

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2017年12月31日止年度業績公告**

**摘要**

- 截至2017年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利較截至2016年12月31日止年度約人民幣187.8百萬元增加約70.8%至約人民幣320.7百萬元。
- 社區租賃、銷售及其他增值服務的分部溢利約為人民幣217.9百萬元(2016年：約人民幣121.5百萬元)，佔2017年分部溢利總額約42.9%，而2016年則佔約30.2%。
- 每股基本盈利由2016年約人民幣18.78分增至2017年約人民幣32.19分，增幅為約71.4%。
- 於2017年12月31日，本集團的銀行結餘及現金合共約為人民幣856.7百萬元(2016年：約人民幣754.8百萬元)，較2016年12月31日增加約13.5%。
- 董事會建議就截至2017年12月31日止年度派付末期股息每股15.00港仙，派息率約為50%。
- 於2017年12月31日，本集團的平台服務面積由2016年12月31日約769.5百萬平方米增加約130.7百萬平方米至約900.2百萬平方米。

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2017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

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	3	<b>1,628,698</b>	1,342,069
銷售及服務成本		<b>(898,020)</b>	(756,280)
毛利		<b>730,678</b>	585,789
其他收益及虧損	4	<b>(5,103)</b>	(30,868)
其他收入	4	<b>52,715</b>	19,562
銷售及分銷開支		<b>(26,167)</b>	(13,477)
行政開支		<b>(277,215)</b>	(297,505)
按酬金制向住宅社區支收的開支		<b>67,409</b>	66,255
融資成本	5	<b>(90,236)</b>	(38,004)
投資物業的公平值變動		<b>2,840</b>	5,503
分佔聯營公司業績		<b>(279)</b>	796
分佔合營企業業績		<b>1,988</b>	(258)
除稅前溢利		<b>456,630</b>	297,793
所得稅開支	6	<b>(105,981)</b>	(81,782)
年內利益	7	<b>350,649</b>	216,011
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售投資的公平值變動		<b>1,897</b>	23,103
可供出售投資公平值變動的 遞延稅務影響		<b>(474)</b>	(5,776)
年內其他全面收益，減所得稅		<b>1,423</b>	17,327
年內全面收益總額		<b>352,072</b>	233,338

綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		<b>320,657</b>	187,785
— 非控股權益		<b>29,992</b>	28,226
		<b>350,649</b>	216,011
以下人士應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		<b>322,080</b>	205,112
— 非控股權益		<b>29,992</b>	28,226
		<b>352,072</b>	233,338
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	9	<b>32.19</b>	18.78

# 綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		168,679	180,757
投資物業		70,554	92,528
於聯營公司的權益		23,692	7,728
於合營企業的權益		45,645	850
可供出售投資		148,457	133,303
無形資產		241,046	210,303
商譽		917,440	749,580
貿易應收款項	10	10,983	8,247
其他應收款項及預付款項		6,989	7,489
應收貸款		44,794	9,750
遞延稅項資產		37,342	26,506
應收一名董事款項		323	343
就潛在收購附屬公司支付的按金		52,793	142,537
		<b>1,768,737</b>	<b>1,569,921</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		7,331	2,486
應收客戶合約工程款項		43,693	41,018
貿易應收款項	10	381,716	270,525
其他應收款項及預付款項		315,751	196,027
應收貸款		39,550	217,500
代表住戶付款		406,827	259,802
應收同系附屬公司款項		109,743	34,550
應收附屬公司非控股股東款項		113,153	82,330
應收關連方款項		15,477	16,168
應收聯營公司款項		27,567	1,434
應收合營企業款項		5,292	–
應收一名董事款項		60	60
按公平值計入損益的金融資產 (「按公平值計入損益的金融資產」)		191,898	83,275
抵押銀行存款		377,175	492,675
銀行結餘及現金		856,680	754,837
		<b>2,891,913</b>	<b>2,452,687</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項		13,778	16,746
貿易應付款項	11	221,172	113,991
其他應付款項及應計款項		624,959	596,177
代表住戶收款		157,872	156,442
應付同系附屬公司款項		12,740	7,442
應付附屬公司非控股股東款項		16,472	32,886
應付聯營公司款項		13,513	7,564
應付合營企業款項		7,153	326
稅項負債		179,000	136,799
一年內到期的借款		454,030	161,506
一年內到期的公司債券		16,300	14,436
一年內到期的已發行資產抵押債券		42,533	37,642
		<u>1,759,522</u>	<u>1,281,957</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,132,391</u>	<u>1,170,730</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,901,128</u>	<u>2,740,651</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		79,773	73,941
應付一間同系附屬公司款項		2,271	9,859
一年後到期的借款		270,570	498,788
一年後到期的公司債券		536,302	388,149
一年後到期的已發行資產抵押債券		185,204	237,442
<b>非流動負債總額</b>		<u>1,074,120</u>	<u>1,208,179</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,827,008</u>	<u>1,532,472</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	78,945	79,325
儲備		1,641,855	1,379,597
本公司擁有人應佔權益		<u>1,720,800</u>	<u>1,458,922</u>
非控股權益		106,208	73,550
<b>權益總額</b>		<u>1,827,008</u>	<u>1,532,472</u>

