

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



COLOUR LIFE SERVICES GROUP CO., LIMITED

彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

## 截至2018年12月31日止年度的年度業績公告

### 摘要

- 截至2018年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利較截至2017年12月31日止年度約人民幣320.7百萬元增加約51.3%至約人民幣485.0百萬元。
- 增值服務的溢利約為人民幣309.2百萬元(2017年：約人民幣217.9百萬元)，佔2018年溢利總額約33.6%，而2017年則佔約42.9%。
- 每股基本盈利由2017年約人民幣32.19分增至2018年約人民幣37.90分，增幅為約17.7%。
- 於2018年12月31日，本集團的銀行結餘及現金合共約為人民幣2,666.9百萬元(2017年：約人民幣1,847.5百萬元)，較2017年12月31日增加約44.4%。
- 董事會建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股18港仙，派息率約為42.2%。
- 於2018年12月31日，本集團的平台服務面積由2017年12月31日約900.2百萬平方米增加約222.1百萬平方米至約1,122.3百萬平方米。

彩生活服務集團有限公司(「本公司」或「彩生活」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018年12月31日止年度的經審核財務業績如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益			
服務		<b>3,565,390</b>	1,542,290
租金		<b>48,268</b>	86,408
收入總額	<b>4</b>	<b>3,613,658</b>	1,628,698
服務成本		<b>(2,331,178)</b>	(898,020)
毛利		<b>1,282,480</b>	730,678
其他收益及虧損	<b>6</b>	<b>18,929</b>	44,668
其他收入	<b>6</b>	<b>56,149</b>	52,715
減值損失，扣除撥回	<b>8</b>	<b>(52,424)</b>	(49,771)
銷售及分銷開支		<b>(60,068)</b>	(26,167)
行政開支		<b>(375,790)</b>	(277,215)
按酬金制向住宅社區支收的開支		<b>80,002</b>	67,409
融資成本	<b>7</b>	<b>(299,072)</b>	(90,236)
投資物業的公允價值變動		<b>9,059</b>	2,840
分佔聯營公司業績		<b>158</b>	(279)
分佔合營企業業績		<b>10,512</b>	1,988
除稅前溢利		<b>669,935</b>	456,630
所得稅開支	<b>9</b>	<b>(151,908)</b>	(105,981)
年內溢利	<b>10</b>	<b>518,027</b>	350,649
其他全面收益(開支)			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計入其他全面			
收益(「按公允價值計入			
其他全面收益」)的權益工具			
公允價值變動		<b>288</b>	-
指定按公允價值計入其他全面			
收益的權益工具的公允價值變動			
的遞延稅務影響		<b>(72)</b>	-
		<b>216</b>	-

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售投資的公允價值變動		-	1,897
可供出售投資公允價值變動的遞延稅務影響		-	(474)
		-	1,423
年內其他全面收益，減所得稅		<b>216</b>	1,423
年內全面收益總額		<b>518,243</b>	352,072
以下人士應佔年內溢利：			
- 本公司擁有人		<b>485,021</b>	320,657
- 非控股權益		<b>33,006</b>	29,992
		<b>518,027</b>	350,649
以下人士應佔年內全面收益總額：			
- 本公司擁有人		<b>485,237</b>	322,080
- 非控股權益		<b>33,006</b>	29,992
		<b>518,243</b>	352,072
每股盈利(人民幣分)	<b>12</b>		
- 基本		<b>37.90</b>	32.19
- 攤薄		<b>37.89</b>	32.19

## 綜合財務狀況表

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>236,808</b>	239,873
投資物業		<b>123,544</b>	70,554
於聯營公司的權益		<b>41,887</b>	23,692
於合營企業的權益		<b>100,754</b>	45,645
指定按公允價值計入其他全面收益 的權益工具		<b>120,455</b>	-
可供出售投資		-	148,457
無形資產		<b>1,146,946</b>	1,274,453
商譽		<b>2,248,054</b>	2,208,089
合約資產		<b>21,804</b>	-
貿易應收款項	<b>13</b>	-	10,983
其他應收款項及預付款項		<b>6,286</b>	6,989
應收貸款		<b>35,868</b>	44,794
遞延稅項資產		<b>48,985</b>	37,342
應收一名董事款項		-	323
應收一間合營企業款項		<b>81,505</b>	-
就潛在收購附屬公司支付的按金		<b>69,834</b>	52,793
		<b>4,282,730</b>	4,163,987
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>4,631</b>	7,331
合約資產		<b>57,761</b>	-
應收客戶的合約工程款項		-	43,693
貿易應收款項	<b>13</b>	<b>629,710</b>	538,312
其他應收款項及預付款項		<b>714,564</b>	471,590
應收貸款		<b>211,343</b>	39,550
代表住戶付款		<b>778,617</b>	522,495
應收同系附屬公司款項		<b>172,299</b>	447,001
應收附屬公司非控股股東款項		<b>119,230</b>	113,153
應收關連方款項		<b>16,072</b>	15,477
應收聯營公司款項		<b>15,905</b>	27,567
應收合營企業款項		<b>24,447</b>	5,292
應收一名董事款項		-	60
按公允價值計入損益(「按公允價值計入 損益」)的金融資產		<b>26,062</b>	191,898
質押銀行存款		<b>346,000</b>	377,175
銀行結餘及現金		<b>2,666,922</b>	1,847,528
		<b>5,783,563</b>	4,648,122

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
流動負債			
合約負債		238,692	-
應付客戶合約工程款項		-	13,778
貿易應付款項	14	504,403	284,159
其他應付款項及應計款項		967,730	1,207,825
代表住戶收款		406,676	382,355
應付同系附屬公司款項		458,306	12,740
應付附屬公司非控股股東款項		38,561	16,472
應付聯營公司款項		19,971	13,513
應付合營企業款項		367	7,153
應付關連方款項		11,769	-
稅項負債		194,140	179,000
一年內到期的借款		1,362,868	674,030
一年內到期的公司債券		181,497	16,300
一年內到期的已發行資產抵押證券		208,636	42,533
		<u>4,593,616</u>	<u>2,849,858</u>
流動資產淨值		<u>1,189,947</u>	<u>1,798,264</u>
總資產減流動負債		<u>5,472,677</u>	<u>5,962,251</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		308,581	338,125
應付一間同系附屬公司款項		1,282	2,271
一年後到期的借款		1,720,888	1,395,170
一年後到期的公司債券		134,004	536,302
一年後到期的已發行資產抵押證券		51,783	185,204
非流動負債總額		<u>2,216,538</u>	<u>2,457,072</u>
資產淨值		<u>3,256,139</u>	<u>3,505,179</u>
資本及儲備			
股本	15	106,800	78,945
儲備		3,028,668	3,320,026
本公司擁有人應佔權益		<u>3,135,468</u>	<u>3,398,971</u>
非控股權益		<u>120,671</u>	<u>106,208</u>
權益總額		<u>3,256,139</u>	<u>3,505,179</u>

## 綜合財務報表附註

### 截至2018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。

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. 編製基準

##### 涉及共同控制實體的業務合併之合併會計處理

根據本集團於2017年11月14日與花樣年控股集團有限公司(「花樣年控股」)及除本集團以外的花樣年控股若干附屬公司(連同花樣年控股，統稱「花樣年集團」)訂立的一系列協議，向本集團轉讓深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(「深圳萬象」)100%實益股權及萬象美物業管理有限公司(「萬象美」)100%股權(統稱「目標集團」)(「該交易」)。

於2017年12月29日，花樣年集團獲得深圳萬象100%實益權益及萬象美100%股權。本公司董事已釐定對該交易應用合併會計處理(即香港會計師公會頒佈的共同控制合併會計指引第5號合併會計處理項下涉及共同控制實體的業務合併)，將為財務報表使用者提供更多相關及有用的資料，因為其更好地反映該交易的經濟實質。

於2017年12月31日的綜合財務狀況表已經重列，以調整自除本集團以外的花樣年集團若干附屬公司所收購的實體或業務的資產及負債的賬面值，猶如該等實體或業務自2017年12月29日(即首次受花樣年集團控制之日期)起合併。

於2017年12月31日，上述重列對綜合財務狀況表的影響是導致本集團的淨資產總額增加人民幣1,678,171,000元。

### 3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

#### 於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂香港財務報告準則及其修訂本以及詮釋。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第9號金融工具一併應用香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	作為2014年至2016年週期香港財務報告準則年度改進的一部份
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

除下文所載述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂本以及詮釋並無對本集團於本年度過往年度的財務表現及狀況及或該等綜合財務報表所載的披露造成任何重大影響。

#### 3.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，初步應用此項準則的累計影響已於初步應用日期2018年1月1日確認。於初步應用日期的任何差額於期初保留溢利(或其他權益部份(如適用)確認，而並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇追溯適用於2018年1月1日尚未完成的合約。因此，若干比較資料可能無法作比較，因為比較資料根據香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製。

本集團從事提供物業管理服務、增值服務及工程服務。提供服務的收入於履行履約責任的會計期間確認。

應用香港財務報告準則第15號對截至2018年12月31日止年度確認的收入時間及金額並無重大影響，且對截至2018年12月31日止年度綜合損益及其他全面收益表內確認的金額並無重大影響。

