



彩生活服務集團有限公司
股票代碼：1778



力量·增長



2021 年報

目錄

公司資料	2
財務摘要	3
榮譽及獎項	4
主席報告	10
管理層討論及分析	14
董事及高級管理層履歷	29
董事會報告	34
企業管治報告	56
獨立核數師報告	66
綜合損益及其他全面收益表	73
綜合財務狀況表	74
綜合權益變動表	77
綜合現金流量表	79
綜合財務報表附註	82

公司 資料

董事會

執行董事

潘軍先生 (主席)
劉宏才先生
楊瀾女士 (首席財務官)

非執行董事

吳慶斌先生 (副主席)
鄭宏彥先生
孫冬妮女士

獨立非執行董事

許新民先生
朱武祥先生
李恩輝先生

審核委員會

李恩輝先生 (主席)
朱武祥先生
許新民先生

薪酬委員會

朱武祥先生 (主席)
許新民先生
李恩輝先生

提名委員會

潘軍先生 (主席)
許新民先生
朱武祥先生

公司秘書

楊利女士

授權代表

楊瀾女士
楊利女士

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部 地址

中國深圳市
福田區
泰然七路1號
博今商務中心
B座10樓

香港主要營業地點

香港
中環干諾道中64號
中華廠商會大廈21樓

上市資料

股份上市
香港聯合交易所有限公司
股份代號：1778

公司網站

www.colourlife.hk

核數師

上會栢誠會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師

股份過戶登記總處

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

香港證券登記分處

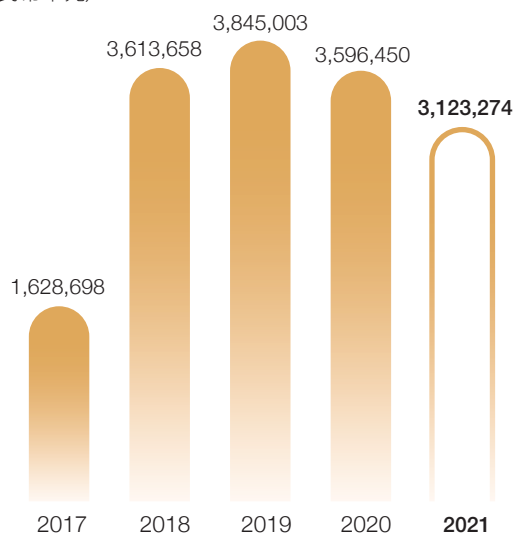
香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

(依英文字母順序排列)
中國銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司

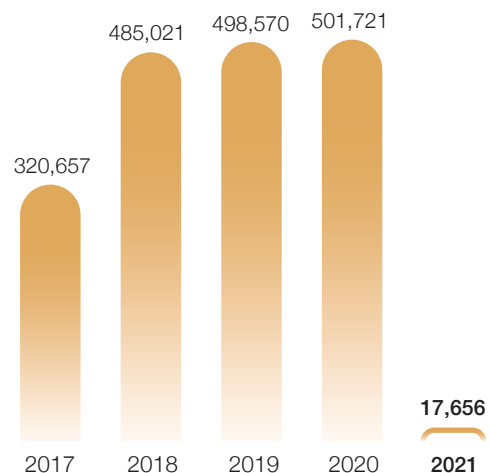
收入

(人民幣千元)



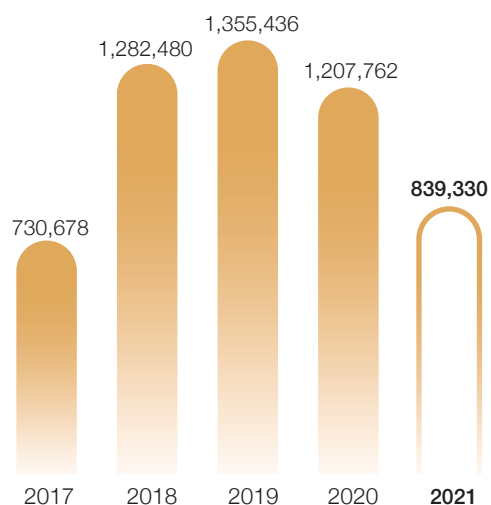
本公司擁有人應佔利潤

(人民幣千元)



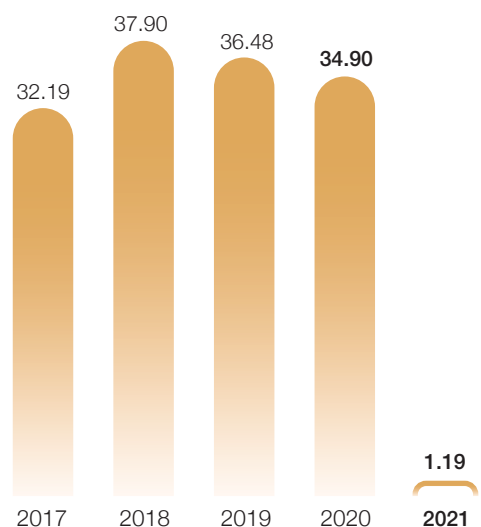
毛利

(人民幣千元)



每股基本盈利

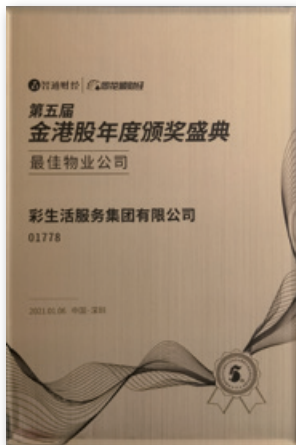
(人民幣分)



	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
收入	1,628,698	3,613,658	3,845,003	3,596,450	3,123,274
毛利	730,678	1,282,480	1,355,436	1,207,762	839,330
本公司擁有人應佔利潤	320,657	485,021	498,570	501,721	17,656
每股基本盈利 (人民幣分)	32.19	37.90	36.48	34.90	1.19
資產總值	8,812,109	10,066,293	9,375,943	10,296,437	5,744,889
負債總額	5,306,930	6,810,154	5,323,947	5,742,015	1,335,290
銀行結餘及現金	1,847,528	2,666,922	1,721,228	2,458,579	600,079

榮譽及 獎項

1、2021年1月，智通財經、同花順財經「最佳物業公司」



3、2021年3月，觀點指數研究院「2021中國物業服務上市企業資本市場表現TOP20」

2、2021年1月，深圳市物業管理行業協會「公益慈善突出貢獻愛心企業」



4、2021年3月，觀點指數研究院「2021中國物業服務企業TOP50」



2020年港股物企社區增值服務毛利率榜

毛利率	物企名稱	序號	物企代碼	毛利率增幅(百分比)
95.00%	彩生活	1	宋都服務	12.5
87.30%	正榮服務	2	龍創服務	11.7
85.10%	碧桂園服務	3	華越物企服務	9.4
83.40%	恒大物業	4	恒大物業	6
82.40%	遠洋服務	5	遠洋服務	5.6
80.00%	東江服務	6	東江服務	4
80.20%	聯志服務	7	藍光嘉實服務	3.2
83.10%	宋都服務	8	遠洋服務	2.8
82.40%	聯志服務	9	佳兆業美好	2.5
81.00%	時代城	10	彩生活	-2.3

5、2021年4月，樂居財經「2020年港股物企社區增值服務毛利率榜第一名」

榮譽及 獎項



6、2021年4月，中國指數研究院「2021中國物業服務百強企業（第七名）」



7、2021年4月，中國指數研究院「2021中國互聯網社區運營領先企業」



8、2021年4月，中國指數研究院「2021中國物業科技賦能領先企業」



9、2021年4月，中國指數研究院「2021中國物業服務百強企業服務規模TOP10」



10、2021年4月，中國指數研究院「2021中國物業服務百強服務質量領先企業」

榮譽及 獎項



11、2021年5月，上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心「2021中國物業服務企業品牌價值100強」



12、2021年5月，中國指數研究院「2021中國物業服務ESG發展優秀企業」



13、2021年5月，中國指數研究院「2021中國物業服務上市公司綜合實力TOP10」



14、2021年5月，中國指數研究院「2021中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP10」



15、2021年5月，中國指數研究院「2021中國物業服務上市公司規模TOP10」

榮譽及 獎項



16、2021年5月，中國指數研究院「2021中國上市物業服務投資價值優秀企業」



17、2021年6月，經濟觀察報「2021藍籌物業百強企業」



18、2021年6月，經濟觀察報「卓越品牌價值企業」



19、2021年9月，樂居財經「2021年卓越物業品牌企業」



20、2021年9月，中國指數研究院「2021物業服務平台優秀品牌」

榮譽及 獎項



21、2021年9月，中國指數研究院「中國物業服務標準化運營領先品牌企業」



22、2021年9月，中國指數研究院「2021中國物業服務市場化運營領先品牌企業」



23、2021年9月，觀點指數研究院「2021年度影響力物業服務企業30強」



24、2021年9月，上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心「2021中國物業服務企業綜合實力10強」



25、2021年12月，廣東省物業管理行業協會「2021大灣區物業服務品牌企業」

榮譽及 獎項



26、2021年12月，廣東省物業管理行業協會「2021廣東省物業服務綜合發展實力企業」



27、2021年12月，廣東省物業管理行業協會「2021年度廣東省物業管理行業協會優秀會員」



29、2021年12月，中房科學「2022中國最具期待智慧價值物業服務企業TOP10」

28、2021年12月，「2021年第三季度物業服務滿意度TOP100第十二名」

排名	公司名称	满意度
1	万物云	94.73
2	世茂服务	94.12
3	绿城服务	93.05
4	龙湖智慧服务	93.89
5	融创服务	93.62
6	远洋服务	92.23
7	金茂物业	92.22
8	华润万象生活	92.14
9	新城悦	92.01
10	保利物业	91.49
11	雅生活服务	91.21
12	彩生活	90.62

主席 報告

尊敬的各位股東：

2021年對中國物業管理行業及全體物業人，依舊是特殊的一年。疫情的反覆，及夏季雨季的防汛工作，時刻考驗著物業管理行業。憑藉在十九載風風雨雨中積聚的實力與經驗，彩生活服務集團有限公司及其附屬公司（「本集團」或「彩生活」）面對重大突發事項時，逆行抗疫，奮力救災，經受住了嚴峻考驗，向業主交出了滿意的答卷。

截至2021年12月31日止，本集團實現主營業務收入人民幣3,123.3百萬元，歸屬於股東的淨利潤人民幣17.7百萬元。截止至2021年12月底，彩生活的合約管理總建築面積為4.23億平方米，為2,220個社區提供服務，佈局全國125個城市，為超過800萬業主提供服務。

順勢而為把握政策機遇 共建和諧幸福社區

2021年是「十四五」開局之年，在「十四五」規劃《綱要》中，6次提及物業，26次提及社區，聚焦物業品質、物業數位化、多元化服務等方面。在1月住房和城鄉建設部等十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》中，鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托幼、家政、文化、健康、房屋經紀、快遞收發等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式。今年12月，國務院辦公廳發佈《「十四五」城鄉社區服務體系建設規劃》，不斷強化社區為民、便民、安民功能。

國家多個檔的發佈，進一步加強和改進行業工作，為其發展指明了道路。在一系列政策的引導、支持下，行業將更規範、更完善、更細分，更好地滿足居民多樣化多層次居住生活需求。這也正契合了彩生活一直以來的業務發展思路，我們重視基礎服務、注重業主滿意度和提升社區溫度的同時，亦持續對線上業務和增值服務進行不斷的探索。

新形勢下，具有「紮根基層、貼近業主、覆蓋廣泛」等特點的物業管理行業被賦予了重要的歷史使命。在物業管理融入基層社會治理的發展現狀之下，物業與業主的關係也變得愈發緊密。諸如業主大會之類的溝通載體，將會被越來越頻繁的使用，從而使物業與業主之間的聯動越來越協調，推動物業、業主與社區共治共建共用的模式更加成熟與順暢，讓人民群眾的生活更加美好。

夯實服務護城河 構築品牌價值高地

「守好門」和「做好服務」是物業企業深挖服務護城河的重要基石。在這兩年的抗疫的經驗中，讓企業和業主更加認識到安全的價值。本集團持續深耕基礎服務，通過門崗、巡邏等安保措施，為業主營造安全、放心的社區氛圍；通過標準化和專業化管理進一步提升服務品質，同時利用工具提升管控效率，確保基礎服務的水準，從而提高收繳率和物業服務收費。

另一方面，我們圍繞著社區裏的「人」和「物」，佈局剛需、高頻服務，根據專案情況及物業費水準制定服務品質提升計畫與物業服務標準，通過多品牌運作，各區域協同合作，全面佈局，形成多層次品牌策略，滿足不同城市、專案、收入的服務需求，通過有黏性、有溫度的服務創造價值，為發展增值服務奠定了良好的基礎。

2021年，本集團新增完成合規管理、能源管理、資訊安全管理、企業安全生產等7大體系認證，並結合2021年鄭州洪澇災害應對經驗，對《颱風暴雨專項應急預案》進行修訂，以及面對全國疫情反覆情況，對《新冠病毒疫情防控應急預案》進行同步修訂。制定住宅、商寫專案各專業板塊的物業服務標準等級，並將住宅類物業服務等級從原來的5級簡化為3級，使得服務標準更貼合實際管理要求，便於後續服務標準工單化的落地執行；其中住宅共計184條細則，商寫共計185條細則。通過服務標準化、工單化建設，分業態、等級將服務標準工單化，全年在管專案處理標準化工單共計160萬次。

面對疫情的挑戰，是彩生活全體員工的堅守，使本集團所管社區未發生群體性疫情失控情況；面對汛期的考驗，本集團緊急啟動防汛預案，河南省內14個社區、數百名彩生活一線員工沖上最前線展開抗汛，在周邊大型商場、住宅全部倒灌水淹的情況下，社區車庫上千輛車無一受損，設備房全部完好。從「戰疫」到「防洪防汛」，本集團均以專業且高效的能力為社區和客戶的安全保駕護航，在2021中國指數研究院滿意度調查中，彩生活服務住宅滿意度得分遠超行業水準；同時本集團也得到市場及行業認可，獲中國指數研究院「2021中國物業服務百強企業」第七名、樂居財經「2021年卓越物業品牌企業」等34項業界獎項。

在過去一年內，無論是彩生活的抗疫表現還是服務滿意度，都獲得了業界和社會的認可，也獲得了業主和政府部門和行業的高度好評；為我們未來進一步深耕戰略區域、樹立標杆專案、以及打造精品品牌，奠定了堅實的基礎。

構建人文智慧社區 滿足業主幸福生活品質需求

為回應新時代「兩新」組織黨建工作，紮實推進服務型黨組織建設，弘揚偉大建黨精神，彩生活積極回應「紅色物業」發展的要求，成立了公司黨支部。在社區內，彩生活建立黨建工作室，定期組織黨員和積極分子學習黨建知識，以黨建促業務，以業務促發展，為打造「紅色物業」奠定基礎。同時，積極開展社區黨支部志願活動，主動融入基層社會治理體系，豐富社區居民日常生活。

主席 報告

在積極夯實服務基礎同時，彩生活同步努力打造升級社區服務平台，探索增值服務的邊界，致力於為業主提供多元化服務的同時，也積極提高社區溫度，開展豐富社群文化活動，促進鄰里關係，攜手共建和諧幸福社區。

以「溫度社區為核心」，逐步豐富業主的社區生活，彩生活於今年完成十餘項全國性的社區活動，既涵蓋傳統主題節日：春節、元宵節、端午節、七夕、中秋等，也包括創新主題活動：多彩芳鄰節、暖冬活動、抖音線上活動等，單項活動均達200萬+業主參與線上線下互動。以2021年暖冬活動為例，彩生活在全國上千個社區開展活動，向全國社區開展防疫包贈送、暖飲暖人心、服務便民周、紅色觀影等系列活動，線上互動業主群超2,000個，超百萬人參與。在全國各地疫情呈萌發時，彩生活緊急定制了一批防疫物資包派往全國各社區。

在智慧物業管理方面，自成立之初，本集團就創新性地提出了以物業依託科技，科技賦能物業的口號，研發並運營了全球領先的社區服務平台——彩之雲，不僅強大了管理平台，豐富了產品內容，也為業主營造了美好的生活體驗。2021年上半年，本集團成立了彩生活技術研究中心，進一步強化研發能力，發展智慧社區建設，對視頻監控（天眼）、藍牙門禁對講、停車場、巡更、梯控等子系統進行完善，構建出各種智能生活場景，通過安防體現出住戶日常使用的便利性、體驗性和參與性。在本年度，本集團再獲國家高新技術企業認定。

在增值服務方面，本集團持續探索社區場景的增值服務類型，結合物業場景、市場需求及業主需求，為業主提供定制化產品與服務。例如結合本集團廣泛的業主基礎和停車場管理場景，本集團積極探索車險產品的銷售業務，推出綜合保險產品品牌——花樣保，涵蓋財產一切險、公責險、車險等產品，整體毛利率高於行業水準。通過與保險公司建立總對總溝通機制，打造彩生活社區專屬化保險產品，降低業主選擇成本及採購成本。打造社區下單軟體，提供專屬技術服務支持，提高服務效率，提升物業與業主的互動頻率，提高物業與業主的黏性，提升業主對物業基礎服務及增值服務的認可度。

未來，本集團將繼續從人們的居住新需求出發，推動行業產業升級，通過技術賦能、服務升級，做好社區民生增值服務，如社區居家醫養服務，房屋租售服務，商品到家服務，汽車服務和充電樁服務等。以專業的社區運營能力，聚合醫養資源，打造專業的，讓業主放心的有良心的到家醫養平台，我們相信，創新的腳步不停，才能保持企業勃勃生機，探尋未來更多可能。



組織結構「去中心化」 構建高效管理體系

器欲盡其能，必先得其法。本集團對原有架構進行調整，對組織架構進行優化精簡。根據管理區域劃分為六大區域，實現職級扁平化管理，縮短公司管理鏈條、並進一步適應業務架構調整，既有利於本集團統一管理，構建中堅力量、發揮規模效應，又有利於將小部分先進經驗推廣至全國，發揮各個專案的協同效益。同時，改革薪酬與激勵機制，調動員工拓展業務、服務社區的積極性。

在日常管理中，彩生活對專案從「海-陸-空」三維管控體系進行立體管控，即通過平台、專案、運營三個層級，實現管理轉向服務的職能轉變，對服務的提供過程、客戶滿意度、客戶關係維護、現場管理等關鍵指標進行測評，對社區服務實現精細化管理。

配合集團多品牌佈局的發展戰略，本集團針對不同品牌，不同業態，不同的物業費水準，制定差異化、標準化的服務流程，並將其同步嵌入管理系統，為不同專案提供更好的管理工具，打下良好的基礎。

通過一系列的優化舉措，本集團將打造高效的管制體系和管理系統，為業務賦能，為員工提供強有力的支持，從而將各項服務落實到細節上，提升服務品質，提高業主的認可度，讓提升服務品質和打造溫度人文社區的工作紮實落地、順利開展。

不忘初心 方得始終

行百步者半九十。回首2021這一國家「十四五」規劃開局之年，既是機遇也是挑戰。在這一路上，本集團已積累了大量經驗，建立起行業品牌優勢。上市以來，彩生活持續引領社區服務行業的潮流，建立起了強大的團隊優勢和市場化優勢。在這不平凡的一年，本集團始終專注打磨業務，持續完善市場體系、提升服務品質，在整體經營規模、業務服務領域穩中向好。

面對外部環境變化更趨複雜，市場的瞬息萬變。在經歷過疫情和市場的考驗後，本集團將不忘初心，堅持做政府的物業，做業主的物業，站在全新的起跑線上，持續為業主提供高質量的物業服務，打造有溫度的社區，矢志成為業主首選的美好生活服務品牌，為投資者帶來更好的回報！

管理層討論 及分析

業務模式

本集團為中國領先的物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，搭建線下及線上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的居住體驗。

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

在保障社區居民的基本生活的同時，本集團亦深入推進智慧社區的建設，積極擁抱物聯網、大數據、人工智慧等新興技術，引入智能設備的應用，並以此提升本集團服務效率，為業主提供高質量的物業管理服務。本集團於總部建立了強大的數據化「雲」系統，減少對「管」的職能與範圍的依賴，強化「端」的服務承接能力，以此組織有效的社區服務。例如，本集團在原有「北斗七星」基礎上新增了客戶服務平台，升級為「物業數字化管控平台」，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修板塊工單化作業體系，及包含投訴、報修、停車、繳費、裝修等的客訴平台。通過對物業管理服務全流程的細化拆分，進一步提升本集團的服務效率。

為了細化基礎業務，本集團將旗下管理專案，根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務標準，提供強針對性的服務體驗，滿足不同專案客戶的性價比需求，也為本集團在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。依託於自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在管理面積穩步增長，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本管控。

除了追求服務增效，本集團更致力於打造有溫度的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間、業主與物業人員的關係，豐富業餘生活與精神文化，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向發展。此類服務能夠為業主營造溫暖的社區氛圍，也能夠促進本集團的社區文化特色品牌建設工作，增強業主對本集團的信任感。服務關係的改善，也為本集團進一步拓展社區消費場景打下基礎。

本集團積極打造社區服務的線上平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的線上平台化，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也加深了社區業主與本集團線上平台的聯繫。此外，本集團根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理對客戶滿意度進行及時的跟蹤和回饋，一方面確保線下社區的基礎服務品質，另一方面也可高效了解社區業主的所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在線上和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

業務發展

一般而言，物業發展商在獲取交付許可證前，需要聘請物業管理公司。此時，物業發展商通常會通過招標選取合格的物業管理公司，本集團會組織市場部門進行投標。合同中標後，本集團將物業管理合同內約定的面積計入「合約管理的總建築面積」。物業發展商在將物業售出後，會對購房人發出入夥通知書。購房人在收到入夥通知書後，將承擔交納物業管理費的義務，所以這部分管理的總建築面積又稱為「產生收益的總建築面積」。合約管理總建築面積與產生收益的總建築面積的差額為「儲備的總建築面積」，未來將會轉化為產生收益的總建築面積。

為延伸本集團的覆蓋範圍，向更多受眾展示本集團的服務及能力，本集團選擇性地與地區物業管理公司訂立顧問服務合約，合約內約定的面積計入「顧問的總建築面積」。上述管理的總建築面積及顧問的總建築面積統稱為本集團的「合約管理總建築面積」。

