

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。

A-LIVING SERVICES CO., LTD.* 雅居樂雅生活服务股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

截至2018年12月31日止年度全年業績公告

財務概要

	截至12月31日止年度		
	2018年	2017年	變動
收入(人民幣百萬元)	3,376.7	1,760.8	+91.8%
毛利(人民幣百萬元)	1,289.9	590.6	+118.4%
毛利率	38.2%	33.5%	+4.7個百分點
年度利潤(人民幣百萬元)	810.9	300.2	+170.1%
淨利潤率	24.0%	17.0%	+7.0個百分點
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	801.0	289.7	+176.5%
每股基本盈利(人民幣元)	0.62	0.35 ^{註1}	
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	4,808.0	879.8	+446.5%
經營現金流(人民幣百萬元)	883.2	287.3	+207.4%
建議每股年度股息(人民幣元)	0.30		
建議派息率(含末期及特別股息)	50%		
建議年度股息總額(人民幣百萬元)	400.0		
註1：本公司H股於2018年2月9日上市，因此截至2017年12月31日止年度普通股的加權平均數為832,400,000股。			

- 截至2018年12月31日止年度，本集團錄得收入為人民幣3,376.7百萬元，較去年同期增長91.8%。年內，本集團三大業務所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較去年同期增長34.8%至人民幣1,624.8百萬元；(ii)外延服務收入較去年同期增長222.7%至人民幣1,463.1百萬元；及(iii)社區增值服務收入較去年同期增長183.7%至人民幣288.8百萬元。

- 年內，本集團錄得(i)毛利為人民幣1,289.9百萬元，較去年同期增長118.4%，毛利率為38.2%，同比增長4.7個百分點；(ii)本公司股東應佔利潤為人民幣801.0百萬元，較去年同期增長176.5%；(iii)淨利率為24.0%，同比提升7.0個百分點；及(iv)每股基本盈利為人民幣0.62元。
- 於2018年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,808.0百萬元，較2017年12月31日增加人民幣3,928.2百萬元，增長446.5%。截至2018年12月31日止年度，經營現金流入為人民幣883.2百萬元，同比增長207.4%。
- 經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議派發2018末期股息每股人民幣0.15元(稅前)及特別股息每股人民幣0.15元(稅前)，即年度股息每股人民幣0.30元，派息比率為50%。

業績

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	4	3,376,749	1,760,753
銷售成本		<u>(2,086,808)</u>	<u>(1,170,188)</u>
毛利		1,289,941	590,565
銷售及營銷開支		(45,951)	(32,629)
行政開支		(302,246)	(171,222)
金融資產減值損失撥回		2,750	1,207
其他收入	5	102,297	11,395
其他開支		(1,828)	(799)
其他收益／(虧損) — 淨額	6	<u>31,317</u>	<u>(100)</u>
經營利潤		1,076,280	398,417
融資收入 — 淨額	7	<u>(917)</u>	<u>4,279</u>
未計所得稅前利潤		1,075,363	402,696
所得稅開支	8	<u>(264,484)</u>	<u>(102,489)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u>810,879</u>	<u>300,207</u>
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
— 本公司股東		801,045	289,727
— 非控股權益		<u>9,834</u>	<u>10,480</u>
		<u>810,879</u>	<u>300,207</u>
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	9	<u>0.62</u>	<u>0.35</u>

綜合資產負債表

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	80,006	70,704
其他無形資產	11	166,448	110,303
商譽	11	1,045,362	918,967
遞延所得稅資產		15,629	11,834
使用權益法列賬之投資		422	—
		<u>1,307,867</u>	<u>1,111,808</u>
流動資產			
存貨		15,190	17,397
貿易及其他應收款項	12	1,164,913	488,189
應收關聯方貸款和利息		—	13,248
現金及現金等價物		4,807,993	879,771
受限制現金		586	384
		<u>5,988,682</u>	<u>1,398,989</u>
資產總值		<u><u>7,296,549</u></u>	<u><u>2,510,797</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	13	1,333,334	1,000,000
儲備	14	3,265,887	373,543
保留盈餘		823,119	98,409
		<u>5,422,340</u>	<u>1,471,952</u>
非控股權益		<u>87,697</u>	<u>2,117</u>
權益總額		<u><u>5,510,037</u></u>	<u><u>1,474,069</u></u>
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	15	23,656	—
遞延所得稅負債		36,562	22,118
		<u>60,218</u>	<u>22,118</u>
流動負債			
合約負債		365,499	—
貿易及其他應付款項	15	1,168,900	952,375
即期所得稅負債		191,895	62,235
		<u>1,726,294</u>	<u>1,014,610</u>
負債總額		<u><u>1,786,512</u></u>	<u><u>1,036,728</u></u>
權益及負債總額		<u><u>7,296,549</u></u>	<u><u>2,510,797</u></u>