#### 3.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關(1)金融資產及金融負債的分類及計量、(2)金融資產及其他項目(例如合約資產及應收租賃款項)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括根據預期信貸虧損模式的減值)追溯應用於2018年1月1日(初步應用日期)尚未終止確認的工具，而並未將規定應用於2018年1月1日已終止確認的工具。於2017年12月31日賬面值與於2018年1月1日賬面值之間的差額於期初保留溢利中確認，而毋須重列比較資料。

因此，若干比較資料可能無法比較，因為比較資料根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製。

### 3.3 應用所有新訂準則對期初綜合財務狀況表的影響

由於本集團上述會計政策的變動，必須調整期初綜合財務狀況表。下表列示就受影響的分項所確認的調整。未受變動影響的分項未計入在內。

	<b>2017年</b>			<b>2018年</b>
	<b>12月31日</b>	<b>香港財務</b>	<b>香港財務</b>	<b>1月1日</b>
	<b>(根據合併</b>	<b>報告準則</b>	<b>報告準則</b>	<b>(經調整)</b>
	<b>會計法重列)</b>	<b>第15號</b>	<b>第9號</b>	<b>(經調整)</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
<b>非流動資產</b>				
指定按公允價值計入其他				
全面收益之權益工具	-	-	148,457	148,457
可供出售投資	148,457	-	(148,457)	-
合約資產	-	10,983	-	10,983
貿易應收款項	10,983	(10,983)	-	-
遞延稅項資產	37,342	-	2,623	39,965
<b>流動資產</b>				
合約資產	-	54,258	(2,009)	52,249
應收客戶合約工程款項	43,693	(43,693)	-	-
貿易應收款項	538,312	(10,565)	(1,557)	526,190
代表住戶付款	522,495	-	(6,927)	515,568
<b>流動負債</b>				
合約負債	-	473,928	-	473,928
應付客戶合約工程款項	13,778	(13,778)	-	-
其他應付款項及應計費用	1,207,825	(460,150)	-	747,675
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,798,264</b>	<b>-</b>	<b>(10,493)</b>	<b>1,787,771</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>5,962,251</b>	<b>-</b>	<b>(7,870)</b>	<b>5,954,381</b>
<b>資產淨值</b>	<b>3,505,179</b>	<b>-</b>	<b>(7,870)</b>	<b>3,497,309</b>
<b>資本及儲備</b>				
儲備	3,320,026	-	(7,607)	3,312,419
本公司擁有人應佔權益	3,398,971	-	(7,607)	3,391,364
非控股權益	106,208	-	(263)	105,945
<b>總權益</b>	<b>3,505,179</b>	<b>-</b>	<b>(7,870)</b>	<b>3,497,309</b>



## 已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未提早應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償的預付款項特徵 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 生效於2021年1月1日或之後開始的年度期間

<sup>3</sup> 於確定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 對收購日期為於2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購有效

<sup>5</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

#### 4. 服務收入

##### A. 截至2018年12月31日止年度

服務類型	截至2018年12月31日止年度			
	物業管理 服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業管理服務				
包幹制	2,605,521	-	-	2,605,521
交付前服務	253,546	-	-	253,546
酬金制	181,556	-	-	181,556
顧問服務	23,436	-	-	23,436
	<u>3,064,059</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,064,059</u>
增值服務				
網上推廣服務	-	169,448	-	169,448
銷售及租賃協助	-	146,612	-	146,612
其他增值服務	-	92,359	-	92,359
	<u>-</u>	<u>408,419</u>	<u>-</u>	<u>408,419</u>
工程服務				
設備安裝服務	-	-	61,371	61,371
維修及保養服務	-	-	14,874	14,874
節能服務	-	-	16,667	16,667
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>92,912</u>	<u>92,912</u>
	<u><b>3,064,059</b></u>	<u><b>408,419</b></u>	<u><b>92,912</b></u>	<u><b>3,565,390</b></u>
收益確認時點				
於某時刻	-	146,612	-	146,612
隨時間	<u>3,064,059</u>	<u>261,807</u>	<u>92,912</u>	<u>3,418,778</u>
	<u><b>3,064,059</b></u>	<u><b>408,419</b></u>	<u><b>92,912</b></u>	<u><b>3,565,390</b></u>

##### B. 截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度的主要服務收入載於附註5。

## 5. 分部資料

於去年，向主要經營決策人(「主要經營決策人」)報告的資料被分類為不同類型的服務，包括提供「物業管理服務」、「增值服務」及「工程服務」，每類服務均由主要經營決策人視為獨立經營分部。於本年度內，於完成收購目標集團而進一步增加本集團於中華人民共和國(「中國」)不同城市的物業管理服務的覆蓋範圍後，本集團重組其內部報告架構，導致其可報告分部的組成發生變化。於本年度內，就資源分配及分部業績評估而言，向主要經營決策人報告的資料側重於物業管理公司的地理位置，包括深圳地區、華南、華東、中國西南、中國西北、中國東北、華北及華中，每個地區均由主要經營決策人視為獨立經營分部。去年的分部披露已重新呈列以與本期間的呈報方式一致。就分部報告而言，若干經營分部已於達致本集團的可報告分部時予以分類及匯總。具體而言，根據香港財務報告準則第8號，本集團的可報告分部如下：

- 華東：主要包括上海、南京、青島、杭州、合肥、無錫、蘇州、濟南等城市；
- 華南：深圳地區及華南合計，主要包括深圳、南昌、東莞、廣州、泉州、佛山、惠州、福州等城市；
- 華西：中國西南及中國西北合計，主要包括成都、重慶、柳州、南寧、銀川、西安、昆明、桂林等城市；
- 華北：中國東北及華北合計，主要包括大連、北京、天津、呼和浩特、唐山、石家莊、太原、包頭等城市；及
- 華中：主要包括武漢、鄭州、長沙、常德、益陽、宜昌、襄陽、湘潭等城市。

### 分部收益及業績

以下為按可報告分部對本集團收入及業績的分析。

	華東 人民幣千元	華南 人民幣千元	華西 人民幣千元	華北 人民幣千元	華中 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日						
分部收入	<u>943,615</u>	<u>877,545</u>	<u>985,861</u>	<u>492,405</u>	<u>314,232</u>	<u>3,613,658</u>
分部溢利	<u>233,259</u>	<u>242,093</u>	<u>264,143</u>	<u>92,103</u>	<u>87,361</u>	<u>918,959</u>
投資物業的公允價值變動 按公允價值計入損益的 金融資產的公允 價值變動						9,059
出售附屬公司的收益						7,700
分佔聯營公司業績						59,559
分佔合營企業業績						158
融資成本						10,512
利息收入						(299,072)
股份支付開支						37,877
贖回 修改公司債券的虧損						(16,697)
匯兌虧損						(3,140)
其他未分配開支						(35,355)
						(19,625)
除稅前溢利						<u>669,935</u>

	華東 人民幣千元	華南 人民幣千元	華西 人民幣千元	華北 人民幣千元	華中 人民幣千元	總計 人民幣千元
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

於2017年12月31日  
(經重列)

分部收入	<u>437,361</u>	<u>404,527</u>	<u>573,271</u>	<u>87,437</u>	<u>126,102</u>	<u>1,628,698</u>
分部溢利	<u>158,541</u>	<u>106,313</u>	<u>166,476</u>	<u>28,024</u>	<u>48,987</u>	508,341
投資物業的公允價值變動						2,840
按公允價值計入損益的 金融資產的公允 價值變動						5,896
出售附屬公司的收益						48,285
分佔聯營公司業績						(279)
分佔合營企業業績						1,988
融資成本						(90,236)
利息收入						34,441
股份支付開支						(45,303)
匯兌虧損						(1,309)
其他未分配開支						(8,034)
除稅前溢利						<u>456,630</u>

#### 分部資產及負債

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

## 主要服務的收入及業績

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入及業績的分析：

	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	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
外部收入	3,064,059	408,419	141,180	-	3,613,658
對銷	-	153,516	13,088	(166,604)	-
主要服務收入	<u>3,064,059</u>	<u>561,935</u>	<u>154,268</u>	<u>(166,604)</u>	<u>3,613,658</u>
主要服務溢利	<u>529,036</u>	<u>309,229</u>	<u>80,694</u>	<u>-</u>	<u>918,959</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
外部收入	1,231,285	276,804	120,609	-	1,628,698
對銷	-	26,191	12,938	(39,129)	-
主要服務收入	<u>1,231,285</u>	<u>302,995</u>	<u>133,547</u>	<u>(39,129)</u>	<u>1,628,698</u>
主要服務溢利	<u>239,344</u>	<u>217,854</u>	<u>51,143</u>	<u>-</u>	<u>508,341</u>

