

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Greentown Service Group Co. Ltd.**

**綠城服務集團有限公司**

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**截至2018年12月31日止年度的  
全年業績公告**

綠城服務集團有限公司(「本公司」、「綠城服務」、「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」)截至2018年12月31日止年度的合併業績，連同截至2017年12月31日止年度的比較數字如下。

**摘要**

**本集團財務表現**

- 收入為人民幣6,709.9百萬元，和2017年全年業績收入人民幣5,140.1百萬元相比，同比增長30.5%。
- 本集團收入來自於三個主要業務：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務收入依然為本集團最大收入和利潤來源，達人民幣4,460.7百萬元，佔本集團收入的66.5%。相較於2017年全年人民幣3,559.6百萬元，同比增長25.3%；(ii)園區服務收入達人民幣1,309.8百萬元，佔本集團收入的19.5%。與2017年全年相比，同比增長45.5%；(iii)諮詢服務收入達人民幣939.5百萬元，佔本集團收入的14.0%，與2017年全年相比，同比增長38.1%。

- 毛利達人民幣1,197.7百萬元，較2017年全年人民幣946.4百萬元同比增長26.6%。毛利率為17.8%，較2017年全年略下降0.6個百分點；毛利率下降的主要原因為園區服務毛利率的下降。
- 年內利潤為人民幣465.7百萬元，較2017年同比增長18.8%；公司權益股東應佔利潤為人民幣483.3百萬元，與2017年全年相比增長24.7%；剔除2018年期權費用影響(人民幣26.4百萬元)，公司權益股東應佔利潤同比增長31.5%。淨利率(公司權益股東應佔利潤除以收入)為7.2%，較2017年的7.5%略下降0.3個百分點。基本及攤薄每股盈利為人民幣0.17元，同比增長21.4%。
- 2018年集團現金及現金等價物為人民幣2,180.0百萬元，與2017年的人民幣1,836.5百萬元相比，同比上升18.7%。
- 董事會建議派發2018年末期股息為每股港幣0.075元(2017年：每股港幣0.06元)。

綜合損益及其它全面收入表  
截至2018年12月31日止年度  
(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

		2018	2017
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
收入	4	6,709,906	5,140,059
銷售成本		<u>(5,512,253)</u>	<u>(4,193,669)</u>
毛利		1,197,653	946,390
其他收入	5	12,920	12,784
其他淨收益	5	23,187	6,747
銷售及營銷開支		(59,367)	(22,532)
行政開支		(597,319)	(415,952)
其他經營開支		<u>(60,900)</u>	<u>(42,914)</u>
經營利潤		<u>516,174</u>	<u>484,523</u>
融資收入		18,156	18,904
融資成本		<u>(23)</u>	<u>—</u>
融資收入／(成本)淨額		<u>18,133</u>	<u>18,904</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		(22,785)	7,297
分佔合營公司利潤減虧損		1,863	306
收購子公司獲利		—	419
處置子公司獲利		—	709
收購聯營公司獲利		—	53
視作處置合營公司虧損		—	(4,500)
出售合營公司獲利		—	1,208
出售聯營公司獲利	6	<u>115,668</u>	<u>—</u>
稅前利潤	7	629,053	508,919
所得稅	8	<u>(163,319)</u>	<u>(116,849)</u>
年內利潤		<u>465,734</u>	<u>392,070</u>

	2018	2017
	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
附註		
以下人士應佔：		
本公司權益股東	483,296	387,483
非控股權益	<u>(17,562)</u>	<u>4,587</u>
年內利潤	<u>465,734</u>	<u>392,070</u>
年內其他全面收入(除稅及重新分類調整後)		
其後可能重新分類至損益表的項目：		
其他投資對象之綜合收益	1,176	(20,180)
外幣折算差異：		
一換算海外附屬公司財務報表所產生 之匯兌差額	<u>35,551</u>	<u>(70,842)</u>
年內其他全面總收入	<u>36,727</u>	<u>(91,022)</u>
年內全面總收入	<u>502,461</u>	<u>301,048</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	520,023	296,461
非控股權益	<u>(17,562)</u>	<u>4,587</u>
年內全面總收入	<u>502,461</u>	<u>301,048</u>
每股盈利		
基本及攤薄(人民幣)	9	<u>0.17</u>
		<u>0.14</u>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註1(c)。

## 綜合財務狀況表

截至2018年12月31日止年度

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

		2018	2017
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		371,906	303,931
無形資產		74,419	57,034
商譽		82,071	79,422
聯營公司權益		145,410	490,159
合營公司權益		72,499	68,344
其他金融資產		620,469	112,755
遞延稅項資產		117,143	72,810
預付款項		22,060	18,970
		<u>1,505,977</u>	<u>1,203,425</u>
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		15,736	29,232
存貨		291,361	127,693
貿易及其他應收款項	11	1,202,201	789,719
受限制銀行結餘		148,897	153,248
現金及現金等價物		2,180,021	1,836,467
		<u>3,838,216</u>	<u>2,936,359</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		950	–
預收款項		–	649,787
合同負債		748,695	–
貿易及其他應付款項	12	1,892,174	1,303,589
即期稅項		259,907	167,471
撥備		20,700	17,453
		<u>2,922,426</u>	<u>2,138,300</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>915,790</u>	<u>798,059</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,421,767</u>	<u>2,001,484</u>

	2018	2017
	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
附註		
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	8,861	3,816
撥備	<u>8,143</u>	<u>5,950</u>
	<u>17,004</u>	<u>9,766</u>
<b>資產淨額</b>	<u>2,404,763</u>	<u>1,991,718</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	24	24
儲備	<u>2,328,738</u>	<u>1,918,190</u>
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>	<u>2,328,762</u>	1,918,214
<b>非控股權益</b>	<u>76,001</u>	<u>73,504</u>
<b>總權益</b>	<u>2,404,763</u>	<u>1,991,718</u>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註1(c)。

## 綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

(除另外說明，所有金額均為人民幣千元)

	2018	2017
	(附註)	(附註)
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營所得現金	765,360	629,356
已付所得稅	<u>(109,128)</u>	<u>(100,782)</u>
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b><u>656,232</u></b>	<b><u>528,574</u></b>
<b>投資活動</b>		
購買物業、廠房及設備以及無形資產付款	(176,749)	(118,646)
處理物業、廠房及設備所得款項	3,553	1,702
購買下列各項付款：		
— 分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產	(54,150)	(383,238)
— 分類為按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」) 的金融資產	(12,000)	—
— 上市債券投資	(16,811)	(80,468)
— 可供出售金融工具	—	(25,700)
贖回下列各項所得款項：		
— 按公平值計入損益	41,317	11,975
— 上市債券投資	21,749	—
從其他金融資產所得投資收入	2,254	165
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(6,904)	(69,969)
出售附屬公司，扣除所出售現金	—	(1,557)
增加聯營公司權益	(95,733)	(99,186)
聯營公司資本投入款項	(4,250)	—
出售聯營公司權益所得款項	80,488	—
出售合營公司權益所得款項	—	1,500
增加合營公司權益	—	(2,534)
利息收益	18,154	16,153
為聯營公司提供貸款支付現金	(20,000)	—
聯營公司歸還貸款收到現金	<u>20,000</u>	<u>—</u>
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b><u>(199,082)</u></b>	<b><u>(749,803)</u></b>

	2018	2017
	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
附註		
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款款項	4,450	–
償還銀行貸款	(3,500)	–
收購附屬公司額外股權付款	–	(759)
出售附屬公司部分股權	–	6,000
非控股股東出資	20,766	23,680
利息支付	(23)	–
向非控股股東支付股息	(7,232)	–
向權益股東支付股息	(134,368)	(99,939)
	<u>(119,907)</u>	<u>(71,018)</u>
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(119,907)</b>	<b>(71,018)</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>337,243</b>	<b>(292,247)</b>
於1月1日的現金及現金等價物	1,836,467	2,181,692
外匯匯率變動影響	6,311	(52,978)
	<u>2,180,021</u>	<u>1,836,467</u>
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	<b>2,180,021</b>	<b>1,836,467</b>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註1(c)。



