、扶手電梯及中央空調設施)；(ii)消防安全設施(例如滅火筒及火警鐘系統)；(iii)保安設施(例如入口監控攝影機)；及(iv)公用設施(例如發電機、水泵及水箱)。本集團透過本身的專門附屬公司或協力廠商分包商提供有關服務。

## 彩生活物業管理服務模式

於2016年12月31日，本集團聘用超過36,767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社區內住宅範圍的物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水準會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於12月31日			
	2016年		2015年	
	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	0.35–10.55	1.0–6.9	0.8–8.0	1.0–6.9
華南(不包括深圳) <sup>(1)</sup>	0.34–3.94	0.6–6.0	0.4–3.75	0.75–2.9
華東 <sup>(2)</sup>	0.2–8.0	1.2–3.0	0.2–6.5	1.0–4.2
中國西南 <sup>(3)</sup>	0.3–4.0	0.88–4.5	0.3–5.68	0.5–5.0
中國東北	0.4–3.7	2.0–5.0	0.4–3.7	1.8
中國西北 <sup>(4)</sup>	0.6–1.8	1.1–3.0	0.6–1.2	1.88
華北 <sup>(5)</sup>	0.64–2.5	1.2–5.2	1.8–3.4	0.75–3.5
華中 <sup>(6)</sup>	0.4–4.18	0.4–2.48	0.5–4.18	0.5–2.48
新加坡	1.23	–	1.23	–
香港	4.4–22.0	–	1.42–20.35	–

附註：

- (1) 於2016年年度，本集團最新進入梅州、漳平、三亞、瑞金、文昌、萍鄉及樟樹。
- (2) 於2016年年度，本集團最新進入泰安、荷澤、淮北、金華、聊城、台州、太和縣、棗莊及濰坊。
- (3) 於2016年年度，本集團最新進入廣元、內江、都勻、福泉、龍里縣、麻江縣、巴中、梧州、畢節、峨眉山、樂山、六盤水、黔东南苗族侗族自治州、欽州、文山及玉林。
- (4) 於2016年年度，本集團最新進入寶雞、安康及平涼。
- (5) 於2016年年度，本集團最新進入呼倫貝爾、烏蘭察布、廊坊及大同。
- (6) 於2016年年度，本集團最新進入隨州、南陽、滎陽、商丘、恩施、焦作、襄樊、衡陽、濟源、潛江、信陽、周口及駐馬店。

# 管理層討論及分析



社區服務行業正從勞動密集型向技術型轉型。因此，本集團一直不遺餘力地通過互聯網的應用、智能設備的投入、管理體系的提升來為社區提供更優質服務體驗。利用互聯網和移動互聯網技術，本集團實現總部監控中心對全國項目的有效監控，大大減少了中間管理層級，實現了組織扁平化。本集團也將其管理的社區根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定定制的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，本集團在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本控制能力。

與此同時，本集團積極打造社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線上平台，一方面增加了社區居民的便利性，另一方面也增進了社區業主與本集團的聯繫。同時，本集團根據社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社區服務品質，另外一方面也將高效瞭解社區業主的即時所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區線上和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

2016年，本集團的生態圈建設取得了重大進步，E維修、E電梯、E家政、E安全已經全面進入基礎社區服務領域，進一步提升了集團的服務和管理效率。例如，E維修日均單量超過10,000單，在沒有增加社區維修預算的前提下提高了社區維修與保養服務的質量；E電梯目前監管電梯數量達到20,000台，通過搭建電梯維保的SaaS（軟件即服務）系統，形成覆蓋電梯營運、維保信息、材料供應等多個維度的清晰平面圖，可進一步用作開展精細化運營之基礎，為本集團大幅減少了電梯維保服務的質量管控成本。

## 顧問服務

為延伸本集團的覆蓋範圍、向更多受眾展示本集團的服務及能力、使本集團的品牌更廣為人知及擴闊社區租賃、銷售及其他服務的客戶基礎，本集團已選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。根據該等安排，物業管理公司訂約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，改善彼等自身的營運標準及控制提供服務的營運成本。此外，本集團按照合約為相關社區提供社區租賃、銷售及其他服務，日後可能為本集團產生額外收益。

於2016年12月31日，本集團向中國167個住宅社區訂約提供顧問服務。截至2016年12月31日止年度，本集團就顧問服務產生的收入為人民幣45.2百萬元（2015年：人民幣49.2百萬元），或佔2016年總收益的3.4%（2015年：5.9%）。顧問服務的毛利率接近100%。

相關合約一般最少為期兩年。本集團向該等地區物業管理公司就彼等營運的多個方面(如物業管理、工程、品質控制及人力資源管理)提供諮詢及意見。此外，本集團按照合約可以本集團自有的品牌名稱於相關社區提供社區租賃、銷售及其他服務。

### 工程服務

本集團透過外予合資格協力廠商承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務的附屬公司深圳市開元同濟樓宇科技有限公司(「深圳市開元同濟」)及深圳安彩華能源有限公司，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。本集團的工程服務主要包括(i)設備安裝服務(包括自動化及其他硬件設備安裝服務)；(ii)維修及保養服務；(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務；及(iv)節能裝置及能源平台租賃服務。

為進一步提高物業服務的效率，並實現更佳的客戶體驗，本集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造。2016年，彩生活智慧社區模式由3.0版本升級為3.3版本。入口與場景設計方面，在原有基礎上增加二維碼掃碼開門功能及停車場車牌識別系統，並設立社交版塊，為住客提供溝通平台，該等措施在給客戶提供便捷的同時增強彩之雲APP的客戶黏性。此外，智慧社區3.3版本在組織專業化、產品化方面深度完善(包括但不限於收費專業化、停車場運營專業化、E電梯、E安全、E家政、E維修、E租房、E理財)，進一步從用戶需求和高效支援等多個層面來打造社區互聯網生態圈。2016年，本集團共完成624個社區的硬體升級改造(其中部分為對原改造社區的二次升級)，累計改造社區數量達到1,227個，於全部在管社區數量中佔比52.5%。

### 自動化及其他硬體設備安裝服務

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

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

本集團以LED燈、動態感應燈及具能源效益的升降機等節能設備取代本集團所管理或提供服務的住宅社區的現有硬體，協助該等社區實現能源節約。

# 管理層討論及分析



## 社區公用設施維修及保養服務

本集團就住宅社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬體提供維修及保養服務。隨著彩生活管理模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，透過定期保養降低上述硬體設備出現重大故障而需進行大型維修的可能性。於2016年12月31日，本集團獲委聘為所管理或提供顧問服務的1,062個住宅社區提供維修及保養服務。

## 社區自動化設備租賃服務

本集團為所管理或提供顧問服務的住宅社區提供自動化及其他設備升級服務。該等設備包括停車場保安系統、樓宇進入系統及遠端監控攝錄機等。該等設備由深圳市開元同濟及Shenzhen Yixuan Technology Co., Ltd投資並透過本集團的設備租賃計劃提供予各住宅社區使用。於2016年12月31日，本集團累計完成1,227個住宅社區完成自動化及其他設備升級項目。

## 節能服務

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，包括節能設施及能源管理平台租賃服務。

## 社區租賃、銷售及其他服務

通過十五年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線下服務團隊，與社區居民建立起良好的信任關係，對社區居民的需求以及社區場景的構建有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區住戶的瞭解，本集團專注於打造一個開放式的線上平台，讓住戶可以透過彩之雲APP與當地各類服務或商品供應商聯繫，為居民創造更加便捷的社區生活環境。

作為本集團的線上運營平台，彩之雲APP在2016年取得較大的發展。通過不斷優化繳納物業費、服務投訴、服務通知以及掃一掃開社區大門等剛性高頻功能的使用，提升社區業主與本集團之間的互動和聯繫，也增強了業主對彩之雲平台的黏性。於2016年12月31日，彩之雲APP註冊用戶數增加至3,026,000人，活躍用戶數增加至1,737,000人，較2015年末分別增長51.1%和102.4%。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能力，確實將線上和線下業務進行無縫整合。

與此同時，本集團持續專注建立開放平台戰略，通過孵化以及價值鏈重構戰略兩條路徑，與多家供應商垂直應用開展合作，共同探索基於多樣性社區場景的業務拓展。目前，本集團已經與深圳乾訊科技有限公司(E維修的供應商)、深圳市合和年投資諮詢有限公司(E理財的供應商)、深圳市彩之家房地產策劃有限公司(E租房的供應商)、京東等建立合作關係。於2016年12月31日，E維修的日單量已經超過10,000單，其中95%的單量來源於業主家庭；E理財的全年累計投資總額達到人民幣1,923.2百萬元，其中彩富人生全年累計投資金額達到1,819.1百萬元，良好的經營資料顯示彩生活生態圈的構建初有成效。

而伴隨彩生活住宅銷售模式的推進，社區居民在彩之雲賬戶中的飯票金額不斷增多。由於飯票的累積，本集團能以更好的議價能力妥善組織供應商，以優惠的價格提供優質產品與服務。飯票作為彩生活商業生態圈的連接紐帶，亦將帶動生態圈的進一步完善。

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

### 公共空間租賃協助

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

### 網上推廣服務及租賃信息系統軟件

本集團與不同產品及服務供應商合作，並透過本集團營運的線上平台彩之雲APP向業主推廣產品或服務。產品及服務供應商根據其透過彩之雲APP下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。於2016年12月31日，彩之雲平台APP向1,963個住宅社區提供服務。此外，本集團向其提供管理或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

當業主向本集團尋求租賃協助時，本集團會將個案轉交予獨立協力廠商物業代理，而該代理會作為一手租戶以固定租期向業主承租單位，並以溢價或於涵蓋一手租戶所享免租期的期間分租單位予合適租戶以賺取租金。

### 其他

主要包括(i)購物協助；(ii)能源管理服務；(iii)泊車管理服務；及(iv)其他服務。

## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務、(ii)工程服務及(iii)社區租賃、銷售及其他服務。截至2016年12月31日止年度，總收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣827.6百萬元增加62.2%至約人民幣1,342.1百萬元。

收益增長主要源於(i)計算收益的總建築面積增加；(ii)特別由於年內收購物業管理公司使包幹制合約大幅增加及(iii)本集團提供社區租賃、銷售及其他服務的數量增加。



# 管理層討論及分析



## 物業管理服務

截至2016年12月31日止年度，物業管理服務收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣586.3百萬元增加80.6%至人民幣1,059.1百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度		變動 金額 人民幣千元	百分比
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元		
酬金制	163,960	143,696	20,264	14.1
包幹制	758,169	288,603	469,566	162.7
預售服務	91,772	104,837	(13,065)	(12.5)
顧問費	45,166	49,196	(4,030)	(8.2)
<b>物業服務費總額</b>	<b>1,059,067</b>	<b>586,332</b>	<b>472,735</b>	<b>80.6</b>

有關增加主要源於：

- 由於向開元國際、重慶泓山物業管理有限公司(以下稱為「泓山」)及成都宏鵬物業管理有限公司(以下稱為「宏鵬」)作出收購事項完成以及其他服務費中較大部分根據包幹制按總建築面積徵收的物業管理公司的收購事項，導致按包幹制計算的收益增加約人民幣469.6百萬元。於2016年12月31日，按包幹制計算收益的總建築面積由2015年同日的21.2百萬平方米增加29.0百萬平方米至50.2百萬平方米；
- 隨著計算收益的總建築面積增加，來自按酬金制收取的服務費的收益增加人民幣20.3百萬元。於2016年12月31日，按酬金制計算收益的總建築面積由2015年同日的196.0百萬平方米增至218.0百萬平方米，增幅為22.0百萬平方米或11.2%；
- 截至2016年12月31日止年度，就提供預售相關服務所收取服務費的收益較截至2015年12月31日止年度所收費用減少人民幣13.1百萬元。
- 根據顧問服務合約收費所得收益輕微減少人民幣4.0百萬元。於2016年12月31日，顧問服務合約下的計算收益的總建築面積由2015年12月的15.2百萬平方米增加7.4百萬平方米或48.7%至22.6百萬平方米。由於先前由本集團提供顧問服務之較大部份物業管理公司已於2015年被本集團收購，故提供予於2015年收購的該等物業管理公司之顧問服務將終止。於2016年，開元國際與萬象美物業管理有限公司於2016年8月2日訂立一份新的顧問合約，導致顧問服務合約下的總建築面積增加，及於2016年錄得收入人民幣14.5百萬元。

由於上述因素，物業管理服務截至2016年12月31日止年度的收益佔本集團總收益78.9%，較截至2015年12月31日止年度的70.8%增加8.1個百分點。

## – 工程服務

截至2016年12月31日止年度，工程服務收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣135.4百萬元減至人民幣126.1百萬元，減幅為6.9%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		變動	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	金額 人民幣千元	百分比
設備安裝	<b>36,224</b>	31,660	4,564	14.4
維修及保養服務	<b>47,159</b>	79,105	(31,946)	(40.4)
設備租賃	<b>31,275</b>	24,661	6,614	26.8
節能服務	<b>11,488</b>	–	11,488	–
<b>工程服務費總額</b>	<b>126,146</b>	135,426	(9,280)	(6.9)

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 社區維修及保養服務的收益較截至2015年12月31日止年度減少40.4%。為了提高向本集團管理的住宅社區提供之維修及保養服務效益及集中發展平台相關業務，若干維修及保養服務外判予本集團一名合約供應商深圳乾訊，導致社區維修及保養服務由截至2015年12月31日止年度的人民幣79.1百萬元減少人民幣31.9百萬元，至截至2016年12月31日止年度的人民幣47.2百萬元。
- (b) 租賃節能裝置及能源管理平台的服務費用上升人民幣11.5百萬元，這是本集團於2016年引入的新業務。
- (c) 於2016年，就本集團社區設備租賃服務收取的收益隨著社區設備升級計劃推行而增加人民幣6.6百萬元。
- (d) 截至2016年12月31日止年度的設備安裝服務收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣31.7百萬元增至人民幣36.2百萬元，增幅為14.4%，與本集團訂約或即將訂約的物業管理服務總建築面積有關。

# 管理層討論及分析



## – 社區租賃、銷售及其他服務

截至2016年12月31日止年度，社區租賃、銷售及其他服務收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣105.9百萬元增至人民幣156.9百萬元，增幅為48.1%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		變動	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	金額 人民幣千元	百分比
公共空間租賃協助	<b>37,082</b>	30,397	6,685	22.0
來自網上推廣服務及 租賃信息系統軟件 的使用費	<b>74,015</b>	49,140	24,875	50.6
住宅及零售單位租賃及 銷售協助	<b>19,696</b>	17,821	1,875	10.5
其他服務	<b>26,063</b>	8,529	17,534	205.6
<b>社區租賃、銷售及 其他服務費總額</b>	<b>156,856</b>	105,887	50,969	48.1

社區租賃、銷售及其他服務增長乃主要源於：

- 來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費於2016年增加約人民幣24.9百萬元，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，來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費由2015年的人民幣49.1百萬元增至2016年的人民幣74.0百萬元，增幅為50.6%。
- 於2016年，社區公共空間租賃協助的佣金收入由2015年的人民幣30.4百萬元增至人民幣37.1百萬元，增幅為22.0%，與總建築面積增長有關。
- 住宅及零售單位租賃及銷售協助收益由2015年的人民幣17.8百萬元增加人民幣1.9百萬元至2016年的人民幣19.7百萬元，是由總建築面積增長所帶動。
- 其他服務收入由2015年的人民幣8.5百萬元增至2016年的人民幣26.1百萬元，增幅為205.6%，此乃由於本集團於2016年推出多項新業務。截至2016年12月31日止年度的收益主要包括(i)購物協助；(ii)節能管理服務；(iii)停車場管理服務；及(iv)其他服務。