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 1. 一般資料

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

綜合財務報表以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

## 2. 應用新訂及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂

### 本年度已強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則之修訂。

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

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

### 香港會計準則第7號（修訂本）披露計劃

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

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

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

## 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
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 <sup>1</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>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款的交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第9號金融工具一併應用的 香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資 <sup>4</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>2</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期的 年度改進的一部分 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	作為香港財務報告準則2015年至2017年週期的 年度改進的一部分 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號就分類及計量金融資產、金融負債、一般對沖會計及金融資產的減值規定引入新規定。

香港財務報告準則第9號中與本集團有關的主要規定載列如下：

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

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

#### 分類及計量

- 分類為可供出售投資按公平值列賬的非上市股本證券：根據香港財務報告準則第9號，該等證券符合資格指定為按公平值計入其他全面收益，並且本集團計劃將該等證券指定為按公平值計入其他全面收益，然而，根據香港財務報告準則第9號，於2018年1月1日在投資重估儲備累計的公平值收益或虧損人民幣32,667,000元將不再分類至損益，情況與目前處理方式有所不同。此舉將影響日後於本集團損益及其他全面收益確認的金額，惟將不會影響全面收益總額；
- 分類為可供出售投資按成本減值列賬的股本證券：該等證券根據香港財務報告準則第9號符合資格指定為按公平值計入其他全面收益，本集團將於報告期結算日按公平值計量該等證券，公平值收益或虧損將確認為其他全面收益並於投資重估儲備中累計。首次應用香港財務報告準則第9號時，本公司董事認為，截至2018年1月1日，該等證券將不會有重大公平值收益或虧損調整至投資重估儲備；及
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續按目前根據香港會計準則第39號計量的相同基準計量。

#### 減值

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

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



## 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」

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

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

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

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

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

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

## 香港財務報告準則第16號「租賃」

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

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

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

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

此外，香港財務報告準則第16號要求全面的披露。

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

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

此外，應該新規定將導致上述計量、呈列方式及披露出現變動。

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

### 3. 收益及分部資料

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

本集團三個可呈報經營分部如下：

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

可呈報及經營分部的會計政策與本集團的會計政策一致。分部溢利代表各分部所賺取的溢利，並未分配投資物業的公平值變動、按公平值計入損益的金融資產的公平值變動、分佔聯營公司及合營企業業績、利息收入、融資成本、以股份為基礎的付款開支、匯兌(虧損)收益、出售附屬公司的收益及中央行政開支。有關計量向主要營運決策人呈報以分配資源及評估分部表現。

分部間收益按現行市場收費支銷，並於綜合計算時對銷。

## 分部收益及業績

本集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析如下。

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

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

#### 其他分部資料

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

物業 管理服務	社區租賃、 銷售及 其他增值 服務	工程服務	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

#### 截至2016年12月31日止年度

計入分部溢利計量的分部資料：

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

#### 分部資產及負債

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

#### 主要服務收益

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

## 地區資料

本集團來自外部客戶的收益主要源自中華人民共和國(「中國」)營運業務，而本集團的非流動資產位於中國。

## 有關主要客戶的資料

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

## 4. 其他收益及虧損以及其他收入

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

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

## 5. 融資成本

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

## 6. 所得稅開支

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

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

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

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



年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

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

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

## 7. 年內溢利

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

## 8. 股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
--	----------------	----------------

年內確認分派的股息：

2016年末期股息每股10.00港仙

(2016年：2015年末期股息每股10.00港仙)

**86,718**

**84,695**

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

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2017年	2016年
--	-------	-------

盈利(人民幣千元)

用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔  
年內溢利)

**320,657**

**187,785**

股份數目(千股)