## 綜合財務報表附註

### 1. 主要會計政策

#### (a) 合規聲明

該等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港普遍認可的會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的主要會計政策載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效或提早採納。初次應用該等與本集團當前或過往會計期間相關的變動而導致會計政策的任何變動已於該等財務報表反映，有關資料載於附註1(c)。

#### (b) 財務報表編製基準

截至2018年12月31日止年度，該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)，本公司於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

綜合財務報表乃以呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，均湊整至最接近的千位數。所有資料均按歷史成本基準編製，惟於下文載列的按公平值呈列的若干金融資產除外：

- 可轉債及按公平值計入損益的股本金融工具投資；及
- 衍生金融工具

本公司於中國內地成立的附屬公司以人民幣為功能貨幣。本公司及本公司於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣為港元。

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表時，需要管理層作出會影響政策應用及有關資產、負債及收益與開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及多項於該等情況下認為合理的其他因素而作出，所得結果構成未能從其他來源明顯得出資產及負債的賬面值作出判斷的基準。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設予以不斷檢討。倘修訂會計估計只影響修訂估計期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的期間及未來期間確認會計估計的修訂。

管理層在應用對財務資料有重大影響的香港財務報告準則時所作的判斷及估計的不確定因素的主要來源載於附註2。

### (c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效的新香港財務報告準則及其修訂本。其中，與本集團財務報表相關的變動如下：

- (i) 香港財務報告準則第9號，*金融工具*
- (ii) 香港財務報告準則第15號，*來自客戶合約之收入*
- (iii) 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號，*外幣交易及預付代價*

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

#### (i) *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號取代香港會計準則第39號，*金融工具：確認及計量*。其就有關確認及計量金融資產、金融負債及買賣非金融項目的部分合約作出規定。

本集團已根據過渡規定對於2018年1月1日存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團已將首次應用的累計影響確認為於2018年1月1日的期初權益調整。因此，繼續根據香港會計準則第39號呈報比較資料。

下表概列於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第9號對保留盈利及儲備的影響以及相關稅務影響。

人民幣千元

### 保留盈利

以下各項確認額外的預期信貸虧損：

一按攤銷成本計量的金融資產	(4,170)
相關稅項	1,043

於2018年1月1日保留盈利減少淨額	<u>(3,127)</u>
--------------------	----------------

分佔被投資方其他全面收益

	於2017年 12月31日 香港會計準則 第39號項下 賬目值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	於2018年 1月1日 香港財務報告 準則第9號 項下賬面值 人民幣千元
分佔被投資方其他全面收益= 公平值儲備(可劃轉)	<u>18,818</u>	<u>(18,818)</u>	<u>-</u>
分佔被投資方其他全面收益= 公平值儲備(不可劃轉)	<u>-</u>	<u>18,818</u>	<u>18,818</u>

有關過往會計政策變動的性質及影響以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

#### a. 金融資產及金融負債的分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三大類別：按攤銷成本，按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。該等分類取代香港會計準則第39號的類別，分別為持作到期之投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產。香港財務報告準則第9號項下的金融資產分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。根據香港財務報告準則第9號，合約內嵌衍生工具(倘主體為該準則範圍內的金融資產)不與主體分開處理。相反，混合工具將按整體作分類評估。

下表列示根據香港會計準則第39號本集團各類金融資產的最初計量類別，及對根據香港會計準則第39號釐定的金融資產賬面值與根據香港財務報告準則第9號釐定者進行對賬。

	於2017年 12月31日 香港會計 準則第39號 項下賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日 香港財務報告 準則第9號 項下賬面值 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的 金融資產</b>				
貿易及其他應收款項	<u>789,719</u>	<u>-</u>	<u>(4,170)</u>	<u>785,549</u>
<b>按公平值計入損益 列賬的金融資產</b>				
非上市股本金融工具 (附註(i))	<u>-</u>	<u>50,153</u>	<u>-</u>	<u>50,153</u>
根據香港會計準則第39號 分類為可供出售的 金融資產(附註(i))	<u>50,153</u>	<u>(50,153)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 根據香港會計準則第39號，並非持作交易的股本金融工具分類為可供出售的金融資產。該等股本金融工具根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值計入損益，除非彼等合資格並由本集團指定為按公平值計入其他全面收益。

所有金融負債的衡量標準與以往保持一致。所有金融負債於2018年1月1日的賬面值並無受到首次應用香港財務報告準則第9號的影響。

於2018年1月1日，本集團並無指定或取消指定任何按公平值計入損益的金融資產或金融負債。

b. 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」(ECL)模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

本集團將新預期信貸虧損模式應用於下列項目：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及向聯營公司的貸款)；及
- 按香港財務報告準則第15號界定的合約資產。

於2017年12月31日根據香港會計準則第39號釐定的期終虧損撥備與於2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號釐定的期初虧損撥備對賬如下。

	人民幣千元
於2017年12月31日根據香港會計準則第39號釐定的虧損撥備	31,830
於2018年1月1日就以下各項確認的額外信貸虧損：	
— 貿易應收款項	<u>4,170</u>
於2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備	<u><u>36,000</u></u>

c. 過渡

採納香港財務報告準則第9號導致的會計政策變動已被追溯應用，惟下列所述者除外：

- 有關比較期間的資料尚未重列。採納香港財務報告準則第9號導致的金融資產賬面值差額於2018年1月1日於保留盈利及儲備中確認。因此，2017年呈列的資料乃繼續根據香港會計準則第39號呈報且因此可能不可與本期間進行比較。
- 以下評估乃根據於2018年1月1日(本集團首次應用香港財務報告準則第9號的日期)存在的事實及情況而作出：
  - 釐定持有金融資產之業務模式；及
  - 並非持作交易的股本工具的指定若干投資分類為按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)。
- 倘於首次應用日期評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升將涉及不必要的成本或付出，則就該金融工具確認終身的預期信貸虧損。

**(ii) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入**

香港財務報告準則第15號建立了確認來自客戶合約之收入及若干成本的全面框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益(包括銷售貨物及提供服務所產生的收益)及香港會計準則第11號建造合約(訂明建造合約的會計處理方法)。

香港財務報告準則第15號亦引入其他定性及定量披露規定，旨在令財務報表的使用者了解來自客戶合約的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認首次應用的累積效應作為對2018年1月1日權益期初結餘的調整。因此，比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號及第18號予以呈報。在香港財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對在2018年1月1日之前未完成的合約採用新規定。

過渡至香港財務報告準則第15號並無對於2018年1月1日的保留盈利及相關稅項構成重大影響。

有關過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載列如下：

**(i) 收益確認時間**

先前，來自提供服務的收益在一段時間內確認，而銷售貨品的收益一般於貨品的所有權風險及回報轉移至客戶的某一時點確認。

根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得合約中承諾商品或服務的控制權時確認收益。這可能在某一時點或一段時間內。香港財務報告準則第15號確定了以下三種為承諾商品或服務的控制權被視為在一段時間內被轉移的情況：

- a. 當實體執行工作時，客戶同時收到並消耗該實體提供的利益；
- b. 當實體的工作產生或提升了資產(例如在製品)，而該資產被產生或提升時由客戶控制；
- c. 當實體的工作沒有產生對該實體具有替代用途的資產，且該實體有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體在單一時點(即在控制權轉移時)確認該商品或服務銷售收益。於釐定轉移控制權發生的時間時，轉移所有權風險及回報僅為考慮的指標之一。

採納香港財務報告準則第15號對本集團確認出售貨品及提供服務的收益的時間並無重大影響，且該等會計政策的變動對於2018年1月1日的期初結餘並無重大影響。

(ii) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資成分時就貨幣時間價值調整交易價格，無論收取客戶付款是否會較收益確認大幅提前或大幅延期。