### 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、保安攝錄機電線、管道及其他)、公用設施成本、折舊與攤銷及其他。截至2016年12月31日止年度,銷售及服務成本約為人民幣756.3百萬元,較2015年約人民幣373.2百萬元增加102.7%。增幅主要由於收購泓山、宏鵬及其他物業公司所致,成本中大部份來自包幹制物業管理服務合約以及與物業發展商訂約的預售服務。

### 毛利及毛利率

截至2016年12月31日止年度,整體毛利由截至2015年12月31日止年度約人民幣454.6百萬元增加28.9%至約人民幣585.8百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅相若。

2016年的整體毛利率由2015年的54.9%減少11.3個百分點至43.6%。減幅主要由於收購開元國際及其他物業公司,帶來相當大額的包幹制物業管理服務費,以致毛利率降低。

#### (i) 物業管理服務

截至2016年12月31日止年度,物業管理服務的毛利率由2015年的46.8%下降11.2百分點至35.6%,主要原因為按包幹制的物業管理服務的收益增加,而有關服務的毛利率與按酬金制提供的物業管理服務及顧問服務相比較低。

#### (ii) 工程服務

截至2016年12月31日止年度,工程服務部分的毛利率由2015年約55.9%減少4.9百分點至約51.0%。減少主要由於開元同濟毛利率較低的設備安裝業務於本期的毛利佔比增加所致。

#### (iii) 社區租賃、銷售及其他服務

截至2016年12月31日止年度,社區租賃、銷售及其他服務分部的毛利由2015年約人民幣104.1百萬元增至約人民幣144.1百萬元,增幅為38.4%。毛利率由2015年的98.3%減少6.4個百分點至2016年的91.9%。減少乃主要由於2016年引入若干新業務: i) 向住宅社區收取的節能管理服務費,佔增值服務分部總毛利之6.2%。節能管理服務毛利率為77.8%,低於2015年的增值服務分部之毛利率; ii) 主要來自分租上海彩生活時代廣場之分租業務,為負毛利人民幣2.5百萬元。整棟大樓於2016年11月30日移交予本集團,自始開始攤銷租金。於2016年12月31日,本集團已與承租方達成8份分租協議,為分租業務帶來人民幣0.7百萬元的貢獻。

# 管理層討論及分析



## 其他盈利及虧損

本集團截至2016年12月31日止年度的其他盈利及虧損為虧損人民幣30.9百萬元，較截至2015年12月31日止年度的虧損人民幣26.8百萬元增加15.3%。該變動的趨勢主要由於(i)按酬金制向住戶收費的付款中確認的減值虧損由人民幣19.1百萬元減少至人民幣17.3百萬元；(ii)就貿易應收款項確認的減值虧損由人民幣9.4百萬元增至人民幣11.5百萬元(根據本集團對本集團物業管理及工程服務合約結餘進行的審閱，本集團相信有關金額可能無法收回)；及(iii)出售物業、廠房及設備的虧損由人民幣0.6百萬元增加至人民幣4.4百萬元。

## 其他收入

截至2016年12月31日止年度的其他收入為人民幣19.6百萬元，相對截至2015年12月31日止年度的人民幣13.8百萬元增加42.0%。增幅主要由於(i)無條件的政府補助由人民幣6.3百萬元增加至人民幣9.4百萬元；及(ii)指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入由人民幣0.4百萬元增加至人民幣2.8百萬元。

## 銷售及分銷開支

截至2016年12月31日止年度的銷售及分銷開支為人民幣13.5百萬元，相對截至2015年12月31日止年度的人民幣16.3百萬元減少17.2%，主要由於2015年產生的彩之雲平台一次性推廣開支所致。

## 行政成本

本集團行政成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣216.9百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣297.5百萬元，增幅為37.2%。本集團繼續收緊成本控制措施。行政成本增加乃主要由於(i)本集團業務規模隨著總建築面積增加而擴大，特別是包幹制收費的總建築面積增加，因而留聘更多後勤人員負責總部管理職能及其他集中管控職能(如財務及人力資源服務)；(ii)本公司於2016年3月18日授出購股權，連同2014年及2015年所授出的各批次，合共導致截至2016年12月31日止年度計入人民幣79.0百萬元(2015年：人民幣88.5百萬元)的行政成本；及(iii)本集團擴展至更多地區/城市，導致本集團部分所收購當地物業管理公司涉及的地區行政開支增加。

## 按酬金制向住宅社區收支的開支

截至2016年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區收支的開支為人民幣66.3百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣47.2百萬元增加40.5%，增幅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加。本集團集中管控的服務(例如財務會計、人力資源、業務營運、法律服務等)，繼而導致向社區層面收支的有關開支持續增加。

## 融資成本

截至2016年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣38.0百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣11.1百萬元增加242.3%，主要歸因於(i)2016年發行的公司債券的利息開支增加人民幣14.4百萬元；(ii)資產抵押債券的利息開支增加人民幣6.9百萬元；及(iii)銀行借款利息開支由人民幣10.9百萬元增加至人民幣15.9百萬元。

## 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、11.00港元及5.76港元。自截至2016年12月31日止年度的損益表扣除的購股權開支約為人民幣79.0百萬元。

## 投資物業的公平值變動

本集團投資物業的公平值變動由2015年的人民幣7.0百萬元減少21.4%至2016年的人民幣5.5百萬元。投資物業的公平值持續增加主要由於各投資物業市值增加所致。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由2015年約人民幣69.4百萬元增加17.9%至2016年約人民幣81.8百萬元。增加主要由於企業所得稅即期稅項由2015年的人民幣78.1百萬元增加21.5%至人民幣94.9百萬元。

## 年內經調整溢利

經調整溢利界定為扣除本集團首次公開及任何其他發售成本、計入損益表的購股權計劃、折舊、攤銷及呆賬撥備前的年內溢利。由於此等成本項目既屬非經常性，亦非現金支出，本公司相信，個別分析此等成本項目的影響令本集團經營業績的組成部分更為清晰，為投資者提供有用的額外資料以評估本集團的業務經營表現。以下載列年內經調整溢利與年內溢利(香港財務報告準則中最高為直接可資比較的計量)的對賬：

	截至12月31日止年度		變動	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	人民幣千元	百分比
香港財務報告準則項下				
年內溢利	<b>216,011</b>	182,655	33,356	18.3
加入：				
購股權開支	<b>79,041</b>	88,479	(9,438)	(10.7)
折舊及攤銷	<b>38,165</b>	21,055	17,110	81.3
呆賬撥備	<b>21,597</b>	21,350	247	1.2
年內經調整溢利	<b>354,814</b>	313,539	41,275	13.2

## 物業、廠房及設備

於2016年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面值由2015年12月31日約人民幣167.1百萬元增加8.2%至約人民幣180.8百萬元，主要由於(i)添置智能化系統改造項目約人民幣48.6百萬元；(ii)新增租賃物業裝修人民幣4.1百萬元，並由(iii)出售辦公室大樓約人民幣14.0百萬元；(iv)年內撥備折舊人民幣27.8百萬元所抵銷。

# 管理層討論及分析



## 無形資產

於2016年12月31日，本集團所持有無形資產的賬面值為人民幣210.3百萬元(2015年12月31日：人民幣152.0百萬元)。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2016年12月31日，本集團持有投資物業約人民幣92.5百萬元(2015年12月31日：人民幣88.8百萬元)。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。投資物業增加主要由於添置投資物業約人民幣4.4百萬元及各投資物業市值增加約人民幣5.5百萬元，抵銷出售投資物業約人民幣4.8百萬元。

## 可供出售投資

可供出售投資指(i)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」)所發行的上市股本證券的投資，該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市，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，及(ii)於蕪湖歌斐資產管理有限公司(「蕪湖歌斐」)及深圳百城精工有限公司的投資。

## 商譽

自2016年1月1日以來，本集團已收購22間物業公司，於截至2016年12月31日止年度產生商譽人民幣173.9百萬元。根據本公司管理層所進行之減值評估，相關商譽不存在減值跡象，故截至2016年12月31日止年度毋須計提任何減值撥備。

## 遞延稅項

於2016年12月31日，因呆賬撥備而產生的遞延稅項資產約為人民幣26.5百萬元。本集團因無形資產攤銷、可供出售投資公平值調整、投資物業公平值調整及長期應收款項及其他的暫時差額而產生的遞延所得稅負債合共為人民幣73.9百萬元。

## 銀行結餘及現金

於2016年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為等值人民幣754.8百萬元，較2015年12月31日約人民幣419.5百萬元增加79.9%。銀行存款及現金結餘增加主要來自：(i)經營活動產生淨現金流入人民幣321.8百萬元；(ii)發行公司債券的所得款項淨額人民幣388.1百萬元；(iii)發行資產抵押債券的所得款項淨額人民幣284.9百萬元；(iv)收購物業管理公司產生現金流出淨額約為人民幣220.7百萬元；(v)墊付予債務人的現金人民幣230.3百萬元；(vi)宣派2015年股息付款所產生的現金流出額人民幣84.7百萬元；及(vii)分別認購深圳市美易家及蕪湖歌斐股份的開支約人民幣110.0百萬元。

### 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管理及服務收入、工程服務下的設備安裝服務收入、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。

於2016年12月31日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣278.8百萬元，較2015年12月31日約人民幣186.5百萬元增加約人民幣92.3百萬元，主要因為：(i)於2016年本集團實際產生收入的按包幹制計算的物業總建築面積增加29.0百萬平方米，導致貿易應收款項增加人民幣54.0百萬元；(ii)向本集團有意收購的八家物業管理公司收取的顧問費，為2016年12月31日的貿易應收款項貢獻人民幣22.9百萬元，該等款項將於收購後結付；(iii)於2016年12月31日，本集團與多名物業開發商訂立若干協議。經協定，本集團收取的安裝服務費及預售服務費將由多項指定物業而非現金方式結付，貿易應收款項總額人民幣40.4百萬元(2015年：人民幣23.0百萬元)將可獲抵銷。由於物業所有權證書尚待審批，因此貿易應收款項結餘尚未結清。本集團其後收回貿易應收款項超過人民幣40.6百萬元。

其他應收款項及預付款項由2015年12月31日約人民幣117.7百萬元增至2016年12月31日約人民幣203.5百萬元，主要由於：(i)其他按金增加人民幣25.8百萬元，主要來自租賃上海彩生活時代廣場的租賃按金；(ii)由於本集團業務擴張及本集團合約總建築面積增加令向員工墊款增加人民幣20.3百萬元；(iii)由於預付設備升級項目，向供應商預付款項增加人民幣12.1百萬元，有關項目在本集團管理的住宅社區被廣泛推廣；(iv)由於本集團於住宅及零售單位租賃協助服務收益增長導致代表彩之家就住宅及零售單位租賃協助服務向客戶應收款項增加人民幣14.3百萬元；及(v)由於2016年收購物業管理公司(按包幹制收費)，令按包幹制代表住戶付款增加人民幣7.7百萬元。

### 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根據包幹制代表住戶收款的應付款項、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，具體分析如下：

- (1) 貿易應付款項由2015年12月31日約人民幣80.2百萬元增至2016年12月31日約人民幣114.0百萬元，主要由於本集團根據包幹制安排進行的物業管理服務業務錄得增長。
- (2) 其他應付款項及應計款項由2015年12月31日約人民幣421.2百萬元增加至2016年12月31日約人民幣596.2百萬元，主要由於：
  - (i) 預收客戶款項增加人民幣60.8百萬元、已收按金人民幣39.6百萬元及根據包幹制代表住戶收款增加人民幣4.1百萬元，此乃主要由於透過收購附屬公司(例如泓山、宏鵬及其他物業管理公司)令本集團按包幹制提供服務的小區數量增加299個；
  - (ii) 隨著收購新附屬公司，僱員數目上升，導致應計員工成本增加人民幣20.2百萬元及退休福利供款撥備增加人民幣17.8百萬元。
  - (iii) 本集團擴展業務導致其他應付稅項增加人民幣4.9百萬元；未付應付稅項由2015年12月31日的人民幣47.8百萬元增加至2016年12月31日的人民幣52.7百萬元。
  - (iv) 於2016年收購活動活躍，導致收購附屬公司應付代價增加人民幣4.3百萬元。



### 指定為按公平值計入損益的金融資產

指定為按公平值計入損益的金融資產包括 (i) 投資於一間聲譽良好的證券公司發行的貨幣市場基金及 (ii) 透過深圳市彩付寶網絡技術有限公司擁有的線上平台投資的債務。截至2016年12月31日止年度，指定為按公平值計入損益的金融資產的結餘為人民幣83.3百萬元。

### 股本

於2016年12月31日，本公司的已發行股份總數為1,000,119,000股(2015年12月31日：1,000,119,000股)，股本為人民幣79,325,000元(2015年12月31日：人民幣79,325,000元)。

### 現金狀況

於2016年12月31日，本集團的現金總額(包括已質押銀行存款)由2015年12月31日約人民幣970.9百萬元增加28.5%至約人民幣1,247.5百萬元。在現金總額中，已質押銀行存款人民幣492.7百萬元(2015年12月31日：人民幣551.4百萬元)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2016年12月31日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)為1.9，較2015年12月31日的1.5有所增加。增加源自公司債券及資產抵押債券(「資產抵押債券」)的資金收入合共人民幣700.0百萬元。

### 借款及本集團資產抵押

於2016年12月31日，本集團合共有銀行借款人民幣660.3百萬元(2015年12月31日：約人民幣593.0百萬元)，當中約人民幣490.0百萬元(2015年12月31日：人民幣543.0百萬元)由本集團銀行存款抵押，金額約為人民幣492.7百萬元(2015年12月31日：人民幣551.4百萬元)及約人民幣71.7百萬元由三家公司的股權抵押，而餘下人民幣98.6百萬元為純信用貸款。

### 資本負債淨比率

於2016年12月31日，資本負債淨比率為5.9%(2015年12月31日：3.8%)，乃由於年內提取額外純信用貸款人民幣48.6百萬元所致。資本負債淨比率由債務淨額(無抵押銀行借款)除以權益總額計量。

# 管理層討論及分析



## 匯兌風險

本集團之營運主要設在中國。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。截至2016年12月31日止年度，儘管人民幣兌美元及港元有所貶值，惟董事預期人民幣匯率的任何波動不會對本集團營運造成重大不利影響。

## 僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團約有7,727名僱員(2015年12月31日：約7,537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**，49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，亦為本公司首席執行官。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17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2016年就讀中歐國際工商學院創業和經營項目。

**董東先生**，53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，負責本集團資訊科技的營運及管理。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。董先生於物業管理方面擁有17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，負責花樣年集團的整體營運。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18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)的專案經理、行銷部經理、估值部經理及總經理助理，主要負責市場行銷及估值事宜。潘先生於1992年7月取得成都科技大學水利水電工程學士學位，並持有清華大學的高級管理人員工商管理碩士學位。潘先生亦為中國合資格土地估價師及深圳市不動產估價學會會員。

**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、財務總監及公司秘書。林先生於2012年5月加入花樣年集團，負責花樣年集團的投資者關係、財務及合規相關事宜。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、並購及海外融資；該公司於聯交所主板上市，主要從事物業開發業務。林先生於專業核數方面積逾16年經驗，並在投資者關係管理、核數、並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，該公司於聯交所主板上市，主要於香港從事提供金融服務。林先生目前亦為天馬娛樂控股有限公司(股份代號：8039)的獨立非執行董事，該公司於聯交所創業板上市，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**，46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，彼透過該等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，周先生為雅虎中國之行政總裁。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行銷業務，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學碩士學位。

### 獨立非執行董事

**譚振雄先生**，66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**，49歲，於2014年6月11日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。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2012年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年，彼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。彼擔任奇虎360的獨立非執行董事及股份於聯交所主板買賣的中國蒙牛乳業有限公司的獨立非執行董事。廖博士現為彩生活及361度國際有限公司的獨立非執行董事，上述公司均於聯交所主板上市。

## 董事履歷

許新民先生，65歲，房地產經濟師職稱，於房地產行業積逾22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