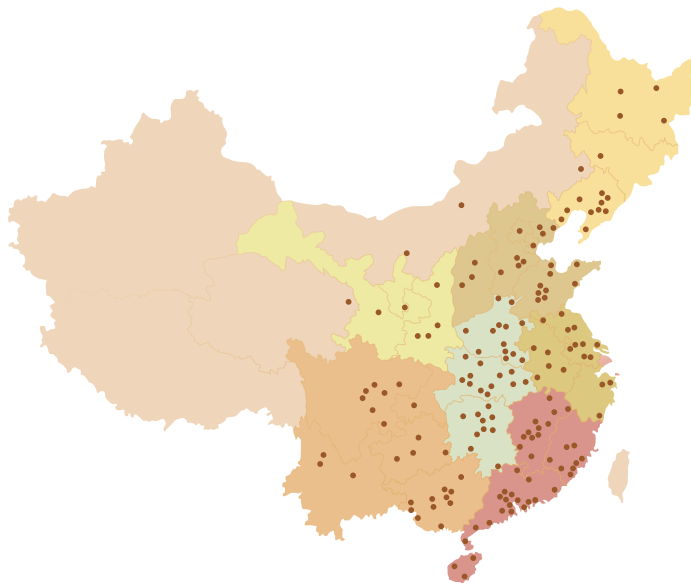
本集團專注於通過口碑與品牌進行內生式新委聘擴張。憑藉出色的物業管理經驗與外拓能力，截至2021年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到423.49百萬平方米，對應的社區數量達到2,220個。其中，於2021年12月31日本集團已經產生收益的合約管理總建築面積達到230.22百萬平方米。

本集團在積極拓展服務面積的同時，同步努力打造升級社區服務平台，滿足業主日常生活所需，為業主提供高質高效的物業管理服務。並在溫度社區的土壤上，進行消費場景探索、產品創新、業態探索的實踐。為業主提供各類附加服務，讓物業真正進入業主生活。

本集團亦持續探索社區場景的增值服務類型，深入物業場景，結合市場需求及業主需求，為業主提供定制化產品與服務。例如結合本集團廣泛的業主基礎和停車場管理場景，本集團積極探索車險產品的銷售業務，通過與保險公司建立總對總溝通機制，提高服務效率，降低業主選擇成本及採購成本。且本集團對線上平台技術的持續打造專研，為與保險公司的系統對接奠定了基礎，能夠實現即時回饋業務與理賠數據，動態監測社區產品品質，為業主提供高水準的客服及理賠服務，在此過程中，提升物業與業主的互動頻率，提高物業與業主的黏性，提升業主對物業基礎服務及增值服務的認可度。

管理層討論 及分析

截至2021年12月31日，本集團所管理及提供顧問服務的社區所在區域如下：



華南區

- 1 深圳
- 2 珠海
- 3 中山
- 4 肇慶
- 5 陽江
- 6 韶關
- 7 汕頭
- 8 清遠
- 9 南寧
- 10 柳州
- 11 惠州
- 12 河源
- 13 海口
- 14 桂林
- 15 貴港
- 16 廣州
- 17 佛山
- 18 東莞
- 19 崇左
- 20 北海

華東區

- 21 常熟
- 22 常州
- 23 東營
- 24 福州
- 25 撫州

- 26 阜陽
- 27 贛州
- 28 高郵
- 29 杭州
- 30 淮安
- 31 吉安
- 32 濟南
- 33 濟寧
- 34 嘉興
- 35 江陰
- 36 景德鎮
- 37 九江
- 38 句容
- 39 昆山
- 40 連雲港
- 41 臨沂
- 42 龍岩
- 43 南昌
- 44 南京
- 45 南通
- 46 青島
- 47 泉州
- 48 三明
- 49 廈門
- 50 上海
- 51 上饒
- 52 蘇州
- 53 宿遷
- 54 泰安

- 55 泰州
- 56 無錫
- 57 蕪湖
- 58 新餘
- 59 徐州
- 60 鹽城
- 61 宜春
- 62 鷹潭
- 63 棗莊
- 64 漳州
- 65 鎮江

西南區

- 66 成都
- 67 大理
- 68 德陽
- 69 都勻
- 70 廣安
- 71 廣元
- 72 貴陽
- 73 昆明
- 74 綿陽
- 75 內江
- 76 黔南州
- 77 清鎮
- 78 重慶
- 79 資陽
- 80 遵義

東北區

- 81 哈爾濱
- 82 葫蘆島
- 83 鐵嶺

西北區

- 84 榆林
- 85 銀川
- 86 咸陽
- 87 西安
- 88 蘭州
- 89 寶雞

華北區

- 90 包頭
- 91 保定
- 92 北京
- 93 滄州
- 94 承德
- 95 衡水
- 96 秦皇島
- 97 石家莊
- 98 太原
- 99 天津
- 100 邢臺
- 101 張家口

華中區

- 102 株洲
- 103 鄭州
- 104 長沙
- 105 張家界
- 106 岳陽
- 107 益陽
- 108 宜昌
- 109 孝感
- 110 襄陽
- 111 湘潭
- 112 武漢
- 113 隨州
- 114 十堰
- 115 邵陽
- 116 南陽
- 117 婁底
- 118 瀏陽
- 119 荊州
- 120 黃石
- 121 黃岡
- 122 恩施州
- 123 鄂州
- 124 郴州
- 125 安陽



管理層討論 及分析

於2021年12月31日，下表載列本集團於截至以下所示日期在不同地區所管理及提供顧問服務的總建築面積及社區數目：

	於2021年12月31日				於2020年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目
深圳	4,874	97	582	14	9,441	124	727	16
華南 (不包括深圳)	72,252	471	665	2	91,781	571	2,126	8
華東	94,741	717	2,535	7	143,701	939	2,453	7
西南	78,822	292	858	2	99,271	373	967	3
東北	12,476	64	278	1	20,821	94	1,498	5
西北	12,775	66	3,506	2	16,729	87	3,506	2
華北	23,758	89	150	2	36,791	152	150	2
華中	114,921	393	300	1	131,123	457	300	1
總計 ⁽¹⁾	414,619	2,189	8,874	31	551,658	2,797	11,727	44

附註：

(1) 於2021年12月31日，本集團合約管理總建築面積達到423.49百萬平方米。

截至2021年12月31日，本集團管理2,189個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為414.6百萬平方米，並與31個社區訂立顧問服務合約，顧問服務安排的總建築面積合共約為8.9百萬平方米。本集團將主要透過取得新服務委聘進行業務擴展。下表載列本集團所管理及提供顧問服務的總建築面積及社區數目於報告期內的變動：

	於2021年12月31日				於2020年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目
年初	551,658	2,797	11,727	44	550,104	2,815	11,925	48
新委任 ⁽¹⁾	6,305	42	130	1	7,665	45	-	-
收購 ⁽²⁾	1,015	15	-	-	-	-	-	-
終止 ⁽³⁾	(144,359)	(665)	(2,983)	(14)	(6,111)	(63)	(198)	(1)
年末	414,619	2,189	8,874	31	551,658	2,797	11,727	44

管理層討論 及分析

附註：

- (1) 就本集團所管理的社區而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展專案的服務委聘，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社區而言，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團通過收購，以擴大其管理的總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 本集團基於商業因素不再重續若干物業管理合約的合約管理總建築面積及社區數目。

業務概覽

本集團擁有三個主營業務：

- 物業管理服務，主要包括：(i)以包干制為社區提供服務；(ii)以酬金制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向物業管理公司提供顧問服務；及
- 增值服務，主要包括：(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助服務；及(iii)其他增值服務；及
- 工程服務，主要包括：(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；(iii)節能改造服務。

物業管理服務的服務範圍

截至2021年12月31日，本集團聘用超過28,027駐場人員(包括本集團僱用的員工及分包予第三方的員工)以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包干制管理的社區的物業管理費範圍。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2021年12月31日		於2020年12月31日	
	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包干制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包干制 (人民幣/ 平方米/月)
深圳	0.4-11.4	1.8-16.9	0.4-11.4	1.8-16.9
華南(不包括深圳)	0.5-6	0.7-16.9	0.5-5.9	0.7-16.9
華東	0.4-17.0	1.1-16.0	0.4-17.0	1.1-16.0
西南	0.5-6.1	0.3-25.0	0.5-6.1	0.3-25.0
東北	0.4-3.3	2.0-18.0	0.4-3.3	2.0-18.0
西北	0.5-4.0	1.4-22.7	0.5-4.0	1.4-22.7
華北	0.7-5.5	1.2-25.0	0.7-5.5	1.2-25.0
華中	0.6-5.3	0.9-16.9	0.6-5.3	0.9-16.9

管理層討論 及分析

物業管理服務，主要包括：(i)以包干制為社區提供服務；(ii)以酬金制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向地區物業管理公司提供顧問服務。

按包干制物業管理服務

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

按酬金制物業管理服務

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

交付前服務

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

顧問服務

為延伸本集團的覆蓋範圍、向更多受眾展示本集團的服務及能力、使本集團的品牌更廣為人知，本集團已選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。根據該等安排，物業管理公司訂約為相關社區提供物業管理服務，而本集團向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉本集團的經驗及平台，改善其自身多個方面（如物業管理、品質控制及人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關社區提供增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。

增值服務的服務範圍

秉承「把社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於為社區業主提供多元化的增值業務服務。通過十九年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線上+線下服務體系。本集團聘請客戶經理與社區管家等駐場員工，為業主提供更為便利的社區服務。通過本集團的客戶經理高頻度的拜訪業主與業主溝通，本集團與社區居民建立信任，並對其需求有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理及提供顧問服務的社區住戶的深入了解，本集團與第三方專業的商品及服務供應商合作，為住戶提供更加安全、便捷、舒適的居住環境。

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

管理層討論 及分析

網上推廣服務

本集團與不同產品及服務供應商合作，並透過本集團營運的線上平台彩之雲向業主推廣產品或服務。產品及服務供應商根據其透過彩之雲平台下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。此外，本集團向其提供管理及顧問服務的專案提供系統或軟體，並收取一定的資訊系統軟體使用費。

銷售及租賃協助

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

其他增值服務

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

工程服務的服務範圍

本集團透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務和能源管理服務的附屬公司深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（「深圳市開元同濟」）、深圳市安彩華能源管理有限公司（「深圳市安彩華」），為物業發展商（主要包括獨立物業發展商，亦在較低程度上包括花樣年集團）及本集團所管理的社區提供工程服務。

工程服務一方面為社區業主提供了安全、舒適的環境，更為推動集團所服務社區的整體智能化變革，落地「物業數位化管控平台」戰略奠定了硬體基礎條件。

近年來，本集團持續對所管理的專案持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造，從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過兩個方向對社區加強改造。一是硬體改造，包含電梯遠程監控、二維碼／人臉識別門禁、停車場車牌識別系統等，實現集中管控、設備代替人工、節能節崗、提升效率和服務品質。二是通過連接社區與本集團總部雲端系統，搭建社區服務平台；比如：通過遠程監控技術，將所管理社區的作業狀態畫面即時傳送至集團總部，對存在隱患部分由集團總部即時下達整改任務並跟進處理結果。

本集團的工程服務主要包括(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；(iii)節能改造服務。

管理層討論 及分析

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專案時委聘本集團提供物業管理服務的物業發展商建立業務關係。該等服務一般涉及保安監察系統、對講器材、警報器、匙卡保安系統及電力供應系統等裝置的採購、設計及安裝。

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

提供維修及保養服務的服務費

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

節能改造服務

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

管理層討論 及分析

回顧及分析

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)工程服務。截至2021年12月31日止年度，總收益由去年約人民幣3,596.5百萬元減少13.2%至約人民幣3,123.3百萬元。

收益減少主要由於本集團業務轉型及下半年出售本集團主要附屬公司導致物業管理服務、增值服務及工程服務收益減少。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2020年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
物業管理服務	2,885,781	92.4%	3,284,494	91.3%	(398,713)	(12.1%)
增值服務	204,943	6.6%	256,380	7.1%	(51,437)	(20.1%)
工程服務	32,550	1.0%	55,576	1.6%	(23,026)	(41.4%)
總收益	3,123,274	100.0%	3,596,450	100.0%	(473,176)	(13.2%)

物業管理服務

截至2021年12月31日止年度，物業管理服務收益由去年約人民幣3,284.5百萬元減少12.1%至約人民幣2,885.8百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2020年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
按包幹制計算的物業管理服務收費	2,683,596	85.9%	3,015,899	83.8%	(332,303)	(11.0%)
按酬金制計算的物業管理服務收費	158,270	5.1%	202,187	5.6%	(43,917)	(21.7%)
交付前服務	34,608	1.1%	48,987	1.4%	(14,379)	(29.4%)
物業管理顧問服務費	9,307	0.3%	17,421	0.5%	(8,114)	(46.6%)
物業管理服務費總額	2,885,781	92.4%	3,284,494	91.3%	(398,713)	(12.1%)

管理層討論 及分析

有關變動主要源於：

- (a) 按包幹制及酬金制提供物業管理服務的收益減少分別約人民幣332.3百萬元及人民幣43.9百萬元，主要由於下半年出售本集團主要附屬公司及若干酬金制項目物業服務合同到期所致；
- (b) 交付前服務減少人民幣14.4百萬元，主要由於下半年出售本集團主要附屬公司所致；
- (c) 顧問服務項下物業管理服務減少約人民幣8.1百萬元，主要由於若干顧問服務合同到期所致。

增值服務

截至2021年12月31日止年度，增值服務收益由去年約人民幣256.4百萬元減至約人民幣204.9百萬元，減幅為20.1%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2020年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
銷售及租賃協助	87,398	2.8%	111,238	3.1%	(23,840)	(21.4%)
網上推廣服務	99,410	3.2%	85,692	2.4%	13,718	16.0%
其他增值服務	18,135	0.6%	59,450	1.6%	(41,315)	(69.5%)
增值服務費總額	204,943	6.6%	256,380	7.1%	(51,437)	(20.1%)

除線上推廣服務收益有所增長外，

- (a) 銷售及租賃協助收益減少人民幣23.8百萬元，主要由於下半年出售本集團主要附屬公司導致銷售及租賃協助收益減少所致；
- (b) 其他增值服務收益減少人民幣41.3百萬元，主要由於受疫情和集團業務調整影響，本年較上期大幅減少。

管理層討論 及分析

工程服務

截至2021年12月31日止年度，工程服務收益約人民幣32.6百萬元比去年減少約人民幣23.0百萬元，減幅為41.4%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2020年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
設備安裝服務費	18,616	0.6%	36,289	1.0%	(17,673)	(48.7%)
維修及保養服務費	6,167	0.2%	6,263	0.2%	(96)	(1.5%)
節能服務費	7,767	0.2%	13,024	0.4%	(5,257)	(40.4%)
工程服務費總額	32,550	1.0%	55,576	1.6%	(23,026)	(41.4%)

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 設備安裝服務收益減少人民幣17.7百萬元，主要由於受下半年地產行業影響智能改進服務相應減少；
- (b) 節能服務收益減少人民幣5.3百萬元，乃由於本集團下半年業務整合所致。

服務成本

服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本（主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電線、管道及其他）、公用設施成本、折舊與攤銷、租金成本及其他。截至2021年12月31日止年度，服務成本約為人民幣2,283.9百萬元，較去年約人民幣2,388.7百萬元減少約人民幣104.8百萬元或約4.4%。

毛利及毛利率

截至2021年12月31日止年度，整體毛利由去年約人民幣1,207.8百萬元減少約人民幣368.5百萬元或30.5%至約人民幣839.3百萬元。

管理層討論 及分析

截至2021年12月31日止年度的整體毛利率約26.9%，相對去年33.6%下降6.7個百分點。

(i) **物業管理服務**

截至2021年12月31日止年度，物業管理服務的毛利約為人民幣669.6百萬元，較截至2020年12月31日止年度的人民幣933.1百萬元減少約人民幣263.5百萬元。物業管理服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的28.4%下降至截至2021年12月31日止年度的23.2%。毛利及毛利率下降主要因為2021年下半年出售本集團主要附屬公司，且其毛利率較高。

(ii) **增值服務**

截至2021年12月31日止年度，增值服務的毛利約為人民幣162.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度的人民幣243.4百萬元減少人民幣81.0百萬元。增值服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的95.0%下降至截至2021年12月31日止年度的79.2%。毛利及毛利率下降主要因為2021年下半年出售本集團主要附屬公司，導致銷售及租賃協助收益減少。

(iii) **工程服務**

截至2021年12月31日止年度，工程服務的毛利約為人民幣7.3百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣31.2百萬元減少約人民幣23.9百萬元。毛利減少主要因為2021年下半年出售本集團主要附屬公司。工程服務之毛利率從截至2020年12月31日止的約56.2%大幅下降至截至2021年12月31日止年度的約22.6%，毛利率下跌主要由於設備安裝服務收入大幅下降，而安裝服務成本為設備折舊變動平穩。

其他盈利及虧損

截至2021年12月31日止年度，本集團其他盈利及虧損為盈利約人民幣340.7百萬元，較去年的盈利約人民幣81.2百萬元增加約人民幣259.5百萬元。該變動主要由於下半年出售本集團主要附屬公司增加人民幣345.4百萬元，而另一方面匯兌收益減少人民幣97.0百萬元。

其他收益

截至2021年12月31日止年度，本集團其他收益約人民幣60.8百萬元，比去年約人民幣69.7百萬元減少約人民幣8.9百萬元，主要由於(i)增值稅減免減少約人民幣8.3百萬元；(ii)無條件政府補貼減少約人民幣5.3百萬元；及(iii)利息收入增加人民幣4.6百萬元。

管理層討論 及分析

銷售及分銷開支

截至2021年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約人民幣25.8百萬元，比去年約人民幣16.9百萬元增加52.7%。主要是本期開展業務，導致銷售及分銷開支增加。

行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團行政開支由去年約人民幣421.8百萬元減少至約人民幣396.4百萬元。

按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2021年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支約人民幣82.9百萬元，較去年約人民幣78.1百萬元增加約人民幣4.8百萬元或約6.1%。支收金額乃基於按酬金制管理社區所投入的行政時間成本計算。

融資成本

截至2021年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣281.7百萬元，較去年約人民幣210.4百萬元增加約人民幣71.3百萬元或約33.9%。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣158.7百萬元減少至截至2021年12月31日止年度約人民幣35.0百萬元。主要由於利潤減少。

無形資產

於2021年12月31日，無形資產賬面值由2020年12月31日約人民幣953.5百萬元減少人民幣943.7百萬元至約人民幣9.8百萬元。減少主要為(i)本集團下半年主要附屬公司出售，無形資產減少；(ii)本年無形資產攤銷。

商譽

於2021年12月31日，商譽的賬面值由2020年12月31日的約人民幣2,317.3百萬元減少人民幣1,431.0百萬元至約人民幣886.3百萬元。減少主要為下半年出售本集團主要附屬公司，商譽減少。

銀行結餘及現金

於2021年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約人民幣600.1百萬元，2020年12月31日約人民幣2,458.6百萬元。

貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

貿易應收款項主要來自包幹制計算的物業管理服務收益、預售服務的物業管理服務收益、顧問服務的物業服務收益、工程服務收益及增值服務收益。

管理層討論 及分析

於2021年12月31日，本集團扣除信貸虧損撥備後的貿易應收款項約人民幣497.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣547.0百萬元下降約人民幣49.1百萬元。減少主要由於下半年出售本集團主要附屬公司，應收賬款的餘額減少。

於2021年12月31日，本集團其他應收款項及預付款項約為人民幣1,599.7百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣756.1百萬元增加約人民幣843.6百萬元。其他應收款項及預付款項增加的主要因為2021年下半年出售本集團主要附屬公司形成的應收股權處置款人民幣300.0百萬元及預付款項人民幣250.0百萬元。

代表住戶付款／收款

代表住戶付款／收款指本集團按酬金制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。

貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

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

於2021年12月31日，本集團貿易應付款項為約人民幣190.2百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣405.6百萬元減少約人民幣215.4百萬元，減少主要由於本集團下半年加速貿易應付款項支付。

於2021年12月31日，本集團其他應付款項及應計款項為人民幣118.5百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣804.5百萬元減少人民幣686.0百萬元，減少主要由於本集團下半年加速其他應付款項支付。

優先票據及債券

截至2021年12月31日，本集團優先票據及債券已清償完畢（2020年12月31日：人民幣1,552.7百萬元）。

已發行資產抵押證券

於2021年12月31日，本集團已發行資產抵押證券已清償完畢（2020年12月31日：人民幣20.2百萬元）。

管理層討論 及分析

股本

於2021年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2020年12月31日：約1,454,868,000股），股本約人民幣120.8百萬元（2020年12月31日：約人民幣118.0百萬元）。於2021年7月，作為以股代息，向本公司股東發行約32,658,000股普通股。

現金狀況

於2021年12月31日，本集團的現金總額（包括已質押銀行存款）由2020年12月31日約人民幣2,612.7百萬元減少約74.6%至約人民幣664.4百萬元。在現金總額中，銀行存款約人民幣64.3百萬元（2020年12月31日：約人民幣154.1百萬元）已被質押或限制用途。

於2021年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為3.0倍（2020年12月31日：約1.2倍）。

借款及本集團資產抵押

於2021年12月31日，本集團有銀行及其他借款約人民幣184.8百萬元（2020年12月31日：約人民幣956.7百萬元）。其中約人民幣144.8百萬元借款由本集團若干銀行存款及若干附屬公司股權進行擔保，約人民幣20.0百萬元借款由本集團實用新型專利進行質押及若干附屬公司進行擔保，餘下借款約人民幣20.0百萬元為無抵押借款。

資本負債淨比率

資本負債淨比率由債務淨額（即借款、優先票據及債券、已發行資產抵押證券的總額，並扣減銀行結餘及現金以及已抵押或受限制銀行存款）除以權益總額計量。於2021年12月31日，銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款總額為人民幣664.4百萬元，超過債務總額人民幣184.8百萬元，故於2021年12月31日並無呈列資產負債淨比率。於2020年12月31日亦無資產負債淨比率。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務，並無任何其他重大直接外匯波動風險。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，撇除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有10,568名僱員（2020年12月31日：約14,459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。