此前，本集團僅於付款大幅延期時(目前本集團與其客戶間之安排中並不常見)採納該等政策。本集團並無於付款提前收取時採納該等政策。

在本集團與客戶的安排中，本集團於收益確認時大幅提前至超過1年收取付款並不常見。

採納香港財務報告準則第15號對本集團確認出售貨品及提供服務的融資部分的時間並無重大影響，且該等會計政策的變動對於2018年1月1日的期初結餘並無重大影響。

(iii) 呈列合約資產及負債

根據香港財務報告準則第15號，應收款項僅當本集團擁有無條件收取代價的權利時確認。倘本集團於有權無條件收取合約中的已承諾貨物及服務代價前確認相關收益，則收取代價的權利被分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收益前，客戶已支付代價或者根據合約須支付代價且該代價已到期支付，則確認合約負債而非應付款項。就與客戶簽訂的單一合約而言，應按合約資產淨值或合約負債淨額呈列。份合約而言，不相關合約的合約資產與合約負債不以淨額呈列。

為在呈列方面反映該等變動，本集團已確認截至2018年1月1日合約負債人民幣649,787,000元，重新分類自預收款項，為從業主收取的預付物業服務費。

## 2. 會計判斷及估計

編製符合香港財務報告準則規定之財務資料須使用若干關鍵會計估計，管理層亦須於應用本集團會計政策過程中行使其判斷，有關政策會予以持續評估及基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的其他因素，包括對未來事件的預期。

下列關鍵會計政策涉及編製財務資料時所用的最主要判斷和估計。

估計的不確定因素的主要來源如下：

### (i) 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項的減值撥備乃基於有關預期信貸虧損率風險的各項假設。本集團大致根據現有客戶的歷史資料、當前市場狀況(包括各報告期末的前瞻性估計)，在作出假設及選擇輸入以計算該等減值虧損時調整判斷。該等假設及判斷的任何改變均會影響預期信貸虧損的確認，因此影響未來年度的淨利潤。

### (ii) 金融工具的公平值

本集團投資若干以公平值計量的金融工具。本集團金融工具的估值乃基於市場資料、估值模型及獨立外部估值師所發佈估值報告(如有)的組合。上述估值結果通常需要大量輸入，包括無風險利率、股價波動、預期股息、貼現率及市場倍數。其中一些輸入乃從流動市場的現成資料中獲得。倘此類可觀察資料不容易獲得，如3級金融工具，則需要進行估計，這可能涉及重大的管理判斷。該等假設及判斷的任何改變均會影響金融工具的公平值，因此影響未來年度的淨利潤及其他綜合收益。

### (iii) 確認遞延稅項資產

有關已結轉稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於結算日結束時已頒佈或實質頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期實現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及許多有關本集團經營環境的假設並需要董事在很大程度上作出判斷。該等假設及判斷如有變動，將會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，乃至影響未來年度的純利。

### (iv) 非流動資產減值

倘情況顯示物業、廠房及設備、於聯營公司的權益、於合營公司的權益及其他金融資產的賬面值可能無法收回，則該等資產會被視為已減值及進行測試減值。當資產的可收回金額下跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，本集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適貼現率貼現此等未來現金流量。



### 3. 分部資料

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列可呈報分部。

現時，本集團主要業務於中國進行。

#### (i) 有關損益資產及負債之資料

提供負本集團最高行政管理人員作資源分配及於截至2018年及2017年12月31日止年度分部表現評估的本集團可呈報分部的資料如下：

	截至2018年12月31日止年度									
	杭州		長三角地區			環渤海		其他區域		總計
	杭州地區		長三角地區		經濟區					
	(不包括余杭)	余杭地區	(不包括寧波)	寧波地區	珠三角地區	地區	香港地區			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
外部收入	2,019,983	378,085	1,990,160	379,619	371,825	943,220	-	627,014	6,709,906	
分部間收入	43,495	30,163	3,763	473	20	38	-	378	78,330	
可呈報分部收入	<u>2,063,478</u>	<u>408,248</u>	<u>1,993,923</u>	<u>380,092</u>	<u>371,845</u>	<u>943,258</u>	<u>-</u>	<u>627,392</u>	<u>6,788,236</u>	
可呈報分部利潤	<u>64,040</u>	<u>35,557</u>	<u>155,199</u>	<u>56,152</u>	<u>48,051</u>	<u>80,138</u>	<u>87,587</u>	<u>102,329</u>	<u>629,053</u>	
利息收入	8,330	23	536	146	74	335	8,530	182	18,156	
利息開支	(23)	-	-	-	-	-	-	-	(23)	
分估聯營公司利潤減虧損	3,811	-	-	-	-	-	(26,596)	-	(22,785)	
分估合營公司利潤減虧損	1,863	-	-	-	-	-	-	-	1,863	
出售聯營公司權益	12,000	-	-	-	-	-	103,668	-	115,668	
年度折舊及攤銷	(61,279)	(1,559)	(7,028)	(2,713)	(1,906)	(4,241)	(6)	(1,950)	(80,682)	
可呈報分部資產	<u>1,832,484</u>	<u>292,832</u>	<u>1,815,516</u>	<u>354,161</u>	<u>318,293</u>	<u>617,114</u>	<u>974,796</u>	<u>590,222</u>	<u>6,795,418</u>	
包括：										
於合營企業的權益	9,644	-	-	-	-	-	62,855	-	72,499	
於聯營公司的權益	75,166	-	-	-	-	-	70,244	-	145,410	
其他金融資產	56,100	-	-	-	-	-	580,105	-	636,205	
年內添置物業、廠房及設備以及無形資產	122,665	3,587	14,766	8,042	2,952	14,694	-	1,707	168,413	
可呈報分部負債	<u>1,960,519</u>	<u>148,745</u>	<u>1,189,004</u>	<u>194,157</u>	<u>180,149</u>	<u>270,276</u>	<u>11,832</u>	<u>284,348</u>	<u>4,239,030</u>	

## 截至2017年12月31日止年度

	杭州		長三角地區			環渤海		其他區域	總計
	杭州地區		長三角地區		經濟區				
	(不包括余杭 人民幣千元)	余杭地區 人民幣千元	(不包括寧波) 人民幣千元	寧波地區 人民幣千元	珠三角地區 人民幣千元	地區 人民幣千元	香港地區 人民幣千元		
外部收入	1,492,254	287,365	1,606,762	324,823	282,203	674,192	-	472,460	5,140,059
分部間收入	6,931	18,205	2,395	113	20	60	-	448	28,172
<b>可呈報分部收入</b>	<b>1,499,185</b>	<b>305,570</b>	<b>1,609,157</b>	<b>324,936</b>	<b>282,223</b>	<b>674,252</b>	<b>-</b>	<b>472,908</b>	<b>5,168,231</b>
<b>可呈報分部利潤</b>	<b>59,990</b>	<b>35,073</b>	<b>186,858</b>	<b>43,181</b>	<b>50,528</b>	<b>48,145</b>	<b>4,632</b>	<b>80,512</b>	<b>508,919</b>
利息收入	6,397	38	478	119	80	176	11,519	97	18,904
利息開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分佔聯營公司利潤減虧損	8,470	-	-	-	-	-	(1,173)	-	7,297
分佔合營公司利潤減虧損	306	-	-	-	-	-	-	-	306
年度折舊及攤銷	(32,079)	(538)	(2,196)	(423)	(274)	(1,754)	(5)	(2,907)	(40,176)
<b>可呈報分部資產</b>	<b>1,241,848</b>	<b>232,416</b>	<b>1,293,482</b>	<b>235,737</b>	<b>208,349</b>	<b>428,453</b>	<b>1,108,323</b>	<b>388,338</b>	<b>5,136,946</b>
包括：									
於合營企業的權益	9,244	-	-	-	-	-	59,100	-	68,344
於聯營公司的權益	47,959	-	-	-	-	-	442,200	-	490,159
其他金融資產	59,573	-	-	-	-	-	82,414	-	141,987
年內添置物業、廠房及設備以及 無形資產	75,381	2,645	19,130	5,683	2,373	6,719	-	7,025	118,956
<b>可呈報分部負債</b>	<b>1,433,648</b>	<b>130,848</b>	<b>825,305</b>	<b>137,204</b>	<b>114,920</b>	<b>203,208</b>	<b>870</b>	<b>200,748</b>	<b>3,046,751</b>