**葉暉先生**，44歲，為本集團總顧問。彼於2004年加入本集團，負責戰略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路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22年經驗。在加入本集團前，他曾於1992年9月至1996年3月出任深圳嘉兆科技有限公司(該公司主要從事電腦線路技術業務)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(該公司主要從事資訊系統)總經理，主要負責開發資訊系統。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2015年9月開始就讀於北京清華大學EMBA班。

**昌榮先生**，40歲，為本集團副總裁。彼於2002年加入本集團，負責本集團基礎物業服務板塊業務的運作及管理。彼於物業管理方面擁有約16年經驗。在加入本集團前，他曾於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**，39歲，為本集團副總裁。彼於2001年加入本集團，負責本集團彩生活物業管理項目的運作及管理。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路服務的總經理。彼於工程及物業管理方面擁有超過17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社區網絡部經理，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2015年9月就讀於中歐國際商學院EMBA。



## 高級管理層履歷

**段斐欽博士**，38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12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，負責投融資計劃等工作。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行銷副總監，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。

**劉暢先生**，40歲，為本集團CFO(首席財務官)。彼於2016年6月加入本集團，負責集團財務管理工作。劉先生在財務管理方面擁有逾15年經驗。在加入本集團前，彼曾於2015年4月至2016年5月出任深圳諾普信農化股份有限公司任職財務總監，主要負責公司企業財務管理工作；於2009年11月至2015年4月，出任保利協鑫能源控股有限公司執行總裁助理，主要負責該集團的戰略監控及管理以及資本運作；於2004年11月至2009年11月，劉先生任職於華為技術有限公司，主要負責拉丁美洲及東南亞各自的地區財務管理；於2001年7月至2004年11月，出任金蝶國際軟體集團有限公司預算主管，主要負責該集團的年度預算。劉先生於2001年7月畢業於西安交通大學，持有經濟學士學位，其後取得國際會計師公會(AIA)資格，並成為澳洲公共會計師協會(FIPA)會員，並於2016年6月取得曼賈斯特商學院工商管理MBA證書。

**張其亮先生**，44歲，為本集團研究院首席科學家，彼於2015年12月加入本集團，負責開展未來物業發展、轉型及升級等相關研究工作，包括物業ERP體系建設、物聯網、社區金融和大數據等。張其亮先生在大型商業銀行信息化建設方面擁有超過約21年經驗。在加入本集團前，彼自2002年12月至2014年9月為思科(Cisco System, China)大中華區金融行業首席架構師，主要負責為國內大型商業銀行提供全行IT基礎設施架構設計與諮詢服務。自2000年12月至2002年11月，於馬可尼通信系統(北京)公司任職高級顧問工程師。自1998年7月至2000年12月，彼於IBM(中國)任顧問資訊技術專員(Advisory IT Specialist)。自2013年至今，張先生業餘時間擔任清華大學五道口金融學院高管教育中心講師，主講互聯網金融與傳統企業轉型相關課程。張先生於1995年7月自北京清華大學電子工程系畢業，取得工學學士學位，擁有三重CCIE認證(編號6099，包括SNA/IP、安全和路由交換)，同時擁有ITILv3.0和由國際開放組織(The Open Group)專業制訂的企業架構(EA)設計框架TOGAF認證。

## 高級管理層履歷

**錢坤先生**，47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24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工作。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工作。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**，51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12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)副經理及黨支部書記，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。

**丁楊女士**，41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。丁女士在行銷開發及品牌方面擁有12餘年經驗。彼於2004年至2006年為本集團行銷部主管，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、推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**，37歲，為本集團CHO(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逾9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)獲得碩士學位。於2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

## 高級管理層履歷

**韓金女士**，40歲，為本集團CXO(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12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。

**姚琦先生**，49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行銷、物業管理擁有25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、投資運營和行銷代理)常務副總經理，主要負責地產項目行銷代理。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行銷。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行銷代理)，出任總經理，主要負責地產項目的代理策劃與行銷。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行銷代理)，出任總經理，主要負責地產項目的代理策劃與行銷。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。

**付國君先生**，43歲，為本集團運營中心高級總監，彼於2015年8月加入本集團，負責本集團運營中心線下運營管理工作。付先生於服務業方面擁有約17年經驗。在加入本集團前，彼於2004年8月至2007年3月任西貝餐飲集團市場行銷總監，2007年4月至2008年5月任俏江南餐飲集團市場高級總監，2008年6月至2010年9月蕉葉飲食集團運營總經理，2010年10月至2014年7月任海底撈集團運營總監職務，2014年7月至2015年7月任教於瑞士洛桑酒店管理學院合作院校揚州中瑞酒店職業學院，負責酒店運營管理教學、學院招生和教學管理工作。付先生於1998年畢業於北京印刷學院，2013年7月畢業於北京師範大學經管學院，並取得工商管理碩士學位。



## 高級管理層履歷

**賴安秦先生**，39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12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月任職騰訊控股有限公司(該公司主要從事互聯網增值服務)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月任職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)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月畢業於蘭州大學，取得經濟學學士學位。

**鄭家斌先生**，33歲，為本集團彩富人生產品高級總監，彼於2015年9月加入本集團，負責本集團彩富人生板塊工作的運營及管理事宜。鄭先生於互聯網、行銷方面擁有11年以上經驗。在加入本集團前，彼於2014年11月至2015年7月為家政在綫(家政O2O模式)產品運營總監，主要負責產品體系、運營體系搭建。於2008年5月至2013年5月，彼任職於阿里巴巴集團，其離職前的職位為產品及運營總監，在阿里巴巴任職期間，彼於2011年9月至2013年5月負責雲OS(阿里巴巴集團子公司)雲市場業務規劃及運營規則的制定和實施。2008年5月，阿里巴巴收購PHPWind後其團隊入駐阿里巴巴。彼先後任職支付寶、阿裡雲計算等多家子公司，截止於2011年9月，負責PHPWIND業務戰略策略的實施及推廣，同時還負責所在集團下其他業務。於2005年6月至2008年5月合夥創業，成立PHPWind(國內第二大社區通用產品服務提供者)，並擔任PHPWIND產品技術總監，主要負責產品規劃、運營推廣、團隊管理。其他項目經驗方面，彼於2013年6月至2014年11月期間，以顧問形式先後擔任了怡信諮詢電話顧問、世界工廠落地顧問、養車無憂網落地顧問等，幫助多家企業搭建互聯網模式平台、制定商業模式、改造產品體系及運營體系。

**楊來瑛女士**，43歲，為本集團規劃與融合中心高級總監。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15年工作經驗。在加入本集團前，他曾於2002年1月至2006年5月於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，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。

# 董事會報告

董事會欣然提呈年度報告及本集團截至2016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42。

## 業績及業務回顧

本集團截至2016年12月31日止年度的業績載於第90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9至16頁的「環境、社會與管治報告」、第17至20頁的「主席報告」及第21至42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2017年6月7日(星期三)向全體於2017年6月1日(星期四)已登記為本公司股份持有人的人士宣派末期股息每股10.00港仙，合共100,011,900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2016年12月31日，本公司的已發行股份總數為1,000,119,000股(2015年12月31日：1,000,119,000股)，股本為人民幣79,325,000元(2015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2016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522,300,000元(2015年：人民幣603,800,000元)，包括股份溢價人民幣519,800,000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197,200,000元及累計虧損人民幣185,700,000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

周勤偉先生(於2016年7月25日辭任)

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，董東先生、林錦堂先生及廖建文博士應輪席退任，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，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。

# 董事會報告

## 高級管理層酬金

根據守則條文第B.1.5條，截至2016年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)的年度薪酬按範圍分類載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	2
1,000,001港元至2,000,000港元	13
<hr/>	
	15

各董事截至2016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2016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及淡倉：

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 <sup>(1)及(2)</sup>	720,988,259	72.09%
	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	1,098,940	0.11%
		<hr/>	
		722,087,199	72.20%
董東先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	1,026,300	0.10%
潘軍先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	1,255,440	0.13%
周鴻禕先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	360,000	0.04%
林錦堂先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	510,000	0.05%
譚振雄先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	510,000	0.05%
廖建文博士	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	510,000	0.05%
許新民先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	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)。



# 董事會報告

## (ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

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

附註：

- (1) 深圳市彩之雲網絡由潘軍先生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2016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2016年度或該年年終並無訂立或存續任何股票掛鈎協議。

# 董事會報告

## 購股權計劃

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

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

除非獲本公司股東事先批准，購股權計劃及本公司其他購股權計劃項下可予授出的股份最高數目不得超過本公司股份於聯交所上市後的已發行股份總數的10%(即1,000,119,000股股份)，相當於本年報日期本公司的已發行股本約10%。於本年報日期，購股權計劃項下可供發行的股份總數為90,711,136股，佔本公司已發行股份總數9.07%。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2016年12月31日止年度的變動詳情：

姓名	授出日期	於授出日期的		購股權數目				於2016年		緊隨行使前的收市價 港元	附註
		行使價 港元	股份收市價 港元	於2016年 1月1日 的結餘	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	12月31日 的結餘			
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)	
				347,650				347,650		(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)	
董東先生	2016年3月18日	5.764	5.76	-	100,000	-	-	100,000	-	(4)	
	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)	
				347,650				347,650		(2)	
周勤偉先生(於2016年 7月25日辭任)	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	100,000	-	-	100,000	-	(4)	
	2014年9月29日	6.66	6.66	128,800	-	-	(128,000)	-	-	(1)	
潘軍先生	2015年4月30日	11.00	10.88	338,500	-	-	(338,500)	-	-	(2)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	123,500	-	-	(123,500)	-	-	(3)	
	2014年9月29日	6.66	6.66	-	180,000	-	(180,000)	-	-	(4)	
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)	
				347,650				347,650		(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)	
周鴻禕先生	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)	
譚振雄先生	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)	
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)	
廖建文博士	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)	
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)	
許新民先生	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)	
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)	
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	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
	2014年9月29日	6.66	6.66	17,428,010	-	-	(2,185,559)	15,242,451	-	(1)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	20,511,350	-	-	(1,078,196)	19,433,154	-	(2)及(5)	
若干少數股東	2016年3月18日	5.764	5.76	23,452,300	-	-	(4,651,187)	18,801,113	-	(3)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	32,787,488	-	(1,333,750)	31,453,738	-	(4)	
總計				66,483,140	34,247,488	-	(10,019,492)	90,711,136	-		

# 董事會報告

附註：

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

### 股份激勵計劃

根據日期為2016年7月4日通過之董事會決議案，一項股份激勵計劃已獲董事會採納。於截至2016年12月31日止年度內，就該股份激勵計劃於市場上購入1,607,000股股份。於2016年12月31日，概無向員工授出該等股票。

### 公司債券

於2016年1月，本公司之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元之境內公司債券(「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2016年1月起每年支付。發行價為本金額的98.8%。實際年利率為7.9%。境內公司債券一將於2019年1月到期。

於2016年9月，深圳彩生活發行本金總額為人民幣300,000,000元之境內公司債券(「境內公司債券二」)。境內公司債券二由花樣年中國，按名義年利率7.0%計息，有關利息自2016年9月起每年支付。發行價為本金額的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」)，可按本金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。債券持有人持有之認沽期權被視為內嵌衍生工具，與主合約的經濟特色及風險具有密切關係，故此，認沽期權並無獨立於負債成份。

# 董事會報告

## 已發行資產抵押債券

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%之年利率計算。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%。

就人民幣135,000,000元之若干部分之資產抵押證券而言，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證券持有人享有認沽權(「認沽期權」)。債券持有人持有之認沽期權被視為內嵌衍生工具，與經濟特色及主合約風險具有密切關故此，認沽期權並無獨立於負債成份。

截至2016年12月31日止年度，本集團根據協議償還本金及利息。根據資產抵押債券安排的收入結餘為人民幣275.1百萬元。

除上述披露外，於截至2016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

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2016年12月31日，據董事所知，下列主要股東(董事及本公司最高行政人員除外)或機構於本公司股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的5%或以上權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身分／權益性質	擁有權益的 本公司普通股數目	概約百分比
曾寶寶女士	受控法團的權益 <sup>(1)及(2)</sup>	722,331,259	72.22%
Ice Apex	受控法團的權益 <sup>(1)及(2)</sup>	722,331,259	72.22%
Fantasy Pearl	實益擁有人 受控法團的權益 <sup>(1)及(2)</sup>	1,343,000 720,988,259	
		<hr/>	<hr/>
		722,331,259	72.22%
花樣年控股	實益擁有人 <sup>(1)</sup> 其他權益 <sup>(2)</sup>	503,956,782 217,031,477	
		<hr/>	<hr/>
		720,988,259	72.09%
Splendid Fortune	實益擁有人 <sup>(3)</sup> 其他權益 <sup>(4)</sup>	217,031,477 503,956,782	
		<hr/>	<hr/>
		720,988,259	72.09%
蔚成	受控法團的權益 <sup>(3)及(4)</sup>	720,988,259	72.09%

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2016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2016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2016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

### 投資協議

於2016年8月25日，蕪湖歌斐資產管理有限公司(「蕪湖歌斐」)、花樣年中國、深圳市彩生活、深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(「美易家」)及深圳市嘉信諮詢服務有限公司(「深圳嘉信」)就成立基金訂立投資協議(「投資協議」)，為期2年(如需要可續約)，估計注資人民幣980百萬元。蕪湖歌斐(或其關連公司)、花樣年中國、深圳市彩生活(或其關連公司)及美易家(或其關連公司)促使的認購人將分別注資人民幣600百萬元、人民幣260百萬元、人民幣60百萬元及人民幣60百萬元，分別佔基金注資總額約61.3%、26.5%、6.1%及6.1%，並將以現金支付。

於投資協議日期，花樣年控股於本公司的已發行股份中擁有約72.06%的權益。花樣年控股為本公司的控股股東及關連人士。訂立投資協議就上市規則而言構成彩生活的關連交易。投資協議的詳情載於本公司日期為2016年8月25日的公告。

### 股份轉讓協議

於2016年10月9日，深圳彩生活與深圳市花樣年地產集團有限公司(「花樣年地產集團」)訂立股份轉讓協議，據此，深圳彩生活同意向花樣年地產集團轉讓深圳市星彥行置業有限公司(「深圳星彥行」)全部註冊資本(「出售事項」)，代價為人民幣13,000,000元。於出售事項完成後，本集團將不再於深圳星彥行擁有任何權益。

花樣年地產集團為本公司控股股東兼關連人士花樣年控股的附屬公司。因此，訂立股份轉讓協議構成本公司的關連交易。出售事項詳情載於本公司日期為2016年10月11日的公告內。

截至2016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。

# 董事會報告

## 持續關連交易

截至2016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43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，深圳市開元同濟與花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」)及深圳市花樣年地產集團有限公司(「深圳市花樣年」)(各為花樣年集團的間接全資附屬公司)訂立工程服務框架協議(「2014年工程服務協議」)，據此，深圳市開元同濟同意向花樣年集團就各方發展的若干物業提供工程服務(「工程服務」，包括但不限於安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務)，年期自上市日期起至2016年12月31日止。

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

於2016年11月30日，本公司全資附屬公司深圳市開元同濟與花樣年集團(中國)及深圳市花樣年訂立補充協議(「補充協議」)，以修訂工程服務協議項下持續關連交易截至2016年12月31日止年度的年度上限。經修訂2014年工程服務協議之經修訂年度上限為人民幣23,000,000元。補充協議之詳情已載於本公司日期為2016年11月30日之公告。

截至2016年12月31日止年度，花樣年集團根據2014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21.9百萬元，同期的年度上限為人民幣23,000,000元。

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



# 董事會報告

## 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，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。

截至2016年12月31日止年度，花樣年集團根據2014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5.3百萬元，而同期的年度上限為人民幣21,000,000元。

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。

## 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，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。



# 董事會報告

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，2016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。2016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2016年12月31日止年度，花樣年集團就2016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25.0百萬元，屬於同期年度上限人民幣27,000,000元的範圍內。