董事及 高級管理層履歷

執行董事

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

劉宏才先生（「劉先生」），47歲，於2021年12月24日獲委任為本公司執行董事。彼為深圳市彩生活服务集團有限公司（「深圳彩生活」）的執行總裁，負責本集團項目的整體營運。劉先生於2012年加入本集團，擔任本集團深圳東區事業部總經理。彼於2013年至2020年期間擔任本集團廣州事業部總經理，於2020年至2021年期間擔任深圳彩生活副總裁。加入本集團前，彼於2008年至2010年期間擔任深圳市花樣年物業管理有限公司片區總監，於2007年至2008年期間擔任深圳市花樣年物業管理有限公司（康橋分公司）項目經理。彼於1998年至2007年期間於中海物業管理有限公司擔任多個職務，最後職位為項目經理。

劉先生於2005年獲得北京國際商務學院房地產與物業管理本科學位。彼獲選2020中國物業經理人100強及廣東省物業管理行業發展四十周年功勳人物。

楊瀾女士（「楊女士」），47歲，於2018年3月加入本集團。彼現為本集團之首席財務官，負責本集團的財務管理。加入本集團前，楊女士曾於1998年7月至2018年2月於TCL多媒體科技控股有限公司工作，最後職務為財務總監。楊女士於會計及財務管理方面擁有約25年經驗。楊女士於1998年7月於西安交通大學取得經濟學學士學位、於2010年12月於北京大學取得經濟學碩士學位及於2020年8月獲得北京大學滙豐商學院企業管理碩士學位。彼擁有高級會計師職稱。

董事及 高級管理層履歷

非執行董事

吳慶斌先生（「吳先生」），50歲，於2021年3月26日獲委任為本公司非執行董事，並於2021年5月14日擔任本公司副主席。吳先生自2012年6月起為中泰信託有限責任公司董事會主席、自2019年2月起為本公司控股股東的主要附屬公司花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國」）執行董事及大成基金管理有限公司董事會主席。彼於2004年10月至2012年6月期間先後出任北京國際信託有限公司銷售部總經理、機構業務部總經理等多個職務。彼於2000年至2004年期間先後擔任北京世紀飛虎信息技術有限公司總經理助理及西南證券股份有限公司副總經理。吳先生於1999年取得清華大學法學及工程學雙學士學位。

鄭宏彥先生（「鄭先生」），53歲，於2021年3月26日獲委任為本公司非執行董事。彼曾任京東集團副總裁，負責新通路事業部。於加入京東集團前，鄭先生於2016年至2017年擔任諾貝豐（中國）化學有限公司首席執行官。彼於2013年至2016年擔任箭牌糖果（中國）有限公司地區總經理。彼於2000年至2013年先後擔任哈爾濱及濟南百事可樂裝瓶廠總經理。鄭先生於1993年畢業於瀋陽中國東北大學，主修計算機應用。

孫冬妮女士（「孫女士」），41歲，於2021年3月26日獲委任為本公司非執行董事。彼曾擔任三六零安全科技股份有限公司（「三六零安全」）戰略投資部門副總經理及三六零安全高級財務總監。孫女士在投資及企業融資方面擁有豐富經驗。於加入三六零安全前，孫女士曾任職於四大國際會計師行之一的畢馬威會計師事務所、財富世界500強英美煙草中國公司及中國銀行與淡馬錫的合營公司中銀富登村鎮銀行。孫女士持有北京大學光華管理學院工商管理碩士學位及英國阿斯頓大學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會會員。



董事及 高級管理層履歷

獨立非執行董事

許新民先生（「許先生」），69歲，於2014年9月29日獲委任為本公司獨立非執行董事。許先生持有房地產經濟師職稱，於房地產行業積逾20年經驗。許先生自2000年起參加中國物業管理協會籌建及以後歷次全國會員代表大會籌備工作。自2001年3月起彼出任中國物業管理協會綜合部主任。自2003年6月起，許先生出任中國物業管理協會副秘書長，主要分管全國物業管理示範考評驗收的組織和實施工作。於2004年至2009年，許先生受聘兼任中國高等教育學會後勤物業管理分會高級顧問。於1991年6月至2001年2月，許先生先後出任江蘇省常州市房管處處長和物業管理處處長，主要負責籌建常州市物業管理協會。許先生目前亦擔任新城悅服務集團有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：1755）的獨立非執行董事。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。

朱武祥先生（「朱先生」），58歲，於2021年3月26日獲委任為本公司獨立非執行董事。朱先生為清華大學經濟管理學院金融系教授、博士生導師及清華大學經濟管理學院商業模式創新研究中心主任。朱先生自1990年1月起歷任清華大學經濟管理學院助教、講師、副教授、教授。朱先生現擔任亞鉀國際投資（廣州）股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司）獨立董事；北京建設（控股）有限公司（一家於聯交所上市的公司）獨立非執行董事；紫光股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司）監事及光大證券股份有限公司（一家於聯交所上市的公司）外部監事。朱先生於1987年、1989年及2002年畢業於清華大學，分別獲工程學學士、碩士學位及經濟學博士學位。

李恩輝先生（「李先生」），39歲，於審計、會計及企業融資領域擁有逾16年的經驗。彼於逾10年間任職於若干會計師事務所，並自2015年8月至2018年12月及自2015年9月至2018年12月分別擔任聯交所主板上市公司比速科技集團國際有限公司（股份代號：1372）及順龍控股有限公司（股份代號：361）的財務總監。彼自2017年2月起一直擔任永拓富信會計師事務所有限公司的董事總經理。李先生現任TS Wonders Holding Limited（股份代號：1767）的獨立非執行董事。

李先生於2008年1月取得英國龍比亞大學會計學士學位，隨後於2018年9月取得香港理工大學專業會計碩士學位。李先生為香港執業會計師、香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會會員。

董事及 高級管理層履歷

高級管理層

鄭濤先生（「鄭先生」），44歲，於2015年加入本集團。鄭先生現為深圳彩生活副總裁兼本集團華東區域總裁，負責華東區域項目的整體運營管理。加入本集團前，鄭先生於2002年至2015年期間在深圳市開元國際物業管理有限公司（「深圳開元」）任職，最後職務為深圳開元副總經理兼華東區域總經理。鄭先生擁有21年物業管理經驗。鄭先生於2019年7月取得國家開發大學法學本科學歷。獲選2020年中國物業經理人100強。

竇勇志先生（「竇先生」），53歲，於2018年加入本集團。彼現為深圳彩生活副總裁兼華北區域總裁，負責華北區域項目的整體運營管理。加入本集團前，竇先生曾於北京達爾文國際酒店物業管理有限公司任職，最後職務為董事總經理。竇先生獲得武漢理工大學工程碩士學位，擁有註冊物業管理師職稱。竇先生擁有25年物業管理經驗，為北京市政府採購專家庫評標專家、北京市朝陽區物業管理糾紛人民調解委員會人民調解員。

于海華女士（「于女士」），43歲，於2011年3月加入本集團。彼現為深圳彩生活副總裁，負責本集團人力資源管理、行政管理、品牌運營及投資者關係部的整體工作。加入本集團前，彼曾擔任深圳市大興汽車集團有限公司董事長助理。于女士擁有20年的人力資源及行政管理經驗。于女士於2014年獲得中山大學應用心理學專業研究生結業證書；2015年完成長江商學院高管課程的學習，及已完成中歐國際商學院總經理課程的學習。

王彬才先生（「王先生」），43歲，於2007年加入本集團。彼現為深圳彩生活助理總裁，負責基礎服務事業部整體管理工作。王先生擁有23年物業管理經驗。加入本集團前，彼於2000年至2007年期間在深圳市蓮塘物業管理有限公司任職，最後職務為鹽田和亨廣場項目主任。王先生獲得北京郵電大學工商管理本科學位，擁有物業管理企業經理職稱。

黃榮彬先生（「黃先生」），41歲，於2021年加入本集團。彼現為深圳彩生活助理總裁，分管社區資產管理部工作，負責本集團的資產管理業務。加入本集團前，彼於2014年至2020年期間在花樣年中國任職，最後職務為小貸板塊負責人。黃先生於暨南大學取得管理學學士學位。



董事及 高級管理層履歷

劉鑾喜先生（「劉先生」），48歲，於2005年加入本集團，彼現為深圳彩生活助理總裁兼華南區域總裁，負責本集團華南區域項目的整體運營管理。劉先生擁有18年物業管理經驗。劉先生於2019年於南開大學取得工商管理本科學位。彼於2022年榮獲全國物業經理人百強榮譽，現為深圳市羅湖區物業服務行業協會會長。

徐君先生（「徐先生」），48歲，於2015年加入本集團，彼現為助理總裁兼西南區域總裁。加入本集團前，於2004年至2015年服務於成都合力物業服務有限公司，先後擔任副總經理、總經理。彼擁有25年物業管理從業經驗。徐先生於1995年6月畢業於成都理工大學，2023年1月取得電子科技大學工商管理本科學位。彼持有註冊物業管理師及經濟師職稱。2015年擔任成都市物業管理行業專家；2016年至2023年連續擔任四川省住房和城鄉建設廳專家。

劉美鵠女士（「劉女士」），39歲，於2006年加入本集團，彼現為深圳彩生活助理總裁兼西北區域總裁。劉女士擁有17年物業管理經驗。劉女士於2013年獲得中南大學會計學本科學位。

董事會 報告

董事會（「董事會」）欣然提呈年度報告及彩生活服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2021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46。

業績及業務回顧

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於第73頁的綜合損益及其他全面收益表。有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第10至13頁的主席報告及第14至28頁的管理層討論及分析各章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第10至13頁的主席報告。此外，本年報第56至65頁的企業管治報告以及將單獨刊發的環境、社會及管治報告（「ESG報告」）亦載列有關本集團參照環境及社會相關主要表現指標及政策的表現詳情，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規的情況。

股息

董事會不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定本公司股東出席本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票的資格，本公司將於2023年9月4日（星期一）至2023年9月8日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格以本公司股東身份出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2023年9月1日（星期五）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

股本

於2021年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2020年12月31日：1,454,868,000股），股本為人民幣120,750,000元（2020年12月31日：人民幣118,036,000元）。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

本公司的可供分派儲備

於2021年12月31日，根據開曼群島公司法計算本公司的可供分派儲備為人民幣1,849百萬元（2020年：人民幣1,764百萬元），包括股份溢價人民幣1,739百萬元及保留盈利人民幣110百萬元。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事：

潘軍先生 (主席及署理首席執行官)
 陳新禹先生 (於2023年6月23日辭任)
 黃瑋先生 (首席執行官) (於2021年3月26日辭任)
 朱國剛先生 (於2021年3月26日獲委任及於2023年6月21日辭任)
 劉宏才先生 (於2021年12月24日獲委任)
 楊瀾女士 (於2023年6月21日獲委任)

非執行董事：

唐學斌先生 (於2021年3月26日辭任)
 周鴻禕先生 (於2021年3月26日辭任)
 吳慶斌先生 (副主席) (於2021年3月26日獲委任)
 鄭宏彥先生 (於2021年3月26日獲委任)
 孫冬妮女士 (於2021年3月26日獲委任)

獨立非執行董事：

譚振雄先生 (於2021年11月12日辭任)
 廖建文博士 (於2021年3月26日辭任)
 許新民先生
 朱武祥先生 (於2021年3月26日獲委任)
 李恩輝先生 (於2023年6月14日獲委任)

於2021年12月24日，劉宏才先生獲委任為本公司執行董事。於2023年6月14日，李恩輝先生獲委任為本公司獨立非執行董事。於2023年6月21日，楊瀾女士獲委任為本公司執行董事。根據本公司組織章程細則（「章程細則」）第83條，劉宏才先生、李恩輝先生及楊瀾女士將任職至股東週年大會並於股東週年大會上重選連任。

根據章程細則第84條，潘軍先生、鄭宏彥先生及孫冬妮女士應於即將舉行之股東週年大會上輪席退任。於本報告日期，鄭宏彥先生及孫冬妮女士並無與本公司確認彼等是否有意(i)於獲重選情況下續任本公司董事；或(ii)於股東週年大會結束時起退任董事職務。倘有關彼等重選的相關普通決議案於股東週年大會上獲通過，本公司仍將尊重彼等關於是否有意或同意於股東週年大會結束後續任董事的決定。倘鄭宏彥先生或孫冬妮女士表明即使獲重選亦無意續任董事，則本公司將另行刊發公告。潘軍先生確認其將不會於股東週年大會上重選連任。因此，其將退任本公司董事職務，自股東週年大會結束時起生效。

概無擬於股東週年大會重選的董事與本公司或其任何附屬公司訂有不可由聘任公司於一年內毋須支付賠償（一般法定賠償除外）而終止的服務合約。

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2021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	6
1,000,000港元至2,000,000港元	7
2,000,000港元至3,000,000港元	2
3,000,000港元至4,000,000港元	1
4,000,000港元以上	-
	16

各董事截至2021年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註47(c)。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益

於2021年12月31日，本公司董事（「董事」）及本公司最高行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持 股份數目	所持相關 股份數目	總額	已發行股本 概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	-	1,755,440 ⁽¹⁾	1,755,440	0.12%
朱國剛先生	實益擁有人	21,000	-	21,000	0.00%
劉宏才先生	實益擁有人	-	291,150 ⁽¹⁾	291,150	0.00%
許新民先生	實益擁有人	-	710,000 ⁽¹⁾	710,000	0.05%

附註：

- (1) 相關權益為根據本公司購股權計劃授出之非上市以實物交收期權。
- (2) 於2021年12月31日，本公司已發行股份總數為1,487,525,754股。

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份／ 股本權益數目	權益概約 百分比
潘軍先生	花樣年控股集團有限公司 (「花樣年控股」)	實益擁有人	9,980,000 ⁽¹⁾	0.17%
	深圳市彩之雲網絡科技有限公司 (「深圳市彩之雲網絡」)	實益擁有人	人民幣 7,000,000元	70% ⁽²⁾
	Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」)	受控法團的權益	20股股份	20% ⁽³⁾
朱國剛先生	花樣年控股	實益擁有人	560,000 ⁽¹⁾	0.01%

附註：

- (1) 該等相關股份為根據花樣年控股之購股權計劃授出的非上市以實物交收期權。
- (2) 深圳市彩之雲網絡由潘軍先生及唐學斌先生分別擁有70%及30%權益。根據多項架構合約，深圳市彩之雲網絡的財務業績已綜合入賬及入賬列為本公司附屬公司，詳情於本公司日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構」一節披露。
- (3) Fantasy Pearl由Ice Apex Limited (「Ice Apex」) 及Graceful Star Overseas Limited (「Graceful Star」) 分別擁有80%及20%權益，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份及相關股份中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括董事根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會 報告

主要股東於本公司證券之權益

於2021年12月31日，據董事所知，及根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	已發行股本 概約百分比
曾寶寶女士	受控法團權益 ⁽³⁾	1,013,643,318 (L) ⁽¹⁾	68.14%
Ice Apex	受控法團權益 ⁽³⁾	1,013,643,318 (L) ⁽¹⁾	68.14%
Fantasy Pearl	受控法團權益 ⁽³⁾ 實益擁有人	1,011,340,522 (L) ⁽¹⁾ 2,302,796 (L) ⁽¹⁾	67.99% 0.15%
花樣年控股	實益擁有人 ⁽³⁾	780,104,676 (L) ⁽¹⁾	52.44%
Splendid Fortune Enterprise Limited 「Splendid Fortune」	實益擁有人 ⁽³⁾	231,235,846 (L)	15.54%

附註：

(L) – 好倉；(S) – 淡倉

- (1) 該等股份包括(i)花樣年控股持有之780,104,676股股份；(ii)由Fantasy Pearl實益擁有之2,302,796股股份及(iii)由Splendid Fortune實益擁有之231,235,846股股份。
- (2) Fantasy Pearl分別擁有花樣年控股及Splendid Fortune 57.41%及67.36%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex擁有80%權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。根據證券及期貨條例，曾寶寶女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股及Splendid Fortune所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021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。

購股權計劃

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

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

除非獲本公司股東事先批准，購股權計劃及本公司其他購股權計劃項下可予授出的購股權所涉及股份最高數目不得超過緊隨本公司股份於聯交所上市後的已發行股份總數的10%。於本年報日期，購股權計劃項下可供發行的股份總數為約47,328,829股，佔本公司已發行股份總數3.18%。除非獲本公司股東事先批准且合資格參與者及其聯繫人放棄投票，於截至授出日期的任何12個月期間，根據購股權計劃可授予合資格參與者的購股權涉及的已發行及將予發行股份數目總數不得超過授出日期的已發行股份1%。授予任何董事、本公司主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人的購股權須獲獨立非執行董事事先批准。倘授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的任何購股權將導致已發行股份及於所有已授出或將於12個月期間內授予有關人士的購股權獲行使時將予發行的股份(i)合共佔授出日期的已發行股份超過0.1%；及(ii)總值超過5百萬港元（按股份的收市價計算），則須待本公司股東於股東大會以按股數投票表決方式事先批准，方可授出購股權。

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

董事會 報告

本公司根據本公司股東於2014年6月11日通過的書面決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的條款乃根據上市規則第17章的條文制定。

截至2021年12月31日止年度，購股權計劃項下購股權的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期	行使價 港元	購股權數目				於2021年 12月31日 的結餘	附註
			於2021年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷 /失效		
董事								
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	547,790	-	-	-	547,790	(1)
			347,650	-	-	-	347,650	(2)
	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
劉宏才先生	2018年11月27日	4.11	500,000	-	-	-	500,000	(6)
	2014年9月29日	6.66	450	-	-	-	450	(1)
			300	-	-	-	300	(2)
	2015年4月30日	11.00	168,400	-	-	-	168,400	(3)
許新民先生	2016年3月18日	5.764	122,000	-	-	-	122,000	(4)
	2014年9月29日	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)
	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
	2018年11月27日	4.11	200,000	-	-	-	200,000	(6)
小計			2,756,590	-	-	-	2,756,590	
本集團僱員								
	2014年9月29日	6.66	10,005,394	-	-	(3,535,194)	6,470,200	(1)
			9,772,580	-	-	(1,901,406)	7,871,174	(2)及(5)
	2015年4月30日	11.00	12,892,536	-	-	(2,355,051)	10,537,485	(3)
	2016年3月18日	5.764	13,595,804	-	-	(2,132,204)	11,463,600	(4)
	2018年11月27日	4.11	18,764,720	-	-	(1,900,000)	16,864,720	(6)
小計			65,031,034	-	-	(11,823,855)	53,207,179	
總計			67,787,624	-	-	(11,823,855)	55,963,769	

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) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2019年11月27日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2020年11月27日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2021年11月27日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。

股份獎勵計劃

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

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

截至2021年12月31日止年度，受託人並無根據股份獎勵計劃收購任何股份。截至2021年12月31日止年度，概無根據股份獎勵計劃授出股份獎勵。有關年內股份獎勵計劃的詳情載於本公司綜合財務報表附註37。

股票掛鈎協議

截至2021年12月31日止年度，本公司根據2020年末期股息的以股代息安排發行約32,658,000股股份。於2021年12月31日，本公司的法定股本為5,000,000,000港元，分為50,000,000,000股每股面值0.10港元的股份，當中約1,487,526,000股股份已發行並入賬記作繳足股份。年內本公司股本的變動載於綜合財務報表附註13。

除上文所述以股代息安排及購股權計劃外，本公司並無於截至2021年12月31日止年度訂立或於2021年12月31日存續的任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司上市證券

發行股份

於2021年7月21日，作為以股代息，向本公司股東發行約32,658,000股本公司每股面值0.10港元的普通股。

優先票據

於2021年7月20日，本公司發行本金額80,000,000美元於2022年到期且票面息率為每年13%的優先票據(「2022年到期13%優先票據」)，以用於再融資其若干債務。於2021年11月5日，本公司訂立買賣協議以購回2022年到期13%優先票據的全部尚未償還金額。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會 報告

重大收購及出售

於2021年9月28日，本公司（作為賣方）、深圳市彩生活服務集團有限公司（「深圳彩生活」）（作為擔保人）、碧桂園物業香港控股有限公司（「碧桂園」）（作為買方）及鄰里樂控股集團有限公司（「鄰里樂」）就銷售鄰里樂的全部已發行股本（「銷售股份」）訂立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」），總代價為人民幣3,300百萬元。代價第一期付款人民幣2,300百萬元已由碧桂園於訂立股份轉讓協議時償付。

隨後，本公司（作為借款人）、深圳彩生活（作為擔保人）及碧桂園（作為貸款人）訂立日期為2021年9月30日的貸款協議（「貸款協議」）。根據貸款協議，碧桂園向本公司提供一筆人民幣700百萬元的貸款（「貸款」）。貸款所得款項已用作一般營運資金及償還本集團債務。作為償還貸款的保證金，銷售股份已質押予碧桂園。

貸款於2021年10月4日到期時未獲償還。碧桂園已強制執行對銷售股份的質押。隨後，股份轉讓協議各訂約方展開磋商訂立股份轉讓協議補充協議，其中計及強制執行轉讓銷售股份。

於2022年3月28日，本集團及碧桂園（其中包括）訂立補充協議，以對股份轉讓協議的條款作出補充。根據補充協議，股份轉讓協議項下代價的餘額將按以下方式支付：

- (i) 人民幣700百萬元之款項將以碧桂園根據貸款協議已向本集團提供的貸款人民幣700百萬元抵銷。於抵銷之後，本公司將被視作已悉履行其於貸款協議項下的付款義務；及
- (ii) 人民幣300百萬元之餘額將分兩期支付（惟須受若干先決條件規限）。

由於有關股份轉讓協議項下轉讓銷售股份的最高適用百分比率（定義見上市規則）高於75%，故轉讓構成上市規則第14章項下本公司的一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。一份載有關於股份轉讓協議項下轉讓股份之進一步資料的通函將寄發予股東。本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情批准及追認股份轉讓協議（經不時補充及修訂）項下之銷售股份轉讓。

有關轉讓銷售股份之進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月26日及2022年3月28日的公告。

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

本公司將根據戰略目標及業務規定作重大投資計劃。

借款

本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註33。

收購股份的權利

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

董事於重大交易、安排或合約的權益

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

管理合約

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

重大合約

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

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2021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2021年12月31日止年度，本集團五大供應商所涉及採購合共佔本集團總採購額少於30%。