(ii) 可呈報分部損益對賬

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
<b>收入</b>		
可呈報分部收入	6,788,236	5,168,231
對銷分部間收入	<u>(78,330)</u>	<u>(28,172)</u>
綜合收入	<u><b>6,709,906</b></u>	<u><b>5,140,059</b></u>
	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
<b>利潤</b>		
可呈報分部利潤	629,053	508,919
對銷分部間利潤	<u>-</u>	<u>-</u>
來自集團外部客戶可呈報分部利潤	<u><b>629,053</b></u>	<u><b>508,919</b></u>
稅前綜合利潤	<u><b>629,053</b></u>	<u><b>508,919</b></u>

#### 4. 收入

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
來自隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業服務	<u>4,460,669</u>	<u>3,559,644</u>
	<u>4,460,669</u>	<u>3,559,644</u>
諮詢服務		
在建物業服務	787,735	572,730
管理諮詢服務	<u>151,744</u>	<u>107,612</u>
	<u>939,479</u>	<u>680,342</u>
園區生活服務		
園區產品和服務	24,212	31,808
家居生活服務	84,432	71,075
園區空間服務	228,654	121,486
物業資產管理服務	158,709	129,703
文化教育服務	<u>35,738</u>	<u>20,165</u>
	<u>531,745</u>	<u>374,237</u>
	<u>5,931,893</u>	<u>4,614,223</u>
於某時點確認之收入：		
園區生活服務		
園區產品和服務	217,702	154,553
物業資產管理服務	<u>560,311</u>	<u>371,283</u>
	<u>778,013</u>	<u>525,836</u>
	<u>6,709,906</u>	<u>5,140,059</u>

## 5. 其他收入和其他淨收益

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
其他收入		
政府補助	8,018	10,577
其他	4,902	2,207
	<u>12,920</u>	<u>12,784</u>
其他淨收益		
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	52	382
按公平值計入損益的已實現和未實現的淨收益		
— 可轉債	17,979	5,311
— 非上市股本投資	5,525	—
— 資金產品	193	91
— 交易證券	(124)	115
外匯收益淨額	(438)	848
	<u>23,187</u>	<u>6,747</u>

## 6. 處置聯營公司獲利

於2018年11月，本集團以14,400,000美元的現金對價(相等於人民幣99,874,000元)出售其於China CVS Holdings Limited (「China CVS」) 18%的股權。於該等出售及China CVS向第三方發行新股權後，本集團於China CVS的股權由截至2017年12月31日的34.28%減少至截至2018年12月31日的11.47%，且本集團從那時起於China CVS董事會不再設有代表董事。因此，本集團無法對China CVS產生重大影響，將其於China CVS中剩餘股權入賬列為按公平值計入損益的金融資產。上述出售事項帶來截至2018年12月31日止年度的出售收益為人民幣103,668,000元。

於2018年6月，本集團以人民幣12,000,000元的金額出售聯營公司浙江綠城優客資產管理有限公司，出售收益淨額為人民幣12,000,000元。

本集團於損益中確認收益或虧損，具體計算如下：

	2018年 人民幣千元
處置的股權收益的公允價值	111,874
剩餘股權的公允價值	71,735
於重大影響力喪失之日對聯營公司投資的賬面金額	(67,755)
由其他綜合收益重分類的金額	<u>(186)</u>
處置聯營公司獲利	<u>115,668</u>

## 7. 稅前利潤

年內稅前利潤已(抵補)扣除下列各項後達至：

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
(a) 融資收入淨額		
債券利息收入	3,886	665
銀行存款利息收入	14,270	18,239
銀行貸款利息支出	<u>(23)</u>	<u>—</u>
融資收入淨額	<u>18,133</u>	<u>18,904</u>
(b) 員工成本		
薪金及其他福利	1,798,064	1,453,608
以權益結算的股份支付費用	26,430	—
界定計劃供款	<u>269,330</u>	<u>216,435</u>
	<u>2,093,824</u>	<u>1,670,043</u>
計入		
— 銷售成本	1,668,692	1,407,830
— 行政開支	396,295	255,973
— 銷售和市場費用	<u>28,837</u>	<u>6,240</u>
	<u>2,093,824</u>	<u>1,670,043</u>
(c) 其他		
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	<u>49,432</u>	<u>35,369</u>
物業、廠房及設備折舊	50,540	33,187
無形資產攤銷	30,142	6,989
經營租賃費用	115,320	67,876
核數師酬金		
— 審計費用	<u>3,900</u>	<u>3,600</u>

## 8. 所得稅

於綜合損益表內的稅項代表：

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	199,282	147,427
過往年度撥備不足	<u>2,282</u>	<u>2,161</u>
	<u>201,564</u>	<u>149,588</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	(38,245)	(21,935)
本集團中國附屬公司利潤預扣稅撥回	<u>-</u>	<u>(10,804)</u>
	<u>(38,245)</u>	<u>(32,739)</u>
	<u>163,319</u>	<u>116,849</u>

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃以本年度公司權益股東應佔溢利為人民幣483,296,000元(2017：人民幣387,483,000元)除以本年度已發行普通股的加權平均數2,777,776,000股(2017：2,777,776,000股)。

公司於2018年已發行具有潛在攤薄影響之工具，比如以權益結算的以股份為基礎的交易。然而，本公司在計算所呈報期間的每股攤薄盈利時並未計入此等工具，因為計入其將有反攤薄作用。因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 股息

年內應付股東股息：

	2018		2017	
	港幣千元	換轉為 人民幣千元	港幣千元	換轉為 人民幣千元
按每普通股0.075港元(2017：0.06港元) 派付建議末期股息	<u>208,333</u>	<u>177,746</u>	<u>166,667</u>	<u>134,368</u>

於期末末期建議派發但仍需股東批准之末期股息，並未於業績期內被確認為負債。

於前一財務年度獲得股東會批准的股息，並於2018年支付：

2018年公司支付於前一年獲得股東會批准的股息為人民幣134,368千元(2017年：人民幣99,939千元)。

董事會建議派發截至2018年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.075港元，惟須待股東於2019年6月14日將召開的股東週年大會會議上批准。

## 11. 貿易及其他應收賬款

於報告期內，根據收入確認日期及扣除貿易應收款減值撥備的貿易款項(計入貿易及其他應收款項)賬齡分析如下：

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
一年內	621,517	415,212
一年至兩年	86,070	68,902
兩年以上	<u>27,782</u>	<u>5,014</u>
貿易應收款項	735,369	489,128
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(69,697)</u>	<u>(31,830)</u>
	<u>665,672</u>	<u>457,298</u>
其他應收款項，減虧損撥備	272,613	146,557
押金及預付款項	243,224	166,083
應收關聯方款項	11,152	16,062
應收其他員工款項	<u>9,540</u>	<u>3,719</u>
	<u>1,202,201</u>	<u>789,719</u>

貿易應收款於應收款項獲確認後到期，我們不向其他應收款項的任何債務人提供信用期。



## 12. 貿易及其他應付賬款

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
貿易應付款	535,570	222,211
— 已結算貿易應付款項	458,031	152,527
— 應計貿易應付款項	77,539	69,684
押金	242,915	175,847
其他應付稅項及費用	133,535	60,170
應計工資及其他福利	307,643	234,692
代表客戶持有的托管資金	49,198	69,969
代表業委會收取的現金	94,093	73,459
其他應付款項及應計款項	115,650	71,377
臨時收款	407,380	392,616
應付關聯方款項	6,190	3,248
	<u>1,892,174</u>	<u>1,303,589</u>