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數

**996,174**

1,000,119

具潛在攤薄效應普通股的影響：

購股權

-

-

用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

**996,174**

**1,000,119**

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

## 10. 貿易應收款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項	410,592	284,667
保留應收款項	679	4,008
將予發出的發票(附註)	<u>20,869</u>	<u>14,948</u>
	<b>432,140</b>	303,623
減：呆賬撥備	<u>(39,441)</u>	<u>(24,851)</u>
貿易應收款項總額	<u>392,699</u>	<u>278,772</u>
分類為：		
非流動	10,983	8,247
流動	<u>381,716</u>	<u>270,525</u>
	<u><b>392,699</b></u>	<u><b>278,772</b></u>

附註：安裝節能照明系統的客戶主要為本集團管理的住宅社區，本集團容許該等客戶於48個月免息期內分期繳付安裝費。根據本集團與客戶的協議，本集團於該等住宅社區安裝節能系統，並於48個月期內的每月底向住宅社區徵收費用。截至2017年及2016年12月31日止年度，未發賬單的安裝收益按每年8.0%的實際利率貼現。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的安裝收益於綜合財務狀況表確認為「將予發出的發票」。

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

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

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

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

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

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

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

## 11. 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：

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

## 12. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於2016年1月1日、2016年12月31日及 2017年12月31日	<u>50,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
已發行及繳足：		
於2016年1月1日及2016年12月31日	1,000,119	100,012
於購回股份後註銷	<u>(4,378)</u>	<u>(438)</u>
於2017年12月31日	<u>995,741</u>	<u>99,574</u>
		金額 人民幣千元
於綜合財務報表列示：		
於2017年12月31日		<u>78,945</u>
於2016年12月31日		<u>79,325</u>

## 管理層討論及分析

### 業務概覽

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

本集團擁有三個主要的業務分部：

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

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

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

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

## 物業管理服務

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

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

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

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

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

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

## 地理分佈

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



### 華南區

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

40. 梅州
41. 漳平
42. 三亞
43. 瑞金
44. 文昌
45. 萍鄉
46. 樟

### 華東區

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

78. 青島
79. 紹興
80. 太倉
81. 溫州
82. 海寧
83. 濟南
84. 宿遷
85. 泰安
86. 荷澤
87. 淮北
88. 金華
89. 聊城
90. 台和
91. 太莊
92. 東莊
93. 濰坊
94. 東營
95. 德州
96. 寧波

### 西南區

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

116. 銅仁
117. 宜州
118. 重慶
119. 資陽
120. 安順
121. 北海
122. 廣漢
123. 昆明
124. 廣元
125. 內江
126. 都勻
127. 福泉
128. 龍裏
129. 麻江
130. 巴中
131. 梧州
132. 畢節
133. 峨眉山
134. 樂山
135. 六盤水
136. 黔東南
137. 欽州
138. 文山
139. 玉林
140. 宜賓

### 東北區

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

### 西北區

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

### 華北區

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

### 華中區

181. 長沙
182. 新鄉
183. 益陽
184. 鄭州
185. 武漢
186. 郴州
187. 開封

### 188. 安陽

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

### 中國非大陸區域

222. 香港

### 海外區

223. 新加坡



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

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

附註：

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

於2017年12月31日，本集團的合約總建築面積覆蓋範圍已延伸至中國222個城市及1個海外國家新加坡。截至2017年12月31日，本集團訂約管理2,271個住宅小區，合約管理總建築面積合共約為404.3百萬平方米，並與113個住宅小區訂立顧問服務合約，顧問服務合約管理總建築面積合共約為31.7百萬平方米。本集團主要透過取得新服務委聘進行業務擴展。下表載列本集團所管理、提供顧問服務及合作項目的住宅小區合計合約管理總建築面積及數目於2017年末的變動：

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

附註：

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

### 物業發展商性質

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

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

## 物業管理服務模式

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

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

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

截至2017年12月31日，本集團聘用超過38,911名駐場人員以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包幹制管理的住宅小區內住宅物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水平會因物業種類及位置等因素而有所差別。

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

附註：

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

### 物業管理服務的服務範圍

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

## 按酬金制計算的物業管理服務收費

根據酬金制，本集團本質上是擔當業主的代理。本集團有權保留業主支付物業管理費的約定百分比(一般為10%)為本集團的收益。剩餘的物業管理費則用作物業管理的運營資金，以補足與物業管理工作有關的開支。截至2017年12月31日，本集團按酬金制管理的總建築面積達到334.2百萬平方米，其中221.0百萬平方米為已經產生收入的面積，剩餘113.2百萬平方米為暫未入伙的面積，將於未來逐漸轉化為計算收益的建築面積。