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

董事會 報告

持續關連交易

截至2021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47及下文：

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

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

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

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

2017年工程服務協議於2019年12月31日屆滿。於2019年12月31日，深圳市花樣年及深圳市開元同濟訂立2020年工程服務協議，據此，深圳市開元同濟同意按不遜於獨立第三方向花樣年集團提供之可資比較服務之條款向花樣年集團提供工程服務，為期三年，自2020年1月1日起至2022年12月31日止，且2020年、2021年及2022年各年之年度上限分別不得超過人民幣60.0百萬元、人民幣70.0百萬元及人民幣75.0百萬元。

截至2021年12月31日止年度，提供工程服務的款項為人民幣14.0百萬元（2020年12月31日：人民幣22.1百萬元），屬於同期年度上限人民幣70百萬元（2020年12月31日：人民幣60.0百萬元）的範圍內。

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

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

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

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

2017年交付前物業管理服務協議於2019年12月31日屆滿。於2019年12月31日，深圳市花樣年及深圳市彩生活物業管理訂立2020年交付前物業管理服務協議，據此，深圳市彩生活物業管理同意按不遜於獨立第三方向花樣年集團提供之可資比較服務之條款向花樣年集團提供交付前物業管理服務，為期三年，自2020年1月1日起至2022年12月31日止，且截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年之年度上限分別不得超過人民幣80.0百萬元、人民幣90.0百萬元及人民幣100.0百萬元。

截至2021年12月31日止年度，就提供交付前物業管理服務已付／應付本集團的款項為人民幣3.3百萬元（2020年12月31日：人民幣10.8百萬元），屬於同期年度上限人民幣90.0百萬元（2020年12月31日：人民幣80.0百萬元）的範圍內。

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

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

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

截至2021年12月31日止年度，就電子平台服務已付／應付本集團之款項為人民幣零元（2020年12月31日：人民幣23.6百萬元），屬於同期年度上限人民幣100.0百萬元（2020年12月31日：人民幣90.0百萬元）的範圍內。

- (ii) 於2021年6月22日，深圳市彩生活網絡服務與花樣年聯營公司深圳市康年科技有限公司（「康年科技」）就電子平台服務訂立一份協議（「2021年電子平台協議」）。根據該安排，深圳市彩生活網絡服務將透過其電子平台彩之雲及Colourlife.com允許相關電子平台註冊用戶買賣康年科技推出的於上海黃金交易所上市的金融產品以及於拍賣平台上市的商業息票產品。電子平台協議由2021年6月22日起至2024年6月21日止，為期三年。根據協議條款，年度上限不得超過人民幣105百萬元。

截至2021年12月31日止年度，就電子平台服務已付／應付本集團之款項為人民幣19.1百萬元，屬於年度上限人民幣105百萬元的範圍內。

4. 架構合約

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

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

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

董事會 報告

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

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

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

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



儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲本公司之中國法律顧問確認。本集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向本集團所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2021年12月31日止年度的約人民幣15.2百萬元及截至2021年12月31日的約人民幣2.2百萬元。

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

本公司已申請而聯交所已授出豁免，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。

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

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

為確保架構合約妥善落實執行，本公司並採取下列措施：

董事會 報告

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

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

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

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

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

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

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

其他

上文所披露持續關連交易亦構成國際財務報告準則項下的關連方交易。年內進行的重大關連方交易概要於綜合財務報表附註47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。

不競爭契據

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

- (i) 花樣年集團將不會參與任何涉及下列活動的業務：
 - 集中於住宅社區的物業管理；
 - 工程服務，主要包括(i)設備安裝服務、(ii)維修及保養服務及(iii)透過本公司的設備租賃提供的自動化及其他設備升級服務；或
 - 以住宅社區居民及業主為目標的社區租賃、銷售及其他服務，主要包括(i)公共空間租賃協助、(ii)購物協助及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。
- (ii) 就花樣年集團發展的住宅社區而言，花樣年集團將不會參與有關物業的物業管理，惟將透過招標程序挑選物業管理公司，而本集團將獲邀參與招標；及

董事會 報告

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

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

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

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

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

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

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

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



為確保遵守經修訂不競爭契據，本公司將繼續貫徹自上市以來實施的企業管治措施。此外，本公司及花樣年控股將採取額外內控措施，以確保嚴格遵守經修訂不競爭契據所載的規定及限制。有關企業管治措施的進一步詳情於本公司日期為2020年4月3日的通函內披露。

作為年度審閱程序的一部分，獨立非執行董事已審閱遵守情況及控股股東提供的確認函。基於：(i)本公司已接獲花樣年就非競爭契據的確認函；(ii)彼等並無匯報競爭業務；及(iii)概無特殊情況使全面遵守不競爭契據受到質疑，獨立非執行董事認為不競爭契據已獲遵守以及由本公司按其條款執行。

遵守法律及法規

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

董事於競爭業務的權益

除所披露者外，截至2021年12月31日止年度，概無董事或其各自任何聯繫人士從事與本集團業務競爭或可能競爭的業務或與本集團存在任何其他利益衝突。

酬金政策

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

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

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為全體香港僱員設立強積金計劃。本集團全體香港僱員均須參與強積金計劃。供款按僱員薪金的某一百分比作出，並於強積金計劃規則規定應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開處理，並由一個獨立管理的基金持有。向強積金計劃供款時，本集團的僱主供款將全數歸屬於僱員所有。截至2021年12月31日，概無沒收供款可供來年扣減應付供款之用。

董事會 報告

僱員成本人民幣1,136.4百萬元於綜合損益及其他全面收益表中扣除，其中人民幣1.3百萬元為董事酬金，而人民幣1,135.1百萬元為其他員工薪金及津貼。

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

優先購買權

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

企業管治

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文。

潘軍先生現擔任董事會主席，並於2021年3月26日黃璋先生辭任後獲委任為本公司署理首席執行官。根據上市規則附錄14所載企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及首席執行官之角色應分開，且不應由同一人士擔任。董事會主席潘軍先生擔任本公司署理首席執行官儘管偏離上市規則守則條文第C.2.1條，董事會認為，潘軍先生作為本公司主席兼執行董事熟悉本公司的業務營運，且具備有關本公司業務的豐富知識與經驗，由同一人士兼任主席及署理首席執行官職務有利於確保本公司領導方向的一致性並提升本公司整體策略規劃的效率。在董事會（由四名執行董事、三名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成）的監督下，董事會具備適當之權力制衡架構，可提供足夠制約以保障本公司及其股東的利益。

茲提述本公司日期為2021年11月12日內容有關譚振雄先生辭任之公告。由於其辭任，本公司未能符合上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條之規定。於本公司日期為2023年6月14日、2023年6月21日及2023年6月23日之公告所披露的董事會組成變動後，本公司已重新遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度本公司已遵守企業管治守則所載所有守則條文。

股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策（「股息政策」）。

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

足夠公眾持股量

基於本公司所得公開資料及據董事所知，於截至2021年12月31日止年度及截至本年報發佈前的最後實際可行日期為止，本公司已按上市規則規定於整個期間一直維持足夠公眾持股量。

獲准彌償條文

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

核數師

於2023年7月13日，德勤·關黃陳方會計師行辭任本公司核數師。自2023年7月28日起，上會栢誠會計師事務所有限公司（前身為尤尼泰·栢淳（香港）會計師事務所有限公司）獲委任為本公司的新核數師，以填補德勤·關黃陳方會計師行辭任造成的臨時空缺。

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表已由上會栢誠會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案以重新委任上會栢誠會計師事務所有限公司為本公司核數師。

除上文所披露者外，過往三年內核數師概無其他變動。

代表董事會
主席
潘軍

香港，2023年7月5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。除企業管治報告所披露者外，本公司於截至2021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2021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2021年12月31日止年度均遵守標準守則及證券交易守則。

本公司並不知悉有僱員不符合證券交易守則規定的情況。

董事會

年內及直至本報告日期本公司董事會為：

執行董事：

潘軍先生 (主席)
陳新禹先生
黃璋先生 (首席執行官)
朱國剛先生
劉宏才先生
楊瀾女士

非執行董事：

唐學斌先生
周鴻禕先生
吳慶斌先生 (副主席)
鄭宏彥先生
孫冬妮女士

獨立非執行董事：

譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生
朱武祥先生
李恩輝先生

董事的履歷資料載於本年報第29至33頁「董事及高級管理層履歷」一節。董事會成員彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

主席及首席執行官

潘軍先生現擔任董事會主席，並於2021年3月26日黃璋先生辭任後獲委任為本公司署理首席執行官。根據上市規則附錄14所載企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及首席執行官之角色應分開，且不應由同一人士擔任。董事會主席潘軍先生擔任本公司署理首席執行官儘管偏離上市規則守則條文第C.2.1條，董事會認為，潘軍先生作為本公司主席兼執行董事熟悉本公司的業務營運，且具備有關本公司業務的豐富知識與經驗，由同一人士兼任主席及署理首席執行官職務有利於確保本公司領導方向的一致性並提升本公司整體策略規劃的效率。在董事會（由四名執行董事、三名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成）的監督下，董事會具備適當之權力制衡架構，可提供足夠制約以保障本公司及其股東的利益。

獨立非執行董事

茲提述本公司日期為2021年11月12日有關譚振雄先生辭任的公告。自其辭任以來，本公司未能符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會至少三分之一人數）的規定。誠如本公司日期為2023年6月14日、2023年6月21日及2023年6月23日的公告所披露，繼董事會成員發生變動後，本公司已重新遵守上述規定。

獨立非執行董事具備金融會計、業務策略及物業管理方面的相關專業資格及相關管理經驗，並已向董事會提供彼等的專業意見。

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

重選董事

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

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

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

企業管治 報告

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

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

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

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

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

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

董事的持續專業發展

董事須不時瞭解作為本公司董事的責任以及本公司操守、業務活動及發展。

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

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

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

於回顧年度內,本公司舉行六次董事會會議及一次股東大會,各董事出席會議情況載於下文「董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄」。

董事委員會

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

審核委員會全體成員以及薪酬委員會及提名委員會大多數成員為獨立非執行董事。

審核委員會

審核委員會現時由全體三名獨立非執行董事許新民先生、朱武祥先生及李恩輝先生（審核委員會主席）組成。概無委員會成員為本公司現任外聘核數師的前任合夥人。

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

審核委員會於截至2021年12月31日止年度舉行兩次會議。會上，審核委員會獲提供本集團的財務報表（包括截至2021年12月31日止年度的經審核年度業績及截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績）、內部監控報告及其他必要財務資料，以供考慮、審閱及評估財務報表、內部監控及所進行工作產生的重大問題。審核委員會亦建議委任本公司外聘核數師並檢討下列各項，包括：

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

薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事，即許新民先生、朱武祥先生（主席）及李恩輝先生組成。

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

薪酬委員會於截至2021年12月31日止年度舉行兩次會議。會上，薪酬委員會已檢討及向董事會建議董事及高級管理層的薪酬組合。本集團的薪酬政策載於報告內「酬金政策」一節。

企業管治 報告

提名委員會

提名委員會現時由一名執行董事，即潘軍先生（主席）；以及兩名獨立非執行董事，即許新民先生及朱武祥先生組成。

提名委員會須履行下列職責：

- (a) 確保董事會及其委員會的成員具備適當的技能、多元化的背景及對本公司有所瞭解，並配合得宜，讓董事會能有效履行其職務；
- (b) 協助董事會制定董事會及高級管理層的繼任計劃；
- (c) 定期及至少每年一次檢討董事會之結構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議，以補充本公司之企業策略；
- (d) 因應上市規則的規定，按情況制定、檢討及更新多元化政策供董事會批准，並檢討及更新董事會為落實該政策而制定的目標；
- (e) 按情況制定、檢討及實施有關物色、甄選及提名董事人選的政策、準則及程序，以供董事會批准。有關準則包括但不限於個別人選可為董事會帶來在資歷、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面的潛在貢獻；
- (f) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- (g) 評估獨立非執行董事之獨立性，以釐定彼等之資格；
- (h) 就董事之委任或重新委任以及董事及高級管理層（尤其是主席及最高行政人員）之繼任計劃向董事會提供建議，當中考慮到提名委員會認為合適的所有因素，包括本集團面臨的挑戰和機遇，以及未來所需的技能及專長，並確保董事會每年至少討論一次高級管理層的繼任計劃；
- (i) 持續檢討本集團在領導才能方面的需要及培訓發展計劃，確保本集團能持續高效運作及保持市場競爭力；
- (j) 評估董事的需要，並監察董事的培訓及發展；

- (k) 制定評核董事委員會表現的程序：
- (i) 檢討及評估擔任各董事委員會成員需具備的技能、知識及經驗，並就委任董事委員會成員及各委員會主席之事宜提供建議；
 - (ii) 在有需要或適宜時向董事會推薦人選，以填補董事委員會空缺或新增職位；
 - (iii) 審閱對董事會及／或任何董事委員會進行的評核中對董事委員會角色及成效的反饋意見，並就任何變動提供建議；
- (l) 制定物色及評核董事候選人資格標準及評估董事候選人，包括但不限於評估董事會之技能、知識和經驗之平衡，並按評估結果，就個別委任編製角色及所需能力之說明；
- (m) 全面掌握對本公司及其業務所在市場有影響的最新策略事宜和商業轉變；
- (n) 確保非執行董事獲委任加入董事會時收到正式聘書，當中列明董事會對彼等付出之時間、在委員會之服務，以及參與董事會會議以外之活動之期望；
- (o) 檢討及評核本公司企業管治指引是否足夠，並就任何建議變動向董事會提出建議以供審批；
- (p) 採取任何行動使提名委員會可履行董事會賦予之權力及職能；及
- (q) 符合董事會不時指定或本公司章程不時所載或法例不時所定之任何要求、指示及規例。

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

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

企業管治 報告

提名委員會於截至2021年12月31日止年度舉行兩次會議。會上，提名委員會於提呈董事會討論及批准前評估獨立非執行董事的獨立性及將於本公司2020年股東週年大會重選的董事、檢討董事會多元化政策及可計量目標，並檢討董事會的架構、規模及組成以及評估本公司董事的新委任。

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

下表載列截至2021年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的記錄：

董事姓名	任期內出席／會議舉行次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事					
潘軍先生	6/6	不適用	不適用	2/2	1/1
陳新禹先生	5/6	不適用	2/2	不適用	1/1
黃璋先生 (於2021年3月26日辭任)	1/6	不適用	不適用	0/2	0/1
朱國剛先生 (於2021年3月26日獲委任)	5/6	不適用	不適用	2/2	1/1
劉宏才先生 (於2021年12月24日獲委任)	0/6	不適用	不適用	不適用	0/1
非執行董事					
唐學斌先生 (於2021年3月26日辭任)	0/6	不適用	不適用	不適用	0/1
周鴻禕先生 (於2021年3月26日辭任)	0/6	不適用	不適用	不適用	0/1
吳慶斌先生 (於2021年3月26日獲委任)	5/6	不適用	不適用	不適用	1/1
鄭宏彥先生 (於2021年3月26日獲委任)	1/6	不適用	不適用	不適用	0/1
孫冬妮女士 (於2021年3月26日獲委任)	1/6	不適用	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事					
譚振雄先生 (於2021年11月12日辭任)	4/6	2/2	0/2	0/2	1/1
廖建文博士 (於2021年3月26日辭任)	0/6	1/2	0/2	不適用	0/1
許新民先生	6/6	2/2	2/2	2/2	1/1
朱武祥先生 (於2021年3月26日獲委任)	4/6	2/2	2/2	2/2	1/1

主席亦於截至2021年12月31日止年度在執行董事避席的情況下與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行會議。

董事就財務報表承擔的責任

董事確認彼等有責任編製本公司截至2021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70頁的獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2021年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務已付或應付本集團核數師上會栢誠會計師事務所有限公司的酬金分別為人民幣4.3百萬元及人民幣1.5百萬元。非核數服務包括就一項非常重大出售事項的專項核數服務。

內部監控

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

截至2021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2021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。

公司秘書

截至2021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2021年12月31日止年度，本公司之公司秘書遵照上市規則第3.29條規定，已接受不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治 報告

股東權利

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

股東召開股東特別大會的權利

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

於股東大會提呈建議

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

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

向董事會作出查詢

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

聯絡詳情

股東可將上述彼等的查詢或要求郵寄至以下地址：

香港
中環干諾道中64號
中華廠商會大廈21樓
董事會收

本公司鼓勵股東提供（其中包括，尤其是）電郵地址以促成及時有效的溝通。

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

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

與股東及投資者溝通／投資者關係

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

章程文件

於回顧年度，本公司的組織章程大綱及細則並無作出任何改動。本公司組織章程大綱及細則的最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。

獨立核數師 報告



致彩生活服務集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(「吾等」)已審核載於第73至172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2021年12月31日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

吾等認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

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

其他事項

本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由另一家核數師審核,該核數師於2021年3月25日就該等報表作出無保留意見。



關鍵審核事項

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

關鍵審核事項

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

評估商譽減值

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

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層通過估計已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額（為使用價值與公平值減出售成本的較高者）評估商譽減值。使用價值計算要求貴集團根據貴集團管理層批准的五年財務預算及合適貼現率估計現金產生單位預期產生的未來現金流量。貴集團聘請獨立估值師（「估值師」）協助估計。貴集團的估值團隊與估值師緊密合作，以建立適當的估計模型及模型的輸入值。編製於核准財務預算所涵蓋期間現金流量預測所涉及的主要估計包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率。誠如綜合財務報表附註21所披露，於2021年12月31日，於扣除商譽累計減值虧損人民幣870,000元之後，商譽賬面值為人民幣886,270,000元，而截至2021年12月31日止年度，貴集團管理層並無確認減值虧損。

吾等就商譽減值評估之程序包括：

- 與管理層商討，了解管理層對商譽減值評估作出之關鍵估計，包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率；
- 評估估值師的才幹、能力及客觀性；
- 經參照貴集團歷史財務業績及可資比較上市公司，評估收益增長率、估計毛利及估計除稅前溢利是否合理；
- 根據行業知識及在外部專員的協助下進行的獨立研究的基礎上將預測應用之貼現率與經濟及行業數據以及可資比較上市公司進行比較，評估其是否合適；
- 評估外部專員的才幹、能力及客觀性；及
- 將該等現金產生單位之實際業績與商譽減值評估使用之先前預測結果比較，評估管理層批准之財務預算是否合理。

獨立核數師 報告

關鍵審核事項

貿易應收款項之可收回性

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

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損，而撥備率乃根據各債務人按賬齡分類的內部信貸評級計算，其乃認為屬類似的虧損模式並考慮到過往違約率及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註24所披露，於2021年12月31日，貿易應收款項賬面值為人民幣497,894,000元(經扣除信貸虧損撥備人民幣140,180,000元後)，於截至2021年12月31日止年度的損益內確認信貸虧損撥備人民幣81,559,000元。

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估貿易應收款項之可收回性之程序包括：

- 通過採用預期信貸虧損模式了解管理層如何評估貿易應收款項之預期信貸虧損；
- 測試管理層用於編製撥備矩陣的資料的完整性，包括按抽樣基準對來源文件(包括發票及繳款單)進行賬齡分析；及
- 參考過往收回率、客戶違約概率及前瞻性資料評估所用預期平均虧損率的適當性。



獨立核數師 報告

關鍵審核事項

代表住戶付款之可收回性

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

誠如綜合財務報表附註4披露，管理層使用集體基準計算代表住戶付款的預期信貸虧損且撥備率乃根據內部信貸評級（按具類似虧損模式的債務人分類）計算。集體基準評估乃基於貴集團過往違約率並考慮前瞻性資料進行編製。誠如綜合財務報表附註28披露，於2021年12月31日，代表住戶付款之賬面值為人民幣954,514,000元（扣除信貸虧損撥備人民幣348,328,000元後），及於截至2021年12月31日止年度之信貸虧損撥備人民幣152,746,000元於損益內確認。

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估代表住戶付款之可收回性之程序包括：

- 通過採用預期信貸虧損模式了解管理層如何評定代表住戶付款之預期信貸虧損；
- 測試管理層用於編製集體基準評估的資料的完整性，包括內部信貸評級及減值指標，包括社區的物業管理協議是否已終止或預期將予終止、過往撇銷經驗、住宅社區物業管理辦事處的財務表現及住宅社區管理辦事處的預期未來現金流量；
- 按抽樣基準，核查貴集團所收取的管理服務終止通知書，並與管理層確認若干社區的管理服務是否已經終止或將會終止；
- 按抽樣基準，核查相關住宅社區物業管理辦事處的最新管理賬目以評估向住戶收取的管理費是否足以涵蓋貴集團代表物業管理處所支付的多項開支，從而評估社區住戶代表物業管理辦事處的財務表現；及
- 參考過往收回率、客戶違約概率及前瞻性資料，評估所用預期平均虧損率的適當性。

獨立核數師 報告

其他資料

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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



獨立核數師 報告

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

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

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

吾等亦向治理層提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的關係及其他事項，以及為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施（倘適用）。

獨立核數師 報告

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

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為李國麟先生。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2023年7月5日

綜合損益及 其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
服務收益	5&6	3,123,274	3,596,450
服務成本		(2,283,944)	(2,388,688)
毛利		839,330	1,207,762
其他收入	7	60,770	69,744
其他收益及虧損	7	340,667	81,165
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	8	(544,814)	(89,309)
銷售及分銷開支		(25,779)	(16,944)
行政開支		(396,411)	(421,843)
按酬金制向住宅社區支收的開支		82,947	78,072
融資成本	9	(281,687)	(210,387)
投資物業的公平值變動		(12,935)	(2,461)
分佔聯營公司業績		928	3,937
分佔合營公司業績		(9,154)	996
除稅前溢利		53,862	700,732
所得稅開支	10	(35,046)	(158,677)
年內溢利	11	18,816	542,055
其他全面 (開支) 收益			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具公平值變動		(2,125)	1,793
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響		531	(448)
年內其他全面 (開支) 收益，扣減所得稅		(1,594)	1,345
年內全面收益總額		17,222	543,400
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		17,656	501,721
非控股權益		1,160	40,334
		18,816	542,055
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		16,062	503,066
非控股權益		1,160	40,334
		17,222	543,400
每股盈利—基本 (人民幣分)	14	1.19	34.90
每股盈利—攤薄 (人民幣分)	14	1.19	34.90