於各報告期末，根據發票日期對已結算貿易應付款項進行的賬齡分析。

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
一個月內或按要求	318,111	100,330
一個月後但三個月內	88,303	17,513
三個月後	51,617	34,684
	<u>458,031</u>	<u>152,527</u>

## 13. 報告期後的非調整事項

- (i) 於報告期末後，董事建議派發末期股息。更多詳情載於附註10披露。
- (ii) 於2019年2月25日，本集團與濱江服務集團有限公司、中信里昂有限公司及中信里昂證券資本市場有限公司訂立基石投資協議，及於2019年3月15日以總對價68,695,200港元(相等於人民幣59,194,654元)購買濱江服務集團有限公司9,870,000股股份，佔其已發行股份總額的3.7%。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

2018年若白駒過隙。回望過去一年征程，仰仗業主與投資者的信任，集團管理層與員工倍感珍惜，厲行勤勉，每一步都力求踏實堅穩，留下了成長的印記，也蓄積起內在的動能。

去年，中國經濟下行壓力逐季加大，房地產業也處於全方位調控之中，在此背景下，綠城服務靈活應變，深入生活場景，做寬服務領域，豐富產品組合，走出注重內在價值提升的獨立行情。

這一年，國內社會消費品零售總額達到人民幣38.1萬億元，而服務消費佔比已提高到49.5%，其增長明顯快於商品消費，並且消費質量進一步提高，個性、多元與定制化消費漸成新趨勢。我們作為棲身於宏觀經濟中的微小一脈，卻又以最優勢身位活躍於「居住區」與「辦公區」兩個入口，供給強關聯的服務產品，此間見微知著，感受到經濟大勢所驅的力量——集團呈現的發展數據，持續匹配拉動經濟的主力數據。比如，為繼續推進園區生活服務的營收增長，我們進一步強化綫下優勢，組建「四季管家」到家服務團隊，且為這一服務配備了擁有阿里、華為等巨頭公司背景的專業人才；針對高端業主個性化、定制化服務，我們提升了原有的管家服務體系，打造培訓與應用功能的E.O (Experience Organizer) 管家品牌。儘管當下業主有更多服務選擇，但走進家門，跨入辦公區域，無論怎麼連接世界，還是我們的服務更貼近，正如一句電影台詞所說：七步之外，槍快；七步之內，拳快。我們唯有發揮地利人和的優勢，做好生活服務的組合拳，才能解決服務消費的一個個需求痛點。

而對於承載各類消費服務的樓宇，也成為拓寬領域的精進區域，我們簽下以無錫國際金融中心(IFC)、西安中核長安印、台州天盛中心等為代表的地標式超高建築體，與此同時我們由生活服務向城市綜合服務縱深邁進，為上海浦東國際機場、溫州機場、岳陽機場等城市窗口場所提供服務。因勢而變的策略，優化了項目組合的價值，再加持十餘年的市場化拓展能力，這一年，我們新簽約全委合同面積84.2百萬平方米。

而我們在服務與拓展中也發現，科技賦能的作用愈加顯現，這是我們過去幾年提前佈局、不吝投入的結果。本集團以科技為底層，構建共享中心，形成數據驅動、智慧高效的同級管理體系，而佈局於園區的智能硬件改造，以及穿透其中的物聯網探索，形成服務競爭力，2018年以此為「硬核」推出的「綠聯盟」業務管理面積達到156.6百萬平方米，年內，諮詢服務獲得了38.1%的增長。我們實現了較大規模，較多業務基礎上的有質量發展，儘管市場有更高期待，但我們仍為自己的成績加油喝彩。

作為總部位於中國杭州的公司，積極融入這座強互聯網基因的城市，協同「城市大腦」、「未來社區」的科技化生態規劃佈局。2018年12月，我們與支付寶簽訂了戰略合作協議，共同開展社區綜合服務雲平台研發，向互聯網頭部公司借勢前行。

人才是服務的「芯片」。2018年，亦是我們提升人才戰略的一年。一是「期權下沉向腰部」，我們向員工發放了期權，集團高級管理層僅佔18.1%，讓大部分中堅力量與企業構成事業共同體、命運共同體。特別值得一提的是，我們靈活運用服務的項目，將其轉化為培育人才的創新平台。比如，我們許多員工以志願者身份到本公司在管項目杭州徑山寺服務，廟宇之沉靜廣博，提升了服務者的寧靜心態及宏大格局。我們隆重揭牌企業大學，命名為美好生活學院，細分為管理、工程、管家、品質、聯盟、園區等多個專業學院，培養從基礎到高端的服務型人才，為在管項目的人才提升，儲備項目的人才輸送提供支撐。而在盤點年輕化人才時看見，這一年有一批國內外一流大學畢業生彙聚於集團，讓我們深感欣慰與希望。

## 未來展望

新的一年，我們將繼續踐行幸福生活服務商的發展願景，實體精進，在增量與存量兩個市場中，實現高端服務的溢價增值，並用長遠眼光，向大而為，進一步涉足教育、健康、養老等新行業。儘管顯得多元又艱辛，但這些均是美好生活項下的內容，我們義不容辭。多元布局為業務搭建更寬闊、更深厚「護城河」的工程，也並非朝夕可至，但我們會保持定力向前，且以高質量的面貌綻放式呈現。

年報出爐之前，恰逢全國兩會，總理工作報告減稅降費、擴大就業、釋放內需、支持學前教育供給、改善民生、區域一體化發展等政策，均與物業服務行業利好相關，這是國家層面創造的嶄新環境，我們也感受到各地都在第一時間呼應，我們將借助政策的拂面春風，堅守以人為本、服務向善的價值理念，以科技文明驅動，持續提升集團內在價值，不斷完善我們幸福生活服務的生態圈。

## 管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商。於中國指數研究院(一家專業獨立第三方中國房地產研究機構)舉辦的「2018年中國物業服務百強企業研究成果發佈會」上，我們繼續蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是業主對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，業績持續增長的堅實基礎。

## 財務回顧

截至2018年12月31日，本集團實現：

### 收入

收入為人民幣6,709.9百萬元，和2017年全年業績收入人民幣5,140.1百萬元相比，同比增長30.5%。

本集團收入來自於三個主要業務：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務收入依然為本集團最大收入和利潤來源，達人民幣4,460.7百萬元，佔本集團收入的66.5%。相較於2017年全年人民幣3,559.6百萬元，同比增長25.3%；(ii)園區服務收入達人民幣1,309.8百萬元，佔本集團收入的19.5%。與2017年全年相比，同比增長45.5%；(iii)諮詢服務收入達人民幣939.5百萬元，佔本集團收入的14.0%，與2017年全年相比，同比增長38.1%。

	2018		2017		年增加%
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
<b>物業服務</b>					
物業服務	<u>4,460,669</u>	<u>66.5%</u>	<u>3,559,644</u>	<u>69.3%</u>	<u>25.3%</u>
	<u>4,460,669</u>	<u>66.5%</u>	<u>3,559,644</u>	<u>69.3%</u>	<u>25.3%</u>
<b>諮詢服務</b>					
在建物業服務	<u>787,735</u>	<u>11.7%</u>	<u>572,730</u>	<u>11.1%</u>	<u>37.5%</u>
管理諮詢服務	<u>151,744</u>	<u>2.3%</u>	<u>107,612</u>	<u>2.1%</u>	<u>41.0%</u>
	<u>939,479</u>	<u>14.0%</u>	<u>680,342</u>	<u>13.2%</u>	<u>38.1%</u>
<b>園區服務</b>					
園區產品和服務	<u>241,914</u>	<u>3.6%</u>	<u>186,361</u>	<u>3.6%</u>	<u>29.8%</u>
家居生活服務	<u>84,432</u>	<u>1.3%</u>	<u>71,075</u>	<u>1.4%</u>	<u>18.8%</u>
園區空間服務	<u>228,654</u>	<u>3.4%</u>	<u>121,486</u>	<u>2.4%</u>	<u>88.2%</u>
物業資產管理服務	<u>719,020</u>	<u>10.7%</u>	<u>500,986</u>	<u>9.7%</u>	<u>43.5%</u>
文化及教育服務	<u>35,738</u>	<u>0.5%</u>	<u>20,165</u>	<u>0.4%</u>	<u>77.2%</u>
	<u>1,309,758</u>	<u>19.5%</u>	<u>900,073</u>	<u>17.5%</u>	<u>45.5%</u>
	<u>6,709,906</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,140,059</u>	<u>100.0%</u>	<u>30.5%</u>