下表提供按主要服務對本集團收入的分析：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>物業管理服務</b>		
包幹制	2,605,521	911,456
酬金制	181,556	164,761
交付前服務	253,546	85,173
顧問服務	23,436	69,895
	<u>3,064,059</u>	<u>1,231,285</u>
<b>增值服務</b>		
網上推廣服務	169,448	137,208
銷售及租賃服務	146,612	53,280
其他增值服務	92,359	86,316
	<u>408,419</u>	<u>276,804</u>
<b>工程服務</b>		
設備安裝服務	61,371	15,478
維修及保養服務	14,874	47,631
節能服務	16,667	16,213
設備租賃收入	48,268	41,287
	<u>141,180</u>	<u>120,609</u>
	<u><b>3,613,658</b></u>	<u><b>1,628,698</b></u>

#### 有關主要客戶的資料

截至2018年及2017年12月31日止年度，概無來自單一客戶交易的收益佔本集團總收益10%或以上。

## 6. 其他收益及虧損以及其他收入

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收益及虧損		
出售附屬公司的收益	59,559	48,285
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	87	(3,095)
贖回 修改公司債券的虧損	(3,140)	-
匯兌虧損	(35,355)	(1,309)
其他	(2,222)	787
	<u>18,929</u>	<u>44,668</u>
其他收入		
以下利息收入		
- 應收貸款	27,789	28,715
- 銀行	9,497	5,154
- 向員工提供非即期墊款	580	558
- 一名董事	11	14
無條件政府補助	9,279	11,336
按公允價值計入損益的金融資產之利息收入	7,700	5,896
投資物業的租金收入	289	612
估算利息的收入	988	401
其他	16	29
	<u>56,149</u>	<u>52,715</u>

## 7. 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下項目的利息：		
- 借款	(238,383)	(35,420)
- 公司債券	(37,959)	(33,213)
- 已發行資產抵押證券	(22,083)	(19,332)
- 應付一間同系附屬公司款項	(647)	(2,271)
	<u>(299,072)</u>	<u>(90,236)</u>

## 8. 減值損失，扣除撥回

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
減值損失確認於		
- 貿易應收款項	(11,211)	(17,808)
- 合約資產	(367)	-
- 代表住戶付款	(40,846)	(31,963)
	<u>(52,424)</u>	<u>(49,771)</u>

## 9. 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅		
本年度	(192,774)	(123,331)
過往年度撥備不足	-	(297)
	<hr/>	<hr/>
新加坡企業所得稅	(192,774)	(123,628)
	-	(96)
	<hr/>	<hr/>
	(192,774)	(123,724)
遞延稅項		
本年度	40,866	17,743
	<hr/>	<hr/>
	(151,908)	(105,981)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 10. 年內溢利

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	5,997	5,048
其他員工薪金及其他福利	1,036,343	559,976
退休福利計劃供款	133,434	49,312
以股份支付的款項開支	15,800	43,100
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	1,191,574	657,436
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金	4,100	3,219
無形資產攤銷	136,427	28,702
物業、廠房及設備折舊	69,632	38,187
根據經營租賃就租賃物業支付的最低租賃付款	4,160	49,433
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 11. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
2017年末期股息每股15港仙 (2017年：2016年末期股息每股10港仙)	166,237	86,718
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

2018年12月31日後，董事建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股18.00港仙（相當於人民幣15.40分）（2017年：15.00港仙（相當於人民幣12.11分）），合共人民幣204,578,000元，有待本公司股東於應屆股東週年大會批准。於報告期末後建議的末期股息並無於報告期末確認為負債。



## 12. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2018年	2017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)	<u>485,021</u>	<u>320,657</u>
股份數目(千股)		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,279,781	996,174
具潛在攤薄效應普通股的影響：		
購股權	<u>456</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,280,237</u>	<u>996,174</u>

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

## 13. 貿易應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項		
- 服務	627,072	533,304
- 租賃	46,922	33,884
- 保留應收款項	-	679
- 未開票收益	<u>-</u>	<u>20,869</u>
	673,994	588,736
減：信貸虧損撥備	<u>(44,284)</u>	<u>(39,441)</u>
貿易應收款項總額	<u>629,710</u>	<u>549,295</u>
分類為：		
非流動	-	10,983
流動	<u>629,710</u>	<u>538,312</u>
	<u>629,710</u>	<u>549,295</u>

以下為於報告期末根據發票日期或繳款單日期呈列的貿易應收款項賬齡分析，而發票日期或繳款單日期指付款到期日：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
0-30日	256,004	209,524
31-90日	168,111	132,118
91-180日	121,741	117,812
181-365日	53,991	51,964
1年以上	29,863	37,877
	<u>629,710</u>	<u>549,295</u>

#### 14. 貿易應付款項

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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
0至60日	321,442	177,014
61至180日	129,429	79,717
181至365日	36,924	18,395
1年以上	16,608	9,033
	<u>504,403</u>	<u>284,159</u>

## 15. 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2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年12月31日		50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：			
於2017年1月1日		1,000,119	100,012
於購回股份後註銷	(a)	(4,378)	(438)
於2017年12月31日		995,741	99,574
共同控制下實體合併時發行股份	(b)	<b>231,500</b>	<b>23,150</b>
配售新股份	(c)	<b>87,246</b>	<b>8,725</b>
行使購股權時發行股份	(d)	<b>14,151</b>	<b>1,415</b>
於2018年12月31日		<b>1,328,638</b>	<b>132,864</b>
			金額 人民幣千元
於綜合財務報表列示：			
於2018年12月31日			<b>106,800</b>
於2017年12月31日			78,945

### 附註：

- (a) 截至2017年12月31日止年度，合共4,378,000股股份已按總代價人民幣18,787,000元購回並註銷。
- (b) 根據本集團與花樣年集團訂立的買賣協議，交易代價乃透過向花樣年控股發行231,500,000股本公司普通股及現金人民幣1,014,174,000元支付(其中人民幣595,487,000元已於本年度結付，而餘額人民幣418,687,000元確認為應付同系附屬公司款項)。該等股份已於2018年3月7日發行，而根據股份該日期的報價，已發行股份的公允價值為1,122,775,000港元(相當於人民幣907,225,000元)。
- (c) 於2018年1月5日，本公司向本公司現有非控股股東發行87,246,000股新普通股，認購價為每股5.00港元，總代價為人民幣352,296,000元。認購價較於2018年1月5日(即認購協議日期)在聯交所所報之收市價5.43港元折讓約7.92%。該等股份在各方面與當時已發行股份享有同等權益。
- (d) 截至2018年12月31日止年度，本公司於行使購股權時共發行14,151,000股每股面值0.10港元的普通股，總代價合共人民幣75,870,000元。年內購股權的行使價介乎每股5.76港元至6.66港元。新普通股在各方面均與當時現有股份享有同等權益。

## 管理層討論及分析

### 業務模式

本集團為中國領先的社區服務平台。本集團專注於通過互聯網，搭建綫下及綫上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的服務體驗。

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

為進一步將企業管理顆粒度變小，提高服務效率，本集團提出了「北斗七星戰略」，創新性的使用移動互聯網，優化社區公共服務。通過E維修、E清潔、E安全、E綠化等七大方面的功能落地，本集團初步實現了部分社區基礎物業服務的訂單化，進一步提升了本集團的服務效率。例如，E維修在保持單位面積維修開支不變的情況下，實現了設備完好率10個百分點的提升；E清潔在單位面積清潔開支減少10%的情況下，將客戶滿意度提升了5個百分點。

與此同時，本集團積極打造小區服務的綫上平台彩之雲，將傳統的綫下繳付物業管理費、維修、通知以及投訴等功能遷移至在綫平台，一方面增加了小區居民的生活便利性，另一方面也增進了小區業主與本集團綫上平台的聯繫。此外，本集團根據小區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理通過彩之雲平台預約拜訪，對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面進一步確保綫下

的基礎小區服務質量，另外一方面也將高效瞭解小區業主的實時所需服務，推動相應增值業務的進展，將小區在綫和綫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，物業發展商在獲取預售許可證前，需要聘請物業管理公司。此時，物業發展商通常會通過招標選取合格的物業管理公司，本集團會組織市場部門進行投標。合同中標後，本集團將物業管理合同內約定的面積計入「合約管理總建築面積」。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，所以這部分合約管理總建築面積又稱為「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。另一方面，近些年本集團堅持快速擴張的戰略，將彩之雲APP的底層技術向行業內的其他企業進行輸出。至此彩之雲APP可以服務於合作伙伴提供物業管理服務的社區，這部分由合作伙伴管理的面積稱為「合作的總建築面積」。此外，2016年彩生活與上海銀灣生活網絡股份有限公司(以下簡稱「上海銀灣」)合作。上海銀灣通過與其他物業管理公司達成戰略連盟，也將其線上平台對外輸出。因此，上述物業管理公司也間接與彩生活合作，未來將使用彩生活線上平台。這部分由上海銀灣戰略同盟公司提供物業管理服務的面積稱為「同盟的總建築面積」。彩之雲平台可以覆蓋的社區面積總和，統稱為「平台服務面積」。