綜合 財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	35,485	181,905
使用權資產	16	283,441	95,204
投資物業	17	26,504	147,351
於聯營公司的權益	18	40,573	61,046
於合營公司的權益	19	123,431	103,862
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	20	113,043	115,168
商譽	21	886,270	2,317,252
無形資產	22	9,806	953,461
合約資產	23	-	14,572
其他應收款項	24	86,854	4,986
應收貸款	25	-	1,761
遞延稅項資產	26	105,897	85,932
應收一名關連方款項	47(b)	-	68,889
就潛在收購附屬公司支付的按金	27	122,262	10,653
		1,833,566	4,162,042
流動資產			
合約資產	23	90,483	48,986
貿易應收款項	24	497,894	546,989
其他應收款項及預付款項	24	1,512,816	751,151
應收貸款	25	101,841	224,188
代表住戶付款	28	954,514	1,050,618
應收關連方款項	47(b)	89,353	899,766
質押／受限制銀行存款	29	64,343	154,118
銀行結餘及現金	29	600,079	2,458,579
		3,911,323	6,134,395

綜合 財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	30	190,240	405,567
其他應付款項及應計款項	30	118,548	804,521
合約負債	31	159,200	516,500
代表住戶收款	28	313,972	362,189
一年內到期的租賃負債	32	7,078	7,898
應付關連方款項	47(b)	69,262	604,003
稅項負債		272,038	239,896
一年內到期的借款	33	184,834	436,181
優先票據及債券	34	-	1,552,688
一年內到期的已發行資產抵押證券	35	-	20,206
		1,315,172	4,949,649
流動資產淨值		2,596,151	1,184,746
總資產減流動負債		4,429,717	5,346,788

綜合 財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	26	8,848	252,937
一年後到期的租賃負債	32	11,270	18,929
一年後到期的借款	33	-	520,500
非流動負債總額		20,118	792,366
資產淨值		4,409,599	4,554,422
資本及儲備			
股本	36	120,750	118,036
儲備		4,098,676	4,231,605
本公司擁有人應佔權益		4,219,426	4,349,641
非控股權益		190,173	204,781
權益總額		4,409,599	4,554,422

第73至172頁的綜合財務報表於2023年7月5日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

潘軍先生
董事

楊瀾女士
董事

綜合 權益變動表

截至2021年12月31日止年度

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	法定儲備	股份支付 儲備	就股份 獎勵計劃 持有的股份	按 公平值 計入其他 全面收益 之儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股 權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	115,134	1,805,780	211,455	233,676	(6,795)	17,637	(296,217)	1,789,509	3,870,179	181,817	4,051,996
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	501,721	501,721	40,334	542,055
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具的 公平值變動	-	-	-	-	-	1,793	-	-	1,793	-	1,793
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	(448)	-	-	(448)	-	(448)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	1,345	-	-	1,345	-	1,345
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	1,345	-	501,721	503,066	40,334	543,400
就以股代息發行股份 (附註13)	2,902	100,203	-	-	-	-	-	-	103,105	-	103,105
確認為本公司股東分派的股息 (附註13)	-	(128,033)	-	-	-	-	-	-	(128,033)	-	(128,033)
派付予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,488)	(13,488)
自非控股股東收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(5,374)	-	(5,374)	(4,535)	(9,909)
若干附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	653	653
確認按股權結算以股份支付的款項 (附註37及38)	-	-	-	6,698	-	-	-	-	6,698	-	6,698
轉撥	-	-	72,390	-	-	-	-	(72,390)	-	-	-

綜合 權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	法定儲備	股份支付 儲備	就股份 獎勵計劃 持有的股份	按公平值 計入其他 全面收益 之儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股 權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日	118,036	1,777,950	283,845	240,374	(6,795)	18,982	(301,591)	2,218,840	4,349,641	204,781	4,554,422
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	17,656	17,656	1,160	18,816
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動	-	-	-	-	-	(2,125)	-	-	(2,125)	-	(2,125)
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	531	-	-	531	-	531
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(1,594)	-	-	(1,594)	-	(1,594)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(1,594)	-	17,656	16,062	1,160	17,222
就以股代息發行股份(附註13)	2,714	87,925	-	-	-	-	-	-	90,639	-	90,639
確認為本公司股東分派的股息(附註13)	-	(127,010)	-	-	-	-	-	-	(127,010)	-	(127,010)
派付予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,796)	(7,796)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	468	468
自非控股股東收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(119,065)	6,499	(112,566)	(6,499)	(119,065)
出售附屬公司	-	-	(39,643)	-	-	-	-	39,643	-	(1,941)	(1,941)
確認按股權結算以股份支付的款項(附註37及38)	-	-	-	2,660	-	-	-	-	2,660	-	2,660
轉撥	-	-	9,297	-	-	-	-	(9,297)	-	-	-
於2021年12月31日	120,750	1,738,865	253,499	243,034	(6,795)	17,388	(420,656)	2,273,341	4,219,426	190,173	4,409,599

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：
- 其他儲備來自收購附屬公司的額外權益及出售附屬公司部分股本權益，乃指代價與非控股權益調整兩者的差額。
 - 本公司確認花樣年控股集團有限公司向本公司合資格董事及僱員授出購股權的有關開支並計入其他儲備。

綜合 現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	53,862	700,732
就下列項目調整：		
投資物業的公平值變動	12,935	2,461
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	544,814	89,309
物業、廠房及設備折舊	64,895	48,206
使用權資產折舊	9,879	8,657
無形資產攤銷	119,076	137,774
利息收入	(29,175)	(24,619)
融資成本	281,687	210,387
以股份支付的款項開支	2,660	6,698
分佔合營公司業績	9,154	(996)
分佔聯營公司業績	(928)	(3,937)
出售物業、廠房及設備的虧損	22	37
外匯虧損 (收益) 淨額	12,549	(84,407)
出售附屬公司的收益淨額	(332,286)	-
營運資金變動前的經營現金流量	749,144	1,090,302
存貨減少	-	3,700
貿易應收款項 (增加) 減少	(525,156)	85,793
其他應收款項及預付款項增加	(296,452)	(24,850)
代表住戶付款 / 收款變動	(215,903)	(232,744)
合約資產 (增加) 減少	(28,363)	2,988
合約負債 (減少) 增加	(86,152)	166,285
貿易應付款項增加	209,144	4,391
其他應付款項及應計款項減少	(202,964)	(64,647)
應付關連方款項 (減少) 增加	(3,286)	1,452
應收關連方款項減少	62,943	3,650
經營 (所用) 所得現金	(337,045)	1,036,320
已付所得稅	(31,169)	(210,503)
經營活動 (所用) 所得現金淨額	(368,214)	825,817

綜合 現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動		
已收利息	29,175	24,619
收購附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	(14,647)	-
出售附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	2,928,585	-
出售聯營公司及合營公司	23,991	-
就收購附屬公司支付的按金	(115,201)	(1,380)
就收購附屬公司退還的按金	2,500	595
支付收購附屬公司應付的代價	(2,776)	(17,511)
收取出售附屬公司應收的代價	1,849	22,314
按金以及購買物業、廠房及設備和投資物業之付款	(125,996)	(30,266)
按金及使用權資產之付款	(690,485)	-
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項	21,162	14,909
贖回指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具	-	8,360
贖回按公平值計入損益之金融資產	-	3,000
注資及收購聯營公司及合營公司	(33,033)	(6,582)
已抵押/受限制銀行存款增加	(32,113)	(54,555)
已抵押/受限制銀行存款減少	106,951	115,083
自合營公司收取之股息	1,227	-
自聯營公司收取之股息	493	540
墊付應收貸款	(100,000)	(198,588)
償還應收貸款	194,022	165,513
向關連方墊款	(631,525)	(421,070)
關連方還款	168,590	81,882
投資活動所得(所用)現金淨額	1,732,769	(293,137)

綜合 現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動		
已付利息	(331,500)	(137,538)
發行優先票據所得款項淨額	514,689	1,592,069
償還資產抵押證券本金	(20,000)	(85,740)
新籌集借款	1,474,903	423,993
償還銀行借款	(2,265,343)	(1,509,708)
償還優先票據及債券	(2,010,050)	(150,000)
償還租賃負債	(8,239)	(7,241)
若干附屬公司非控股股東的注資	-	653
關連方墊款	54,418	348,813
向關連方還款	(468,701)	(199,983)
收購附屬公司的額外權益	(119,065)	(9,909)
向附屬公司的非控股股東派付股息	(7,796)	(13,488)
向本公司股東派付的股息	(36,371)	(24,928)
融資活動(所用)所得現金淨額	(3,223,055)	226,993
現金及現金等價物淨(減少)增加	(1,858,500)	759,673
年初現金及現金等價物	2,458,579	1,721,228
外匯匯率變動的影響	-	(22,322)
年末現金及現金等價物， 呈列為銀行結餘及現金	600,079	2,458,579

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

1. 一般資料

彩生活服務集團有限公司（「本公司」）於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「港交所」）主板上市。本公司的直接控股公司為花樣年控股集團有限公司（「花樣年控股」）。該公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於港交所主板上市。其最終控股公司Ice Apex Limited為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，而最終控股方為曾寶寶小姐。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址於年報中公司資料一節披露。

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要業務的詳情載於附註46。

綜合財務報表以本公司及其主要附屬公司的功能貨幣人民幣呈列。

2. 應用香港財務報告準則修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

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修訂本，該等修訂於2021年1月1日或之後開始之年度期間強制生效用以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號（修訂本）	COVID-19相關租金優惠

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2. 應用香港財務報告準則修訂本 (續)

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	對概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	2021年6月30日之後的Covid-19相關租金優惠 ¹
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 ²
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號 (修訂本)	會計政策披露 ³
香港會計準則第1號 (修訂本)	負債的流動或非流動分類 ^{2、4}
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計之定義 ³
香港會計準則第12號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ³

¹ 於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

本公司董事認為應用所有新訂香港財務報告準則及其修訂本對於可預見未來之綜合財務報表並無重大影響。

3. 重大會計政策

綜合財務報表編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，就編製綜合財務報表而言，倘資料合理預期影響主要使用者所作決策，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括港交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）規定的適用披露資料。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟投資物業及金融資產於各報告期末乃按公平值計量，如下文載列會計政策所述。

歷史成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公平值計算。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

綜合財務報表編製基準 (續)

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範疇內的以股份支付的款項的交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易，及與公平值存在一些相似之處但並非公平值的計量，例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值。

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

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

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

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

重大會計政策

合併基準

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

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

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

3. 重大會計政策 (續)

重大會計政策 (續)

合併基準 (續)

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

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

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

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

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

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

附屬公司非控股權益與本集團在當中的權益分開呈列，即賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

本集團對現有附屬公司的權益變動

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

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

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

業務合併

可選集中度測試

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

業務合併

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

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

3. 重大會計政策 (續)

業務合併 (續)

業務合併 (續)

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

- 遞延稅項資產或負債或與僱員福利安排有關的負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，或訂立以取代被收購方的以股份為基礎的付款安排的本集團以股份為基礎的付款安排，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量（見以下會計政策）；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款（定義見香港財務報告準則第16號）的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃則除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

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

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

當本集團在業務合併中轉入的代價包括或然代價安排，該或然代價應按其在收購日的公平值計量並作為業務合併中轉讓的代價一部分。符合計量期間調整條件的或然代價的公平值變動應當予以追溯調整。計量期間調整是指源自在「計量期間」（計量期間自收購日起不得超過一年）獲得的關於收購日存在的事實和情況的額外資訊的調整。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

業務合併 (續)

業務合併 (續)

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

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

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

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

商譽

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

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

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

3. 重大會計政策 (續)

商譽 (續)

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

本集團就收購聯營公司及合營公司產生的商譽而制定的政策載述於下文。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力乃擁有參與被投資方財政及營運政策決定的權力，而非控制或共同控制該等政策的權力。

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

聯營公司或合營公司的業績及資產與負債以會計權益法計入綜合財務報表。就權益會計法入賬的聯營公司及合營公司的財務報表，乃使用本集團有關類似情況下類似交易及事件的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團分佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益而作出調整。於該聯營公司或合營公司的資產淨值 (損益及其他全面收益除外) 的變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。倘本集團分佔聯營公司或合營公司的虧損超過本集團於該聯營公司或合營公司的權益時 (包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營公司投資淨額一部分的任何長期權益)，則本集團終止確認其所佔的進一步虧損。進一步虧損僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營公司支付款項的情況下，方會予以確認。

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

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

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

於聯營公司及合營公司的投資 (續)

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

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

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

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

於結構性實體的投資

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

3. 重大會計政策 (續)

客戶合約收入

本集團於完成履約責任時(或就此) 確認收入, 即與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

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

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

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

否則, 收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

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

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

與相同合約有關的合約資產及合約負債以淨額基準入賬及呈列。

按時間確認收入: 計量完全達成履約責任的進度

輸出法

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

投入法

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

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

委託人與代理人

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

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

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

租賃

租賃定義

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

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

本集團作為承租人

短期租賃及低價值資產租賃

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

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

使用權資產

使用權資產之成本包括：

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

除分類為投資物業並按公平值模式計量的使用權資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期 (以較短者為準) 內計提折舊。

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

可退回租賃按金

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

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債

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

租賃付款包括：

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

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

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

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

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債呈列為單獨項目。

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃入賬：

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

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

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

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

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

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

來自本集團日常業務過程的利息及租金收入呈列為其他收入。

將合約代價分配至各組成部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益（「香港財務報告準則第15號」）將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的較單獨售價而有別於租賃部分。

可退回租賃按金

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

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

租賃修改

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

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

外幣

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

因貨幣項目結算產生的匯兌差額，於產生期內於損益確認。

借貸成本

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

所有其他借貸成本均於產生期間於損益中確認。

政府資助

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

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

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

3. 重大會計政策 (續)

員工福利

退休福利成本

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

短期及其他長期僱員福利

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

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

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

股份支付

以權益結算並以股份支付之交易

股份／購股權計劃

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

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

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

當授出的股份歸屬時，先前於股份支付儲備中確認的金額將轉移至股本及股份溢價。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

股份支付 (續)

以權益結算並以股份支付之交易 (續)

股份獎勵計劃

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

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

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

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

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

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

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

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

3. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

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

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

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

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

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

遞延稅項資產及負債於有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅有關，可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘自業務合併的初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響列入業務合併的會計處理。

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

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途(下述在建物業除外)的有形資產。物業、廠房及設備乃以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損(如有)後,於綜合財務狀況表列賬。

生產、供應或行政用途的在建物業,按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到使其能夠按管理層擬定的方式運行所需的位置及狀況的任何直接應佔成本,及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策的資本化借貸成本。該等資產的折舊於資產可作擬定用途時開始計提,與其他物業資產的基準相同。

當本集團就其中包括租賃土地及樓宇成份的物業所有權權益支付款項時,全部代價在租賃土地與樓宇成份之間按比例於初始確認時分配至相關公平值。在相關付款能夠可靠分配的情況下,入賬列作經營租賃的於租賃土地的權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」(如有),惟根據公平值模式分類及入賬列作投資物業者則除外。當代價不能於非租賃樓宇成份及相關租賃土地的未劃分權益之間可靠分配時,全部物業將被分類為物業、廠房及設備。

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

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

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或資本升值的物業(包括就此目的之在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途的土地,並將此視為就資本升值目的而持有。

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

投資物業公平值變動產生的收益或虧損於產生期間計入損益。

3. 重大會計政策 (續)

投資物業 (續)

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

業務合併收購的無形資產

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

初步確認後，業務合併所收購可使用年期有限的無形資產以與另行收購的無形資產相同的基準按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。

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

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產 (商譽除外) 的減值

於各報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備、使用權資產以及具有有限使用年期的無形資產的賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損的跡象。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損 (如有) 的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額進行個別估計。當未能個別估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。

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

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

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產 (商譽除外) 的減值 (續)

倘估計資產 (或現金產生單位) 的可收回金額將少於其賬面值, 則資產 (或現金產生單位) 的賬面值將調減至其可收回金額。對於不能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言, 本集團將比較一組現金產生單位的賬面值 (包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值) 與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時, 首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值 (如適用), 然後按比例根據該單位或現金產生單位組別各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本 (如可計量)、其使用價值 (如可計量) 及零三者中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損數額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

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

金融工具

集團實體成為工具的合約條文的一方時, 金融資產及金融負債會被確認。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日基準確認及終止確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產購買或銷售。

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

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

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產

金融資產的分類及後續計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量的業務模式內所持有的金融資產；及
- 合約條款導致於特定日期產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款。

符合下列條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 目的為出售及收取合約現金流量的業務模式內所持有的金融資產；及
- 合約條款導致於特定日期產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款。

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

倘符合下列條件，金融資產為持作買賣：

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

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

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及後續計量 (續)

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具

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

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

(iii) 按公平值計入損益之金融資產

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

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

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就須進行減值評估之金融資產(包括貿易應收款項及其他應收款項、代表住戶付款、應收貸款、應收關連方款項、已抵押／受限制銀行存款及銀行結餘)及合約資產以預期信貸虧損模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

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

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

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

(i) 信貸風險顯著增加

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

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

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

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(i) 信貸風險顯著增加 (續)

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

儘管如此，如果債務工具於報告日被認為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。倘存在以下情況，債務工具具有較低之信貸風險：(a)其違約風險較低，(b)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務及(c)經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力。本集團認為債務工具的內部或外部信用評級為「投資級別」(按全球公認定義)時，債務工具信貸風險較低。

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

(ii) 違約定義

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

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

(iii) 信用減值金融資產

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

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

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(iv) 撤銷政策

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

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額,以各自發生違約的風險為權重確定。本集團採用實際權宜方法使用撥備矩陣估計應收賬款的預期信貸虧損,當中考慮歷史信貸虧損經驗,並就無需付出不必要的成本或努力而可得之前瞻性資料作出調整。

一般而言,預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況,則金融工具按適當基準歸類,當中已考慮以下情況:

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

就集體評估而言,本集團於制定分組時會考慮以下特徵:

- 逾期狀態;
- 交易對手的性質、規模及行業;及
- 可用之外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討,以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

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

本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟貿易應收款項、合約資產、應收貸款、代表住戶付款及應收一間合營公司款項透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

終止確認金融資產

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

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

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

金融負債及權益

分類為債務或權益

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

股權工具

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

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

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益 (續)

優先票據及債券及已發行資產抵押證券

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

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

在其後期間, 優先票據、債券及已發行資產抵押證券的負債部分使用實際利率法按照攤銷成本列賬。優先票據的提早贖回權按照公平值計量, 其公平值變動於損益確認。

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

按攤銷成本計量的金融負債 (優先票據、債券及已發行資產抵押證券除外)

金融負債 (包括貿易應付款項、其他應付款項、代表住戶收款、應付關連方款項以及借款) 其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認 / 修改金融負債

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

於金融負債之合約條款予以修改時, 本集團評估經修改條款是否導致原有條款發生重大變更, 當中計及所有相關事實及情況 (包括定性因素)。倘定性評估不具決定性, 則本集團認為, 如果新條款項下現金流 (包括扣除任何已收費用後並使用原實際利率折現的任何已付費用) 的折現現值與原金融負債剩餘現金流的折現現值至少有10%的差異, 則存在重大差異。因此, 這種條款的修改被視為終止, 所產生的任何成本或費用被確認為終止時損益的一部分。當差異小於10%時, 交換或修改被視為非重大修改。

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

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源

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

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

商譽的估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位組別（或現金產生單位組別）的可收回金額（為使用價值及公平值減出售成本中的較高者）。計算使用價值時，本集團須按本集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位（或現金產生單位組別）產生的未來現金流量及適當貼現率。本集團委聘獨立估值師協助估值。本集團估值團隊與獨立估值師緊密合作，為模型建立適當的估計模式及輸入數據。編製已獲批准的財務預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率。於五年期間後的現金流量乃使用零增長率推斷。詳情載於附註21。倘實際未來現金流較預期為少，或因不利因素導致事實及環境的變動而下調預期未來現金流量，則可能出現重大減值虧損。於2021年12月31日，商譽扣除累計減值虧損的賬面值為人民幣886,270,000元（2020年：人民幣2,317,252,000元）。

無形資產的估計減值

無形資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘已分配無形資產的現金產生單位的賬面值超出其可收回金額（即其公平值減出售成本及其使用價值的較高者），則存在減值。使用價值計算要求本集團估計現金產生單位資產的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。倘實際未來現金流量少於預期，可能出現重大減值虧損。於2021年12月31日，扣除累計減值虧損及攤銷後的無形資產賬面值為人民幣9,806,000元（2020年：人民幣953,461,000元）。

4. 估計不確定性的主要來源 (續)

就貿易應收款項計提預期信貸虧損撥備

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

預期信貸虧損撥備對估計的變動具有敏感度。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項的資料於附註24及40披露。

就代表住戶付款、其他應收款項、應收關連方款項及合約資產計提預期信貸虧損撥備

本集團使用集體基準計算代表住戶付款、其他應收款項、應收關連方款項及合約資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的各債務人分類的內部信貸評級而作出。集體基準評估乃根據本集團過往違約率，並經計及可在毋須付出繁重成本或努力下獲得合理及有理據的前瞻性資料編製。於各報告期末，歷史觀察違約率將重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計的變動具有敏感度。有關預期信貸虧損及本集團代表住戶的付款及合約資產的資料分別於附註28、23、24、47(b)、8及40披露。

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團估計物業、廠房及設備項目的可使用年期及相關折舊費用。此估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗及參考相關行業標準作出。倘資產的實際可使用年期因商業及科技環境轉變而短於原估計可使用年期，有關差異將影響餘下期間的折舊費用。於2021年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣35,485,000元（2020年：人民幣181,905,000元）。

竣工投資物業的公平值

本集團的竣工投資物業乃按獨立專業估值師所進行的估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已採用計及相同地點及狀況的類似物業的成交價市場證據的估值方法。於依賴估值報告時，管理層已作出了判斷並信納該估值方法能反映市場現況。倘市場狀況導致假設改變，投資物業的公平值將於日後出現變動。於2021年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣26,504,000元（2020年：人民幣147,351,000元）。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

5. 服務收入

- (i) 來自客戶合約收益明細
截至2021年12月31日止年度

貨品及服務類型	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業管理服務				
包幹制	2,683,596	-	-	2,683,596
交付前服務	34,608	-	-	34,608
酬金制	158,270	-	-	158,270
顧問服務費	9,307	-	-	9,307
	2,885,781	-	-	2,885,781
增值服務				
網上推廣服務	-	99,410	-	99,410
銷售及租賃協助	-	87,398	-	87,398
其他增值服務	-	18,135	-	18,135
	-	204,943	-	204,943
工程服務				
設備安裝服務	-	-	18,616	18,616
維修及保養服務	-	-	6,167	6,167
節能服務費	-	-	7,767	7,767
	-	-	32,550	32,550
	2,885,781	204,943	32,550	3,123,274
確認收益時間				
於某時刻	-	87,398	-	87,398
隨時間	2,885,781	117,545	32,550	3,035,876
	2,885,781	204,943	32,550	3,123,274