## 銷售成本

年內，銷售成本為人民幣5,512.3百萬元，較2017年全年人民幣4,193.7百萬元，同比增加31.4%，與集團收入增長率30.5%基本保持一致。這主要是因為業務規模擴大所帶來成本的同步上升，我們將繼續改進並推行本集團有關成本管控措施，進一步擴大並提高自動化及智能化設備在服務提供過程中的覆蓋範圍及使用效率。

## 行政開支

集團行政開支為人民幣597.3百萬元，較2017年的人民幣416.0百萬元增加43.6%，高於集團收入的增長，但較2017年全年增長率51.3%，下降了7.7個百分點，相比2018年中期也略有下降。可見2018年下半年集團在成本管理方面採取了行之有效的措施，且信息系統和共享中心對集團運營效率的提升持續貢獻。行政開支增長的主要原因是：(i)為實現員工激勵，2018年我們向員工發放了期權，計提期權費用人民幣26.4百萬元；(ii)收入快速增長所帶來的人員服務需求增加，以及2018年人均工資的持續上漲帶來的員工支出增長；(iii)對智能化設施、設備和信息化系統建設的繼續投入。如項目管理系統的提升，系統軟件開發和硬件的維護等；(iv)為推進成本管控，提高管理效率，投入建設並維護平台支持中心，包括財務共享、採購共享和人力資源共享平台。

## 毛利率

- 毛利達人民幣1,197.7百萬元，較2017年全年人民幣946.4百萬元同比增長26.5%。毛利率為17.8%，較2017年全年略下降0.6個百分點；毛利率下降的主要原因為園區服務毛利率的下降。
- 物業服務毛利率為11.4%，較2017年的11.2%提升了0.2個百分點。2018年度本集團憑藉高品質的服務以及較強的市場化外拓能力，管理規模持續快速擴張。雖然人工成本單價依然有所提升，但本集團通過大數據平台的建立、移動互聯網的應用和智能化設備的投入，形成了自動化、集中化、標準化的管理體系，提高了物業管理的工作效率，在保證業主優質生活服務體驗的同時，實現了有效的成本控制。
- 園區服務的毛利率為25.5%，與2017年的33.5%相比有明顯下調，主要是由於物業資產管理服務毛利率的下滑和文化教育服務的持續虧損引起的。
  - (i) 物業資產管理服務：2018年度佔園區服務收入的54.9%，依然為該分部收入的主要來源。受2018年房地產市場宏觀調控影響，二手中介市場成交量普遍下降，經紀團隊人均開單率降低，致使該分部毛利率由2017年的33.3%下降至2018年的20.2%，顯著攤薄了園區服務整體毛利率。

(ii) 文化教育服務：2018年，我們持續加大在教學點上的投入，本年度新開園數量有所增加，且新開園目前尚處於滿園率爬坡期，顯著影響了整體毛利水平。同時，由於消防政策的收緊，辦理審批時間比預期更長，導致部分園所開業進度放緩，增加了一定的儲備教師成本與場地成本。此外，為了自身品質的持續提升，我們在教育課程體系的研發、教職人員的人才儲備與培訓體系搭建等方面持續加大投入。以上因素，導致文化教育服務的毛利率下降至-52.3%，顯著攤薄了園區服務整體毛利率。

— 諮詢服務毛利率為38.0%，比2017年的36.1%提升了1.9個百分點。主要是由於聯盟服務、房地產諮詢等管理諮詢服務營收增幅大於在建物業服務，帶動了諮詢服務整體毛利率的上升。

### 融資收入淨額

年內，融資收入為人民幣18.1百萬元，比2017年同期的人民幣18.9百萬元降低了4.1%。融資收入下降的主要原因是，本集團於香港上市募集所得資金使用後，年內於募集資金產生的存款利息減少。

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元	年比%
上市債務工具利息收入	3,886	665	484.4%
銀行存款利息收入	14,270	18,239	-21.8%
銀行貸款利息開支	(23)	—	不適用
	<u>18,133</u>	<u>18,904</u>	<u>-4.1%</u>
融資收入淨額	<u>18,133</u>	<u>18,904</u>	<u>-4.1%</u>

### 分佔聯營及合營公司利潤減虧損

年內，佔聯營公司虧損為人民幣22.8百萬元，與2017年同期盈利人民幣7.3百萬元相比，虧損額增加了人民幣30.1百萬元。主要是因為：有3家聯營公司尚在前期投入發展或快速整合階段，期內仍在虧損。董事會預計聯營公司經營情況將在2019年逐步步入正軌，減少虧損。

佔合營公司收益為人民幣1.9百萬元，與2017年同期盈利人民幣0.3百萬元相比，同比增長了533.3%，這主要是因為，部分合營公司運營步入正軌，盈利逐步增加。

## 所得稅

年內，所得稅為人民幣163.3百萬元，較2017年同期人民幣116.8百萬元，同比增長39.8%，稅負由2017年的23.0%上升至26.0%；剔除2017年度利潤預扣稅撥回的影響，稅負由2017年的25.1%上升至26.0%。主要由於本期末未對個別子公司稅務虧損計提遞延所得稅資產。

## 稅前利潤

年內，稅前利潤達到人民幣629.1百萬元，較2017年人民幣508.9百萬元增加人民幣120.2百萬元；或同比增長23.6%。

## 年內利潤

本集團年內利潤為人民幣465.7百萬元，較2017年同比增長18.8%；公司權益股東應佔利潤為人民幣483.3百萬元，與2017年全年相比增長24.7%；剔除2018年期權費用影響(人民幣26.4百萬元)，公司權益股東應佔利潤同比增長31.5%。淨利率(公司權益股東應佔利潤除以收入)為7.2%，較2017年的7.5%略下降0.3個百分點。

基本及攤薄每股盈利為人民幣0.17元，同比增長21.4%。

## 流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。年內流動資產為人民幣3,838.2百萬元，較2017年人民幣2,936.4百萬元增加30.7%。2018年集團的現金及現金等價物為人民幣2,180.0百萬元，與2017年的人人民幣1,836.5百萬元相比，同比上升18.7%。年內，經營活動所用現金淨額依然呈穩健上漲趨勢，達人民幣656.2百萬元，較2017年全年人民幣528.6百萬元，同比增長24.1%。投資活動所用現金淨額為人民幣199.1百萬元，較2017年下降73.4%；融資活動所用現金淨額為人民幣119.9百萬元，較2017年上升68.9%，主要是由於股息付款增加了人民幣41.7百萬元。

年內，本集團一附屬公司因經營周轉需要，向銀行進行貸款，年內累計貸款總額為人民幣4.45百萬元，產生利息人民幣0.02百萬元。截至2018年12月31日，貸款餘額為人民幣0.95百萬元。除上述披露外，本集團無其他銀行貸款，資金依然充裕。

本集團之負債比率(總債務除以總資產)為55.0%，與2017年同期的51.9%基本持平。



由於集團所有的業務均在境內，所以年內運營收入和利潤都以人民幣計算。集團外幣來源主要是因2016年在香港成功上市募集資金，全部為港元。年內主要外幣投資收入為上市募集資金的存款利息及本公司出售China CVS部分股權所得投資收益。集團不認為存在主要外幣匯兌風險。