本集團堅持平台服務面積的快速擴張戰略。於2018年2月28日，本集團舉行特別股東大會，有關收購目標集團的建議決議案獲獨立股東通過。總代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元及向花樣年控股發行本公司231,500,000股普通股。萬象美已成為本集團的全資附屬公司。萬象美是一家綜合性的社區服務運營商，旗下項目包括普通住宅、豪華住宅以及寫字樓、SOHO等商業物業。在完成對萬象美的合併報表後，彩生活不僅可以實現管理面積的擴張，同時將進一步豐富管理項目的業態，進而形成更加明顯的規模效應以及協同效應。

除上述收並購舉措外，本集團也專注於通過口碑和品牌進行內生式新委聘擴張。本集團憑藉出色的物業管理經驗，2018年全年累計接收新委聘的管理面積達到74.3百萬平方米，是彩生活品牌、服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。

截止2018年12月31日，本集團根據管理合約及顧問服務協議的總建築面積達到553.7百萬平方米(以下簡稱「合約管理總建築面積」)，根據本集團管理和諮詢服務合約的社區達到2,709個，分別同比增長27.0%和13.6%。其中，於2018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363.2百萬平方米、社區數量達到2,294個。本集團管理項目遍佈中國268個城市，實現了合約總建築面積的快速擴張。

另一方面，本集團的業務結構轉型已經逐漸明朗，在業務數據以及財務數據方面均得到驗證。雖然受到收購萬象美物業管理服務收入增加的影響，2018年全年增值服務對本集團的溢利貢獻依然維持在33.6%的高位。這一方面得益於生態圈產品公司的不斷豐富，而另外一方面，業主對於增值服務的接受程度逐漸提高。正是由於增值業務的良好發展勢頭，本集團適時提出了平台輸出戰略。通過將平台輸出給合作夥伴，使本集團的綫上平台可以服務於更多非彩生活管理的社區及家庭。報告期內，本集團通過平台輸出模式，與陝西萬源物業管理集團有限公司達成合作，其整合了較多陝西省內三供一業項目；與長沙市公安局達成合作，充分證明了彩生活綫上平台的科技實力。截至2018年12月31日，彩生活平台服務面積達到1,122.3百萬平方米(包括合約管理總建築面積553.7百萬平方米，合作面積318.6百萬平方米及同盟面積250.0百萬平方米)。

截至2018年12月31日，本集團所管理、提供顧問服務和合作項目的社區所在區域如下：

華南區	44	文昌	85	青島	127	防城	164	黔西南布依族	201	晉城	240	黃岡
1 深圳	45	文鄉	86	紹興	128	德陽	166	苗族自治州	202	延安	241	常德
2 東莞	46	樟樹	87	溫州	129	廣安	165	南充	203	咸陽	242	荊州
3 佛山	47	晉江	88	溫州	130	來賓					243	襄陽
4 撫州	48	福清	89	濟南	131	麗江					244	洛陽
5 贛州	49	門源	90	宿遷	132	綿陽	東北區	華北區	204	北京	245	武陽
6 廣州	50	保亭黎族自治縣	91	泰安	133	平南	166 蓋州	205	秦皇島	246	隨州	
7 河源		苗江	92	荷澤	134	遂寧	167 哈爾濱	206	天津	247	南陽	
8 惠州	51	瓊海	93	淮北市	135	銅仁	168 葫蘆島	207	石家莊	248	榮陽	
9 景德鎮	52	茂名	94	金華	136	宜州	169 瀋陽	208	包頭	249	商邱	
10 南昌	53	潮州	95	聊城	137	重慶	170 瀋陽	209	通遼	250	恩施	
11 南康			96	台和	138	資陽	171 營口	210	遼海	251	焦作	
12 莆田		華東區	97	太莊	139	安順	172 調兵山	211	太原	252	衡陽	
13 清遠	54	常州	98	東台	140	北海	173 本溪	212	唐山	253	衡陽	
14 上饒	55	東台	99	高郵	141	廣漢	174 長春	213	呼倫貝爾	254	濟源	
15 宜春	56	郵安	100	淮陰	142	昆明	175 盤錦	214	烏蘭察布	255	濟源	
16 鷹潭	57	江陰	101	德寧	143	梧州	176 大連	215	廊坊	256	周村	
17 廣海	58	句容	102	寧波	144	內江	177 牡丹江	216	大同	257	駐馬店	
18 中山	59	雲南	103	壽光	145	都勻	178 雞西	217	保定	258	孝感	
19 珠海	60	雲南	104	新日	146	福泉	179 齊齊哈爾	218	長治	259	邵平	
20 廈門	61	南通	105	日照	147	龍江縣	180 佳木斯	219	呼浩	260	平頂山	
21 韶關	62	上海	106	曲阜	148	麻江縣	181 撫順	220	邢臺	261	十堰	
22 鶴山	63	蘇州	107	馬鞍山	149	巴中	182 撫順	221	承德	262	懷化	
23 泉州	64	無錫	108	官興	150	畢節	183 撫順			263	宜州	
24 三明	65	蕪湖	109	泰州	151	峨眉山	184 丹東			264	吉首	
25 漳州	66	鹽城	110	余姚	152	樂山	185 赤峰	華中區		265	永州	
26 南龍	67	揚州	111	諸葛	153	六盤水	186 四平	222	長沙	266	汝州	
27 龍岩	68	常州	112	蕪湖	154	黔南苗族自治州		223	新陽	267	鄂州	
28 九江	69	常熟	113	黃山	155	黔南苗族自治州	西北區	224	鄭州	268	咸寧	
29 平餘	70	昆山	114	樂山			187 西安	225	漢州			
30 新慶	71	徐州	115	銅陵			188 銀川	226	武漢			
31 肇慶	72	杭州					189 蘭州	227	開封			
32 海口	73	滁州	西南區				190 韓城	228	安陽			
33 儋州	74	湖州	116	成都			191 西寧	229	襄陽			
34 福州	75	阜陽	117	柳州			192 榆林	230	荊門			
35 汕頭	76	嘉興	118	大理			193 寶雞	231	漢陽			
36 龍江	77	臨沂	119	桂林			194 安康	232	宜昌			
37 井岡山	78	煙台	120	南寧			195 平涼	233	宜陽			
38 豐城	79	鎮江	121	自貢			196 漢中	234	張家界			
39 吉安	80	溧水	122	左色			197 渭南	235	株州			
40 吉梅	81	蚌埠	123	百貴			198 烏魯木齊	236	湄潭			
41 漳平	82	合肥	124	遵義			199 伊犁	237	湄潭			
42 亞金	83	濟寧	125	貴陽			200 伊州	238	湄潭			
43 瑞金	84	六安	126	貴陽				239	湄潭			

於2018年12月31日，本集團的平台服務總面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下所示日期在中國不同地區所管理、提供顧問服務以及合作平台服務的社區的總合約管理建築面積及數目：

	於2018年12月31日						於2017年12月31日					
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		本集團合作項目		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		本集團合作項目	
	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	數目
深圳	9,833	132	753	18	193	4	9,644	130	754	18	-	-
華南(不包括深圳) <sup>(1)</sup>	90,649	565	2,589	8	71,085	589	75,153	508	7,621	23	44,403	288
華東 <sup>(2)</sup>	142,665	861	2,019	7	53,332	414	115,318	744	11,357	31	27,534	290
中國西南 <sup>(3)</sup>	100,083	402	968	3	91,499	388	83,778	352	2,163	6	82,609	352
中國東北 <sup>(4)</sup>	21,462	99	1,216	8	3,301	6	11,358	59	3,758	17	881	5
中國西北 <sup>(5)</sup>	16,687	91	3,506	2	46,603	453	14,594	68	275	2	35,313	359
華北 <sup>(6)</sup>	35,221	142	2	1	7,826	47	17,853	79	2,585	7	1,942	19
華中 <sup>(7)</sup>	125,699	369	300	1	44,760	314	76,571	331	3,202	9	21,548	157
總計 <sup>(8)</sup>	<u>542,299</u>	<u>2,661</u>	<u>11,353</u>	<u>48</u>	<u>318,599</u>	<u>2,215</u>	<u>404,269</u>	<u>2,271</u>	<u>31,715</u>	<u>113</u>	<u>214,230</u>	<u>1,470</u>

附註：

- (1) 於2018年12月31日，本集團新進軍晉江、福清、江門、保亭黎族苗族自治縣、瓊海、茂名及潮州。
- (2) 於2018年12月31日，本集團新進軍壽光、新沂、日照、曲阜、馬鞍山、宜興、泰州、余姚、諸暨、苕澤、黃山、樂東及銅陵。
- (3) 於2018年12月31日，本集團新進軍湄潭、西雙版納、眉山、黔南布依族苗族自治州、黔西南布依族苗族自治州及南充。
- (4) 於2018年12月31日，本集團新進軍雞西、齊齊哈爾、大慶、佳木斯、撫松、撫順、丹東、赤峰及四平。
- (5) 於2018年12月31日，本集團新進軍巴彥淖爾、伊犁州、晉城、延安及咸陽。
- (6) 於2018年12月31日，本集團新進軍邢臺及承德。
- (7) 於2018年12月31日，本集團新進軍宜化、吉首、永州、汝州、鄂州及咸寧。
- (8) 於2018年12月31日，本集團平台服務面積達到1,122.3百萬平方米，包括本集團合約管理總建築面積553.7百萬平方米、與本集團合作的總建築面積318.6百萬平方米及同盟協議項下總建築面積250.0百萬平方米。