附註
財務報表

截至2021年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(i) 來自客戶合約收益明細 (續)
截至2020年12月31日止年度

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品及服務類型				
<i>物業管理服務</i>				
包幹制	3,015,899	–	–	3,015,899
交付前服務	48,987	–	–	48,987
酬金制	202,187	–	–	202,187
顧問服務費	17,421	–	–	17,421
	3,284,494	–	–	3,284,494
<i>增值服務</i>				
網上推廣服務	–	85,692	–	85,692
銷售及租賃協助	–	111,238	–	111,238
其他增值服務	–	59,450	–	59,450
	–	256,380	–	256,380
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	–	–	36,289	36,289
維修及保養服務	–	–	6,263	6,263
節能服務費	–	–	13,024	13,024
	–	–	55,576	55,576
	3,284,494	256,380	55,576	3,596,450
確認收益時間				
於某時刻	–	111,238	–	111,238
隨時間	3,284,494	145,142	55,576	3,485,212
	3,284,494	256,380	55,576	3,596,450

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(ii) 客戶合約之履約責任

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

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

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

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

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

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

5. 服務收入 (續)

(ii) 客戶合約之履約責任 (續)

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

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

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

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價

於2021年及2020年12月31日，就物業管理服務及工程服務分配至餘下履約責任(未達致或部分未達致)的交易價預期於一年內確認為收益。

6. 分部資料

管理層根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)所審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責資源分配及經營分部表現評估，已確認為本公司之執行董事。

截至2021年12月31日止年度，本集團主要於中國提供物業管理服務及相關服務。管理層按單一經營分部審閱業務的經營業績，蓋因不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

有關主要客戶的資料

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無向單一客戶的銷售額佔本集團收益的10%或以上。

有關地域的資料

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團主要經營實體位於中國，且大部分收益來自中國。

於2021年及2020年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

6. 分部資料 (續)

主要服務的收益及業績

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

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度				
主要服務收益	2,885,781	204,943	32,550	3,123,274
主要服務溢利	301,137	48,674	6,550	356,361
截至2020年12月31日止年度				
主要服務收益	3,284,494	256,380	55,576	3,596,450
主要服務溢利	596,690	230,998	34,564	862,252

7. 其他收入、收益及虧損

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
利息收入來自		
— 應收貸款	294	1,672
— 銀行	28,566	22,641
— 向員工提供非即期墊款	315	306
退回增值稅	15,876	24,174
無條件政府補助	13,556	18,809
其他	2,163	2,142
	60,770	69,744
其他收益及虧損		
出售附屬公司的收益淨額 (附註)	332,286	—
出售物業、廠房及設備的虧損	(22)	(37)
匯兌 (虧損) 收益	(12,549)	84,407
其他	20,952	(3,205)
	340,667	81,165

附註：截至2021年12月31日止年度，本集團出售鄰里樂集團及若干其他附屬公司。有關出售鄰里樂集團之詳情載於附註41。就出售其他若干附屬公司的代價合共為人民幣4,238,000元，經計及所出售淨資產及非控制權益之影響後，出售上述若干其他附屬公司之淨虧損為約人民幣13,088,000元。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

8. 預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就以下各項確認減值虧損		
— 貿易應收款項 (附註24)	(81,559)	(18,634)
— 其他應收款項 (附註24)	(20,450)	—
— 合約資產 (附註23)	(1,438)	(1,147)
— 代表住戶付款 (附註28)	(152,746)	(48,918)
— 應收關連方款項 (附註40(b))	(258,535)	(4,010)
— 應收貸款 (附註25)	(30,086)	(16,600)
	(544,814)	(89,309)

減值評估之詳情載於附註40(b)。

9. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 借款	(207,128)	(93,277)
— 優先票據及債券 (附註34)	(72,475)	(107,622)
— 已發行資產抵押證券 (附註35)	(408)	(7,715)
— 應付一間同系附屬公司款項 (附註47(a))	—	(48)
— 租賃負債	(1,676)	(1,725)
	(281,687)	(210,387)

10. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	(141,624)	(220,450)
遞延稅項 (附註26)		
— 計入損益	106,578	61,773
	(35,046)	(158,677)

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。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

10. 所得稅開支 (續)

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

由於本公司可控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額不大可能於可見將來撥回，故並未就本公司於中國成立的附屬公司的累計未分派盈利所產生暫時差額人民幣2,159,069,000元(2020年：人民幣3,348,284,000元)的稅務影響於綜合財務報表計提遞延稅項撥備。

年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	53,862	700,732
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項(2020年：25%)	13,466	175,183
不可扣稅開支的稅務影響(附註a)	18,167	32,251
非應課稅收入的稅務影響	(19,531)	(20,615)
未確認稅務虧損的稅務影響	1,790	14,580
動用過往未確認稅務虧損	(19,346)	(4,871)
未確認可扣稅暫時差額的稅務影響	78,192	-
分佔聯營公司業績的稅務影響	(232)	(984)
分佔合營公司業績的稅務影響	2,289	(250)
若干附屬公司不同稅率的稅務影響(附註b)	(38,019)	(35,727)
其他	(1,730)	(890)
所得稅開支	35,046	158,677

附註：

- (a) 不可扣稅開支主要指以股份支付的款項開支、離岸公司產生的專業費用及福利以及接待開支，有關開支超出企業所得稅法下的稅項扣減限額。
- (b) 不同的稅率主要源於(i)一間中國公司，其於深圳註冊及於在當地稅務局每年註冊為節能環保企業的條件下，可就每份合約的盈利年度享有前三年的所得稅豁免及後三年的減免一半，及(ii)若干中國公司，其於中國西部地區從事鼓勵發展之產業，因而有權於截至2021年及2020年12月31日止兩個年度按優惠稅率15%繳納中國所得稅。

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

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

11. 年內溢利

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	1,310	8,229
其他員工薪金及其他福利	1,056,653	1,276,413
退休福利計劃供款	76,343	88,850
以股份支付的款項開支	2,098	5,607
員工成本總額	1,136,404	1,379,099
核數師酬金	4,300	4,300
無形資產攤銷(附註22)	119,076	137,774
物業、廠房及設備折舊(附註15)	64,895	48,206
使用權資產折舊(附註16)	9,879	8,657

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

年內，已付／應付本公司董事及主要行政人員的酬金詳情如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
董事袍金	748	1,352
其他酬金		
—薪金及其他福利	—	5,713
—退休福利計劃供款	—	73
—以股份支付的款項開支	562	1,091
	1,310	8,229

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

根據適用上市規則及公司條例，董事及主要行政人員的酬金披露如下：

附註	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 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度						
執行董事						
潘軍先生	-	-	-	-	122	122
朱國剛先生	ii	-	-	-	-	-
陳新禹先生	iii	-	-	-	-	-
黃璋先生	iv	-	-	-	122	122
劉宏才先生	v	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	244	244
非執行董事						
吳慶斌先生	vi	-	-	-	-	-
唐學斌先生	vii	6	-	-	122	128
周鴻禕先生	viii	56	-	-	49	105
鄭宏彥先生	ix	-	-	-	-	-
孫冬妮女士	x	-	-	-	-	-
	62	-	-	-	171	233
獨立非執行董事						
廖建文博士	xi	56	-	-	49	105
譚振雄先生	xii	208	-	-	49	257
許新民先生		238	-	-	49	287
朱武祥先生	xiii	184	-	-	-	184
	686	-	-	-	147	833
總計	748	-	-	-	562	1,310

附註
財務報表

截至2021年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

	附註	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元 (附註i)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度							
執行董事							
潘軍先生		-	240	-	-	237	477
陳新禹先生	iii	-	240	-	-	-	240
黃瑋先生	iv	-	722	4,400	47	237	5,406
		-	1,202	4,400	47	474	6,123
非執行董事							
唐學斌先生	vii	392	-	111	26	237	766
周鴻禕先生		240	-	-	-	95	335
		632	-	111	26	332	1,101
獨立非執行董事							
譚振雄先生	xii	240	-	-	-	95	335
廖建文博士	xi	240	-	-	-	95	335
許新民先生		240	-	-	-	95	335
		720	-	-	-	285	1,005
		1,352	1,202	4,511	73	1,091	8,229

附註：

- i 酌情花紅由董事會根據本集團各財政年度的表現釐定。
- ii 朱國剛先生於2021年3月26日獲委任為執行董事及於2023年6月21日辭任。
- iii 陳新禹先生於2023年6月23日辭任。
- iv 黃瑋先生於2021年3月26日辭任。
- v 劉宏才先生於2021年12月24日獲委任為執行董事。
- vi 吳慶斌先生於2021年3月26日獲委任為非執行董事。
- vii 唐學斌先生於2021年3月26日辭任。
- viii 周鴻禕先生於2021年3月26日辭任。
- ix 鄭宏彥先生於2021年3月26日獲委任為非執行董事。
- x 孫冬妮女士於2021年3月26日獲委任為非執行董事。
- xi 廖建文博士於2021年3月26日辭任。
- xii 譚振雄先生於2021年11月12日辭任。
- xiii 朱武祥先生於2021年3月26日獲委任為獨立非執行董事。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

上文所示的執行董事酬金為彼等向本公司及本集團管理事務提供服務的酬金。

上文所示的非執行董事酬金為彼等作為本公司及其附屬公司董事所提供服務的酬金。

上文所示的獨立非執行董事酬金為就彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

潘軍先生 (自2021年3月26日起) 及黃璋先生 (於2021年3月26日前) 為本公司首席執行官，彼等於上文披露的酬金包括彼等就擔任首席執行官所提供服務的酬金。

截至2021年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括零名 (2020年：1名) 董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪酬人士中餘下5名 (2020年：4名) 的酬金載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員		
—薪金及其他福利	9,812	13,772
—退休福利計劃供款	300	60
	10,112	13,832

彼等的酬金介乎以下界別：

	2021年 僱員人數	2020年 僱員人數
2,000,001港元至2,500,000港元	3	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	2
4,000,001港元至4,500,000港元	—	1
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1

截至2021年及2020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2021年及2020年12月31日止年度放棄收取任何酬金。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

13. 股息

截至2021年12月31日止年度，已就截至2020年12月31日止年度宣派末期股息每股人民幣8.73分（2020年：截至2019年12月31日止年度的末期股息人民幣9.12分）。於2021年7月，已向本公司擁有人支付現金人民幣36,371,000元（2020年：人民幣24,928,000元）及向股東以本公司新繳足股份的形式派息人民幣90,639,000元（2020年：人民幣103,105,000元）。

董事不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息（2020年：每股人民幣8.73分）。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2021年	2020年
盈利 (人民幣千元)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	17,656	501,721
股份數目 (千股)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	1,487,526	1,437,442

截至2021年及2020年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利並無假設本公司授出的若干購股權獲行使，原因是相關購股權的行使價高於每股平均市價。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俱、固定 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2020年1月1日	30,653	35,834	321,822	9,548	1,471	399,328
添置	-	20,002	9,753	320	191	30,266
轉撥	-	-	1,662	-	(1,662)	-
出售	-	-	(6,039)	(779)	-	(6,818)
於2020年12月31日	30,653	55,836	327,198	9,089	-	422,776
添置	3,897	16,399	11,073	169	-	31,538
出售	(31,258)	(7,395)	(122,261)	(5,535)	-	(166,449)
於2021年12月31日	3,292	64,840	216,010	3,723	-	287,865
累計折舊						
於2020年1月1日	1,604	17,866	171,911	5,212	-	196,593
年內撥備	641	11,303	35,721	541	-	48,206
出售時對銷	-	-	(3,168)	(760)	-	(3,928)
於2020年12月31日	2,245	29,169	204,464	4,993	-	240,871
年內撥備	1,258	19,486	43,006	1,145	-	64,895
出售時對銷	(1,978)	(340)	(48,575)	(2,493)	-	(53,386)
於2021年12月31日	1,525	48,315	198,895	3,645	-	252,380
賬面值						
於2021年12月31日	1,767	16,525	17,115	78	-	35,485
於2020年12月31日	28,408	26,667	122,734	4,096	-	181,905

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)減其剩餘價值乃於下列期間按直線法基準予以折舊：

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

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

16. 使用權資產

	辦公物業 及公寓 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日 賬面值	219,343	64,098	283,441
於2020年12月31日 賬面值	28,753	66,451	95,204
截至2021年12月31日止年度 折舊費用	7,526	2,353	9,879
截至2020年12月31日止年度 折舊費用	6,284	2,373	8,657
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
與租期於首次應用香港財務報告準則第16號之日期起計12個月內結束的 短期租賃及其他租賃有關的開支		1,932	2,510
與低價值資產租賃 (不包括租期於首次應用香港財務報告準則 第16號之日期起計12個月內結束的短期租賃及其他租賃) 有關的開支		1,077	1,837
租賃現金流出總額		11,248	11,588
添置使用權資產		204,254	18,700

本集團於兩個年度租賃辦公物業及公寓用於運營。租賃合約以固定租期2年至20年訂立。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

16. 使用權資產 (續)

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

上述使用權項目乃於下列期間按直線法基準予以折舊：

辦公物業及公寓	2至20年
租賃土地	估計可使用年期或租期31年 (以較短者為準)

17. 投資物業

	人民幣千元
於2020年1月1日	155,040
添置	6,828
出售	(12,056)
於損益確認的公平值變動淨額	(2,461)
於2020年12月31日	147,351
添置	14,458
出售	(122,370)
於損益確認的公平值變動淨額	(12,935)
於2021年12月31日	26,504

本集團竣工投資物業於2021年及2020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分別於上述日期進行的估值而得出。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。竣工投資物業的估值經參考類似地區及狀況的類似物業成交價的市場證據 (倘適用) 後達致。估計物業的公平值時，物業目前的用途為其最高及最佳用途。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

17. 投資物業 (續)

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

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

該等投資物業於2021年及2020年12月31日的公平值以直接比較法釐定，有關方法乃基於類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映標的物業的狀況及位置的差異。

下表提供有關釐定該等投資物業於2021年及2020年12月31日的公平值（特別是所使用的估值技術及輸入數據）的方法，以及根據公平值計量輸入數據的可觀察程度分類公平值計量所屬公平值層級為第3級。

本集團所持 投資物業	於2021年 12月31日 的公平值 人民幣千元	位置	公平值 層級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大可觀察/ 不可觀察輸入數據	敏感度
投資物業	26,504	惠州、天津、成都、 荊州及九江	第3級	直接比較法—基於類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映標的物業的狀況及位置。	市場單位售價 (人民幣/平方米)：5,600至 24,000 就所處位置不同作出的調整：1%至12%	市場單位售價大幅上升/ 下降導致公平值大幅增 加/減少。 調整大幅上升/下降導致 公平值大幅減少/增 加。
本集團所持 投資物業	於2020年 12月31日 的公平值 人民幣千元	位置	公平值 層級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大可觀察/ 不可觀察輸入數據	敏感度
投資物業	147,351	惠州、天津、成都、 南通、南京、無錫、 荊州、九江、溫州、 昆明、常州、煙台、 大連、包頭、雙柳及太原	第3級	直接比較法—基於類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映標的物業的狀況及位置。	1. 市場單位售價(人 民幣/平方米)： 3,200至60,000 2. 就所處位置不同作 出的調整：1%至 22%	市場單位售價大幅上升/ 下降導致公平值大幅增 加/減少。 調整大幅上升/下降導致 公平值大幅減少/增 加。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

18. 於聯營公司的權益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資成本，非上市	36,998	54,633
分佔收購後業績，扣除已收股息	3,575	6,413
	40,573	61,046

於報告期末，本集團於主要聯營公司的權益詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	經營地點	本集團應佔權益		本集團 所持投票權比例		主要業務
			2021年	2020年	2021年	2020年	
青島西發物業發展有限公司 (「青島西發」) (附註d)	中國	中國	10%	10%	10%	10%	中國物業管理
天津嘉創物業服務有限公司	中國	中國	-	43%	-	43%	中國物業管理
蘭州城關物業服務集團有限公司	中國	中國	-	10%	-	10%	中國物業管理

附註：

- (a) 截至2021年12月31日止年度，本集團投資合共人民幣3,083,000元以設立及收購若干聯營公司。該等聯營公司主要作為投資控股公司，並投資於社區相關服務。
- (b) 截至2021年12月31日止年度，本集團已按代價總額人民幣23,991,000元向獨立第三方出售其於若干聯營公司的權益，而於綜合損益及其他全面收益表中確認的收益並不重大。
- (c) 截至2021年12月31日止年度，本集團自聯營公司收取股息人民幣493,000元。
- (d) 根據股東協議，本集團於青島西發股東大會及董事會（指示可重大影響回報的相關活動的規管團體，由七名董事組成，當中本集團及其他兩名股東可分別委任兩名董事、四名董事及一名董事）上擁有10%投票權。相關活動須經簡單大多數董事通過投票表決批准，因此青島西發作為本集團的聯營公司核算。

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
並不重大聯營公司之資料：		
本集團應佔溢利及其他全面收益	928	3,937

附註
財務報表

截至2021年12月31日止年度

19. 於合營公司的權益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資成本，非上市	112,519	82,569
分佔收購後業績，扣除已收股息	10,912	21,293
	123,431	103,862

於報告日期，本集團於主要合營公司的權益詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	經營地點	本集團應佔權益	本集團 所持投票權比例	主要業務
			2021年及2020年	2021年及2020年	
深圳懿軒科技有限公司 (「深圳懿軒」) (附註a)	中國	中國	46%	46%	提供停車服務
六安藍城佳園投資有限公司 (「六安藍城」) (附註b)	中國	中國	35%	35%	投資控股

附註：

- (a) 根據經修訂股東協議，本集團於深圳懿軒的股東大會（指示可重大影響深圳懿軒回報的相關活動的規管團體）上擁有46%票數投票權。除本集團外，深圳懿軒另有兩名股東，分別持有深圳懿軒44%及10%權益。相關活動須於股東大會上獲三分之二的投票權批准，故深圳懿軒由本集團及擁有44%權益的股東共同控制。
- (b) 根據經修訂組織章程細則，本集團在股東大會（指示可重大影響回報的相關活動的規管團體）上擁有35%票數投票權。除本集團外，兩名股東分別持有六安藍城51%及14%股權。相關活動須於股東大會上獲三分之二的投票權批准，因此，六安藍城由本集團及擁有51%權益的股東共同控制。
- (c) 截至2021年12月31日止年度，本集團投資人民幣29,950,000元以設立及收購合營公司。
- (d) 截至2021年12月31日止年度，本集團自若干合營公司收取股息人民幣1,227,000元。

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
並不重大合營公司之資料：		
本集團應佔（虧損）溢利及其他全面（開支）收益	(9,154)	996

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

20. 指定按公平值計入其他全面收益的權益工具

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非上市股本投資			
— 深圳美易家	(a)	63,691	66,960
— 其他	(b)	49,352	48,208
		113,043	115,168

附註：

- (a) 股本投資指本集團於本公司同系附屬公司深圳市美易家商務服務集團股份有限公司（「深圳美易家」）所發行股本證券的投資，該公司主要從事有關中國的商用物業的物業管理、資產經營及管理以及相關增值服務。該投資指持有深圳美易家4.2%股權。
- (b) 該等非上市股本證券指於若干私人實體之投資，即於2021年及2020年12月31日於被投資方的權益介乎1%至20%之間。被投資方主要從事物業管理服務。該等投資未被視作本集團聯營公司或合營企業，蓋因本集團根據有關投資安排無權委任董事。投資之公平值計量詳情載於附註40(c)。

21. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2020年1月1日及2020年12月31日	2,318,122
收購附屬公司(附註a)	14,776
出售附屬公司(附註b)	(1,445,758)
於2021年12月31日	887,140
減值	
於2020年1月1日、2020年及2021年12月31日	870
賬面值	
於2021年12月31日	886,270
於2020年12月31日	2,317,252

附註：

- (a) 截至2021年12月31日，本集團收購若干附屬公司，該等公司於中國從事物業管理服務，總代價為人民幣31,292,000元。於計及所收購淨資產及非控制權益之影響後，上述收購事項產生商譽約人民幣14,776,000元。
- (b) 終止確認商譽主要因出售鄰里樂集團所致。有關詳情載於附註41。

附註
財務報表

截至2021年12月31日止年度

21. 商譽 (續)

就減值測試而言，上述商譽分配至若干現金產生單位組別，包括深圳區、華南、華東、西南、西北、東北、華北及華中。於2020年及2021年12月31日，分配至該等現金產生單位組別的商譽賬面值(扣除累計減值虧損)如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
深圳區	9,707	171,198
華南	199,331	353,384
華東	297,613	650,984
西南	251,394	468,225
西北	13,827	113,964
東北	7,662	75,364
華北	69,257	225,998
華中	37,479	258,135
	886,270	2,317,252

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團管理層認為，因收購業務及／或受共同控制的業務合併而產生的任何該等現金產生單位組別(包括商譽)並無出現減值。

於2021年及2020年12月31日，上述現金產生單位組別的可收回金額乃按使用價值釐定，根據經管理層批准涵蓋五年期的財務預算所得出的現金流量預測、收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率而計算。

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

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

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

21. 商譽 (續)

	2021年	2020年
貼現率	13%	17% – 18%
五年期內增長率	2% – 8%	0% – 4%

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

22. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元
成本	
於2020年1月1日及2020年12月31日	1,436,470
出售附屬公司 (附註)	(1,267,784)
於2021年12月31日	168,686
攤銷	
於2020年1月1日	345,235
年內撥備	137,774
於2020年12月31日	483,009
年內撥備	119,076
出售附屬公司 (附註)	(443,205)
於2021年12月31日	158,880
賬面值	
於2021年12月31日	9,806
於2020年12月31日	953,461

附註：終止確認無形資產乃由於出售鄰里樂集團。有關詳情載於附註41。

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

無形資產具有有限可使用年期，經考慮先前物業管理合約續期模式經驗於5年至15年按直線法攤銷。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

23. 合約資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
設備安裝服務的未開票收入	95,897	67,534
減：信貸虧損撥備	(5,414)	(3,976)
	90,483	63,558
分類為：		
非流動資產	-	14,572
流動資產	90,483	48,986
	90,483	63,558