## 4. 架構合約

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

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

# 董事會報告

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

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

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

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

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2016年12月31日止年度的約人民幣20.6百萬元及截至2016年12月31日的約人民幣3.4百萬元。

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。

# 董事會報告

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43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2016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2016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2016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2016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641.2百萬元於綜合損益及其他全面收益表中扣除，其中人民幣10.2百萬元為董事酬金，而人民幣631.0百萬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2016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A.1.1及E.1.2條除外，有關詳情載於本年報第73至81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2016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2016年12月31日前，上市所得款項總額中約人民幣641.2百萬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95.1百萬元供本集團用作購買硬件設備，以在工程服務業務分部下進行社區升級；3)約人民幣44.8百萬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2016年12月31日，本公司上市所得款項中約人民幣75.0百萬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除，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，2017年3月17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A.1.1及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A.1.1條，董事會舉行九次會議，其中兩次為常規會議，審議截至2015年12月31日止年度的末期業績及截至2016年6月30日止六個月的中期業績。雖然本公司僅舉行兩次常規董事會會議，董事認為，由於2016年舉行了九次董事會會議（包括兩次常規董事會會議），各位董事已有足夠時間及機會討論本公司的運作。展望未來，董事會會盡其最大努力定期會面並每年舉行最少四次常規董事會會議。

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2016年5月13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2016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2016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2016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43至46頁「董事履歷」一節。

董事會成員彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

### 主席及首席執行官

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2016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、周勤偉先生(於2016年7月25日辭任)、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2016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2016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2015年12月31日止年度的經審核年度業績及截至2016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2016年12月31日止年度舉行2次會議。會上，薪酬委員會已檢討及向董事會建議董事及高級管理層的薪酬組合，包括就委任周鴻禕先生為非執行董事提供的薪酬組合及向董事授予購股權。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31。

## 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2016年12月31日止年度舉行一次會議。會上提名周鴻禕先生為非執行董事、於提呈董事會討論及批准前評估獨立非執行董事的獨立性及將於本公司2016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2016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				2016年
	董事會	薪酬委員會	提名委員會	審核委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
唐學斌先生	9/9	2/2	1/1	不適用	1/1
董東先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1
周勤偉先生(於2016年7月25日辭任)	3/9	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
潘軍先生	7/9	不適用	1/1	不適用	1/1
林錦堂先生	6/9	不適用	不適用	不適用	1/1
周鴻禕先生	3/9	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
譚振雄先生	9/9	2/2	1/1	2/2	0/1
廖建文博士	9/9	2/2	1/1	2/2	0/1
許新民先生	9/9	2/2	1/1	2/2	0/1

主席亦於截至2016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2016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82至89頁的獨立核數師報告。

## 核數師酬金

截至2016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	3,000
非核數服務	
— 截至2016年6月30日止六個月之財務業績中期審閱	1,038
— 審閱持續關連交易	30
	<hr/>
	4,068

## 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2016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2016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2016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2016年12月31日止財政年度，本公司之公司秘書遵照上市規則第3.29條規定，已接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權利

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

### 股東召開股東特別大會的權利

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

### 於股東大會提呈建議

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

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

### 向董事會作出查詢

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

### 聯絡詳情

股東可將彼等的查詢或要求按上述方式郵寄至以下地址：

地址：香港皇后大道中16-18號新世界大廈1座1202-03室  
董事會收

本公司鼓勵股東提供(其中包括，尤其是)電郵地址以促成及時有效的溝通。

# 企業管治報告

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

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

## 與股東及投資者溝通／投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略相當重要。本公司致力維持與股東的持續溝通，尤其是透過財務報告、股東週年大會、其他可能召開的股東大會以及於香港交易及結算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70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90至196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2016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2016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(「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。

### 關鍵審計事項

#### 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計事項，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判斷。

誠如綜合財務報表附註4披露，管理層將現金產生單位之可收回金額（根據增長率、貼現率及現金流入／流出計算，包括收益，毛利及估計經營開支）與單位之賬面值，以評估商譽。誠如綜合財務報表附註19披露，商譽之賬面值為人民幣749,580,000元，佔本集團總資產19%，於2016年12月31日之減值結餘為人民幣870,000元，而於截至2016年12月31日止年度，貴集團管理層概無確認減值虧損。

### 吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就商譽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

## 關鍵審計事項

### 收購附屬公司之入賬

吾等將收購附屬公司之入賬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」)作出重大程度之判斷。

誠如綜合財務報表附註37披露，就於截至2016年12月31日止年度完成收購從物業管理之附屬公司之總代價為人民幣254,212,000元。於應用香港財務報告準則第3號時，管理層應用重大判斷以評估已收可識別資產之公平值，包括計算有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81,378,000元乃根據與 貴集團無關連之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之入賬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濟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

## 關鍵審計事項

### 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判斷。

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2016年12月31日，貿易應收款項之賬面值人民幣278,772,000元及呆壞賬撥備之結餘人民幣24,851,000元及於2016年12月31日止年度確認之呆壞賬撥備為人民幣11,522,000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是否合理，參考賬齡、結付記錄、貿易應收款項之其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

## 關鍵審計事項

### 代表住戶付款

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）時作出重大程度之判斷。

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2016年12月31日，代表住戶付之賬面值人民幣259,802,000元及於截至2016年12月31日止年度之呆壞賬撥備為人民幣17,274,000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，及評定管理層所用的減值指標是否恰當，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

2017年3月17日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	5	<b>1,342,069</b>	827,645
銷售及服務成本		<b>(756,280)</b>	(373,189)
毛利		<b>585,789</b>	454,456
其他收益及虧損	6	<b>(30,868)</b>	(26,822)
其他收入	6	<b>19,562</b>	13,765
銷售及分銷開支		<b>(13,477)</b>	(16,322)
行政開支		<b>(297,505)</b>	(216,870)
按酬金制向住宅社區支收的開支		<b>66,255</b>	47,182
融資成本	7	<b>(38,004)</b>	(11,082)
投資物業的公平值變動		<b>5,503</b>	6,987
分佔聯營公司業績		<b>796</b>	627
分佔一間合營企業業績		<b>(258)</b>	162
除稅前溢利		<b>297,793</b>	252,083
所得稅開支	8	<b>(81,782)</b>	(69,428)
年內利益	10	<b>216,011</b>	182,655
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		<b>23,103</b>	—
可供出售投資公平值變動的遞延稅務影響		<b>(5,776)</b>	—
年內其他全面收益，減所得稅		<b>17,327</b>	—
年內溢利及全面收益總額		<b>233,338</b>	182,655
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		<b>187,785</b>	168,438
— 非控股權益		<b>28,226</b>	14,217
		<b>216,011</b>	182,655
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		<b>205,112</b>	168,438
— 非控股權益		<b>28,226</b>	14,217
		<b>233,338</b>	182,655
每股盈利(人民幣分)	12		
— 基本		<b>18.78</b>	16.84
— 攤薄		<b>18.78</b>	16.83

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	180,757	167,099
投資物業	14	92,528	88,804
於聯營公司的權益	15	7,728	6,332
於一間合營企業的權益	16	850	1,108
可供出售投資	17	133,303	–
無形資產	18	210,303	152,033
商譽	19	749,580	575,634
貿易應收款項	20	8,247	7,199
其他應收款項及預付款項	20	7,489	5,964
應收貸款	21	9,750	–
遞延稅項資產	22	26,506	19,722
應收一名董事款項	43(b)	343	–
就潛在收購附屬公司支付的按金	23	142,537	106,736
		<b>1,569,921</b>	1,130,631
<b>流動資產</b>			
存貨		2,486	2,106
應收客戶合約工程款項	24	41,018	34,328
貿易應收款項	20	270,525	179,350
其他應收款項及預付款項	20	196,027	111,751
應收貸款	21	217,500	–
代表住戶付款	25	259,802	169,626
應收同系附屬公司款項	43(b)	34,550	46,548
應收附屬公司非控股股東款項	43(b)	82,330	46,422
應收關連方款項	43(b)	16,168	7,228
應收一間聯營公司款項	43(b)	1,434	1,105
應收一名董事款項	43(b)	60	–
指定為按公平值計入損益的金融資產(「FVTPL」)	26	83,275	19,200
抵押銀行存款	27	492,675	551,383
銀行結餘及現金	27	754,837	419,478
		<b>2,452,687</b>	1,588,525
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項	24	16,746	17,141
貿易應付款項	28	113,991	80,231
其他應付款項及應計款項	28	596,177	421,177
代表住戶收款	25	156,442	104,033
應付同系附屬公司款項	43(b)	7,442	4,734
應付附屬公司非控股股東款項	43(b)	32,886	30,125
應付一間聯營公司款項	43(b)	7,564	5,040
應付一間合營企業款項	43(b)	326	94
稅項負債		136,799	108,010
一年內到期的借款	29	161,506	302,990
一年內到期的公司債券	30	14,436	–
一年內到期的已發行資產抵押債券	31	37,642	–
		<b>1,281,957</b>	1,073,575
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,170,730</b>	514,950
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,740,651</b>	1,645,581

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	22	<b>73,941</b>	54,033
應付一間同系附屬公司款項	43(b)	<b>9,859</b>	–
應付一間附屬公司的一名非控股股東款項	43(b)	–	816
一年後到期的借款	29	<b>498,788</b>	290,000
一年後到期的公司債券	30	<b>388,149</b>	–
一年後到期的已發行資產抵押債券	31	<b>237,442</b>	–
<b>非流動負債總額</b>		<b>1,208,179</b>	344,849
<b>資產淨值</b>		<b>1,532,472</b>	1,300,732
<b>資本及儲備</b>			
股本	32	<b>79,325</b>	79,325
儲備		<b>1,379,597</b>	1,180,066
本公司擁有人應佔權益		<b>1,458,922</b>	1,259,391
非控股權益		<b>73,550</b>	41,341
<b>權益總額</b>		<b>1,532,472</b>	1,300,732

第90至196頁的綜合財務報表於2017年3月17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2016年12月31日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	購股權儲備 人民幣千元 (附註33)	就股份 激勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註34)	重估儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註b)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	79,315	674,797	21,476	29,780	-	-	(63,362)	329,595	1,071,601	15,663	1,087,264
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	168,438	168,438	14,217	182,655
收購非控股股東的附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	1,242	-	1,242	(3,242)	(2,000)
於行使購股權後發行股份	10	751	-	(97)	-	-	-	664	664	-	664
派予本公司股東的股息	-	(71,033)	-	-	-	-	-	(71,033)	(71,033)	-	(71,033)
派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,956)	(3,956)
收購附屬公司(附註37(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,809	15,809
若干附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,850	2,850
確認按股權結算以股份支付的款項 (附註33)	-	-	-	88,431	-	-	48	-	88,479	-	88,479
轉撥	-	-	10,041	-	-	-	-	(10,041)	-	-	-
於2015年12月31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價值變動	-	-	-	-	-	23,103	-	-	23,103	-	23,103
可供出售投資公允價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
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	17,327	-	187,785	17,327	28,226	233,338
派予本公司股東的股息	-	(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(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,450	7,450
出售附屬公司(附註37(b))	-	-	-	-	-	-	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

# 綜合權益變動表

截至2016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（「花樣年控股」）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2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>297,793</b>	252,083
就下列項目調整：		
撤銷呆賬／壞賬撥備 — 淨額	<b>28,796</b>	28,466
物業、廠房及設備折舊	<b>27,779</b>	15,069
無形資產攤銷	<b>23,108</b>	13,004
利息收入	<b>(5,653)</b>	(5,429)
非流動免息貿易應收款項的估算利息收入	<b>(1,128)</b>	(1,096)
非流動免息存款的公平值調整	<b>—</b>	(343)
指定為按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	<b>(2,828)</b>	(442)
融資成本	<b>38,004</b>	11,082
以股份支付的款項開支	<b>79,041</b>	88,479
分佔一間合營企業業績	<b>258</b>	(162)
分佔聯營公司業績	<b>(796)</b>	(627)
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>4,364</b>	587
投資物業的公平值變動	<b>(5,503)</b>	(6,987)
營運資金變動前的經營現金流量	<b>483,235</b>	393,684
存貨(增加)減少	<b>(140)</b>	2,524
貿易應收款項(增加)減少	<b>(67,860)</b>	11,305
其他應收款項及預付款項增加	<b>(40,513)</b>	(3,704)
代表住戶付款／收款變動	<b>(74,112)</b>	(113,222)
應收／應付客戶合約工程款項變動	<b>(7,085)</b>	15,731
貿易應付款項增加	<b>33,560</b>	24,077
其他應付款項增加(減少)	<b>87,768</b>	(5,361)
應收同系附屬公司款項增加	<b>(9,952)</b>	(21,668)
同付同系附屬公司款項增加	<b>1,111</b>	—
應收關連方款項增加	<b>(15,320)</b>	—
經營所得現金	<b>390,692</b>	303,366
已付所得稅	<b>(68,897)</b>	(64,633)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>321,795</b>	238,733



# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
已收利息		4,824	5,304
收購附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	37(a)	(220,674)	(486,209)
出售附屬公司(已扣除所出售的現金及現金等價物)	37(b)	9,432	-
就收購附屬公司支付的按金		(88,692)	(76,207)
就收購附屬公司退還的按金		38,000	66,747
購買物業、廠房及設備		(64,867)	(51,433)
出售投資物業所得款項		4,825	-
出售物業、廠房及設備所得款項		7,987	181
購買指定為按公平值計入損益的金融資產		(418,099)	(74,558)
贖回指定為按公平值計入損益的金融資產		356,852	109,958
購買可供出售投資		(110,200)	-
向一間聯營公司注資		(600)	(4,410)
已抵押銀行存款增加		(50,000)	(551,383)
已抵押銀行存款減少		108,708	136,323
墊付應收貸款		(230,250)	-
償還應收貸款		3,298	-
一名客戶的還款		-	12,000
向同系附屬公司墊款		(100)	(24,463)
同系附屬公司還款		22,050	18,540
向一間聯營公司墊款		(329)	(1,105)
向一名關連方墊款		-	(7,228)
一名關連方還款		6,380	336
向附屬公司的非控股股東墊款		(3,529)	(43,926)
附屬公司非控股股東還款		9,570	78,702
向一名董事墊款		(401)	-
一名董事還款		10	-
向員工墊款		(2,311)	(6,794)
員工還款		1,033	158
向一間附屬公司的前股東墊款		(1,957)	(1,979)
一間附屬公司的前股東還款		4,343	-
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(614,697)</b>	<b>(901,446)</b>

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
已付利息	(17,465)	(11,215)
發行資產抵押證券所得款項	284,930	–
償還資產抵押證券的本金	(12,500)	–
新籌集借款	220,304	592,977
償還銀行借款	(153,000)	(128,231)
發行企業債券所得款項淨額	388,149	–
一名非控股股東的注資	2,115	2,850
同系附屬公司墊款	14,734	4,734
向同系附屬公司還款	(3,480)	(1,777)
一間合營企業墊款	232	–
一間聯營公司墊款	2,524	5,040
向一間聯營公司還款	–	(775)
附屬公司的非控股股東墊款	6,424	29,660
向附屬公司的非控股股東還款	(4,572)	(6,469)
收購附屬公司的額外權益	(286)	(2,000)
已向附屬公司的非控股股東派付股息	(5,473)	(3,956)
已向本公司股東派付的股息	(84,695)	(71,033)
已付上市開支	(670)	(15,309)
行使購股權時發行股份	–	664
就股份激勵計劃購買股份	(9,010)	–
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>628,261</b>	395,160
<b>現金及現金等價物淨增加(減少)</b>	<b>335,359</b>	(267,553)
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>419,478</b>	687,031
<b>年末現金及現金等價物，呈列為銀行結餘及現金</b>	<b>754,837</b>	419,478

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司於2011年3月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份自2014年6月30日起在香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址載於截至2016年12月31日止年度的年報「公司資料」一節。