於2018年12月31日，本集團的合約總建築面積覆蓋範圍已延伸至中國268個城市。截至2018年12月31日，本集團管理2,661個社區，由本集團管理的合約管理總建築面積合共約為542.3百萬平方米，並與48個社區訂立顧問服務合約，顧問服務安排下的合約管理總建築面積合共約為11.4百萬平方米。本集團將主要透過取得新服務委聘進行業務擴展。下表載列本集團所管理、提供顧問服務和合作項目的社區合計合約管理總建築面積及數目於2018年全年的變動：

	於2018年12月31日						於2017年12月31日					
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		本集團合作項目		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		本集團合作項目	
	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	住宅社區 數目
年初	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836
新委任 <sup>(1)</sup>	69,938	195	4,328	2	-	-	51,159	133	1,027	3	-	-
收購 <sup>(2)</sup>	53,839	279	-	-	-	-	6,827	54	-	-	-	-
新合作 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	104,369	745	-	-	-	-	84,080	603
由顧問服務轉為 自主管理 <sup>(4)</sup>	23,547	65	(23,547)	(65)	-	-	5,362	40	(5,362)	(40)	-	-
由自主管理轉為 顧問服務 <sup>(5)</sup>	-	-	-	-	-	-	(454)	(1)	454	1	-	-
由本集團管理轉為 合作項目 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	-	(5,705)	(31)	-	-	5,705	31
終止 <sup>(7)</sup>	(9,294)	(149)	(1,143)	(2)	-	-	(10,441)	(96)	(2,003)	(18)	-	-
年末	<b>542,299</b>	<b>2,661</b>	<b>11,353</b>	<b>48</b>	<b>318,599</b>	<b>2,215</b>	<b>404,269</b>	<b>2,271</b>	<b>31,715</b>	<b>113</b>	<b>214,230</b>	<b>1,470</b>

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項目的服務委聘，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的社區而言，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團收購萬象美商業面積及若干其他物業管理行業的公司，以擴大其管理總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 透過於合作平台服務，本集團取得目標夥伴的少數權益，並向目標夥伴輸出其線上平台及垂直應用服務。
- (4) 本集團透過收購附屬公司或修訂服務協議成功收購先前曾提供顧問服務的若干物業管理公司，導致相關社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。報告期內，本集團收購萬象美，此前由本集團為萬象美住宅提供顧問服務的面積，轉化為本集團的自管面積。

- (5) 本集團於若干物業管理合約屆滿時不再重續該等合約。然而，發展商或住戶委員會可能仍有意享用本集團的服務，屆時本集團可與彼等簽訂顧問合約。
- (6) 本集團向目標夥伴出售大部分權益，將自主管理服務轉為線上平台服務，同時保留少數權益。
- (7) 包括本集團主要基於商業因素不再重續若干物業管理合約而終止管理的合約管理總建築面積及社區的數目。

## 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)以酬金制為社區提供服務；(ii)以包幹制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供預售服務(亦稱為「交付前服務」)；及(iv)向物業管理公司提供顧問服務；
- 社區租賃、銷售及其他增值服務(亦稱為「增值服務」)，主要包括：(i)提供網上推廣服務；(ii)提供銷售及租賃協助服務；及(iii)提供其他增值服務；及
- 工程服務，主要包括：(i)提供設備安裝服務；(ii)提供維修及保養服務；(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供的自動化及其他設備升級服務；及(iv)提供節能服務。

近些年伴隨彩生活業務的多元化發展，部分業務板塊的科目名稱發生變化，並新增一個業務科目。具體情況如下：(i)2018年「社區租賃、銷售及其他增值服務」簡稱為「增值服務」；(ii)「增值服務」板塊的「網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費」更名為「網上推廣服務」。伴隨彩生活線上平台交易金額的增長，來源於網上推廣服務的收入持續增加，因此該科目於2018年正式更名；(iii)「增值服務」板塊的「辦公室分租及其他增值服務」更名為「其他增值服務」，包括傳統的線下駐場促銷「購物協助」業務和E能源提供的社區能源整體改造業務，而上海華東生態園的辦公室轉租業務在2018年被剝離，因此於當年正式更名；(iv)「增值服務」板塊的「公共空間租賃協助」的業務本質是一種租賃協助業務，因此2018年統一納入「銷售及租賃協助」業務板塊，不再單獨披露；及(v)「增值服務」板塊的「銷售及租賃協助」包括以往年度的「公共空間租賃協助」、「住宅及零售單位銷售及租賃協助」兩項業務，以及2018年新增的彩車位代銷服務。

## 物業管理服務的服務範圍

截至2018年12月31日，本集團聘用超過56,466名駐場人員(包括本集團僱用的員工及分包予第三方的員工)以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包幹制管理的住宅小區內住宅範圍的物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水平會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於2018年12月31日		於2017年12月31日	
	根據酬金制 (人民幣 平方米 月)	根據包幹制 (人民幣 平方米 月)	根據酬金制 (人民幣 平方米 月)	根據包幹制 (人民幣 平方米 月)
深圳	<b>0.35-10.9</b>	<b>1.0-8.0</b>	0.35-10.0	1.0-8.0
華南(不包括深圳) <sup>(1)</sup>	<b>0.45-5.91</b>	<b>0.68-8.0</b>	0.45-5.57	0.68-8.0
華東 <sup>(2)</sup>	<b>0.36-9.36</b>	<b>0.75-8.83</b>	0.36-9.36	0.75-6.5
西南 <sup>(3)</sup>	<b>0.41-6.14</b>	<b>0.3-6.8</b>	0.39-6.14	0.3-6.29
東北 <sup>(4)</sup>	<b>0.40-3.27</b>	<b>2.0-6.0</b>	0.40-3.27	2.0-5.0
西北 <sup>(5)</sup>	<b>0.45-3.9</b>	<b>1.1-7</b>	0.45-3.9	1.1-5
華北 <sup>(6)</sup>	<b>0.6-4.5</b>	<b>1.0-8.0</b>	0.6-4.49	1.0-7.87
華中 <sup>(7)</sup>	<b>0.55-3.0</b>	<b>0.85-5.0</b>	0.55-2.73	0.85-4.8

附註：

- (1) 於2018年12月31日，本集團新進軍晉江、福清、江門、保亭黎族苗族自治縣、瓊海、茂名及潮州。
- (2) 於2018年12月31日，本集團新進軍壽光、新沂、日照、曲阜、馬鞍山、宜興、泰州、余姚、諸暨、荷澤、黃山、樂東及銅陵。
- (3) 於2018年12月31日，本集團新進軍湄潭、西雙版納、眉山、黔南布依族苗族自治州、黔西南布依族苗族自治州及南充。
- (4) 於2018年12月31日，本集團新進軍雞西、齊齊哈爾、大慶、佳木斯、撫松、撫順、丹東、赤峰及四平。
- (5) 於2018年12月31日，本集團新進軍巴彥淖爾、伊犁州、晉城、延安及咸陽。
- (6) 於2018年12月31日，本集團新進軍邢臺及承德。
- (7) 於2018年12月31日，本集團新進軍宜化、吉首、永州、汝州、鄂州及咸寧。

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

### **按酬金制物業管理服務**

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

### **按包幹制物業管理服務**

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

### **預售服務**

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

### **顧問服務**

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

截止2018年12月31日，本集團向48個小區提供顧問服務，顧問服務面積11.4百萬平方米。於報告期間，本集團已經完成了對萬象美的收購，此前部分計入顧問服務的面積已經轉為由本集團訂約管理的面積。

### 增值服務的服務範圍

秉承「將社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於擴展為社區業主提供的多元化增值業務服務。通過十六年的小區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線上+線下服務體系。本集團聘請客戶經理與小區管家等駐場員工，為業主提供更為便利的社區服務。通過本集團的客戶經理高頻度的拜訪業主與業主溝通，本集團與社區居民建立信任，並對其需求有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理、提供顧問服務、提供平台服務的住宅小區住戶的深度瞭解，本集團與第三方專業的商品及服務供應商合作，為住戶提供更加安全、便捷、舒適的居住環境。

伴隨微信小程序等更加便捷的端口的推廣，通過微信等登錄彩之雲的用戶數量明顯增加，同時，E停車、E能源等生態圈產品公司快速發展，其用戶規模持續上升。為更加真實反映經營實質，我們決定將註冊和活躍用戶的統計口徑改為生態圈口徑，包括彩之雲在APP、微信等端口的用戶和生態圈產品公司的用戶。截至2018年12月31日，彩生活生態圈註冊用戶數增加至約26.4百萬人，其中生態圈活躍用戶數增加至14.0百萬人。截至2018年12月31日止12個月，彩之雲平台累計GMV（「成交金額」）約為人民幣9,448.0百萬元，同比增長24.1%。2018年全年增值服務收入累計人民幣408.4百萬元，同比增長47.5%，毛利率保持在95.7%的相對高位，貢獻溢利33.6%。