於2020年1月1日，合約資產為人民幣67,693,000元。

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

信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日之結餘	1,784	1,045	2,829
減值虧損，扣除撥回	102	1,045	1,147
轉撥至信貸減值	(224)	224	-
於2020年12月31日之結餘	1,662	2,314	3,976
減值虧損，扣除撥回	1,438	-	1,438
轉撥至信貸減值	(47)	47	-
於2021年12月31日之結餘	3,053	2,361	5,414

減值評估詳情載於附註40(b)。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	638,074	605,610
減：信貸虧損撥備	(140,180)	(58,621)
	497,894	546,989
其他應收款項及預付款項：		
可退還按金	924,766	434,281
向員工墊款	82,344	85,331
向供應商預付款項	180,568	101,705
出售附屬公司及聯營公司應收代價	301,823	1,849
代表客戶就住宅及商業單位租賃 協助服務應收款項	14,095	17,746
應收附屬公司前任股東款項	-	8,310
其他	116,524	106,915
	1,620,120	756,137
減：信貸虧損撥備	(20,450)	-
	1,599,670	756,137
	2,097,564	1,303,126
分類為：		
非流動		
其他應收款項	86,854	4,986
流動		
貿易應收款項	497,894	546,989
其他應收款項及預付款項	1,512,816	751,151
	2,010,710	1,298,140
	2,097,564	1,303,126

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項 (續)

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

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

交付前服務的物業管理服務的收入乃根據與物業開發商訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

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

增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

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

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至30日	147,756	164,835
31至90日	113,212	143,029
91至180日	118,104	104,276
181至365日	39,723	93,005
1年以上	79,099	41,844
	497,894	546,989

於2021年及2020年12月31日，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項 (續)

有關貿易應收款項的信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日之結餘	4,369	52,201	56,570
減值虧損，扣除撥回	2,838	15,796	18,634
轉撥至信貸減值	(3,460)	3,460	-
撤銷金額	-	(16,583)	(16,583)
於2020年12月31日之結餘	3,747	54,874	58,621
減值虧損，扣除撥回	4,873	76,686	81,559
轉撥至信貸減值	(4,377)	4,377	-
於2021年12月31日的結餘	4,243	135,937	140,180

當有資料顯示債務人有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期或當貿易應收款項已逾期超過兩年(以較早發生者為準)，本集團會將貿易應收款項撤銷。

減值評估詳情載於附註40(b)。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

25. 應收貸款

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供定息貸款予			
— 線上平台及社區相關服務公司	(a)	160,745	227,817
— 物業管理公司	(b)	4,032	30,982
		164,777	258,799
減：信貸虧損撥備		(62,936)	(32,850)
		101,841	225,949
分類為：			
非流動資產		—	1,761
流動資產		101,841	224,188
		101,841	225,949

附註：

- (a) 於2021年12月31日，本集團就提供資金人民幣160,745,000元（2020年：人民幣227,817,000元）與若干從事提供線上平台及社區相關服務的獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款年利率介乎6%至15%及將於一年內到期並分類為流動資產。
- (b) 於2021年12月31日，本集團已就提供資金人民幣4,032,000元（2020年：人民幣30,982,000元）與若干從事提供物業管理服務的獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款年利率為12%及已於一年內到期並分類為流動資產。

有關應收貸款的存續期預期信貸虧損之信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元
於2020年1月1日之結餘	16,250
減值虧損，扣除撥回	16,600
於2020年12月31日之結餘	32,850
減值虧損，扣除撥回	30,086
於2021年12月31日之結餘	62,936

減值評估詳情載於附註40(b)。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

26. 遞延稅項

以下為於截至2021年及2020年12月31日止年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	信貸虧損 撥備 人民幣千元	合約 資產及其他 的暫時差額 人民幣千元	物業公平值 調整 人民幣千元	指定 按公平值計入 其他全面收益 的權益工具 公平值調整 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	64,346	(1,877)	(12,111)	(5,879)	(272,809)	(228,330)
於損益計入	18,183	8,935	211	-	34,444	61,773
於其他全面收益扣除	-	-	-	(448)	-	(448)
於2020年12月31日	82,529	7,058	(11,900)	(6,327)	(238,365)	(167,005)
於損益計入	58,012	15,563	3,234	-	29,769	106,578
出售附屬公司	(52,233)	-	3,033	-	206,145	156,945
於其他全面收益扣除	-	-	-	531	-	531
於2021年12月31日	88,308	22,621	(5,633)	(5,796)	(2,451)	97,049

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延稅項資產	105,897	85,932
遞延稅項負債	(8,848)	(252,937)
	97,049	(167,005)

本集團的未動用稅項虧損為人民幣193,964,000元(2020年：人民幣264,188,000元)。由於難以預計未來溢利流，故並無就此等稅項虧損確認遞延稅項資產。

本集團的可扣減暫時差額為人民幣705,188,000元(2020年：人民幣369,304,000元)，而已確認遞延稅項資產為人民幣353,232,000元(2020年：人民幣330,116,000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351,956,000元(2020年：人民幣39,188,000元)確認遞延稅項資產。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

27. 就潛在收購附屬公司支付的按金

於2021年12月31日，本集團已就擬透過自獨立第三方收購若干物業管理公司而進行的收購事項作出按金人民幣122,262,000元（2020年：人民幣10,653,000元）。根據該等買賣協議，倘上述收購未能完成，則賣方將向本集團悉數退還按金。

於此等綜合財務報表獲授權刊發日期，該等附屬公司的收購事項尚未完成。

28. 代表住戶付款／收款

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
代表住戶付款	(a)		
— 按酬金制	(c)	1,159,959	1,014,710
— 按包幹制	(d)	137,916	222,036
— 按顧問服務安排	(e)	4,967	9,454
		1,302,842	1,246,200
減：信貸虧損撥備		(348,328)	(195,582)
		954,514	1,050,618
代表住戶收款	(b)		
— 按酬金制	(c)	205,100	52,061
— 按包幹制	(d)	105,692	308,573
— 按顧問服務安排	(e)	3,180	1,555
		313,972	362,189

附註：

- (a) 此等結餘為與本集團所管理社區的物業管理處（社區業主代表）的經常賬目。由於該等社區物業管理處並無獨立法定身份，故一般並無獨立銀行賬戶。就該等社區物業管理處的日常管理而言，有關物業管理處的所有交易（包括收取物業管理費及繳付日常開支）均透過集團實體的司庫職能結付。
- (b) 結餘指與本集團管理之社區個人住戶往來賬戶。
- (c) 結餘指酬金制服務安排項下與物業管理公司往來賬戶，包括本集團就社區管理提供的司庫職能。
- (d) 應收結餘淨額指本集團代表社區、個人住戶及物業管理公司支付的開支超出向該社區住戶收取的物業管理費／償還款。應付結餘淨額指向該社區住戶收取的物業管理費／償還款超出本集團代表社區、個人住戶或物業管理公司支付的開支。
- (e) 結餘指顧問服務管理項下與物業管理公司往來賬戶，包括本集團就社區管理提供的司庫職能。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

28. 代表住戶付款／收款 (續)

有關代表住戶付款的存續期預期信貸虧損之信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	11,440	135,224	146,664
減值虧損，扣除撥回	3,982	44,936	48,918
轉撥至信貸減值	(2,745)	2,745	—
於2020年12月31日的結餘	12,677	182,905	195,582
減值虧損，扣除撥回	5,937	146,809	152,746
轉撥至信貸減值	(7,591)	7,591	—
於2021年12月31日的結餘	11,023	337,305	348,328

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

減值評估詳情載於附註40(b)。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

29. 已抵押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金

於2021年12月31日，概無銀行存款（2020年：人民幣122,118,000元）抵押予銀行作為本集團一年內到期的銀行融資的抵押品並分類為流動資產。

截至2021年及2020年12月31日止兩個年度，本集團已抵押銀行存款及銀行結餘分別按年利率0.35%至3.70%計息。

於2021年12月31日，受限制銀行結餘為就未完結法律訴訟根據法院通告凍結的結餘人民幣64,343,000元（2020年：人民幣32,000,000元）。

30. 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項	190,240	405,567
其他應付款項及應計款項：		
已收按金	19,578	293,424
應計員工成本	71,589	254,474
社會保險供款撥備	15,818	103,844
其他應付稅項	6,421	76,513
就收購附屬公司應付代價	-	2,776
代表網上平台商戶收款	-	1,601
應付租金	755	1,707
其他應付款項及應計款項	4,387	70,182
	118,548	804,521
總計	308,788	1,210,088

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

30. 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項 (續)

供應商授予本集團的信貸期介乎30至180日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至60日	153,028	254,251
61至180日	18,241	109,287
181至365日	11,802	27,091
1年以上	7,169	14,938
	190,240	405,567

31. 合約負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶墊款：		
物業管理服務	155,513	494,000
設備安裝服務	3,687	22,500
	159,200	516,500

於2020年1月1日，合約負債為人民幣350,215,000元。

下表列示於兩個報告期間與結轉合約負債有關的已確認收入數額。

	物業管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入截至2021年12月31日止年度年初合約負債的 已確認收入	494,000	22,500	516,500
	物業管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入截至2020年12月31日止年度年初合約負債的 已確認收入	329,307	20,908	350,215

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

31. 合約負債 (續)

影響確認合約負債金額的一般還款條款如下：

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

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

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

32. 租賃負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	7,078	7,898
超過一年但不超過兩年	2,640	7,206
超過兩年但不超過五年	3,203	5,844
超過五年	5,427	5,879
	18,348	26,827
減：於流動負債下列示於一年內到期並須結清的金額	(7,078)	(7,898)
於非流動負債下列示於一年後到期並須結清的金額	11,270	18,929

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

33. 借款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款	184,834	414,446
其他貸款	-	542,235
	184,834	956,681
有抵押	164,834	267,981
無抵押	20,000	688,700
	184,834	956,681
浮息借款	-	156,246
定息借款	184,834	800,435
	184,834	956,681
應償還賬面值：		
一年內	184,834	436,181
超過一年，但不超過兩年	-	520,500
	184,834	956,681
減：流動負債項下所示於一年內到期的金額	(184,834)	(436,181)
非流動負債項下所示的金額	-	520,500

附註：本集團就有擔保貸款所提供的擔保為本公司若干附屬公司的已抵押銀行存款及股權。有關抵押資產的詳情於附註48披露。

以下為本集團借款的實際利率範圍：

	2021年	2020年
浮息借款	-	2.10%至6.96%
定息借款	4.35%至10.0%	4.20%至10.0%

附註
財務報表

截至2021年12月31日止年度

34. 優先票據及債券

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
優先票據：			
於2021年到期的2020年100百萬美元優先票據	(a)	-	668,659
於2021年到期的2020年130百萬美元優先票據	(b)	-	884,029
		-	1,552,688

附註：

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本公司發行本金總額為100,000,000美元的非公開優先票據（「於2021年到期的2020年100百萬美元優先票據」）。該等優先票據由花樣年控股及本公司若干附屬公司擔保，按年利率8%計息，有關利息於2020年8月28日及2021年2月25日每半年支付一次，提前贖回的情況則除外。本公司已於2021年2月25日到期時全數贖回該等優先票據。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，本公司發行本金總額為130,000,000美元的非公開優先票據（「於2021年到期的2020年130百萬美元優先票據」）。該等優先票據由花樣年控股及本公司若干附屬公司擔保，按年利率10%計息，有關利息於2021年1月22日及2021年7月22日每半年支付一次，提前贖回的情況則除外。本公司享有的提早贖回權已於2021年1月屆滿及該等優先票據已於2021年7月22日到期及獲悉數償付。

年內，優先票據及債券的變動載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	1,552,688	149,786
發行日期的所得款項淨額	514,689	1,592,069
已確認實際利息	72,475	107,622
支付利息	(123,758)	(37,944)
贖回優先票據及債券	(2,010,050)	(150,000)
匯兌收益	(6,044)	(108,845)
於12月31日	-	1,552,688

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

35. 已發行資產抵押證券

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已發行資產抵押證券		
2016年資產抵押證券	-	20,206
應償還賬面值：		
於一年內	-	20,206

附註：於2016年8月，深圳市彩生活服務集團有限公司（「深圳彩生活」）根據證券化安排發行資產抵押證券（「2016年資產抵押證券」），抵押品為有關物業管理費的未來盈利，並由花樣年中國擔保。2016年資產抵押證券按5.0%折讓率發行，總面值為人民幣300,000,000元，按介乎4.5%至6.1%年利率計息。根據證券化安排，本金及利息將每季支付，到期日由2016年11月至2021年8月。2016年資產抵押證券已於2021年到期及獲悉數償付。

年內，資產抵押證券的變動列載如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	20,206	104,548
已確認實際利息	408	7,715
還款	(20,000)	(85,740)
已付利息	(614)	(6,317)
於12月31日	-	20,206

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

36. 股本

	附註	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2020年1月1日、2020年及2021年12月31日		50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：			
於2020年1月1日		1,422,746	142,275
根據以股代息發行股份	(a)	32,122	3,212
於2020年12月31日		1,454,868	145,487
根據以股代息發行股份	(b)	32,658	3,266
於2021年12月31日		1,487,526	148,753
			金額
			人民幣千元
於綜合財務報表列示：			
於2021年12月31日			120,750
於2020年12月31日			118,036

附註：

- (a) 於2020年7月17日，本公司根據以股代息計劃向本公司股東發行約32,122,000股每股面值0.10港元的普通股。
- (b) 於2021年7月21日，本公司根據以股代息計劃向本公司股東發行約32,658,000股每股面值0.10港元的普通股。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

37. 購股權計劃

(a) 本公司

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

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

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

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

於2021年12月31日，根據彩生活計劃授出的所有購股權獲行使後將予發行的股份總數為55,964,000股（2020年：67,788,000股），每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本3.8%（2020年：4.7%）。

37. 購股權計劃 (續)

(a) 本公司 (續)

根據彩生活計劃所授出購股權的詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股行使價	歸屬期	可行使期間
董事	2014年9月29日	6.66港元	不適用	29/9/2014 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2015	29/9/2015 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2016	29/9/2016 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2017	29/9/2017 – 28/9/2024
	2015年4月30日	11.00港元	30/4/2015 – 29/4/2016	30/4/2016 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2017	30/4/2017 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2018	30/4/2018 – 29/4/2025
	2016年3月18日	5.76港元	18/3/2016 – 17/3/2017	18/3/2017 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2018	18/3/2018 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2019	18/3/2019 – 17/3/2026
	2018年11月27日	4.11港元	27/11/2018 – 26/11/2019	27/11/2019 – 26/11/2029
			27/11/2018 – 26/11/2020	27/11/2020 – 26/11/2029
27/11/2018 – 26/11/2021			27/11/2021 – 26/11/2029	
僱員及若干附屬公司的非控股股東	2014年9月29日	6.66港元	不適用	29/9/2014 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2015	29/9/2015 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2016	29/9/2016 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2017	29/9/2017 – 28/9/2024
	2015年4月30日	11.00港元	30/4/2015 – 29/4/2016	30/4/2016 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2017	30/4/2017 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2018	30/4/2018 – 29/4/2025
	2016年3月18日	5.76港元	18/3/2016 – 17/3/2017	18/3/2017 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2018	18/3/2018 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2019	18/3/2019 – 17/3/2026
	2018年11月27日	4.11港元	27/11/2018 – 26/11/2019	27/11/2019 – 26/11/2028
			27/11/2018 – 26/11/2020	27/11/2020 – 26/11/2028
27/11/2018 – 26/11/2021			27/11/2021 – 26/11/2028	

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

37. 購股權計劃 (續)

(a) 本公司 (續)

下表披露截至2021年及2020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2020年 1月1日			於2020年 12月31日			於2021年 12月31日		
			尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份	尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份	尚未行使 千份
董事	2014年9月29日	不適用	520	-	-	-	520	-	(145)	-	375
		29/9/2014 - 28/9/2015	1,014	-	-	-	1,014	-	(145)	-	869
		29/9/2014 - 28/9/2016	1,014	-	-	-	1,014	-	(144)	-	870
	2015年4月30日	29/9/2014 - 28/9/2017	498	-	-	-	498	-	(154)	-	344
		30/4/2015 - 29/4/2016	376	-	-	-	376	-	(154)	-	222
		30/4/2015 - 29/4/2017	375	-	-	-	375	-	(154)	-	221
	2016年3月18日	30/4/2015 - 29/4/2018	375	-	-	-	375	-	(35)	-	340
		18/3/2016 - 17/3/2017	367	-	-	-	367	-	(35)	-	332
		18/3/2016 - 17/3/2018	366	-	-	-	366	-	(35)	-	331
	2018年11月27日	18/3/2016 - 17/3/2019	366	-	-	-	366	-	(33)	-	333
		27/11/2018 - 26/11/2019	934	-	-	-	934	-	(33)	-	901
		27/11/2018 - 26/11/2020	933	-	-	-	933	-	(33)	-	900
		27/11/2018 - 26/11/2021	933	-	-	-	933	-	-	-	933
			8,071	-	-	-	8,071	-	(1,100)	-	6,971
僱員及若干附屬 公司的非控股 股東	2014年9月29日	不適用	4,087	-	(1,311)	-	2,776	-	(711)	-	2,065
		29/9/2014 - 28/9/2015	8,458	-	(2,492)	-	5,966	-	(1,526)	-	4,440
		29/9/2014 - 28/9/2016	8,458	-	(2,492)	-	5,966	-	(1,526)	-	4,440
	2015年4月30日	29/9/2014 - 28/9/2017	4,253	-	(1,183)	-	3,070	-	(778)	-	2,292
		30/4/2015 - 29/4/2016	5,527	-	(1,428)	-	4,099	-	(751)	-	3,348
		30/4/2015 - 29/4/2017	5,526	-	(1,428)	-	4,098	-	(751)	-	3,347
	2016年3月18日	30/4/2015 - 29/4/2018	5,526	-	(1,428)	-	4,098	-	(751)	-	3,347
		18/3/2016 - 17/3/2017	5,968	-	(1,641)	-	4,327	-	(677)	-	3,650
		18/3/2016 - 17/3/2018	5,968	-	(1,641)	-	4,327	-	(677)	-	3,650
	2018年11月27日	18/3/2016 - 17/3/2019	5,966	-	(1,641)	-	4,325	-	(677)	-	3,648
		27/11/2018 - 26/11/2019	5,555	-	-	-	5,555	-	(633)	-	4,922
		27/11/2018 - 26/11/2020	5,555	-	-	-	5,555	-	(633)	-	4,922
		27/11/2018 - 26/11/2021	5,555	-	-	-	5,555	-	(633)	-	4,922
			76,402	-	(16,685)	-	59,717	-	(10,724)	-	48,993
總計			84,473	-	(16,685)	-	67,788	-	(11,824)	-	55,964
於年末可行使							61,300				55,964
加權平均行使價 (港元)							6.51				6.51

附註：截至2021年12月31日止年度，授予僱員的11,824,000份（2020年：16,685,000份）購股權已失效。

截至2021年12月31日止年度

37. 購股權計劃 (續)**(a) 本公司 (續)**

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

	2018年 11月27日	2016年 3月18日	2015年 4月30日	2014年 9月29日
市價	4.11港元	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	4.11港元	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	50.79%	46.2%	46.26%	48.82%
預期可使用年限	10年	10年	10年	10年
無風險利率	2.28%	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	3.65%	1.55%	0.83%	0.01%

預期波幅乃按可資比較公司的每日股價過往波幅而釐定。

購股權於授出日期的估計公平值分別為人民幣114,820,000元 (於2014年9月29日)、人民幣104,714,000元 (於2015年4月30日)、人民幣72,023,000元 (於2016年3月18日) 及人民幣24,625,000元 (於2018年11月27日)。截至2021年12月31日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認總開支人民幣2,660,000元 (2020年：人民幣6,698,000元)。

(b) 花樣年控股

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

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

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

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

37. 購股權計劃 (續)

(b) 花樣年控股 (續)

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

截至2021年12月31日，根據花樣年計劃向本公司合資格董事及僱員授出的所有購股權獲行使時將予發行的花樣年控股股份總數為4,989,000股（2020年：16,099,000股），每股面值0.1港元，佔花樣年控股已發行股本0.1%（2020年：0.3%）。

根據花樣年計劃授出的購股權詳情如下：

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

附註
財務報表

截至2021年12月31日止年度

37. 購股權計劃 (續)

(b) 花樣年控股 (續)

下表披露截至2021年及2020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2020年 1月1日				於2020年 12月31日				於2021年 12月31日	
			尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份	尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份	尚未行使 千份	尚未行使 千份
董事	2011年8月29日	29/8/2011 - 28/8/2012	634	-	-	(62)	572	-	(672)	-	-	
		29/8/2011 - 28/8/2013	1,268	-	-	(123)	1,145	-	(1,145)	-	-	
		29/8/2011 - 28/8/2014	4,438	-	-	(431)	4,007	-	(4,007)	-	-	
	2012年10月16日	16/10/2012 - 15/10/2013	844	-	-	(3)	841	-	(342)	-	499	
		16/10/2012 - 15/10/2014	1,689	-	-	(7)	1,682	-	(684)	-	998	
		16/10/2012 - 15/10/2015	5,911	-	-	(23)	5,888	-	(2,396)	-	3,492	
			14,784	-	-	(649)	14,135	-	(9,146)	-	4,989	
僱員	2011年8月29日	29/8/2011 - 28/8/2012	100	-	-	(11)	89	-	(89)	-	-	
		29/8/2011 - 28/8/2013	202	-	-	(23)	179	-	(179)	-	-	
		29/8/2011 - 28/8/2014	704	-	-	(80)	624	-	(624)	-	-	
	2012年10月16日	16/10/2012 - 15/10/2013	110	-	-	(3)	107	-	(107)	-	-	
		16/10/2012 - 15/10/2014	221	-	-	(6)	215	-	(215)	-	-	
		16/10/2012 - 15/10/2015	772	-	-	(22)	750	-	(750)	-	-	
			2,109	-	-	(145)	1,964	-	(1,964)	-	-	
總計			16,893	-	-	(794)	16,099	-	(11,110)	-	4,989	
於年末可行使							16,099				4,989	
加權平均行使價(港元)						0.81					0.80	