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

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事提供物業管理服務、提供工程服務以及提供社區租賃、銷售及其他服務。

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新訂及香港財務報告準則之修訂

於本年度，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。

香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合特殊情况

於本年度應用新訂及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。

# 綜合財務報表附註

截至2016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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的 香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2017年1月1日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」

2009年頒佈的香港財務報告準則第9號就分類及計量金融資產引入新規定。香港財務報告準則第9號其後於2010年修訂，以涵蓋分類及計量以及終止確認金融負債的規定，並於2014年進一步修訂以包括對沖會計的新規定。另一香港財務報告準則第9號的修訂版本於2015年頒佈，以涵蓋a)金融資產的減值規定及b)對分類及計量規定作出有限修訂，就若干簡單債務工具引入按公平值計入其他全面收益「按公平值計入其他全面收益」計量分類。

# 綜合財務報表附註

截至2016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：

- 屬香港會計準則第9號金融工具：確認及計量範圍內的所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是於目的為收取合約現金流量的業務模式內所持有以及合約現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。目的為收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式所持有債務工具，以及金融資產合約條款導致於特定日期產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款的債務工具，按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及權益投資均於其後會計期末按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益中呈列並非持作買賣的權益投資公平值其後變動，惟一般而言僅股息收入於損益確認。
- 就計量指定按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債的信貨風險變動導致有關負債的公平值金額款額變動於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益確認負債的信貨風險改變動的影響將於損益中產生或擴大會計錯配。金融負債的信貨風險變動導致的金融負債公平值變動，其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定按公平值入損益的金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。
- 就金融資產減值而言，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。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或不會對本集團金融資產及金融負債的呈報金額構成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2016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，於未來應用香港財務報告準則第15號不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

### 香港財務報告準則第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。

# 綜合財務報表附註

截至2016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」(續)

除上文所述者外，本公司董事並不預期應用已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報表有重大影響。

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。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分(呈列為融資現金流量)。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地(本集團為承租人)之預付租賃付款確認資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列之相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產之分類發生潛在變動。

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39所披露，本集團於2016年12月31日擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣636,565,000元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃。此外，應用新安排可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。然而，於董事完成詳盡審閱前，提供有關財務影響之合理估計並不切實際。

除上述者外，本公司董事預期，應用已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2016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、可供出售投資及指定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。

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

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



# 綜合財務報表附註

截至2016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(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，本公司將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

附屬公司於本公司取得附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本公司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公司取得控制權當日起至本公司失去附屬公司控制權當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益的各部分歸屬予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，將就附屬公司的綜合財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司會計政策貫徹一致。

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。本集團的權益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。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2016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) 附屬公司的資產(包括任何商譽)及負債，以及任何非控股權益的過往賬面值。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；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於收購日期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2016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，可初步按公平值或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或(倘適用)另一項準則規定的基準計量。

倘於業務合併發生的報告期間結算日前，業務合併的初步會計處理仍不完整，本集團將就會計處理不完整的項目呈報撥備金額。該等撥備金額於計量期(見上文)作出調整，並確認額外資產或負債，以反映所取得有關於收購日期存在而可影響當日所確認金額的事實及情況的新資料(倘知悉)。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在的事件及環境的額外資訊而作出的調整。

### 商譽

收購業務產生的商譽按照成本減去任何累計減值虧損計算，於綜合財務狀況表內分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可從合併協同效應獲益的各相關現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，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，則減值虧損將首先用以撇減分配到該單位任何商譽的賬面值，然後按單位內各項資產賬面值的比例分配至單位的其他資產。

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。

就其後出售的相關現金產生單位而言，商譽應佔金額於出售時計入釐定損益的金額。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 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企業的資產淨值。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。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投資淨額一部分的任何長期權益)，則本集團終止確認其所佔的進一步虧損。進一步虧損僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項的情況下，方會予以確認。

於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。

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2016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。

### 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。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2016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。

### 安裝合約

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

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

倘總合約成本有可能超出合約收益總額，預期的虧損將即時確認為開支。

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

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計算，並指於正常業務過程中已售貨品及已提供服務的應收金額，減去銷售相關稅項。

### 銷售貨品

銷售貨品產生的收益於貨品交付及所有權轉移，即符合下列所有條件時確認：

- 本集團已向買家轉讓貨品所有權的重大風險及回報；
- 本集團並無保留一般與已售貨品所有權相關的持續管理權或實際控制權；
- 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本集團；及
- 交易產生或將予產生的成本能夠可靠地計量。

### 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

物業管理費(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)、維修及保養服務費、節能服務費及社區租賃、銷售及其他服務費(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)。

### 安裝合約收益

本集團確認安裝合約收益的政策載於上文「安裝合約」一段。

### 利息收入

來自金融資產的利息收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠計量收入金額時獲確認。利息收入乃按時間基準，參照未償還本金及適用的實際利率累計，實際利率乃將金融資產的估計未來所收現金於預期可使用期限準確貼現至初步確認該資產時的賬面淨值的利率。

### 租金收入

本集團經營租賃收益的確認政策載於上文「租賃 — 本集團作為出租人」一段。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 政府資助

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

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

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。

### 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。



# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利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，則有關資產及負債將不予確認。

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。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 稅項(續)

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。

### 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

本集團的金融資產一般分類為貸款及應收款項。分類取決於金融資產的性質及用途，並於初次確認時釐定。

### 實際利息法

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

利息收入按實際利息法就債務工具確認，惟短期應收款項除外，確認有關利息屬微不足道。

### 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(包括貿易及其他應收款項、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)乃採用實際利息法按攤銷成本扣除任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文金融資產減值虧損會計政策)。

# 綜合財務報表附註

截至2016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)

指定為按公平值計入損益的金融資產

指定為按公平值計入損益的金融資產分為兩類，包括持作出售金融資產及於首次確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。倘符合下列條件，金融資產分類為持作出售：

- 購入有關資產的主要目的為於不久將來出售；或
- 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。

指定為按公平值計入損益的金融資產以公平值計量，重新計量所產生的公平值變動於其產生期間直接於損益確認。在損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息。

#### 可供出售金融資產

可供出售(「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。

分類為可供出售且在活躍市場買賣的本集團所持股本證券於各呈報期末按公平值計量。與使用實際利息法計算的利息收入有關的可供出售貨幣金融資產的賬面值變動以及可供出售股本投資的股息於損益確認。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投資重估儲備中累計。倘投資被出售或被釐定將出現減值，則之前於投資重估儲備中累計的累計收益或虧損重新分類至損益。

可供出售股本工具的股息於本集團收取股息的權利確立時於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至2016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)

##### 可供出售金融資產(續)

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，以及與該等並無報價的股本投資掛鈎且須透過交付該等股本投資進行結算的衍生工具，乃於各呈報期末以成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

##### 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。

# 綜合財務報表附註

截至2016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)

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

#### 金融負債及權益工具

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

#### 權益工具

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

#### 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(包括貿易及其他應付款項、代表住客之收款、應付同系附屬公司款項、應付附屬公司控股股東款項、應付聯營公司款項、應付合營公司款項、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2016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，及將資產的絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時終止確認該項金融資產。

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。

倘有關合約列明的責任已履行、取消或屆滿，則終止確認金融負債。獲終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

#### 以權益結算並以股份支付的交易

##### 授予僱員的購股權

所獲取服務的公平值乃參照所授出購股權於授出日期的公平值而釐定，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，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。於歸屬期內修訂原來估計的影響(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2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 商譽以外的有形及無形資產的減值(見上文有關商譽的會計政策)

於報告期末，本集團審閱具有有限可使用年期有形及無形資產的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產已承受減值虧損。倘該等跡象存在，則估計該等資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(倘有)。不可能估計個別資產的可收回金額時，本集團則估計隸屬資產的現金產生單位的可收回金額。能辨識合理及貫徹的分配基準時，企業資產亦分配予個別現金產生單位，或分配予能辨識合理及貫徹的分配基準的現金產生單位的最小組別。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用除稅前折現率折現至現有價值，該折現率反映現時市場對金錢的時間價值的評估及估計未來現金流量未經調整時資產特有的風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額少於其賬面值，則調低資產(或現金產生單位)的賬面值至可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則將資產的賬面值增加至經修訂的估計可回收金額，惟調高的賬面值不得超過假設資產於過往年度並無確認任何減值虧損時的賬面值。減值虧損的撥回即時確認為收入。

## 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。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 4. 估計不確定性的主要來源(續)

### 代表住戶付款的估計減值(續)

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259,802,000元(2015年：人民幣169,626,000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278,772,000元(2015年：人民幣186,549,000元)，扣除人民幣24,851,000元(2015年：人民幣14,987,000元)的呆壞賬撥備。

### 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92,528,000元(2015年：人民幣88,804,000元)。

### 安裝合約的收益確認

安裝合約的收益及成本乃參照合約活動於各報告期末的估計完工階段確認，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，惟此方法並不能代表完成階段時除外。合約工程、索償及獎金的變動乃按與客戶協議的金額入賬。建築成本主要包括安裝成本，而材料成本由管理層按涉及的主要承包商/供應商/賣方不時提供的報價及管理層的經驗而估計。基於建造業的性質，管理層定期檢討合約的進度以及估計建築收益及建築成本。此估計的變動對經營業績可能造成重大影響。本集團已確認安裝合約收益人民幣36,224,000元(2015年：人民幣31,660,000元)。



# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 4. 估計不確定性的主要來源(續)

### 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41,018,000元(2015年：人民幣34,328,000元)。

### 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749,580,000元(2015年：人民幣575,634,000元)。

### 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180,757,000元(2015年：人民幣167,099,000元)。

### 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2016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210,303,000元(2015年：賬面值人民幣152,033,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至2016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，管理層藉此按服務的差異管理本集團。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. 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。
3. 社區租賃、銷售及其他服務 — 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，以及其他服務。

可呈報及經營分部的會計政策與附註3所述的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、指定為按公平值計入損益的金融資產的公平值變動、分佔聯營公司及一間合營企業業績、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2016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	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
外部收益	1,059,067	126,146	156,856	-	1,342,069
分部間收益	-	6,159	16,178	(22,337)	-
分部收益	1,059,067	132,305	173,034	(22,337)	1,342,069
分部溢利	234,015	47,253	121,507		402,775
投資物業的公平值變動 指定為按公平值計入損益的 金融資產的公平值變動					5,503 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2016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	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
外部收益	586,332	135,426	105,887	–	827,645
分部間收益	–	2,487	935	(3,422)	–
分部收益	586,332	137,913	106,822	(3,422)	827,645
分部溢利	206,223	62,823	71,336		340,382
投資物業的公平值變動					6,987
指定為按公平值計入損益的 金融資產的公平值變動					442
分佔聯營公司業績					627
分佔一間合營企業業績					162
融資成本					(11,082)
利息收入					5,304
以股份為基礎的付款開支					(88,479)
匯兌收益					2,356
其他未分配開支					(4,616)
除稅前溢利					252,083

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

### 其他分部資料

截至2016年12月31日止年度

計入分部溢利計量的分部資料：

	物業 管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
無形資產攤銷	23,108	-	-	23,108
物業、廠房及設備折舊	6,641	18,473	2,665	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
貿易應收款項的已確認減值虧損	6,654	2,320	2,548	11,522
撇銷有關其他應收款項的壞賬	204	-	-	204
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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

### 其他分部資料(續)

	物業 管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>				
計入分部溢利計量的分部資料：				
無形資產攤銷	13,004	—	—	13,004
物業、廠房及設備折舊	3,848	9,574	1,647	15,069
非即期免息存款的公平值收益	343	—	—	343
按酬金制計算的代表住戶付款的 已確認減值虧損	15,140	3,959	—	19,099
貿易應收款項的已確認減值虧損	4,663	2,274	2,430	9,367
非即期免息貿易應收款項的 估算利息收入	—	1,096	—	1,096
出售物業、廠房及設備的虧損	429	—	158	587

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

### 主要服務收益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>物業管理服務</b>		
按酬金制計算的物業管理服務收費	163,960	143,696
按包幹制計算的物業管理服務收費	758,169	288,603
售前服務	91,772	104,837
物業管理顧問服務費	45,166	49,196
	<b>1,059,067</b>	586,332
<b>工程服務</b>		
提供工程服務的安裝服務費	36,224	31,660
提供維修及保養服務的服務費	47,159	79,105
設備租賃收入	31,275	24,661
提供節能服務的服務費	11,488	—
	<b>126,146</b>	135,426
<b>社區租賃、銷售及其他服務</b>		
公共空間租賃協助	37,082	30,397
來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費	74,015	49,140
住宅及零售單位租賃及銷售協助	19,696	17,821
其他服務	26,063	8,529
	<b>156,856</b>	105,887
	<b>1,342,069</b>	827,645

### 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2016年及2015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2016年12月31日止年度

## 6. 其他收益及虧損以及其他收入

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>其他收益及虧損</b>		
就以下各項確認的減值虧損		
— 貿易應收款項	(11,522)	(9,367)
— 按酬金制計算的代表住戶付款	(17,274)	(19,099)
撤銷有關其他應收款項的壞賬	(204)	—
出售物業、廠房及設備的虧損	(4,364)	(587)
非即期免息存款的公平值調整	—	343
匯兌收益	1,937	2,356
向一家教育機構捐款	—	(1,000)
其他	559	532
	<b>(30,868)</b>	<b>(26,822)</b>
<b>其他收入</b>		
利息收入來自		
— 銀行	4,824	5,304
— 應收貸款	298	—
— 向員工提供非即期墊款	519	125
— 一名董事	12	—
無條件政府補助	9,385	6,284
非即期免息貿易應收款項的估算利息收入	1,128	1,096
投資物業的租金收入(附註)	68	46
指定為按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	2,828	442
其他	500	468
	<b>19,562</b>	<b>13,765</b>

附註： 於截至2016年及2015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2016年12月31日止年度

## 7. 融資成本

	2016年 人民幣千元	2015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43(a))	(109)	(133)
應收一間同系附屬公司款項(附註43(a))	(702)	—
公司債券(附註30)	(14,436)	—
已發行資產抵押債券(附註31)	(6,863)	—
借款	(15,894)	(10,949)
	<b>(38,004)</b>	(11,082)

## 8. 所得稅開支

	2016年 人民幣千元	2015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	(95,422)	(82,408)
過往年度超額撥備	768	4,515
	<b>(94,654)</b>	(77,893)
新加坡企業所得稅	(206)	(164)
	<b>(94,860)</b>	(78,057)
遞延稅項(附註22)		
本年度	13,078	8,629
	<b>(81,782)</b>	(69,428)

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879,594,000元(2015年：人民幣533,826,000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2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前溢利	297,793	252,083
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	74,448	63,021
不可扣稅開支的稅務影響(附註a)	23,853	25,045
非應課稅收入的稅務影響	(3,744)	(3,304)
未確認稅務虧損的稅務影響	3,651	725
過往年度超額撥備	(768)	(4,515)
動用過往未確認稅務虧損	(406)	(110)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	3,180	1,497
分佔聯營公司業績的稅務影響	(199)	(157)
分佔一間合營企業業績的稅務影響	65	(41)
若干附屬公司不同稅率的稅務影響(附註b)	(17,509)	(6,450)
中國附屬公司採用規定的計稅方法的稅務影響(附註c)	(1,114)	(6,494)
其他	325	211
所得稅開支	(81,782)	(69,428)

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2016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)五間中國公司，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，本集團可暫時動用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2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
董事袍金	-	-
其他酬金		
— 薪金及其他福利	3,518	3,514
— 退休福利計劃供款	12	31
— 以股份支付的款項開支	6,649	7,315
	<b>10,179</b>	10,860