具體來看，彩富人生增值計劃累計成交金額達到約人民幣1,770.1百萬元。截至2018年12月31日止12個月，彩富人生的平均投資期限由去年同期的0.47年延長至0.87年，因此貢獻人民幣38.4百萬元收入。在彩富人生等產品的驅動下，2018年網上推廣服務收入同比增長23.5%至人民幣169.4百萬元。

同時，本集團設計出與物業發展商合作的新模式，在提供優質物業管理服務的同時，幫助物業發展商加速盤活其存量資產，即「彩生活車位」。該模式主要針對開發商難以及時銷售的車位資產，將購買人支付的部分購買款以「飯票」形

式，分期逐年返還給購買者在彩之雲的賬號。飯票可以用於支付彩之雲平台上的消費，進而節省購買者未來的成本。截至2018年12月31日止12個月，「彩生活車位」產品累計完成銷售4,150套，帶動銷售及租賃協助的收入同比增長175.2%至人民幣146.6百萬元。「彩生活車位」產品，一方面幫助本集團與房地產開發商形成良性互動，獲取物業服務資源，另一方面，使彩之雲平台上積累了大量由物業發展商返還給買家的「飯票」。飯票作為連接商品、服務的紐帶，將在平台上形成強大的購買力，進而吸引更多優秀供應商以及創業者的加入，形成生態圈良性的正向循環。

此外，2018年3月31日，本集團與「彩惠人生」合作，將社區新零售模式與交納物業管理費的場景結合。社區住戶通過「彩惠人生」購買日常生活所需的商品和服務，可以扣減住戶所需要繳納的物業管理費。由於本集團一綫員工對於社區住戶需求的精準掌握，以及住戶對於本集團的信任，降低商品和服務供應商的營銷費用，同時供應商將部分減少的營銷費用作為物業管理費返還給住戶。「彩惠人生」讓業主享受減免物業費福利，讓優質商家獲得直進社區市場渠道，讓物業管理公司提高收繳率和服務效率，實現參與各方的共贏。在推出九個月後，截止2018年12月31日，彩惠人生累計成交1,824.6千單，累計成交金額為人民幣70.9百萬元，累計沖抵物業管理費人民幣36.2百萬元，為260千個家庭減免了物業管理費。

另一方面，本集團打造開放式的生態圈，與合作夥伴共同探索基於多樣性社區場景的增值業務拓展。目前，整個生態圈平台在不同維度已經有超過40家生態圈企業參與社區服務。其中，e電梯構建覆蓋電梯全生命周期的SaaS(Software-as-a-Service軟件即服務)平台，進入全國215個城市，e電梯平台上綫電梯數量已經突破16萬台，包括超過14萬台非本集團管理社區內的電梯。同時，基於其平台化、數據化改造，e電梯與9家主流保險企業共同推出電梯安全服務保險產品，建立電梯行業「保險+運營+服務」的新模式。

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

## 網上推廣服務

本集團與不同產品及服務供貨商合作，並透過本集團營運的綫上平台彩之雲平台向業主推廣產品或服務。產品及服務供貨商根據其透過彩之雲平台下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。此外，本集團向其提供管理、諮詢服務、平台合作的項目提供系統或軟件，並收取一定的信息系統軟件使用費以提高服務質量及效率。

## 銷售及租賃協助

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

## 其他增值服務

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

## 工程服務的服務範圍

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

工程服務一方面為社區業主提供了安全、舒適的環境，更為推動集團所服務社區的整體智能化變革，落地社區E化服務奠定了硬件基礎條件。

截至2018年12月31日止12個月，本集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造。繼續推動智慧社區模式由3.3版本向4.0版本的完善升級。4.0版本從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過兩個方向對社區加強改造。一是硬件改造，包含電梯遠程監控、二維碼 人臉識別門禁、停

車場車牌識別系統等，實現集中管控、設備代替人工、節能節崗、提升效率和服務品質。二是通過連接社區與本集團總部雲端系統，搭建社區服務平台；比如：通過遠程監控技術，將所管理社區的作業狀態畫面實時傳送至集團總部，對存在隱患部分由集團總部即時下達整改任務並跟進處理結果。

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

### **提供工程服務的安裝服務費**

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

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

### **提供維修及保養服務的服務費**

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

### **設備租賃服務**

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



## 提供節能服務的服務費

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

## 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2018年12月31日止年度，總收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,628.7百萬元增加121.9%至約人民幣3,613.7百萬元。

收益增長主要源於(i)計算收益的總建築面積增加；及(ii)本集團增值服務業務的發展。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2017年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總收入 百分比	金額 人民幣千元	佔總收入 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
物業管理服務	<u>3,064,059</u>	<u>84.8%</u>	<u>1,231,285</u>	<u>75.6%</u>	<u>1,832,774</u>	<u>148.9%</u>
增值服務	<u>408,419</u>	<u>11.3%</u>	<u>276,804</u>	<u>17.0%</u>	<u>131,615</u>	<u>47.5%</u>
工程服務	<u>141,180</u>	<u>3.9%</u>	<u>120,609</u>	<u>7.4%</u>	<u>20,571</u>	<u>17.1%</u>
總收入	<u><b>3,613,658</b></u>	<u><b>100.0%</b></u>	<u><b>1,628,698</b></u>	<u><b>100.0%</b></u>	<u><b>1,984,960</b></u>	<u><b>121.9%</b></u>

## 物業管理服務

截至2018年12月31日止年度，物業管理服務收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣1,231.3百萬元增加148.9%至人民幣3,064.1百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2017年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
按酬金制計算的物業管理服務收費	181,556	5.0%	164,761	10.1%	16,795	10.2%
按包幹制計算的物業管理服務收費	2,605,521	72.2%	911,456	56.0%	1,694,065	185.9%
交付前服務	253,546	7.0%	85,173	5.2%	168,373	197.7%
物業管理顧問服務費	23,436	0.6%	69,895	4.3%	(46,459)	(66.5%)
物業管理服務總額	<u>3,064,059</u>	<u>84.8%</u>	<u>1,231,285</u>	<u>75.6%</u>	<u>1,832,774</u>	<u>148.9%</u>

有關增加主要源於：

- 來自按酬金制收取的服務費的合約面積收益增加人民幣16.8百萬元。主要是由於增加按照酬金制收取服務費的合約面積。於2018年12月31日，按酬金制計算收益的總建築面積由2017年同日的約221.0百萬平方米增加至約242.6百萬平方米，增幅為約21.6百萬平方米或約9.8%；
- 隨著萬象美業務併表，計算收益的總建築面積大幅增加，令來自按包幹制收取服務費的收益增加約人民幣1,694.1百萬元。於2018年12月31日，按包幹制計算收益的總建築面積由2017年同日的約55.2百萬平方米增加約54.0百萬平方米至約109.2百萬平方米；
- 截至2018年12月31日止年度，由於新增預售服務合約，就提供交付前相關服務所收取服務費的收益較截至2017年12月31日止年度所收費用增加約人民幣168.4百萬元；
- 根據顧問服務合約收費所得收益減少人民幣46.5百萬元，主要由於萬象美併入本集團，原深圳市開元國際物業有限公司(「開元國際」)與萬象美於2016年8月2日訂立的一份顧問合約提供顧問服務收費面積轉為按包乾制收取服務費的面積。

## 增值服務

截至2018年12月31日止年度，增值服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣276.8百萬元增至人民幣408.4百萬元，增幅為47.5%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2017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	146,612	4.0%	53,280	3.3%	93,332	175.2%
網上推廣服務	169,448	4.7%	137,208	8.4%	32,240	23.5%
其他增值服務	92,359	2.6%	86,316	5.3%	6,043	7.0%
增值服務費總額	<u>408,419</u>	<u>11.3%</u>	<u>276,804</u>	<u>17.0%</u>	<u>131,615</u>	<u>47.5%</u>

增值服務增長主要由於：

- (a) 銷售及租賃協助收入增加約人民幣93.3百萬元，主要由於「彩生活車位」中介佣金的增加。
- (b) 網上推廣服務於截至2018年12月31日止年度增加約人民幣32.2百萬元，乃由與本集團合作的公司(旨在借助彩之雲平台的社區用戶優勢)快速發展及本集團計算收益的總建築面積增加所推動。因此，網絡推廣服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣137.2百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣169.4百萬元，增幅為23.5%。
- (c) 其他增值服務主要包括(i)能源管理服務；(ii)購物協助；及(iii)其他增值服務。其他增值服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣86.3百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣92.4百萬元，增幅為7.0%，此乃由於本集團年內推出新業務帶動所致。

## 工程服務

截至2018年12月31日止年度，工程服務收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣120.6百萬元增加至人民幣141.2百萬元，增幅為17.1%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2017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						
提供工程服務的安裝服務費	61,371	1.7%	15,478	1.0%	45,893	296.5%
提供維修及保養服務的服務費	14,874	0.4%	47,631	2.9%	(32,757)	(68.8%)
設備租賃收入	48,268	1.3%	41,287	2.5%	6,981	16.9%
提供節能服務的服務費	16,667	0.5%	16,213	1.0%	454	2.8%
工程服務費總額	<b>141,180</b>	<b>3.9%</b>	<b>120,609</b>	<b>7.4%</b>	<b>20,571</b>	<b>17.1%</b>