附註：截至2021年及2020年12月31日止年度，概無開支與花樣年控股向本公司合資格董事及僱員授出的購股權有關。

38. 股份獎勵計劃

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

於截至2021年及2020年12月31日止年度內，概無獎勵就股份獎勵計劃持有的股份。

截至2021年及2020年12月31日止，共計1,802,000股本公司收購股份尚未授予合資格僱員或顧問。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

39. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的實體可持續經營，並透過優化債務及權益結餘，為股東帶來最大回報。本集團的整體策略與去年維持不變。本集團的資本架構包括淨債務（包括借款，於附註33披露）、優先票據及債券（於附註34披露）、已發行資產抵押證券（於附註35披露）、應付關連方的款項（於附註47(b)披露，已扣除現金及現金等價物），以及本公司擁有人應佔權益（包括股本及儲備）。於管理本集團資本架構時，管理層亦將監察借款、優先票據及債券及已發行資產抵押證券之使用，以確保符合財務契約。

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

40. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產	3,527,496	5,827,088
指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具	113,043	115,168
金融負債		
攤銷成本	778,641	4,200,842

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收貸款、應收關連方款項、指定按公平值計入其他全面收益的股本工具、已抵押／受限制銀行存款、銀行結餘及現金、代表住戶收款／付款、貿易及其他應付款項、應付關連方款項、借款、優先票據及債券及已發行資產抵押證券。有關該等金融工具的詳情於相關附註內披露。

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

40. 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、銀行借款及優先票據，故承擔匯率波動的風險。

本集團於有關報告期間按外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產		
美元	2,398	283,840
港元	10,353	101,230
負債		
美元	-	1,552,688
港元	-	126,246

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

敏感度分析

本集團主要受港元及美元兌人民幣的波動影響。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值10%（2020年：10%）的敏感度。10%（2020年：10%）乃本年度就匯率合理可能變動所用敏感度比率。敏感度分析包括以外幣計值的未償還貨幣項目，並就10%匯率變動調整有關項目於年末的換算。敏感度分析包括銀行結餘及銀行借款。負數表示人民幣兌相關貨幣升值10%時年內溢利減少。倘人民幣兌相關貨幣貶值10%，將對溢利構成同等但相反的影響，而下列結餘將為正數。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

外幣敏感度分析

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
港元		
年內溢利(減少)增加	(1,035)	2,502
美元		
年內溢利(減少)增加	(240)	126,885

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

(ii) 利率風險

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

本集團就定息借款、優先票據及債券、已發行資產抵押證券、租賃負債、應收同系附屬公司的款項及應收定息貸款面臨公平值利率風險(見附註33、34、35、32、47(b)、25)。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團監控利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

銀行結餘及已抵押／受限制銀行存款

以下敏感度分析乃根據報告期末銀行結餘及已抵押／受限制銀行存款的利率風險為基準而釐定。截至2021年12月31日止年度採用25個基點(2020年：25個基點)的增加或減少，乃代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘於年內利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於年內的溢利將增加／減少人民幣1,244,000元(2020年：人民幣4,897,000元)。

40. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估

於2021年及2020年12月31日，因交易對手未能履行責任，導致本集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

客戶合約產生之貿易應收款項

為減少信貸風險，本集團適時根據合約條款使用債務人賬齡評估客戶能力以結算應收款項並監督流程確保採取後續措施收回逾期債務。此外，本集團根據預期信貸虧損模式基於撥備矩陣進行貿易應收款項減值評估。為此，本公司董事認為本集團信貸風險大大降低。

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

代表住戶付款及合約資產

為減少信貸風險，本集團適時就代表住戶付款及合約資產對客戶應用內部信用評級，並監督流程確保採取後續措施收回逾期債務。此外，本集團根據預期信貸虧損模式基於集體基準就代表住戶付款及合約資產進行應減值評估。為此，本公司董事認為本集團的信貸風險大大降低。

本集團並無有關代表住戶付款及合約資產的重大集中的信貸風險，而是將信貸風險分散至眾多交易對手。各交易對手貢獻的代表住戶付款及合約資產少於於報告期末代表住戶付款及合約資產的10%。

其他應收款項、應收貸款、應收關連方款項以及銀行結餘

其他應收款項、應收貸款、應收關連方款項的信貸風險透過內部程序管理。各交易對手之信貸質素於作出墊款前進行調查。本集團亦積極監督各債務人拖欠的尚未償還款項並適時確認任何信貸風險以減少信貸相關虧損的風險。而且，本集團密切監督關連方（包括同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及其它關連方）之財務表現。

已信貸減值之應收貸款及應收合營公司款項單獨進行預期信貸虧損評估。

本集團流動資金之信貸風險有限，因為交易對手乃於中國及香港成立之具有較高信貸等級及良好信譽的銀行。

此外，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定使用毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理且具理據資料（包括過往經驗及前瞻性資料）審閱及評估本集團現有金融資產的減值。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

下表闡明本集團金融資產及合約資產面對的信貸風險，須受預期信貸虧損評估規限：

	外部信貸 評級	內部信貸 評級	附註	12個月或整個 存續期預期信貸虧損	2021年 賬面總值 人民幣千元	2020年 賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產						
—貿易應收款項	不適用	(i)	24	整個存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	265,211	311,611
				整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及撥備矩陣)	372,863	293,999
					638,074	605,610
—代表住戶付款	不適用	(ii)	28	整個存續期預期信貸虧損 (集體基準)	657,725	781,990
				整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及集體基準)	645,117	464,210
					1,302,842	1,246,200
—應收貸款	不適用	不適用	25	12個月預期信貸虧損	100,000	196,001
				整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	64,777	62,798
					164,777	258,799
—應收一名關連方款項	不適用	(iv)	47(b)	整個存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	303,892	81,505
—其他應收款項、應收關連方 剩餘款項	不適用	不適用	24/47(b)	12個月預期信貸虧損	1,309,587	1,367,749
—已抵押／受限制銀行結餘以及 銀行結餘	AAA	不適用	29	12個月預期信貸虧損	663,660	2,611,894
合約資產	不適用	(iii)	23	整個存續期預期信貸 虧損(集體基準)	93,412	65,098
				整個存續期預期信貸 虧損(已信貸減值 及集體基準)	2,485	2,436
					95,897	67,534

40. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：

(i) 貿易應收款項

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團以應收賬款的賬齡應用貿易應收款項的內部信貸評級評估客戶減值，原因為該等客戶由眾多具有共同風險特徵的個人客戶組成，而有關特徵足以反映客戶根據合約條款償付所有到期款項的能力。下表提供於2021年及2020年12月31日根據撥備矩陣經集體評估的貿易應收款項所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別	2021年			2020年			
	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	
0至30日	無信貸減值	0.5%	148,498	742	0.5%	165,663	828
31至90日	無信貸減值	3.0%	116,713	3,501	2.0%	145,948	2,919
91至180日	已信貸減值	6.0%	125,643	7,539	6.0%	110,932	6,656
181至365日	已信貸減值	15.0%	46,733	7,010	12.0%	105,687	12,682
一至兩年	已信貸減值	35.0%	121,691	42,592	35.0%	64,374	22,530
兩年以上	已信貸減值	100.0%	78,796	78,796	100.0%	13,006	13,006
			638,074	140,180		605,610	58,621

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

(ii) 代表住戶付款

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

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

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

(ii) 代表住戶付款 (續)

下表提供於2021年及2020年12月31日根據集體基準評估的代表住戶付款所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別	2021年			2020年			
	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 虧損撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	
第一類	已信貸減值	95.0%	277,708	263,823	95.0%	120,084	114,080
第二類	無信貸減值	5.0%	111,149	5,557	5.0%	121,419	6,071
第三類	無信貸減值	1.0%	546,576	5,466	1.0%	660,571	6,606
第四類	已信貸減值	20.0%	367,409	73,482	20.0%	344,126	68,825
			1,302,842	348,328		1,246,200	195,582

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

(iii) 合約資產

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

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

下表提供於2021年及2020年12月31日根據集體基準評估的合約資產所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別	2021年			2020年			
	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	
第一類	無信貸減值	3.0%	88,399	2,652	2.0%	53,104	1,062
第二類	無信貸減值	8.0%	5,013	401	5.0%	11,994	600
第三類	已信貸減值	95.0%	2,485	2,361	95.0%	2,436	2,314
			95,897	5,414		67,534	3,976

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

40. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

(iv) 應收關連方款項

於過往年度，本集團與若干獨立第三方訂立合作協議成立合營企業及從事辦公物業及商業樓宇分租業務。根據合作協議，於成立合營企業後，本集團於有關位於上海之辦公物業及商業樓宇租賃之租賃協議及與租戶的分租協議的全部權益轉讓予合營企業。應收上述合營企業的款項總額（分類為應收關連方款項）指本集團就購買物業、廠房及設備而墊付的資金。截至2021年12月31日止年度，合營企業於分租業務繼續錄得虧損並處於財務困境。

本公司董事認為，合營企業違約風險已大幅增加，而本集團於截至2021年12月31日止年度按存續期預期信貸虧損已進一步作出人民幣258,535,000元（2020年：人民幣4,010,000元）的信貸虧損撥備。

於2021年12月31日，存續期預期信貸虧損項下的累計信貸虧損撥備為人民幣271,151,000元（2020年：人民幣12,616,000元）。

流動資金風險

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

本集團依賴借款、優先票據及債券及已發行資產抵押證券為流動資金的主要來源。

流動資金及利息風險列表

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

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或於三個月 人民幣千元	三個月至一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現現 金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2021年12月31日							
貿易應付款項及其他應付款項	-	210,573	-	-	-	210,573	210,573
代表住戶收款	-	313,972	-	-	-	313,972	313,972
應付關連方款項							
— 免息	-	69,262	-	-	-	69,262	69,262
租賃負債	7.97	2,092	6,276	8,673	6,164	23,205	18,348
借款							
— 固定利率	7.12	8,642	181,471	-	-	190,113	184,834
		604,541	187,747	8,673	6,164	807,125	796,989

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金及利息風險列表 (續)

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或於三個月 內	三個月至一年 內	一年至五年 內	五年以上	未貼現現 金流量總額	賬面值
		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2020年12月31日							
貿易應付款項及其他應付款項	-	705,075	-	-	-	705,075	705,075
代表住戶收款	-	362,189	-	-	-	362,189	362,189
應付關連方款項							
- 免息	-	604,003	-	-	-	604,003	604,003
租賃負債	6.59	2,255	6,763	17,226	8,303	34,547	26,827
借款							
- 浮動利率	4.50	31,678	127,526	-	-	159,204	156,246
- 固定利率	7.66	95,169	209,448	564,338	-	868,955	800,435
優先票據及債券	9.14	721,841	891,686	-	-	1,613,527	1,552,688
已發行資產抵押證券	6.10	13,564	6,606	-	-	20,170	20,206
		2,535,774	1,242,029	581,564	8,303	4,367,670	4,227,669

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

(c) 公平值

按經常基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而分類的公平值計量所屬公平值層級水平（1至3級）的資料。

第1級公平值計量來自相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。

第2級公平值計量來自第1級內報價之外的資產或負債的直接（即作為價格）或間接（即自價格得出）可觀察輸入數據。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

40. 金融工具 (續)

(c) 公平值 (續)

第3級公平值計量來自包含並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)資產或負債輸入數據的估值技巧。

	於12月31日之公平值		於12月31日之公平值層級	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
指定按公平值計入其他全面收益的股本工具	113,043	115,168	第3級	第3級

於2021年及2020年12月31日，指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具的公平值乃由獨立估值師根據貼現現金流量分析(涉及預期未來財務表現及貼現率的關鍵估計)透過應用公認定價模式估計。

並非按經常基準以公平值計量的本集團其他金融資產及金融負債公平值

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

	公平值層級	2021年	2021年	2020年	2020年
		賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
非上市優先票據	第3級	-	-	1,552,688	1,557,671
已發行資產抵押證券	第3級	-	-	20,206	19,608

41. 出售附屬公司

截至2021年12月31日止年度

截至2021年12月31日止年度，本集團出售若干附屬公司，總代價為人民幣3,304,238,000元。已出售附屬公司中，出售鄰里樂控股有限公司及其附屬公司(統稱「鄰里樂集團」)構成本集團之重大出售事項。有關詳情載列如下。

於2021年9月30日，本集團向一名獨立第三方出售鄰里樂集團之全部100%股權，總代價為人民幣3,300,000,000元。

附註

財務報表

截至2021年12月31日止年度

41. 出售附屬公司 (續)

截至2021年12月31日止年度 (續)
喪失控制權的資產及負債之分析：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	91,450
投資物業	122,370
使用權資產	6,138
商譽	1,430,545
無形資產	824,579
遞延稅項資產	52,233
貿易及其他應收款項	760,668
代表住戶付款	371,061
應收關連方款項	1,012,803
受限制／已質押銀行存款	14,937
銀行結餘及現金	67,731
合約負債	(270,927)
貿易及其他應付款項	(887,873)
租賃負債	(6,170)
代表住戶收款	(273,521)
應付關連方款項	(75,487)
稅項負債	(76,733)
遞延稅項負債	(209,178)
已出售資產淨值	2,954,626

出售鄰里樂集團之收益分析如下：

	人民幣千元
已轉讓代價	3,300,000
減：已出售淨資產	(2,954,626)
出售鄰里樂集團之收益	345,374

出售鄰里樂集團的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
已收現金代價	3,000,000
減：已出售的銀行結餘及現金	(67,731)
出售事項的現金及現金等價物流入淨額	2,932,269

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

42. 融資活動所產生負債的對賬

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

	借款 人民幣千元 (附註33)	優先票據 及債券 人民幣千元 (附註34)	租賃負債 人民幣千元 (附註32)	已發行 資產抵押 證券 人民幣千元 (附註35)	應付 關連方款項 (非貿易性質) 人民幣千元 (附註47(b))	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	956,681	1,552,688	26,827	20,206	600,717	-	3,157,119
融資現金流量	(997,568)	(1,619,119)	(8,239)	(20,614)	(414,283)	(44,167)	(3,103,990)
產生的融資成本	207,128	72,475	1,676	408	-	-	281,687
外匯匯兌	18,593	(6,044)	-	-	-	-	12,549
出售附屬公司	-	-	(6,170)	-	(117,172)	-	(123,342)
發行股份代替股息	-	-	-	-	-	(90,639)	(90,639)
派付股息	-	-	-	-	-	134,806	134,806
租約開始	-	-	4,254	-	-	-	4,254
於2021年12月31日	184,834	-	18,348	-	69,262	-	272,444
於2020年1月1日	2,040,280	149,786	13,643	104,548	451,839	-	2,760,096
融資現金流量	(1,178,992)	1,404,125	(7,241)	(92,057)	148,830	(38,416)	236,249
產生的融資成本	93,277	107,622	1,725	7,715	48	-	210,387
外匯匯兌	2,116	(108,845)	-	-	-	-	(106,729)
發行股份代替股息	-	-	-	-	-	(103,105)	(103,105)
派付股息	-	-	-	-	-	141,521	141,521
租約開始	-	-	18,700	-	-	-	18,700
於2020年12月31日	956,681	1,552,688	26,827	20,206	600,717	-	3,157,119

43. 主要非現金交易

截至2020年12月31日止年度，根據與獨立物業開發商（全屬本集團客戶）訂立的協議，該等客戶同意向本集團出售彼等的物業，以償付結欠本集團的貿易應收款項。截至2020年12月31日止年度，客戶透過向本集團轉讓停車位而償付的貿易應收款項賬面值為人民幣6,828,000元。

截至2021年12月31日止年度，本集團就使用辦公物業及公寓訂立若干新租賃協議，年期介乎二至四年。於租賃開始時，本集團就使用權資產及租賃負債分別確認人民幣4,254,000元（2020年：人民幣18,700,000元）及人民幣4,254,000元（2020年：人民幣18,700,000元）。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

44. 資本及其他承擔

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就收購附屬公司已訂約但未於綜合財務報表入賬的已承擔代價	22,775	33,517
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於綜合財務報表入賬的資本開支	26,591	26,865

45. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃。按有關薪金成本的某個百分比向強積性公積金計劃作出供款，而僱員亦須作出等額供款。

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

截至2021年12月31日止年度，計入綜合損益及其他全面收益表的總開支人民幣76,343,000元（2020年：人民幣88,850,000元）為計劃供款。

46. 本公司主要附屬公司的詳情

(a) 本公司的重大附屬公司

於各報告日期，本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊/營運 地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本 人民幣千元	本集團所持實際權益		主要業務	法定形式
			2021年	2020年		
直接持有： 通源控股有限公司	英屬處女群島	828,880	100%	100%	投資控股	有限責任公司
間接持有： 深圳市彩生活服務集團有限公司	中國	500,000	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司	中國	90,000	100%	100%	提供增值服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司	中國	500,000	100%	100%	提供工程服務	有限責任公司

46. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(a) 本公司的重大附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊/營運 地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本 人民幣千元	本集團所持實際權益		主要業務	法定形式
			2021年	2020年		
深圳市彩生活物業管理有限公司	中國	30,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市開元國際物業管理有限公司 (附註a)	中國	27,000	-	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
重慶泓山物業管理有限公司	中國	7,500	97%	97%	提供物業管理服務	有限責任公司
成都宏鵬物業管理有限公司	中國	7,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市安彩華能源投資有限公司 (附註b)	中國	1,000	100%	51%	提供工程服務	有限責任公司
上海同沐物業管理有限公司	中國	50,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
杭州卓盛物業管理有限公司	中國	5,000	80%	80%	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市幸福萬象投資合夥企業 (有限合夥) (附註a)	中國	982,000	-	100%	投資控股	有限合夥企業
萬象美物業管理有限公司 (附註a)	中國	50,000	-	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
北京達爾文國際酒店物業管理有限公司 (附註b)	中國	11,000	100%	51%	提供物業管理服務	有限責任公司

附註：

- (a) 該等附屬公司於截至2021年12月31日止年度透過出售鄰里樂控股集團有限公司而被出售。詳情載於附註41。
- (b) 截至2021年12月31日止年度，本集團自非控股股東收購該等附屬公司的49%股權。於收購事項完成後，本集團擁有該等附屬公司之100%股權。

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

附屬公司於年末並無發行債務證券。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

46. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(b) 本集團的組成

於各報告期末，有關對本集團而言屬不重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2021年	2020年
投資控股	開曼群島	3	2
	英屬處女群島	3	5
	香港	5	3
	中國	9	11
提供物業管理服務	中國	146	140
	新加坡	1	1
	香港	1	1
提供增值服務	中國	27	52
提供工程服務	中國	2	2
		197	217

(c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情

於2021年12月31日，並無擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司。

47. 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
交付前服務收入		
同系附屬公司	1,734	10,763
花樣年控股的一間聯營公司	1,593	1,760
花樣年控股的一間合營公司	-	2,918
網上推廣服務收入		
花樣年控股的聯營公司	19,099	484
由本公司董事潘軍先生控制的實體	-	23,583
深圳懿軒(本集團的一間合營公司)	-	5,660
其他增值服務費		
聯營公司	-	116
設備安裝服務收入		
同系附屬公司	11,827	22,128
花樣年控股的一間聯營公司	645	1,670
花樣年控股的一間合營公司	1,499	2,396
聯營公司	-	57
利息開支		
一間同系附屬公司	-	48

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

47. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘

於報告期末，本集團與關連方的重大結餘如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項	32,280	495,197
應收附屬公司非控股股東款項	7,941	101,136
應收聯營公司款項	11,271	19,531
應收合營公司款項	2,741	299,851
應收關連方款項	35,120	52,940
	89,353	968,655
減：預期於一年後變現並於非流動資產項下列示的款項	-	(68,889)
	89,353	899,766

於2021年12月31日，應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及其他關連方之款項為非貿易性質、不計息、無抵押及按要求償還。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項	25,304	427,421
應付附屬公司非控股股東款項	2,294	71,456
應付聯營公司款項	22,232	23,077
應付合營公司款項	7,925	41,459
應付關連方款項	11,507	40,590
	69,262	604,003

於2021年12月31日，應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及其他關連方之款項為非貿易性質、不計息、無抵押及按要求償還。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

47. 關連方的披露 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

截至2021年及2020年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期福利	17,164	25,397
退休後福利	486	465
以股份支付的款項開支	2,207	3,209
	19,857	29,071

主要管理人員的薪酬乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

48. 資產抵押

於報告期末，下列資產已抵押作為本集團獲授若干銀行及其他融資的擔保：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已抵押銀行存款	-	154,118
物業、廠房及設備	-	22,825
貿易應收款項	-	14,272
	-	191,215

本集團於若干附屬公司之股權已作抵押，以作為本集團獲授若干銀行及其他融資之擔保。

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

49. 本公司財務狀況及儲備報表

本公司財務狀況報表

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	553,032	553,032
應收附屬公司款項	1,749,973	3,026,910
	2,303,005	3,579,942
流動資產		
其他應收款項及預付款項	1,796	1,796
應收一名關連方款項	1	1
已抵押銀行存款	-	90,005
銀行結餘及現金	4,323	288,890
	6,120	380,692
流動負債		
其他應付款項	3,869	3,868
應付附屬公司款項	99,481	162,279
優先票據	-	1,552,688
一年內到期的借款	-	126,246
	103,350	1,845,081
流動負債淨額	(97,230)	(1,464,389)
總資產減流動負債	2,205,775	2,115,553
資產淨值	2,205,775	2,115,553
資本及儲備		
股本	120,750	118,036
儲備	2,085,025	1,997,517
權益總額	2,205,775	2,115,553

附註 財務報表

截至2021年12月31日止年度

49. 本公司財務狀況及儲備報表 (續)

儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	股份 支付儲備 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	(累計虧損) / 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	1,805,780	233,676	(6,795)	(165,140)	1,867,521
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	151,128	151,128
就以股代息發行股份	100,203	-	-	-	100,203
確認為股東分派的股息	(128,033)	-	-	-	(128,033)
確認按股權結算以股份支付的款項	-	6,698	-	-	6,698
於2020年12月31日	1,777,950	240,374	(6,795)	(14,012)	1,997,517
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	123,933	123,933
就以股代息發行股份	87,925	-	-	-	87,925
確認為股東分派的股息	(127,010)	-	-	-	(127,010)
確認按股權結算以股份支付的款項	-	2,660	-	-	2,660
	1,738,865	243,034	(6,795)	109,921	2,085,025



中華人民共和國公司總部

地址: 中國深圳市福田區泰然七路1號

博今國際B座10樓

郵編: 518000 傳真: 86-755-3393 0881

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