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
<b>截至2016年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
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b)	-	429	106	2	382	919
<b>非執行董事</b>						
潘軍先生(附註a)	-	240	-	-	1,249	1,489
林錦堂先生(附註a)	-	240	-	-	625	865
周鴻禕先生	-	240	-	-	527	767
<b>獨立非執行董事</b>						
譚振雄先生	-	240	-	-	625	865
廖建文先生	-	240	-	-	625	865
許新民先生	-	240	-	-	625	865
	-	2,504	1,014	12	6,649	10,179

# 綜合財務報表附註

截至2016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	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
唐學斌先生	-	360	416	5	1,198	1,979
董東先生	-	273	339	5	1,147	1,764
周勤偉先生	-	643	59	21	856	1,579
<b>非執行董事</b>						
潘軍先生(附註a)	-	240	-	-	1,314	1,554
林錦堂先生(附註a)	-	240	-	-	560	800
曾李青先生(附註b)	-	74	-	-	233	307
周鴻禕先生(附註b)	-	150	-	-	327	477
<b>獨立非執行董事</b>						
譚振雄先生	-	240	-	-	560	800
廖建文先生	-	240	-	-	560	800
許新民先生	-	240	-	-	560	800
	-	2,700	814	31	7,315	10,860

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 9. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

附註：

- (a) 截至2016年12月31日止年度，潘軍先生及林錦堂先生受聘於花樣年控股，且兩人均為花樣年控股的執行董事，亦為本公司非執行董事。潘軍先生及林錦堂先生於花樣年控股及其附屬公司擔任多個職位，故於花樣年控股及其附屬公司之間分配彼等的開支並不實際可行。因此，有關潘軍先生及林錦堂先生就彼等向本集團提供服務獲本公司授出購股權的相關以股份支付的款項開支乃由本公司承擔及確認。
- (b) 周勤偉先生於2016年7月25日辭任。  
曾李青先生於2015年4月20日辭任。  
周鴻禕先生於2015年5月15日獲委任為本公司非執行董事。
- (c) 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主要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他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2016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(2015年：三名)。截至2016年12月31日止年度，其餘四名(2015年：兩名)人士的薪酬各自介乎2,000,000港元至2,500,000港元，載列如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
僱員		
— 薪金及其他福利	2,871	1,411
— 退休福利計劃供款	19	9
— 以股份支付的款項開支	4,734	2,498
	<b>7,624</b>	3,918

截至2016年及2015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2016年及2015年12月31日止年度放棄收取酬金。

## 10. 年內溢利

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	10,179	10,860
其他員工薪金及其他福利	510,054	302,714
退休福利計劃供款	48,534	28,326
以股份支付的款項開支	72,392	81,164
員工成本總額	<b>641,159</b>	423,064
核數師酬金	2,858	2,887
無形資產攤銷	23,108	13,004
物業、廠房及設備折舊	27,779	15,069
根據經營租賃就租賃物業支付的最低租賃付款	10,614	6,437
應收貿易款項的呆賬撥備	11,522	9,367
按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損	17,274	19,099

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 11. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
2015年末期股息每股10.00港仙(2015年：9.00港仙)	<b>84,695</b>	71,033

2016年12月31日後，董事建議就截至2016年12月31日止年度派付末期股息每股10.00港仙(相當於人民幣8.95分)(2015年：10.00港仙(相當於人民幣8.42分))，合共人民幣89,462,000元(其中人民幣144,000元為支付於2016年12月31日就股份激勵計劃持有的股份)，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：

	2016年	2015年
<b>盈利(人民幣千元)</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	<b>187,785</b>	168,438
<b>股份數目(千股)</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>1,000,119</b>	1,000,074
具潛在攤薄效應普通股的影響：		
購股權	-	464
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,000,119</b>	1,000,538

截至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授出日期起至年度結算日的每股平均市價。

# 綜合財務報表附註

截至2016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
<b>成本</b>						
於2015年1月1日	3,486	4,586	56,014	1,631	15,780	81,497
添置	550	1,526	12,911	774	39,425	55,186
收購附屬公司(附註37(a))	88,068	–	3,944	1,841	–	93,853
轉撥	–	–	45,658	–	(45,658)	–
轉撥至投資性物業	(33,649)	–	–	–	–	(33,649)
出售	–	(459)	(584)	–	–	(1,043)
於2015年12月31日	<b>58,455</b>	<b>5,653</b>	<b>117,943</b>	<b>4,246</b>	<b>9,547</b>	<b>195,844</b>
添置	–	4,130	14,548	101	34,069	52,848
收購附屬公司(附註37(a))	–	62	878	–	–	940
轉撥	–	–	22,795	–	(22,795)	–
出售	(13,959)	–	(994)	(23)	–	(14,976)
於2016年12月31日	<b>44,496</b>	<b>9,845</b>	<b>155,170</b>	<b>4,324</b>	<b>20,821</b>	<b>234,656</b>
<b>累計折舊</b>						
於2015年1月1日	296	3,026	10,011	618	–	13,951
年內撥備	568	410	13,249	842	–	15,069
出售時對銷	–	(30)	(245)	–	–	(275)
於2015年12月31日	<b>864</b>	<b>3,406</b>	<b>23,015</b>	<b>1,460</b>	<b>–</b>	<b>28,745</b>
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	<b>1,366</b>	<b>4,073</b>	<b>46,054</b>	<b>2,406</b>	<b>–</b>	<b>53,899</b>
<b>賬面值</b>						
於2016年12月31日	<b>43,130</b>	<b>5,772</b>	<b>109,116</b>	<b>1,918</b>	<b>20,821</b>	<b>180,757</b>
於2015年12月31日	57,591	2,247	94,928	2,786	9,547	167,099



# 綜合財務報表附註

截至2016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2015年1月1日	29,790
添置	3,011
因收購附屬公司而添置(附註37(a))	15,367
轉撥自物業、廠房及設備	33,649
於損益確認的公平值增加淨額	6,987
於2015年12月31日	<b>88,804</b>
添置	<b>4,354</b>
出售	<b>(4,825)</b>
因出售附屬公司而出售(附註37(b))	<b>(1,308)</b>
於損益確認的公平值增加淨額	<b>5,503</b>
於2016年12月31日	<b>92,528</b>
計入損益的物業重估未變現收益	<b>8,230</b>

本集團竣工投資物業於2016年及2015年12月31日的公平值乃基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於上述日期進行的估值而得出。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。竣工投資物業的估值經參考類似地區及狀況的類似物業成交價的市場證據(倘適用)後達致。估計物業的公平值時，物業目前的用途為其最高及最佳用途。

投資物業並非以目的為隨時間流逝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。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 15. 於聯營公司的權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資成本，非上市	6,000	5,400
分佔收購後業績，減已收股息	1,728	932
	<b>7,728</b>	6,332

於報告期末，本集團於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及 投票權比例		主要業務
				於12月31日		
				2016年	2015年	
深圳市越眾物業管理有限公司 (附註a)	中國	1,000	1,000	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 (「深圳市前海房管家」) (附註b)	中國	10,000	10,000	49%	49%	提供網絡諮詢服務
深圳市搜社社區服務發展研究院 有限公司 (「深圳市搜社社區服務」)(附註c)	中國	5,000	3,000	20%	-	暫無業務

# 綜合財務報表附註

截至2016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，本集團有權於深圳市越眾物業管理的股東大會上(指示可重大影響深圳市越眾物業管理回報的相關活動的規管團體)就50%票數投票。除本集團外，深圳市越眾物業管理另有兩名股東，分別持有深圳市越眾物業管理餘下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，故深圳市越眾物業管理入賬為本集團聯營公司。
- (b) 根據股東協議，本集團有權於深圳市前海房管家的股東大會上(指示可重大影響深圳市前海房管家回報的相關活動的規管團體)就49%票數投票。除本集團外，深圳市前海房管家另有一名股東，持有深圳市前海房管家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，故深圳市前海房管家入賬為本集團聯營公司。
- (c) 根據股東協議，本集團有權於深圳市搜社社區服務的股東大會上(指示可重大影響深圳市搜社社區服務回報的相關活動的規管團體)就20%票數投票。除本集團外，深圳市搜社社區服務另有四名股東，分別持有深圳市搜社社區服務其餘45%、15%、10%及10%股權。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故深圳市搜社社區服務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。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
個別並不重大的聯營公司資料總計		
本集團應佔溢利	796	627

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 16. 於一間合營企業的權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資成本，非上市	250	250
分佔收購後業績，減已收股息	600	858
	850	1,108

於報告日期，本集團於合營企業的權益詳情如下：

實體名稱	成立及 經營地點	註冊資本及 繳足股本 人民幣千元	本集團所持註冊 資本及投票權比例 2016年及2015年	主要業務
桂林市同濟樓宇科技工程安裝 有限公司(「桂林同濟」)	中國	500	50%	提供工程服務

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責任，故桂林同濟入賬為本集團合營企業。

按照香港財務報告準則編製對本集團而言並不重大的合營企業財務資料概要如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
個別並不重大的合營企業資料 本集團應佔溢利	(258)	162

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 17. 可供出售投資

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
上市股本證券，按公平值	(a)	73,103	—
非上市股本證券，按成本值	(b)	60,200	—
		<b>133,303</b>	—

附註：

- (a) 上市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」)發行的上市股本證券的投資，該公司於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，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。該投資代表持有美易家4.2%已發行普通股。全國中小企業股份轉讓系統就會計處理而言不被視為活躍市場，因為其交投量較低。投資的公平值乃基於獨立估值師提供的估值及估值的主要輸入數據為同類公司上市股份的市場倍數，並須就缺乏市場流通性的折讓率折讓。
- (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」)及深圳百城精工有限公司(「百城精工」)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10.0%股權，價值人民幣60,000,000元及人民幣200,000元。

於報告期末，上述投資按成本減值計量，原因是合理公允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允值。

# 綜合財務報表附註

截至2016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
<b>成本</b>	
於2015年1月1日	31,261
於收購附屬公司時購入(附註37(a))	138,187
於2015年12月31日	169,448
於收購附屬公司時購入(附註37(a))	81,378
於2016年12月31日	<b>250,826</b>
<b>攤銷</b>	
於2015年1月1日	4,411
年內撥備	13,004
於2015年12月31日	17,415
年內撥備	23,108
於2016年12月31日	<b>40,523</b>
<b>賬面值</b>	
於2016年12月31日	<b>210,303</b>
於2015年12月31日	152,033

截至2016年及2015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2016年12月31日止年度

## 19. 商譽

人民幣千元

### 成本

於2015年1月1日	106,058
收購業務時產生(附註37(a))	470,446

於2015年12月31日	576,504
收購業務時產生(附註37(a))	173,946

於2016年12月31日	<b>750,450</b>
--------------	----------------

### 減值

於2015年及2016年12月31日	870
--------------------	-----

### 賬面值

於2016年12月31日	<b>749,580</b>
--------------	----------------

於2015年12月31日	575,634
--------------	---------

就減值測試而言，上述商譽共同分配至由本集團管理的一組社區，作為物業管理現金產生單位(「物業管理現金產生單位」)。

截至2016年及2015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物業管理現金產生單位(包括商譽)並無出現減值。

於2015年及2016年12月31日，物業管理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。

財務預算期間物業管理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。假設及估計乃基於物業管理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2016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	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款項		284,667	184,594
保留應收款項		4,008	3,880
將予發出的發票	(a)	14,948	13,062
		<b>303,623</b>	201,536
減：呆賬撥備		(24,851)	(14,987)
貿易應收款項總額		<b>278,772</b>	186,549
其他應收款項及預付款項：			
按金		42,137	16,330
向員工墊款	(b)	46,025	25,760
向供應商預付款項		26,468	14,325
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		16,760	2,430
按包幹制計算的代表住戶付款	(c)	30,102	22,356
根據顧問服務安排代表住宅社區的住戶付款	(d)	27,861	24,186
應收一間附屬公司前任股東款項		2,795	5,181
其他		11,368	7,147
		<b>203,516</b>	117,715
		<b>482,288</b>	304,264
分類為：			
<b>非流動</b>			
貿易應收款項	(e)	8,247	7,199
其他應收款項及預付款項	(f)	7,489	5,964
		<b>15,736</b>	13,163
<b>流動</b>			
貿易應收款項		270,525	179,350
其他應收款項及預付款項		196,027	111,751
		<b>466,552</b>	291,101
		<b>482,288</b>	304,264



# 綜合財務報表附註

截至2016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2016年12月31日止年度，未發賬單的安裝收益按每年8.0% (2015年：8.3%)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8,716,000元(2015年：人民幣6,919,000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1,227,000元(2015年：人民幣955,000元)分類為流動資產，將於一年後償還的人民幣7,489,000元(2015年：人民幣5,964,000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。
- (f) 誠如上文附註20(b)披露，分類為非流動資產的其他應收款項及預付款項指將於1年後償還的住房貸款。

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2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0-30日	92,158	81,728
31-90日	43,229	36,922
91-180日	44,130	26,453
181-365日	58,878	33,280
1年以上	46,272	6,211
	<b>284,667</b>	184,594

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2016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154,499,000元(2015年：人民幣87,878,000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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至90日	37,690	36,665
91至180日	40,375	24,682
181至365日	43,335	23,128
1年以上	33,099	3,403
	<b>154,499</b>	87,878

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2016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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	14,987	5,620
就應收款項確認的減值虧損	11,522	9,367
撇銷不可收回款項	(1,658)	—
年末結餘	24,851	14,987

呆賬撥備包括個別減值的貿易應收款項，總結餘為人民幣24,851,000元(2015年：人民幣14,987,000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	2016年 人民幣千元	2015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)	67,500	—
上海銀灣生活網絡股份有限公司(「上海銀灣」)	(c)	9,750	—
應收定息貸款		227,250	—
減：於非流動資產項下列示的金額		(9,750)	—
於流動資產項下列示的金額		217,500	—

# 綜合財務報表附註

截至2016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。
- (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。截至此等綜合財務報表獲授權刊發日期，已支付人民幣25,000,000元。
- (c) 於2016年10月，本集團與上海銀灣的個人控股股東胡祝幫先生訂立協議。根據該協議，本集團須向上海銀灣注資人民幣32,500,000元，相當於其5.72%註冊資本，而本集團有權要求上海銀灣於2019年12月按代價不少於人民幣42,500,000元贖回5.72%繳足股本。由於本集團無權攤分任何損益，或對上海銀灣行使任何重大影響力，因此本集團管理層認為上述安排屬於向上海銀灣提供資金，而墊付予上海銀灣的資金在綜合財務狀況表中被分類為應收貸款。墊付予上海銀灣的資金按年利率12%計息。於2016年12月31日，墊付予上海銀灣的資金為人民幣9,750,000元。

## 22. 遞延稅項

以下為於截至2016年及2015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	
於2015年1月1日	6,704	(996)	(542)	-	(6,712)	(1,546)
收購附屬公司(附註37(a))	5,902	-	(12,749)	-	(34,547)	(41,394)
於損益計入(扣除)	7,116	9	(1,747)	-	3,251	8,629
於2015年12月31日	19,722	(987)	(15,038)	-	(38,008)	(34,311)
收購附屬公司(附註37(a))	-	-	-	-	(20,345)	(20,345)
出售附屬公司(附註37(b))	(83)	-	2	-	-	(81)
於損益計入(扣除)	6,867	(472)	906	-	5,777	13,078
於其他全面開支扣除	-	-	-	(5,776)	-	(5,776)
於2016年12月31日	<b>26,506</b>	<b>(1,459)</b>	<b>(14,130)</b>	<b>(5,776)</b>	<b>(52,576)</b>	<b>(47,435)</b>

# 綜合財務報表附註

截至2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延稅項資產	26,506	19,722
遞延稅項負債	(73,941)	(54,033)
	<b>(47,435)</b>	<b>(34,311)</b>