工程服務收益增加主要源於：

- (a) 截至2018年12月31日止年度的設備安裝服務收入由截至2017年12月31日止年度約人民幣15.5百萬元增至約人民幣61.4百萬元，增幅約為296.5%，主要為進一步實現更佳的客戶體驗，本集團透過專注於工程服務的深圳開元同濟對車位進行改造。
- (b) 隨著E師傅的發展，傳統的物業服務管理開支轉變為線上增值服務，從而導致社區維修及保養服務截至2018年12月31日止十二個月的收益由截至2017年12月31日止十二個月的人民幣47.6百萬元減至人民幣14.9百萬元，減幅為68.8%。
- (c) 社區設備租賃服務費隨著本集團社區設備升級計劃推行而增加人民幣7.0百萬元。
- (d) 能源管理平台的服務費輕微上升人民幣0.5百萬元。

## 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、保安攝錄機電綫、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2018年12月31日止年度,服務成本約為人民幣2,331.2百萬元,較截至2017年12月31日止年度約人民幣898.0百萬元增加159.6%。增加主要由於按包幹制計算收益的建築面積增加。

## 毛利及毛利率

截至2018年12月31日止年度,整體毛利由截至2017年12月31日止年度約人民幣730.7百萬元增加75.5%至約人民幣1,282.5百萬元。毛利增幅與所有業務的收益增幅相若。

截至2018年12月31日止年度的整體毛利率由截至2017年12月31日止年度的約44.9%下降約9.4個百分點至約35.5%。跌幅主要由於毛利率較低的包幹制物業管理收入佔比大幅提升所致。

### (i) 物業管理服務

截至2018年12月31日止年度,物業管理服務的毛利率由截至2017年12月31日止年度的約35.2%下降9.1個百分點至約26.1%,主要原因為按包幹制的物業管理服務的收益增加,而有關服務的毛利率較低。

### (ii) 增值服務

截至2018年12月31日止年度,增值服務的毛利由截至2017年12月31日止年度約人民幣227.0百萬元增至約391.0百萬元,增幅為72.2%。毛利率由截至2017年12月31日止年度的82.0%增加13.7個百分點至截至2018年12月31日止年度的95.7%。增加乃主要由於若干新業務的毛利率較高導致。

### **(iii) 工程服務**

截至2018年12月31日止年度，工程服務的毛利由約人民幣70.5百萬元增至約93.2百萬元，增幅約為32.2%。工程服務毛利率由截至2017年12月31日止年度約58.5%增加約7.5個百分點至截至2018年12月31日止年度約66.0%。增加主要由於來自對本集團所管理車位進行改造的服務費於年內大幅增長，其毛利率相對較高。

### **其他盈利及虧損**

本集團截至2018年12月31日止年度的其他盈利及虧損為盈利約人民幣18.9百萬元，較截至2017年12月31日止年度的盈利約人民幣44.7百萬元減少約57.7%。盈利減少主要由於(i)上年度匯兌虧損約人民幣1.3百萬元，本年度增加至約人民幣35.4百萬元；(ii)上年度處置附屬公司收益約人民幣48.3百萬元，本年度增加至約人民幣59.6百萬元；及(iii)本年度提前贖回的債券虧損約人民幣3.1百萬元。

### **其他收入**

截至2018年12月31日止年度，其他收入為人民幣56.1百萬元，比截至2017年12月31日止年度的約52.7百萬元增長6.5%，主要為(i)銀行存款、應收貸款及貨幣市場基金產生利息收入人民幣45.0百萬元及(ii)無條件的政府補助為人民幣9.3百萬元。

### **銷售及分銷開支**

截至2018年12月31日止年度，銷售及分銷費用為人民幣60.1百萬元，比截至2017年12月31日止年度的約人民幣26.2百萬元增長129.4%，增加主要為彩之雲平台的推廣費。

### **行政開支**

本集團繼續嚴格控制行政開支。行政費用由截至2017年12月31日止年度約人民幣277.2百萬元增加人民幣98.6百萬元至本年度人民幣375.8百萬元，增幅為35.6%。行政費用增加的主要原因是(i)本集團的業務規模隨管理總建築面積的增加而擴大(受惠於合併萬象美)，特別是包幹制總建築面積增加，因此聘用更多管理人員負責總部管理職能及其他中央控制職能，如財務管理及人力資源

服務；及(ii)本集團擴展至更多地區 城市，導致本集團收購的地方物業管理公司的行政開支相應增加。

### **按酬金制向住宅社區支收的開支**

截至2018年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支為約人民幣80.0百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣67.4百萬元增加約18.7%，輕微增加主要由於本集團集中管控的服務(例如財務會計、人力資源、業務營運、法律服務)覆蓋的總建築面積增加，向社區層面服務的有關開支持續增加，繼而導致所回收成本同步增長。

### **融資成本**

截至2018年12月31日止年度，本集團的融資成本為約人民幣299.1百萬元，較截至2017年12月31日止年度的人民幣90.2百萬元增加約231.6%，主要歸因於(i)已發行公司債券的利息開支增加約人民幣4.7百萬元；(ii)已發行資產抵押證券的利息開支增加約人民幣2.8百萬元；及(iii)銀行及其他借款的利息開支增加約人民幣203.0百萬元。

### **購股權**

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

於2014年9月29日、2015年4月30日、2016年3月18日及2018年11月27日，本公司向其僱員、董事及本公司附屬公司的若干非控股股東分別授出45,000,000份、25,000,000份、34,247,488份及19,464,720份購股權，行使價分別為每份6.66港元、11.00港元、5.76港元及4.11港元。截至2018年12月31日止年度以股份為基礎的支付開支約為人民幣10.8百萬元。

### **投資物業的公允價值變動**

本集團投資物業的公允價值變動由2017年同期約人民幣2.8百萬元增加約225.0%至截至2018年12月31日止年度約人民幣9.1百萬元。投資物業的公允價值變動主要由於市值上漲。

## **所得稅開支**

本集團所得稅開支由截至2017年12月31日止年度約人民幣106.0百萬元增加43.3%至截至2018年12月31日止年度約人民幣151.9百萬元，增加主要由於企業所得稅即期稅項由2017年的約人民幣123.7百萬元增加約55.9%至約人民幣192.8百萬元。

## **物業、廠房及設備**

於2018年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面值由2017年12月31日約人民幣239.9百萬元輕微減少約1.3%至約人民幣236.8百萬元。

## **無形資產**

於2018年12月31日，本集團所持有無形資產的賬面值為約人民幣1,146.9百萬元（2017年12月31日：人民幣1,274.5百萬元）。無形資產採購成本增加主要由於本集團所收購附屬公司訂立的物業管理合約數目有所增加，有關合約以收益法估值。該等無形資產估值均由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行評估並出具獨立評估報告。

## **投資物業**

於2018年12月31日，本集團持有投資物業約人民幣123.5百萬元（2017年12月31日：人民幣70.6百萬元）。該等投資物業均由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行評估並出具獨立評估報告。投資物業的變動主要由於(i)本年度處置投資物業約人民幣16.3百萬元；及(ii)新增投資物業約人民幣60.3百萬元。

## **指定按公允價值計入其他全面收益的權益工具**

於2018年12月31日被指定為按公允價值計入其他全面收益的權益工具是指若干按公允價值計量的非上市股本證券，主要變動包含：(i)深圳市美易家商務服務集團股份有限公司的股本投資於2018年12月31日的公允價值約人民幣75.3百萬元，乃由獨立合資格專業估值師進行的估值而達致；(ii)年內公司收回蕪湖歌斐資產管理有限公司投資成本人民幣60.0百萬元；(iii)於2018年內，本集團亦合共投資人民幣45.2百萬元於多間實體，相當於投資對象介乎1%至20%的股本權益。上述被投資主體主要從事社區相關的服務，截止2018年12月31日按公允價值計量的投資金額為人民幣120.5百萬元。



## 商譽

截至2018年12月31日止年度，本集團已收購5間公司，所產生商譽約為人民幣46.8百萬元，同時，本集團出售3間附屬公司，導致商譽減少約人民幣6.8百萬元。根據本公司管理層作出的減值評估，概無跡象顯示出現任何有關商譽的減值，故毋須就截至2018年12月31日止年度計提減值撥備。

## 遞延稅項

於2018年12月31日，本集團因信貸虧損撥備而產生的遞延稅項資產為約人民幣49.0百萬元，本集團因無形資產攤銷、指定按公允價值計入其他全面收益的權益工具公允價值調整、物業公允價值調整及合約資產及其他的暫時差額而產生的遞延所得稅負債合共為約人民幣308.6百萬元。