### 物業、廠房及設備

截至2018年12月31日止，物業、廠房及設備達人民幣371.9百萬元，較2017年12月31日的人民幣303.9百萬元，同比增長22.4%。主要是隨著在管園區於年內增加了201個，或19.4%。以及我們新零售、物業資產管理服務和文化教育服務發展，所帶來的相應設備及設施的添置，這是正常經營所需要的。

### 貿易及其他應收賬款

截至2018年12月31日止，此款項達人民幣1,202.2百萬元，較2017年12月31日的人民幣789.7百萬元增加了人民幣412.5百萬元，或52.2%。貿易應收款達人民幣665.7百萬元，較2017年12月31日的人民幣457.3百萬元增長了45.6%，高於總收入增長率30.5%。主要是由於受到宏觀環境的影響，案場、開發商補貼以及專項服務的回款速度有所放緩。

### 貿易及其他應付賬款

截至2018年12月31日止，此款項達人民幣1,892.2百萬元，較2017年12月31日的人民幣1,303.6百萬元增加了人民幣588.6百萬元，或45.2%。主要是由於隨著收入增長，採購規模有所擴大，同時由於採購共享資金歸集系統的上綫，採購資金支付得到進一步的合理管控。

### 物業服務一佔總收入66.5%，佔總毛利42.3%

物業服務是集團的最大收入和毛利來源。一直以來，集團主要都是採取包幹制的服務收費方式。基於我們過去20年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務為我們帶來穩定的收入、利潤及上佳口碑。於2018年全年：

- 收入為人民幣4,460.7百萬元，較2017年全年人民幣3,559.6百萬元增長25.3%。在管面積持續上升，項目儲備較為充足，為物業服務收入的持續增長打下基礎。由於物業板塊並購持續升溫，收購項目溢價較高，因此我們在2018年堅持內生增長、審慎收購的擴張模式，且未來也將延續該發展策略。隨著物業服務收入基數的不斷增大，預計未來該板塊增長率將趨於穩定。

- 毛利為人民幣507.0百萬元，較2017年全年人民幣399.3百萬元上升27.0%。毛利率也由2017年同期的11.2%上升到11.4%。

	2018		2017	
	佔物業服務 收入 %	佔在管 面積 %	佔物業服務 收入 %	佔在管 面積 %
合約面積				
— 住宅	70.3	78.0	70.6	79.0
— 非住宅	29.7	22.0	29.4	21.0
總計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

- 在管面積為170.4百萬平方米，較2017年的137.8百萬平方米增長23.7%，或淨增加32.6百萬平方米，比2018年中期的150.8百萬平方米淨增加19.6百萬平方米。新項目的增加為我們帶來內生性增長動力，也是物業服務收入及利潤持續增加的主要來源。同時，基於市場對高端物業服務的需求，我們也積極向存量市場拓展，促進年內在管面積的提升，從而帶來收入的增加。
- 儲備面積，作為在管面積的主要來源，年內達到新高，為192.1百萬平方米，與2017年150.0百萬平方米相比增長了28.1%，或淨增加42.1百萬平方米，這是集團連續第五年儲備面積高於在管面積，為集團的未來穩定增長提供了高確定性。
- 在管項目達到1,236個，覆蓋了全國29個省、直轄市和自治區，及137個城市。

一 區域分佈：於2018年12月31日，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	2018		2017	
	佔在管面積 %	佔總收入 %	佔在管面積 %	佔總收入 %
— 杭州	16.6	30.1	17.2	29.0
— 余杭	6.9	5.6	5.8	5.6
大杭州	23.5	35.7	23.0	34.6
寧波	6.9	5.7	7.7	6.3
長江三角區	37.0	29.7	37.9	31.3
環渤海經濟區	15.4	14.1	15.2	13.1
珠江三角區	6.5	5.5	5.0	5.5
其他	10.7	9.3	11.2	9.2
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

#### 園區服務 — 佔總收入19.5%，佔總毛利27.9%

年內，園區服務本集團眾多業務中繼續增長，並獲得收入人民幣1,309.8百萬元，較2017年人民幣900.1百萬元增長45.5%。其中：

- (1) 園區產品和服務(佔園區服務收入18.5%)：2018年收入為人民幣241.9百萬元，同比2017年人民幣186.4百萬元增長29.8%。
- (2) 家居生活服務(佔園區服務收入6.4%)：2018年收入為人民幣84.4百萬元，同比2017年人民幣71.1百萬元增長18.8%。
- (3) 園區空間服務(佔園區服務收入17.5%)：2018年收入為人民幣228.7百萬元，同比2017年人民幣121.5百萬元躍升88.2%。
- (4) 物業資產管理服務(佔園區服務收入54.9%)：2018年收入為人民幣719.0百萬元，同比2017年人民幣501.0百萬元增長43.5%。

(5) 文化教育服務(佔園區服務收入的2.7%)：2018年收入為人民幣35.7百萬元，同比2017年人民幣20.2百萬元增長77.2%。

	2018		同比 %	2017	
	收入 人民幣千元	佔總額 %		收入 人民幣千元	佔總額 %
園區產品和服務	241,914	18.5	29.8	186,361	20.7
家居生活服務	84,432	6.4	18.8	71,075	7.9
園區空間服務	228,654	17.5	88.2	121,486	13.5
物業資產管理服務	719,020	54.9	43.5	500,986	55.7
文化教育服務	35,738	2.7	77.2	20,165	2.2
總計	<u>1,309,758</u>	<u>100</u>	<u>45.5</u>	<u>900,073</u>	<u>100</u>

園區服務依然是本集團增長速度最快的業務。園區服務基於業主的全生活服務場景和房地產的全生命周期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們「幸福生活服務商」戰略願景的重要組成部分。年內，我們根據戰略規劃和實際情況就園區服務分部內容進行了調整並不斷優化。

## 一 園區產品和服務

園區產品和服務增長趨勢與以往的增長勢頭相比有所放緩，我們認為這是業務規模迅速擴大，以及部分園區產品和服務仍在發展階段所致。年內，我們基於業主生活及品質需求，有步驟地推出「幸福系列」產品，包括大米、季節性水果、生鮮食品，以及以傳統節日為導向的節日性產品，並逐步延伸、拓寬服務對象，以及服務方式，從園區內的業主，到企業，再到非在管園區的住戶，從綫下直購，到幸福綠城app(應用程序)的推行，再到布局新零售門店、「綠閃電」配送體系，我們希望用優質的產品及服務體驗，維持及提高業主及客戶的粘性，從而持續提升我們的客戶滿意度。2018年，我們也與第三方平台達成戰略合作，如龍湖千丁等，後續還將陸續有不少優質合作夥伴的加盟，以此提高我們園區產品和服務平台的輸出能力，擴大我們的客戶基礎。

## 一 園區空間服務

本年度我們加大園區空間資源整合力度，豐富空間服務的產品內容，既提升了對合作夥伴的議價優勢，又大幅提升了營業收入。在營收顯著提升的同時，我們增加了空間服務的基礎投入，如在部分園區鋪設可移動的互動屏等，使得該分部毛利率略有下降。未來，基於園區業主消費行為模式分析，通過園區融媒體的布局，我們將為業主提供契合生活需求的產品與服務，提高園區廣告發布的轉化率，進一步帶動我們園區空間服務業務的發展。

## 一 物業資產管理服務

如2018年中期報告所示，受房地產大環境影響，二手房交易活躍度明顯回落，且2018下半年持續惡化，而我們於上半年實施的全國綠城租售中心仍處於起步階段，全年置換服務主要收入來源仍來自於二手門店，使得置換服務毛利顯著下降。此外，我們的其他資產管理服務(如車位業務)，延續了2018上半年的增長趨勢，全年收入較2017年增長211.5%，但因業務發展區域擴大至杭州以外地區，所以毛利率有所下降。未來，我們將聚焦一、二線經濟發達城市的優質資產管理和運營服務，形成穩定的商業運營模式。