本集團的未動用稅項虧損約為人民幣23,469,000元(2015年：人民幣10,489,000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129,709,000元(2015年：人民幣89,853,000元)，而已確認遞延稅項資產約為人民幣106,024,000元(2015年：人民幣78,888,000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23,685,000元(2015年：人民幣10,965,000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2016年12月31日，本集團透過向獨立第三方收購南昌福田物業管理有限公司、杭州銘城物業有限公司、上海友全物業管理有限公司、本溪金利物業有限公司、浙江三花物業管理有限公司、濟南齊華物業管理有限公司、杭州卓盛物業管理有限公司、常州源鑫物業服務有限公司、常州九洲福安物業服務有限公司、泗陽嘉華物業管理有限公司、高郵市通揚物業服務有限公司、江蘇志遠物業管理公司、武漢天宇弘物業管理有限公司、寶雞市聚豐弘遠物業管理有限公司、成都浩佳物業服務有限公司而收購業務，並就此支付按金約人民幣142,537,000元(2015年：人民幣106,736,000元)。

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2016年12月31日止年度

## 24. 應收(付)客戶合約工程款項

	2016年 人民幣千元	2015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	136,602	121,303
減：進度款項	(112,330)	(104,116)
	<b>24,272</b>	17,187
呈列為：		
一年內應收合約客戶款項	41,018	34,328
一年內應付合約客戶款項	(16,746)	(17,141)
	<b>24,272</b>	17,187

客戶就安裝合約的合約工程所持保留金計入於2016年及2015年12月31日的貿易應收款項。於2016年及2015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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收款項	259,802	169,626
應付款項	(156,442)	(104,033)

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2016年12月31日止年度

## 25. 代表住戶付款／收款(續)

### 呆賬撥備變動

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於年初	37,434	18,335
額外呆賬撥備	17,274	19,099
於年末	54,708	37,434

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. 指定為按公平值計入損益的金融資產

指定按公允值計入損益的金融資產包括a)一間信譽良好的證券公司發行的貨幣市場基金投資及b)透過本公司一名董事所控制的關連公司深圳市彩付寶網絡技術有限公司所擁有的網上平台的債務投資。

證券公司不保證上述投資的回報及本金額。市場基金投資的價值根據相關投資的表現變動，主要包括政府債權證、國債、公司債券及短期定期存款等中國債務投資。債務的價值根據相關投資的表現變動，主要包括中國的公司債券和個人債務。

由於上述投資受管理及按公允值基準評估表現，故上述投資已於初步確認時指定為按公允值計入損益。於2016年12月31日，投資的本金額為人民幣83,275,000元(2015年：人民幣19,200,000元)。董事認為，有關投資於2016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2016年12月31日止年度

## 27. 抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

截至2016年12月31日，已抵押銀行存款人民幣492,675,000元(2015年：人民幣551,383,000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3.7%(2015年：0.3%至3%)及年利率0.01%至1.5%(2015年：0.01%至1.6%)計息。

## 28. 貿易及其他應付款項及應計款項

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項		<b>113,991</b>	80,231
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)	<b>54,250</b>	50,181
根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款		<b>9,978</b>	3,367
代表網上平台商戶收款	(b)	<b>6,157</b>	5,993
應計上市開支		<b>—</b>	670
客戶墊款	(c)	<b>133,679</b>	72,844
已收按金		<b>80,834</b>	41,217
其他應付稅項		<b>52,698</b>	47,843
應付租金		<b>436</b>	1,745
應計員工成本		<b>78,768</b>	58,559
退休福利供款撥備		<b>78,807</b>	60,998
就收購附屬公司應付代價(附註37)		<b>48,467</b>	44,151
其他應付款項及應計款項		<b>52,103</b>	33,609
		<b>596,177</b>	421,177
總計		<b>710,168</b>	501,408

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) 結餘指於本集團運作的網上平台代表商戶就其向客戶提供的服務收款。
- (c) 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2016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60日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至60日	74,277	60,805
61至180日	26,521	9,367
181至365日	9,310	6,574
1年以上	3,883	3,485
	<b>113,991</b>	80,231

## 29. 借款

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
有抵押銀行貸款		561,684	542,990
無抵押銀行貸款		90,350	50,000
無抵押其他貸款	(a)	8,260	-
		<b>660,294</b>	592,990
浮息借款		448,361	592,990
定息借款		211,933	-
		<b>660,294</b>	592,990
應償還賬面值：			
一年內		161,506	302,990
超過一年，但不超過兩年		261,454	-
超過兩年，但不超過五年		229,074	290,000
超過五年		8,260	-
		<b>660,294</b>	592,990
減：流動負債項下所示於一年內到期的金額		<b>(161,506)</b>	(302,990)
非流動負債項下所示的金額		<b>498,788</b>	290,000

附註：

- (a) 其他貸款人民幣8,260,000元(2015年：無)指由一間信託公司提供的貸款，為無抵押、按固定年利率8%計息。於2016年12月31日的貸款結餘將於2022年12月悉數償還。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 29. 借款(續)

到期金額以相關貸款協議載列的預定還款日期為基準。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：

	2016年	2015年
浮息銀行貸款		
中國人民銀行基準借貸利率(「基準利率」)	+ 0.46% 至 + 0.87%	+ 0.49% 至 + 0.97%
中國人民銀行基準存款利率	+1.80%	+1.80%
銀行同業基準拆息	+1.36%	—
定息銀行貸款	3.45% 至 5.22%	—
定息其他貸款	8.00%	—

## 30. 公司債券

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
境內公司債券一	(a)	103,944	—
境內公司債券二	(b)	298,641	—
		402,585	—
應付賬面值：			
一年內		14,436	—
超過一年但不超過兩年		—	—
超過兩年但不超過五年		388,149	—
		402,585	—
減：於一年內到期於流動負債下列示的款項		(14,436)	—
		388,149	—

# 綜合財務報表附註

截至2016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2016年1月起每年支付。發行價為本金額的98.8%。實際年利率為7.9%。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2016年9月起每年支付。發行價為本金額的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」)，債券持有人可按本金額面值向本集團售回全部或部分債券。債券包含負債成份及認沽期權。債券持有人持有之認沽期權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，認沽期權並無獨立於負債成份。

年內，公司債券的負債部份變動列載如下：

	人民幣千元
於2016年1月1日	—
發行公司債券日期的所得款項淨額	388,149
利息開支	14,436
<hr/>	
於2016年12月31日	402,585

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 31. 已發行資產抵押證券

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已發行資產抵押證券	275,084	—
應付賬面值：		
於一年內	37,642	—
超過一年但不超過兩年	52,236	—
超過兩年但不超過五年	185,206	—
	275,084	—
減：於一年內到期於流動負債下列示的款項	(37,642)	—
於非流動負債下列示的款項	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付款的若干貿易應收款項的未來現金流入，並由花樣年中國擔保。資產抵押債券按5%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」），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，認沽期權並無獨立於負債成份。

年內，資產抵押債券的負債部份變動列載如下：

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

# 綜合財務報表附註

截至2016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2015年1月1日、2015年12月31日及2016年12月31日	50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於2015年1月1日	1,000,000	100,000
於行使購股權後發行股份	119	12
於2015年及2016年12月31日	1,000,119	100,012
		金額 人民幣千元
於綜合財務報表列示：		
於2015年及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2016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2016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90,711,000股(2015年：66,484,000股)，每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本9.1%(2015年：6.6%)。

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2016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2016年及2015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2015年			於2015年			於2016年			
			1月1日	年內註銷/	年內行使	12月31日	年內註銷/	年內行使	12月31日	年內註銷/	年內行使	
			尚未行使	年內授出	失效	尚未行使	年內授出	失效	尚未行使	年內授出	失效	
			千股	千股	千股	千股	千股	千股	千股	千股	千股	
董事	2014年9月29日	不適用	560	-	-	-	560	-	(40)	-	520	
		29/9/2014-28/9/2015	1,270	-	-	-	1,270	-	(206)	-	1,064	
		29/9/2014-28/9/2016	1,270	-	-	-	1,270	-	(206)	-	1,064	
		29/9/2014-28/9/2017	711	-	-	-	711	-	(163)	-	548	
	2015年4月30日	30/4/2015-29/4/2016	-	477	-	-	477	-	(41)	-	436	
		30/4/2015-29/4/2017	-	477	-	-	477	-	(42)	-	435	
		30/4/2015-29/4/2018	-	476	-	-	476	-	(41)	-	435	
	2016年3月18日	18/3/2016-17/3/2017	-	-	-	-	-	487	(60)	-	427	
		18/3/2016-17/3/2018	-	-	-	-	-	487	(61)	-	426	
		18/3/2016-17/3/2019	-	-	-	-	-	486	(60)	-	426	
				3,811	1,430	-	-	5,241	1,460	(920)	-	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	6,107	-	(308)	(119)	5,680	-	(145)	-	5,535
29/9/2014-28/9/2015			13,730	-	(1,070)	-	12,660	-	(1,037)	-	11,623	
29/9/2014-28/9/2016			13,730	-	(1,070)	-	12,660	-	(1,037)	-	11,623	
29/9/2014-28/9/2017			7,622	-	(763)	-	6,859	-	(891)	-	5,968	
2015年4月30日		30/4/2015-29/4/2016	-	7,857	(62)	-	7,795	-	(1,551)	-	6,244	
		30/4/2015-29/4/2017	-	7,857	(62)	-	7,795	-	(1,552)	-	6,243	
		30/4/2015-29/4/2018	-	7,856	(62)	-	7,794	-	(1,551)	-	6,243	
2016年3月18日		18/3/2016-17/3/2017	-	-	-	-	-	10,929	(445)	-	10,484	
		18/3/2016-17/3/2018	-	-	-	-	-	10,929	(445)	-	10,484	
		18/3/2016-17/3/2019	-	-	-	-	-	10,929	(446)	-	10,483	
				41,189	23,570	(3,397)	(119)	61,243	32,787	(9,100)	-	84,930
總計				45,000	25,000	(3,397)	(119)	66,484	34,247	(10,020)	-	90,711
於年末可行使											38,109	



# 綜合財務報表附註

截至2016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2016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79,041,000元(2015年：人民幣88,431,000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2016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2016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(2015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2016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2016年及2015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2015年	年內已授出	年內註銷/ 失效	年內已行使	於2015年及
			1月1日 未行使 千份				2016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

附註：潘軍先生及林錦堂先生兩人均同時擔任花樣年控股及本公司董事，相關以股份為基礎付款開支由花樣年控股承擔，不會分配予本公司。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 33. 購股權計劃(續)

### (b) 花樣年控股(續)

股份於2011年8月29日及2012年10月16日的收市價分別為每股0.82港元及每股0.77港元。有關購股權已採用二項式期權定價模式估計公平值。計算購股權的公平值時使用的變數及假設，乃根據最佳估計釐定。購股權的價值隨若干主觀假設的變數而改變。該模式的輸入數據如下：

	2011年8月29日	2012年10月16日
市價	0.820港元	0.77港元
行使價	0.836港元	0.80港元
預期波幅	40.43%	44.87%
無風險利率	1.74%	0.66%
預期股息率	4.878%	5.195%

截至2015年12月31日止年度，本集團就花樣年控股授予本公司合資格董事及僱員的購股權確認開支總額人民幣48,000元。

## 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或可能作出的貢獻，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。

年內，受託人就股份激勵計劃收購合共1,607,000股(2015年：無)本公司股份。就該等股份支付的總代價人民幣9,010,000元(2015年：無)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。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 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)、應付非貿易同系附屬公司、附屬公司非控股股東、一間聯營公司及一間合營企業的款項(於附註43(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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<b>2,178,323</b>	1,468,788
指定為按公平值計入損益的金融資產	<b>83,275</b>	19,200
可供出售投資	<b>133,303</b>	—
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>1,768,515</b>	914,140

### 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、一間聯營公司及一名董事的款項、指定為按公平值計入損益的金融資產、可供出售投資、已抵押／受限制銀行存款、銀行結餘及現金、代表住戶收款／付款、貿易及其他應付款項、應付附屬公司非控股股東、一間聯營公司、一間合營企業及同系附屬公司、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。

# 綜合財務報表附註

截至2016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

##### (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，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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>		
港元(「港元」)	12,754	71,980
新加坡元(「坡元」)	3,131	1,655

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

#### 敏感度分析

本集團主要受港元兌人民幣的波動影響。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值10%的敏感度。10%乃本年度就匯率合理可能變動所用敏感度比率。敏感度分析包括以外幣計值的未償還貨幣項目，並就10%匯率變動調整有關項目於年末的換算。敏感度分析包括銀行結餘及現金。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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>港元</b>		
年內溢利減少	(957)	(5,399)
<b>坡元</b>		
年內溢利減少	(235)	(124)

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2016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付附屬公司就同系附屬公司一名非控股股東款項面臨公平值利率風險(見附註29、30、31及43(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。

管理層認為固定利率借款、企業債券、已發行資產抵押證券及應付附屬公司及同系附屬公司一名非控股股東款項的利率風險極小。

#### 敏感度分析

##### 銀行結餘及已抵押銀行存款

以下敏感度分析乃根據報告期末銀行結餘及已抵押銀行存款的利率風險為基準而釐定。截至2016年12月31日止年度採用25個基點(2015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2,339,000元(2015年：人民幣1,856,000元)。

##### 銀行借款

以下敏感度分析乃根據2016年12月31日浮息銀行借款的利率風險為基準而釐定。截至2016年12月31日止年度採用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減少/增加人民幣841,000元(2015年：人民幣1,112,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至2016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)

##### (iii) 其他價格風險

本集團因股權投資承擔股權價格風險。管理層將監控價格變動及於需要時採取合適行動。

#### 敏感度分析

下文敏感度分析基於報告期末的股權價格風險釐定。

倘股權價格上升／下降25個基點(2015年：無)，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至2016年12月31日止年度的重估儲備將因可供出售投資公平值變動增加／減少人民幣207,000元(2015年：無)。

本集團對股權價格的敏感度相較上一年度並無重大變動。

#### 信貸風險

於2016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。

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、一間聯營公司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。



# 綜合財務報表附註

截至2016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)

本集團就按酬金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%(2015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660,294,000元(2015年：人民幣592,990,000元)(附註29)、企業債券為人民幣402,585,000元(2015年：無)(附註30)及已發行資產抵押債券為人民幣275,084,000元(2015年：無)(附註31)。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至2016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(續)

	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
<b>於2016年12月31日</b>							
貿易及其他應付款項	-	103,153	113,991	-	-	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
銀行借款							
— 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
		302,361	211,403	176,583	1,252,020	1,942,367	1,768,515
<b>於2015年12月31日</b>							
貿易及其他應付款項	-	94,332	81,976	-	-	176,308	176,308
代表住戶收款	-	104,033	-	-	-	104,033	104,033
應付同系附屬公司款項	-	4,734	-	-	-	4,734	4,734
應付附屬公司非控股股東款項	8.9	30,125	60	179	1,074	31,438	30,941
應付一間聯營公司款項	-	5,040	-	-	-	5,040	5,040
應付一間合營企業款項	-	94	-	-	-	94	94
銀行借款							
— 浮動利率	2.71	-	203,888	108,527	305,462	617,877	592,990
		238,358	285,924	108,706	306,536	939,524	914,140

# 綜合財務報表附註

截至2016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。

	公平值		公平值層級
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
指定為按公平值計入損益的金融資產	83,275	19,200	第2級
分類為可供出售投資的中國上市股本證券	73,103	—	第3級
企業證券	407,890	—	第3級
已發行資產抵押證券	289,245	—	第3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

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2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司

### (a) 收購附屬公司

截至2016年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 成立地點	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	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2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司(續)

### (a) 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 成立地點	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	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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司(續)