## 銀行結餘及現金

於2018年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為等值人民幣2,666.9百萬元，較2017年12月31日約人民幣1,847.5百萬元增加44.4%。銀行結餘及現金增加主要來自(i)經營活動產生淨現金流入約人民幣525.9百萬元；(ii)投資活動所產生淨現金流入約人民幣122.3百萬元；及(iii)融資活動所產生淨現金流入約人民幣162.4百萬元。

## 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社區、交付前服務及顧問服務安排的物業管理服務收入、增值服務收入及工程服務收入。

於2018年12月31日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣629.7百萬元，較2017年12月31日約人民幣549.3百萬元增加約人民幣80.4百萬元，主要原因為：(i)年內按包幹制計算收益的總建築面積增加；及(ii)增值服務業務的快速發展同步導致的收入大幅上漲。

其他應收款項及預付款項由2017年12月31日約人民幣478.6百萬元增至2018年12月31日約人民幣720.9百萬元，增加主要由於：(i)本年度合夥人及供應商支付的按金增加約人民幣340.0百萬元；(ii)預付供應商的款項減少約人民幣156.2百萬元。

元，主要是由於年內預付款項的使用所致；(iii)本集團於本年度通過出售附屬公司處置若干社區，導致出售附屬公司的應收代價增加約人民幣32.0百萬元。

### **代表住戶付款 收款**

代表住戶付款 收款指本集團按酬金制、包幹制及顧問服務安排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分地位，故一般並無獨立銀行賬戶。就此等住宅社區的物業管理辦事處的日常管理而言，該等管理處的所有交易(包括收集物業管理費及結付日常開支)乃透過本集團的司庫職能結付。應收住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指本集團代表住宅社區支付的開支超出向該住宅社區住戶收取的物業管理費。應付住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指向該住宅社區住戶收取的物業管理費超出本集團代表住宅社區支付的開支。

代表住戶付款的結餘增加及代表住戶收款的結餘增加，主要由於本集團計算收益的管理總建築面積不斷增長，加上本集團管理系統內新訂立的項目涉及的物業管理費收款日期與項目發生選擇性成本的時間有別。

### **貿易應付款項及其他應付款項及應計款項**

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

貿易應付款項由2017年12月31日約人民幣284.2百萬元增至2018年12月31日約人民幣504.4百萬元，主要由於本集團包幹制物業管理服務業務及交付前服務業務錄得增長。

其他應付款項及應計款項由2017年12月31日約人民幣1,207.8百萬元減少至2018年12月31日約人民幣967.7百萬元，主要由於因自2018年1月1日起應用香港財務報告準則第15號後客戶墊款入賬列作「合約負債」。

## 股本

於2018年12月31日，本公司的已發行股份總數為1,328,638,000股(2017年12月31日：995,741,000股)，股本為132,864,000港元，相當於人民幣106,800,000元(2017年12月31日：99,574,000港元，相當於人民幣78,945,000元)。

## 現金狀況

於2018年12月31日，本集團的現金總額(包括已質押銀行存款)由2017年12月31日約人民幣2,224.7百萬元增加約35.4%至約人民幣3,012.9百萬元。在現金總額中，銀行存款約人民幣346.0百萬元(2017年12月31日：約人民幣377.2百萬元)已被質押作為本集團提取貸款的擔保，以將本集團首次公開發售所得淨款項由離岸實體轉移至境內實體。

財務狀況持續穩健。於2018年12月31日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約為1.3倍(2017年12月31日：約1.6倍)。

## 借款及本集團資產抵押

於2018年12月31日，本集團合共有銀行及其他借款約人民幣3,083.8百萬元(2017年12月31日：約人民幣2,069.2百萬元)，當中約人民幣349.6百萬元(2017年12月31日：人民幣371.7百萬元)由本集團銀行存款抵押，及約人民幣673.8百萬元(2017年12月31日：人民幣175.3百萬元)由本公司於數家附屬公司的股權抵押，而餘下約人民幣2,060.4百萬元為信用貸款。

## 資本負債淨比率

於2018年12月31日的資本負債淨比率為19.1%(2017年12月31日：12.4%)，乃由於年內提取額外銀行貸款約人民幣1,014.6百萬元及發行100.0百萬元資產證券化所致。資本負債淨比率由債務淨額(包括借貸、已發行公司債券及資產抵押證券、並扣減銀行結餘及現金、有抵押銀行存款及按公允價值計入損益的金融資產)除以權益總額計量。

## 匯兌風險

本集團因於2018年3月在香港融資94.0百萬美元，需承受匯率波動風險的影響。於報告期內，本集團錄得外匯損失淨額約人民幣35.4百萬元。而本集團業務主要集中在中國大陸地區，經營上無須承受匯兌波動風險。

截至2018年12月31日，本集團並無訂立任何外匯風險對沖安排，而本集團經營現金流量無須承受匯兌波動風險。

### **僱員及薪酬政策**

於2018年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團約有14,161名僱員（2017年12月31日：約7,213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。

### **股息分派**

董事建議於2019年6月28日（星期五）向全體於2019年5月30日（星期四）已登記為本公司股份持有人的人士宣派末期股息每股18港仙，合共239,154,862港元（須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）批准）。總金額將自本公司股份溢價賬撥付。

### **股東週年大會**

本公司將於2019年5月22日（星期三）舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以港交所證券上市規則（「上市規則」）所規定的形式刊登及寄發。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

- (a) 為釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2019年5月16日（星期四）至2019年5月22日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合本公司股東資格以出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2019年5月15日（星期三）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

- (b) 為釐定享有建議末期股息(須待股東於股東週年大會批准)的權利,本公司將於2019年5月28日(星期二)至2019年5月30日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息,未登記的本公司股份持有人須於2019年5月27日(星期一)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。

## 企業管治守則

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文。董事會認為,截至2018年12月31日止年度,本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文,惟守則條文E.1.2條除外。

就企業管治守則守則條文第E.1.2條,薪酬委員會主席及其他董事由於其他業務責任而並無出席本公司於2018年5月29日舉行的股東週年大會,且並無委派代表出席股東週年大會。

## 年度業績的審閱

本公司截至2018年12月31日止年度的年度業績已獲三名獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生組成的審核委員會審閱。

## 董事進行證券交易的標準守則

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」)。本公司已向全體董事作出具體查詢,而全體董事已確認彼等於截至2018年12月31日止年度一直遵守標準守則及證券交易守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

截至2017年12月31日，受託人就股份激勵計劃收購合共1,766,000股本公司股份，總代價為人民幣9,010,000元。於截至2018年12月31日止年度內，根據股份激勵計劃收購之所有1,766,000股本公司股份均獎授予合資格僱員，作為對其表現及為本集團作出貢獻的嘉獎。於授出日期的獎勵股份公允價值人民幣5,909,000元已確認為開支，而已付代價與獎勵股份公允價值之間的差額人民幣3,101,000元已借記至保留溢利。

於截至2018年12月31日止年度內，受託人就股份激勵計劃收購合共1,597,000股本公司股份，代價為人民幣5,585,000元。截至2018年12月31日，已收購1,597,000股本公司股份，並自股東權益中扣除就該等股份支付的總代價人民幣14,595,000元，而於2018年收購的上述股份尚未授予本集團合資格僱員或顧問。

根據本集團與花樣年集團訂立的買賣協議，交易代價乃透過向花樣年控股發行231,500,000股本公司普通股及現金人民幣1,014,174,000元(其中人民幣595,487,000元已於本年度結付)支付，而餘額人民幣418,687,000元確認為應付同系附屬公司款項。該等股份已於2018年3月7日發行，而根據股份於該日期的報價，已發行股份的公允價值為1,122,775,000港元(相當於人民幣907,225,000元)。

於2018年1月5日，本公司向本公司現有非控股股東發行87,246,000股新普通股，認購價為每股5.00港元，總代價為人民幣352,296,000元。認購價較於2018年1月5日(即認購協議日期)在聯交所所報之收市價5.43港元折讓約7.92%。該等股份在各方面與當時已發行股份享有同等權益。

截至2018年12月31日止年度，本公司於行使購股權時共發行14,151,000股每股面值0.10港元的普通股，總代價合共人民幣75,870,000元。年內購股權的行使價介乎每股5.76港元至6.66港元。新普通股在各方面均與當時現有股份享有同等權益。

除上文所披露者外，截至2018年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 刊載年度業績及年報

本業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.colourlife.hk](http://www.colourlife.hk))。本公司截至2018年12月31日止年度的年報(當中載有上市規則所規定的一切資料)將於稍後寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

## 致謝

本公司的發展離不開社會各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴及客戶的信任和支持致以衷心的謝意。本公司將緊抓貼近客戶與輕資產發展思維，不斷地顛覆式創新，成為社區服務企業的領導者，在夢想的牽引下為客戶創造更大的價值！本公司竭誠為股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報！

承董事會命  
彩生活服務集團有限公司  
**Colour Life Services Group Co., Limited**  
執行董事兼行政總裁  
唐學斌

香港，2019年3月27日

於本公告日期，本公司執行董事為唐學斌先生、董東先生及黃瑋先生；本公司非執行董事為潘軍先生及周鴻禕先生；及本公司獨立非執行董事為譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生。