## 按包幹制計算的物業管理服務收費

根據包幹制，本集團有權將向業主收取的全部物業管理費確認為收益，並從物業管理費中支付與物業管理先關的開支。因此，相關成本確認為本集團的銷售及服務成本。截至2017年12月31日，本集團按包幹制管理的總建築面積達到70.1百萬平方米，其中55.2百萬平方米為已經產生收入的面積，剩餘14.9百萬平方米為暫未入伙的面積，將於未來逐漸轉化為計算收益的建築面積。

## 預售服務

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

## 物業管理顧問服務費

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

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

### 社區租賃、銷售及其他增值服務

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

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

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

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

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

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

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

#### 社區租賃、銷售及其他增值服務的服務範圍

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

#### 公共空間租賃協助

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

#### 網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費

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



## 住宅及零售單位租賃及銷售協助

集團將(i)有意出租物業的業主轉介至獨立第三方物業代理，代理以第一手租客身份租用單位，再將單位轉租予分租租客；或(ii)向第三方物業代理轉介個案，協助業主完成出售。我們就每宗來自物業代理的成功轉介收取費用，亦自授予物業代理使用我們的在線租賃數據平台產生收益。

## 辦公室分租及其他增值服務

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

## 工程服務

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

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

2017年本集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造。繼續推動智慧社區模式由3.3版本向4.0版本的完善升級。4.0版本從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過兩個方向對社區加強改造。一是硬件改造，包含遠程監控電梯、二維碼、人臉識別門禁、停車場車牌識別系統等，實現集中管控、設備代替人工、節能節崗、提升效率和服務品質，同時通過將社區連接至集團總部雲端系統，搭建社區服務平台；(比如：通過遠程監控技術，將所管理社區的作業狀態畫面實時傳送至集團總部雲端系統，對存在隱患部分由集團總部雲端系統向駐場員工下達整改任務)。

## 工程服務的服務範圍

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

### 提供工程服務的安裝服務費

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

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

### 提供維修及保養服務的服務費

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

### 設備租賃服務

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

### 提供節能服務的服務費

本集團向其管理或提供諮詢服務的住宅社區提供節能服務，包括安裝節能設施及設備租賃服務。透過安裝及使用尖端節能設備，本集團協助社區減少能源消耗。

## 財務回顧

### 收益

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

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

### 物業管理服務

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

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

有關增加主要源於：

- (a) 截至2017年12月31日止年度，由於集團實行平台輸出戰略，對物業管理公司的收購活動減少，導致來自按酬金制收取的物業管理服務費的收益保持平穩，微增約人民幣0.8百萬元。按酬金制計算收益的總建築面積由2016年同日的約218.0百萬平方米增加至約221.0百萬平方米，增幅為約3.0百萬平方米或約1.4%；

- (b) 隨著計算收益的總建築面積增加，來自按包幹制收取服務費的收益增加約人民幣153.3百萬元。於2017年12月31日，按包幹制計算收益的總建築面積由2016年同日的約50.2百萬平方米增加約5.0百萬平方米至約55.2百萬平方米；
- (c) 截至2017年12月31日止年度，由於完成預售服務合約，就提供預售相關服務所收取服務費的收益較截至2016年12月31日止年度所收費用減少約人民幣6.6百萬元。
- (d) 根據顧問服務合約收費所得收益增加人民幣24.7百萬元，主要由於深圳市開元國際物業有限公司(「開元國際」)與萬象美於2016年8月2日訂立一份顧問合約而於本年內收取顧問服務合約下的服務費所致。

#### 社區租賃、銷售及其他增值服務

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

社區租賃、銷售及其他增值服務收益的分析如下：

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

社區租賃、銷售及其他增值服務增長乃主要源於：

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

## 工程服務

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

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

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 截至2017年12月31日止年度的設備安裝服務收入由截至2016年12月31日止年度約人民幣36.2百萬元減至約人民幣15.5百萬元，減幅約為57.3%，乃按完工時間表釐定；
- (b) 截至2017年12月31日止年度，社區維修及保養服務的收益較截至2016年12月31日止年度輕微增加1.0%；
- (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10.0百萬元；
- (d) 租賃節能裝置及能源管理平台的服務費用上升人民幣4.7百萬元。

## 銷售及服務成本

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

## 毛利及毛利率

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

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

### (i) 物業管理業務

截至2017年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約35.6%下降0.4百分點至約35.2%，主要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) 社區租賃、銷售及其他增值服務