## 一 文化教育服務

我們重點聚焦早教高端服務市場，通過與國內外優秀早教服務機構的交流與合作，通過「機構設置標準化、教養體系科學化、課程建構多元化、教養服務個性化」，不斷提高文化教育服務的核心競爭力，塑造綠城服務早教品牌。年內，教育政策收緊，開園所需前期審批時間延長以及對教師儲備的需求等因素，造成文化教育服務收入和毛利率不達預期。未來，隨著政策的回暖(2019年政府工作報告指出：針對全面兩孩政策，加快發展多種形式的嬰幼兒照護服務，支持社會力量興辦托育服務機構，加強兒童安全保障。多渠道擴大學前教育供給，無論是公辦還是民辦園，只要符合安全標準、收費合理、家長放心，政府都要支持)，因此我們預計該業務收入和毛利率水平將逐漸回至正常水平。

## 諮詢服務一佔總收入14.0%，佔總毛利29.8%

如2017年年報所討論，我們積極應對諮詢服務市場環境變化，不斷實施服務創新。2018年，我們繼續充實「綠聯盟」服務的核心競爭優勢，携手中國質量認證中心，構建了從標準制定、標準輸出、標準實施到標準驗證的業務閉環流程，提升了「綠聯盟」服務的市場感知度與認可度；同時，匹配房地產企業需求，在房地產開發營造期間導入精裝修、景觀等專業諮詢服務，實現了客戶價值的深度挖掘。於2018年全年：

- 收入達人民幣939.5百萬元，與2017年全年相比增長38.1%，相較於2018年中期24.5%的增長率，有了進一步的提升，這也驗證了我們諮詢服務新策略行之有效。
- 毛利為人民幣357.2百萬元，與2017年的人民幣245.4百萬元相比上升45.6%。毛利率從2017年同期的36.1%略提升至38.0%，依然保持較高水平。

	2018			2017	
	收入 人民幣千元	佔總額 %	同比 %	收入 人民幣千元	佔總額 %
在建物業服務	787,735	83.8	37.5	572,730	84.2
管理諮詢服務	151,744	16.2	41.0	107,612	15.8
總計	939,479	100	38.1	680,342	100

	2018			2017		
	項目個數 年末	同比 %	平均 收入/項目 人民幣千元	項目 個數年末	同比 %	平均 收入/項目 人民幣千元
在建物業服務	438	47.5	1,798	297	22.7	1,928
管理諮詢服務	407	49.6	373	272	29.5	396

- 面對市場的變化，我們持續從管理、產品與營銷三個層面落地並實施相應諮詢服務戰略轉型。我們進一步做強諮詢服務產品設計與品質管控的能力，並將傳統的案場服務升級為美好生活體驗服務，利用文化及科技等手段，提升客戶在銷售案場的服務體驗與感知，令更多的開發商願意委聘我們提供上述服務，從而帶來更多的服務合同數量，並帶動收入和利潤的增長。

## — 在建物業服務

收入達人民幣787.7百萬元，與2017年同期相比增長37.5%，與2018年中期的23.0%相比，增長率大幅提高。這主要是由於傳統案場服務升級為美好生活體驗服務後，我們通過分級培訓體系，集中認證和直播授課等方式，進一步為員工賦能，著重打造了自信、敏銳、利他、嚮往美好的「美好生活設計師」團隊，站在準業主的角度，不斷創新迭代各類服務觸點，為購房客戶提供定制化的服務體驗，從而獲得了高服務感知度和認可度，業務得到了較快發展。

## — 管理諮詢服務

收入達人民幣151.7百萬元，與2017年同期相比增長41.0%，與2018年中期的32.5%相比，增長率大幅提高。這主要是由於「綠聯盟」服務明確聚焦品質聯盟的定位，充分發揮了我們在物業服務市場領域的品質領先優勢，且與市場上的同類型產品形成了較為明顯的差異，避免了同質化競爭。另一方面，我們在原有合作模式基礎上，豐富技術輸出內容，新增智慧園區服務輸出、培訓輸出、品質認證等創新業務，進一步完善了「綠聯盟」服務的價值鏈，形成了長期、多元化、可疊加、可持續的合作模式。對第三方物業服務企業需求的精準把握，讓更多志同道合的物業服務企業與我們達成合作關係，從而促進收入的提升。

## 上市所得款項

本公司於2016年7月12日成功在聯交所主板上市，發行777,776,000股新股，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總額為港幣1,472百萬元(等同人民幣1,265.8百萬元)。該等款項將按照招股書及2017年9月15日發佈的公告所載之用途分配使用，截至2018年12月31日：

- 49%用於收購物業服務公司及提供增值服務的公司(已動用44.2%)
- 7%用於開發及推廣「智慧園區」項目，及園區產品和服務(已全部動用)
- 19%用於償還貸款(已全部動用)
- 25%做運營資金及一般企業用途(已全部動用)

就上市所得款項尚未使用的部分，本集團將按照招股書及2017年9月15日發布的公告所載之用途，預期將於2019年12月31日前分配使用完畢。

## 股息分派

於2019年3月22日召開的董事會中，董事會建議每股普通股派末期股息港幣0.075元。末期股息將於2019年7月16日或之前派付。

董事會認為，集團於年內因運營表現優越而產生比較可觀的現金，除去公司營運所需的資金，仍保留有大量現金。所以董事會執行集團一貫的理念，通過派息和股東一起分享成長的成果。

## 股東週年大會

本公司將於2019年6月14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聯交所證券上市規則(「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) 為了確定有權參加並於股東週年大會投票的股東身份，本公司將由2019年6月11日至2019年6月14日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格以出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2019年6月10日(星期一)下午四時三十分送交至本公司之香港股份過戶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，以作登記。
- (b) 為確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6月20日至2019年6月21日(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6月19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。

## 外匯風險

本集團主要集中於中國境內經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因此，本集團承受最低外匯風險。惟人民幣及港元兌外幣貶值或升值可影響本集團的業績。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。



## 或然負債

於2018年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

本集團秉承「以人為本、服務向善」之宗旨，以員工為第一產品，我們務求於薪酬制度中加入合夥收益，並為員工提供多元化之培訓及個人發展平台。向員工發放之酬金待遇乃按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

2018年，本集團授出期權(茲提述2018年9月11日本公司有關「授出期權」之公告。本公司向若干董事及僱員(承授人)授出合計133.5百萬股期權，惟需承授人接納後方可作實。因部分承授人不再是合資格參與者或不符合授予條件，依據本公司期權計劃規則，11.1百萬股期權已自動失效。)，以打造同心共享、共同成長的激勵體系，將員工與集團構建為事業共同體、命運共同體。

於2018年12月31日，集團有24,975名員工，較2017年增長21.0%，總員工成本為人民幣2,093.8百萬元，較2017年增長25.4%，而本年度在管面積的增長為23.7%，收入的增長為30.5%。

## 企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東(「股東」)的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)。

年內，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，並採納了大部份其中所載的建議最佳常規。

## 審核委員會和全年業績回顧

董事會已設立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會目前成員包括三名獨立非執行董事潘昭國先生(主席)、黃嘉宜先生及李風先生。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序及內部監控。

審核委員會已審閱本集團截至2018年12月31日的綜合財務報表。

本集團的核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就初步公告所載本集團截至2018年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表、綜合現金流量表以及相關附註的財務數據與本集團本年度綜合財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以核數師沒有提出任何鑒證結論。

## 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十所載的《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，而全體董事已書面確認彼等於整個報告期內一直遵守標準守則及證券交易守則。

## 購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2018年12月31日止，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 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.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))。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)將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

承董事會命  
綠城服務集團有限公司  
主席  
李海榮

杭州，二零一九年三月二十二日

於本公告日期，本公司執行董事為李海榮女士(主席)、楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生，非執行董事為壽柏年先生及夏一波女士，以及獨立非執行董事為李風先生、潘昭國先生及黃嘉宜先生。