### (a) 收購附屬公司(續)

截至2015年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 成立地點	收購時間	所收購 股本權益	代價 人民幣千元
蘇州悅華置合物業服務有限公司	中國	1月	85%	30,890
蘇州易亞物業管理有限公司	中國	1月	90%	19,470
徐州市濱湖花園物業管理有限公司	中國	1月	90%	7,880
廣西南寧瀚新物業服務有限公司	中國	1月	80%	3,280
撫州鴻德物業有限公司	中國	1月	90%	2,880
長沙高盛物業管理有限公司	中國	1月	80%	2,280
鐵嶺世紀中天物業管理有限公司	中國	1月	100%	1,590
瀋陽天盛河畔物業管理有限公司	中國	1月	95%	1,500
南昌名泰物業管理有限公司	中國	1月	90%	1,000
清遠市大管家物業管理有限公司	中國	1月	80%	900
陝西彩逸飛物業管理有限公司	中國	1月	100%	500
陝西鑫昌物業管理有限公司	中國	1月	90%	—

(附註)

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司(續)

### (a) 收購附屬公司(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 成立地點	收購時間	所收購 股本權益	代價 人民幣千元
寧夏天雨子越物業服務有限公司	中國	1月	80%	— (附註)
世紀物業管理有限公司	中國	2月	85%	1,187
鞍山市大德物業有限公司	中國	3月	80%	1,580
深圳市開元國際物業管理有限公司	中國	6月	100%	330,000
常州江南中鑫物業服務有限公司	中國	6月	80%	57,060
蘇州萬寶物業管理有限公司	中國	6月	70%	37,330
揚州市恒久物業服務發展有限公司	中國	6月	80%	10,660
廈門市創優物業管理有限公司	中國	6月	70%	10,040
河南瑞祥物業管理有限公司	中國	6月	80%	6,160
贛州錦通物業管理有限公司	中國	6月	100%	6,260
桂林市仁和物業服務有限公司	中國	6月	70%	4,190

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司(續)

### (a) 收購附屬公司(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 成立地點	收購時間	所收購 股本權益	代價 人民幣千元
四川蜀峰物業服務有限公司	中國	7月	80%	- (附註)
葫蘆島市萬廈物業管理有限公司	中國	7月	80%	3,680
杭州利軒物業管理有限公司	中國	7月	80%	11,325
揚州市興達物業服務有限公司	中國	7月	90%	2,450
長沙祥旺物業管理有限公司	中國	7月	100%	500
廣西福來物業服務有限責任公司	中國	7月	80%	47,800
西安榮鑫物業管理有限公司	中國	7月	60%	18,889
襄陽江山新苑物業服務有限責任公司	中國	7月	80%	1,661
清遠市金力物業管理有限公司	中國	7月	80%	1,000
榆林市榮鑫物業管理有限公司	中國	7月	75%	1,990
武漢凱樂豐垠物業管理有限公司	中國	7月	70%	3,080



# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司(續)

### (a) 收購附屬公司(續)

截至2015年12月31日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊 成立地點	收購時間	所收購 股本權益	代價 人民幣千元
荊州市楚陽物業管理有限公司	中國	9月	80%	3,080
成都合力物業服務有限公司	中國	9月	80%	56,500
成都忠信英聯華物業管理顧問有限公司	中國	9月	80%	380
上海新貴盛物業管理有限公司	中國	9月	90%	11,880
河南聯盛物業服務有限公司	中國	12月	80%	9,280
無錫市盛泰物業管理有限公司	中國	12月	80%	5,580
上海通翼物業有限公司	中國	12月	51%	2,880
南昌幸福物業管理有限公司	中國	12月	70%	8,180

附註：代價少於人民幣1,000元。

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物業管理服務。

所有收購事項均購自獨立第三方。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司(續)

### (a) 收購附屬公司(續)

轉讓的代價

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本年度已付現金代價	194,168	614,476
過往年度已付按金	14,891	68,385
計入其他應付款項於一年內到期的應付代價	45,153	43,911
	<b>254,212</b>	726,772

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業、廠房及設備	940	93,853
無形資產(附註)	81,378	138,187
投資性物業	-	15,367
遞延稅項資產	-	5,902
存貨	240	3,768
貿易應收款項	39,111	52,472
其他應收款項及預付款項	11,792	43,585
應收本公司若干附屬公司款項	34,284	21,216
應收附屬公司非控股股東款項	41,949	66,209
代表住戶付款	9,108	43,777
指定為按公平值計入損益的金融資產	-	54,158
銀行結餘及現金	14,331	155,491
貿易應付款項	(12,219)	(26,426)
其他應付款項及應計款項	(72,220)	(195,216)
代表住戶收款	(28,179)	(87,776)
應付本公司若干附屬公司款項	(9,535)	(53,692)
應付附屬公司非控股股東款項	(93)	(465)
銀行借款	-	(299)
稅項負債	(2,826)	(10,680)
遞延稅項負債	(20,345)	(47,296)
	<b>87,716</b>	272,135

附註：業務合併收購的無形資產的公平值乃根據與本集團無關連的獨立合資格專業估值師所進行的估值而定。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司(續)

### (a) 收購附屬公司(續)

於收購日期的應計資產及已確認負債如下：(續)

截至2016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)於收購日期的公平值約為人民幣127,136,000元(2015年：人民幣183,482,000元)，與合約總金額相若，並不預期將取得重大合約現金流。

收購產生的商譽

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
轉讓的代價	254,212	726,772
加：非控股權益	7,450	15,809
減：購入可識別資產淨值的公平值	(87,716)	(272,135)
收購產生的商譽	173,946	470,446

截至2016年及2015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81,378,000元(2015年：人民幣138,187,000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。

收購產生的現金流出淨額

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本年度已付現金代價	(194,168)	(614,476)
已收購的銀行結餘及現金	14,331	155,491
	(179,837)	(458,985)

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司(續)

### (a) 收購附屬公司(續)

收購對本集團業績造成的影響

截至2016年及2015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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	<b>134,646</b>	348,981
年內溢利	<b>17,105</b>	53,994

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	<b>1,452,134</b>	1,179,176
年內溢利	<b>226,950</b>	183,516

備考資料僅供說明，不一定為本集團於截至2016年及2015年12月31日止年度原應達致的收益及經營業績(倘收購於2016年及2015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2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司(續)

### (b) 出售附屬公司

於2016年10月，本集團出售其於深圳市星彥行置業有限公司(「深圳星彥行」)的全部股權予本集團一間同系附屬公司，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。

深圳星彥行於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
代價以下列方式結付：	
現金	13,000
已出售資產及負債：	
投資物業	1,308
遞延稅項資產	83
應收本公司若干附屬公司款項	199
銀行結餘及現金	3,568
其他應付款項及應計費用	(916)
應付同系附屬公司款項	(500)
遞延稅項負債	(2)
	3,740
於權益確認的出售附屬公司收益	9,260
	13,000

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 37. 收購及出售附屬公司(續)

### (b) 出售附屬公司

出售產生的現金流入淨額

	人民幣千元
現金代價	13,000
減：已出售銀行結餘及現金	(3,568)
	<hr/>
	9,432

## 38. 主要非現金交易

截至2016年及2015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：

	2016年 人民幣千元	2015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	—	1,200
獨立第三方客戶	4,354	1,811
	<hr/>	<hr/>
	4,354	3,011

## 39. 經營租賃

本集團作為承租人

	2016年 人民幣千元	2015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	10,614	6,437

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 39. 經營租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	47,023	5,190
一年至五年	170,721	5,877
超過五年	418,821	—
	<b>636,565</b>	11,067

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五年。

本集團與業主訂立租賃協議，隨後分租物業予不同承租人，並確認業主及租戶之間的租金淨值為社區租賃、銷售及其他服務分部下收益。該等分租物業的承租期介乎一年至二十年。

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，承諾租期介乎五至十五年。

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。

截至2016年12月31日止年度賺取的物業租金收入分別為人民幣58,368,000元(2015年：人民幣45,966,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 39. 經營租賃(續)

### 本集團作為出租人(續)

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	67,399	44,646
一年至五年	126,817	91,939
超過五年	58,989	236
	<b>253,205</b>	136,821

## 40. 資本及其他承擔

	2016年 人民幣千元	2015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	18,142	84,556
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	21,325	3,695
就收購物業、廠房及設備已授權但未訂約的已承擔代價	—	39,575

## 41. 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48,546,000元(2015年：人民幣28,357,000元)為持續經營業務應付計劃供款。



# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 42. 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 2016年及2015年 %	主要業務	法律形式 2016年及2015年
深圳市彩生活網絡服務有限公司	中國	10,000	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	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	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	提供物業管理服務	有限公司

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 42. 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	
		2016年	2015年
投資控股	開曼群島	2	2
	英屬處女群島	5	4
	香港	3	3
	中國	4	4
提供物業管理服務	中國	94	69
	新加坡	1	1
	香港	1	1
提供工程服務	中國	1	1
提供住宅社區租賃、銷售及其他服務	中國	8	5
		<b>119</b>	90

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 42. 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	
		2016年 %	2015年 %	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015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	49	8,128	3,261	11,486	4,776
廣西福來物業服務有限責任公司 (「廣西福來」)	中國	20	20	655	(141)	4,226	3,571
個別不重大非控股權益附屬公司				19,443	11,097	57,838	32,994
總計				28,226	14,217	73,550	41,341

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2016年12月31日止年度

## 42. 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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產	42,033	21,610
非流動資產	8,773	7,202
流動負債	(25,736)	(17,243)
非流動負債	(1,629)	(1,823)
本公司擁有人應佔權益	11,955	4,970
非控股權益	11,486	4,776
<hr/>		
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	32,409	9,752
開支	(15,822)	(3,096)
<hr/>		
年內溢利	16,587	6,656
<hr/>		
本公司擁有人應佔溢利	8,459	3,395
非控股權益應佔溢利	8,128	3,261
<hr/>		
支付予一名非控股股東的股息	(1,418)	—
<hr/>		
經營活動現金流入淨額	11,965	7,197
投資活動現金流出淨額	(496)	(138)
融資活動現金流出淨額	(3,002)	(1,669)
<hr/>		
現金流入淨額	8,467	5,390

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 42. 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)

廣西福來

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產	46,188	34,912
非流動資產	16,269	18,112
流動負債	(37,374)	(30,750)
非流動負債	(3,956)	(4,421)
本公司擁有人應佔權益	16,901	14,282
非控股權益	4,226	3,571
<hr/>		
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	61,771	27,181
開支	(58,497)	(27,886)
<hr/>		
年內溢利(虧損)	3,274	(705)
<hr/>		
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	2,619	(564)
非控股權益應佔溢利(虧損)	655	(141)
<hr/>		
經營活動現金(流出)流入淨額	(794)	4,609
投資活動現金流入淨額	14	11
<hr/>		
現金(流出)流入淨額	(780)	4,620

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 43. 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工程服務收入		
同系附屬公司	21,890	15,517
聯營公司	197	517
預售服務收入		
同系附屬公司	5,264	13,403
顧問服務收入		
關連方、花樣年控股的合營企業	14,453	–
網上推廣服務收入		
同系附屬公司	25,041	–
節能服務收入		
聯營公司	41	–
由本公司董事潘軍先生控制的實體	552	–
租賃資訊系統軟件收入		
聯營公司	132	50
由本公司董事潘軍先生控制的實體	2,997	2,960
社區租賃、銷售及其他服務分部包含的其他服務收入		
聯營公司	41	–
利息開支		
附屬公司非控股股東	109	133
同系附屬公司	702	–
利息收入		
本公司董事唐學斌先生	12	–

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 43. 關連方的披露(續)

### (b) 關連方結餘(續)

於報告期末，本集團與關連方的重大結餘如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	2,513	24,463
貿易性質	32,037	22,085
	<b>34,550</b>	46,548

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至30日	4,935	911
31至90日	9,246	938
91至180日	9,838	1,483
181至365日	1,505	17,590
1年以上	6,513	1,163
	<b>32,037</b>	22,085

已逾期但未減值的應收同系附屬公司的貿易款項的賬齡

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
91至180日	9,838	1,483
181至365日	1,505	17,590
1年以上	6,513	1,163
	<b>17,856</b>	20,236

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 43. 關連方的披露(續)

### (b) 關連方結餘(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收附屬公司非控股股東款項	82,330	46,422
應收一間聯營公司款項	1,434	1,105
應收關連方款項		
非貿易性質	848	7,228
貿易性質	15,320	—
	16,168	7,228

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至30日	3,064	—
31至90日	6,128	—
91至180日	6,128	—
	15,320	—



# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 43. 關連方的披露(續)

### (b) 關連方結餘(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收一名董事款項		
非即期	343	—
即期	60	—
	<b>403</b>	—

應收本公司董事唐學斌先生的款項人民幣403,000元(2015年：無)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(2015年：無)的款項將於一年內償還，分類為流動資產及人民幣343,000元(2015年：無)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、聯營公司及關連方的餘下非貿易結餘為無抵押、免息及按要求償還。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
非貿易性質	16,190	4,734
貿易性質	1,111	—
	<b>17,301</b>	4,734

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 43. 關連方的披露(續)

### (b) 關連方結餘(續)

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。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>應付同系附屬公司款項</b>		
非即期	9,859	—
即期	7,442	4,734
	<b>17,301</b>	4,734
<b>應付附屬公司非控股股東款項</b>		
非即期	—	816
即期	32,886	30,125
	<b>32,886</b>	30,941
<b>應付聯營公司款項</b>	<b>7,564</b>	5,040
<b>應付合營企業款項</b>	<b>326</b>	94

截至2016年12月31日止年度，本集團向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」)借入人民幣15,360,000元以購買其設備。貸款按介乎13.2%至16.5%的年利率計息及於2016年7月15日至2021年10月15日到期。貸款由本集團一間附屬公司、附屬公司非控股股東及一名獨立第三方擔保。於截至2016年12月31日止年度，應付深圳前海的結餘為人民幣14,183,000元。

於2015年12月31日，應付非控股股東慕曉明先生的款項人民幣1,055,000元屬非貿易性質、無抵押及按年息8.9%計息。該結餘已於2016年9月結付。

除上述應付深圳前海及慕曉明先生的款項外，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非貿易款項均無抵押、不計息及按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 43. 關連方的披露(續)

### (c) 主要管理人員薪酬

截至2016年及2015年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
短期僱員福利	12,380	8,673
退休後福利	450	347
以股份支付的款項	16,720	16,695
	<b>29,550</b>	25,715

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2016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31,979,000元(2015年：人民幣50,000,000元)的銀行借款。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 44. 本公司財務狀況及儲備報表

### 本公司財務狀況報表

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	194,171	185,762
應收附屬公司款項(附註)	408,087	496,937
	<b>602,258</b>	682,699
<b>流動資產</b>		
應收關連方款項	1	1
應收同系附屬公司款項	-	4,000
銀行結餘及現金	11,975	10,288
	<b>11,976</b>	14,289
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	111	781
應付附屬公司款項	12,475	13,023
應付同系附屬公司款項	39	39
	<b>12,625</b>	13,843
<b>流動(負債)資產淨值</b>	<b>(649)</b>	446
<b>總資產減流動負債</b>	<b>601,609</b>	683,145
<b>資本及儲備</b>		
股本	79,325	79,325
儲備	522,284	603,820
<b>權益總額</b>	<b>601,609</b>	683,145

附註：有關款額為無抵押、免息及預期於自報告期間起5年內變現，並因而按攤銷成本按實際年利率6.15%計量。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 45. 本公司財務概要

### 儲備變動

	股本	股份溢價	就股份激勵 計劃持有的 股份	購股權儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	79,315	674,797	-	29,780	(61,658)	722,234
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(57,151)	(57,151)
行使購股權後發行股份	10	751	-	(97)	-	664
派付予股東的股息	-	(71,033)	-	-	-	(71,033)
確認按股權結算以股份支付的款項	-	-	-	88,431	-	88,431
於2015年12月31日	79,325	604,515	-	118,114	(118,809)	683,145
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	<b>79,325</b>	<b>519,820</b>	<b>(9,010)</b>	<b>197,155</b>	<b>(185,681)</b>	<b>601,609</b>



於中華人民共和國的公司總部

中國廣東省深圳市留仙大道梅龍路彩生活大廈12樓

郵政編號: 518100

傳真: 86-755-3393 0881

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