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

### (iii) 工程服務

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

### 其他盈利及虧損

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

### 其他收入

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

### 銷售及分銷開支

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



## 行政開支

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

## 按酬金制向住宅社區支收的開支

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

## 融資成本

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

## 購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

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

## 投資物業的公平值變動

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

## 所得稅開支

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

## 物業、廠房及設備

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

## 無形資產

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

## 投資物業

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

## 可供出售投資(「可供出售投資」)

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

## 商譽

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

## 遞延稅項

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

## 銀行結餘及現金

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

## 貿易應收款項及其他應收款項以及預付款項

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

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

本集團其後收回貿易應收款項總結餘超過人民幣74.1百萬元。

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

## 代表住戶付款／收款

代表住戶付款／收款指本集團按酬金制所管理住宅社區的物業管理處的流動賬目。由於此等住宅社區的物業管理辦事處並無獨立法人身份地位，故一般並無獨立銀行賬戶。就此等住宅社區的物業管理辦事處的日常管理而言，該等管理處的所有交易(包括收集物業管理費及結付日常開支)乃透過本集團的司庫職能結付。應收住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指本集團代表住宅

社區支付的開支超出向該住宅社區住戶收取的物業管理費。應付住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指向該住宅社區住戶收取的物業管理費超出本集團代表住宅社區支付的開支。

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

### 貿易應付款項及其他應付款項以及應計款項

貿易應付款項及其他應付款項以及應計款項主要包括分包服務的應付款項、根據包幹制代表住戶收款、根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款的應付款項、預收客戶款項、已收按金、應計員工成本、其他應付稅項、退休福利供款撥備及收購附屬公司的應付代價。

貿易應付款項由2016年12月31日約人民幣114.0百萬元增至2017年12月31日約人民幣221.2百萬元，主要由於本集團根據包幹制進行的物業管理服務業務以及其社區租賃，銷售及其他增值服務業務錄得增長。

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

### 公司債券

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

於2017年12月31日，本集團公司債券餘額約為人民幣552.6百萬元。

## 已發行資產抵押證券(「資產抵押債券」)

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

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

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

## 按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益的金融資產」)

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

## 股本

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

## 現金狀況

於2017年12月31日，本集團的現金總額(包括已質押銀行存款)由2016年12月31日約人民幣1,247.5百萬元減少約1.1%至約人民幣1,233.9百萬元。在現金總額中，銀行存款約人民幣377.2百萬元(2016年12月31日：約人民幣492.7百萬元)已被質押作為本集團提取貸款的擔保，以將本集團首次公開發售所得淨款項由離岸實體轉移至境內實體。

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

## 借款及本集團資產抵押

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

## 資本負債淨比率

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

## 匯兌風險

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

## 僱員及薪酬政策

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

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

## 報告期後事項

於報告日期後，本集團發生以下重大事項：

- (a) 本公司若干附屬公司與花樣年控股訂立多份協議，花樣年控股同意向本公司轉讓其於深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)之100%實益權益及其於萬象美之100%股權。代價構成現金代價人民幣1,014,174,000元及本公司發行231,500,000股普通股。是項收購於2018年2月28日完成。

- (b) 本公司於2018年1月5日以代價每股5.00港元向現有股東發行87,246,000股新普通股。配售之股份相當於本公司現有已發行股本約8.76%。
- (c) 於2018年1月，深圳彩生活根據證券化安排發行資產抵押債券，抵押品為物業管理費之未來盈利，並由花樣年中國擔保。資產抵押債券按2.0%折現率發行，總面值為人民幣100,000,000元，按介乎6.5%至7.3%年利率計算。根據證券化安排，本金及利息將每半年支付，到期日由2019年1月至2021年1月。實際年利率介乎6.9%至7.5%。

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

## 股息分派

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

## 股東週年大會

本公司將於2018年5月29日舉行股東週年大會，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2018年5月23日(星期三)至2018年5月29日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合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2018年5月21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。



- (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2018年6月4日(星期一)至2018年6月5日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，未登記的本公司股份持有人須於2018年6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。

## 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2017年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟守則條文E.1.2條除外。

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

## 年度業績的審閱

本公司截至2017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」)。本公司已就董事於截至2017年12月31日止年度有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2017年12月31日止年度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

### 股份激勵計劃

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

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

### 購回股份

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

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

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

### 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2017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，2018年3月19日

於本公告日期，董事會包括執行董事唐學斌先生及董東先生；非執行董事潘軍先生、林錦堂先生及周鴻禕先生；及獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生。