1 一般資料

本公司於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司，一家於中國成立的投資控股公司，其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立且股份於聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務及相關增值服務。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣呈列。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據《香港財務報告準則》及香港法例第622章《公司條例》的披露規定編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

編製符合《香港財務報告準則》的財務報表需要運用若干關鍵會計估計。同時要求管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

(a) 本集團已採用的新準則及經修訂準則

本集團於2018年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂本：

- 《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
- 以股份為基礎之付款交易之分類及計量 — 《香港財務報告準則》第2號(修訂本)
- 2014年至2016年週期之年度改進
- 轉讓投資物業 — 《香港會計準則》第40號(修訂本)
- 第22號詮釋外幣交易及預付對價

本集團並無變更其會計政策，在採用《香港財務報告準則》第9號及第15號(附註2.2)之後作出若干追溯性調整。上文所列的大部分其他修訂本並無對過往期間確認的金額產生任何影響，且預期不會對當期或未來期間產生重大影響。

(b) 尚未採用的新準則及修訂本

已頒佈下列新準則及修訂本但尚未於2018年1月1日開始的財政期間生效且尚未提早採納：

		於以下日期或之後 開始的年度生效
《香港財務報告準則》第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)第23號詮釋	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
《香港會計準則》第28號 (修訂本)	於聯營公司及合資企業的 長期權益	2019年1月1日
《香港財務報告準則》第9號 (修訂本)	具有負補償之提前還款特 性	2019年1月1日
《香港會計準則》第19號 (修訂本)	計劃修正、縮減或清償	2019年1月1日
2015年至2017年週期之 《香港財務報告準則》 年度改進	根據《香港財務報告準則》 第3號業務合併及《香港 財務報告準則》第11號合 營安排澄清共同經營中 先前所持有的權益 根據《香港會計準則》第12 號所得稅澄清就分類為 權益的金融工具所作款 項的所得稅後果 根據《香港會計準則》第23 號借款費用澄清符合資 本化資格的借款費用	2019年1月1日
《香港財務報告準則》第3號 (修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
《香港會計準則》第1號 和第8號	修訂重大的定義	2020年1月1日
《香港財務報告準則》第17號	保險合約	2021年1月1日
《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 資企業之間的資產出售 或注資	待確定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干準則、詮釋及修訂與本集團的經營有關。本集團對該等新準則及詮釋的影響評估載列如下。

(i) 《香港財務報告準則》第16號租賃

變動的性質

《香港財務報告準則》第16號乃於2016年1月頒佈，其將導致幾乎所有租賃於資產負債表內確認，原因是經營租賃與融資租賃之間已無區別。根據新準則，一項資產(使用租賃項目之權利)及一項支付租金之金融負債已獲確認。唯一的例外情況為短期低價值租賃。

影響

本集團已設立項目團隊負責根據《香港財務報告準則》第16號審核本集團去年的所有租賃安排。該準則將主要影響本集團的經營租賃列賬。

於2018年12月31日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔之人民幣39,344,000元。於該等承擔中，約人民幣15,511,000元與短期租賃相關及人民幣1,621,000元與低價值租賃有關，二者均將以直線法於損益中確認為開支。

就剩餘租賃承擔而言，本集團預期於2019年1月1日確認約人民幣21,273,000元的使用權資產、人民幣21,273,000元的租賃負債（經調整於2018年12月31日確認的預付款及應計租賃付款之後）。

本集團預期稅後純利因採用該等新規則將於2019年減少約人民幣95,000元。

經營現金流量將增加，融資現金流量減少約人民幣15,988,000元，原因是償還租賃負債的本金部分將被分類為融資活動所得現金流量。

本集團的活動（作為出租人）並不重大，因此本集團預期不會對財務報表產生任何重大影響。然而，下一年將需要若干額外披露。

本集團採用的日期

本集團將自2019年1月1日的強制採用日期起應用該準則。本集團擬定應用簡易過渡法，且不會重述首次採用之前年度的比較金額。使用權資產將於採用時按租賃負債金額計量（為任何預付或應計租賃開支調整）。

概無其他尚未生效且預期將在當期或未來報告期間對實體以及可預見的未來交易產生重大影響的準則。

2.2 會計政策變動

本附註旨在說明採納《香港財務報告準則》第9號金融工具及《香港財務報告準則》第15號客戶合約收入對本集團財務報表產生的影響，亦披露新會計政策。

2.2.1 對財務報表的影響

本集團董事認為，本集團會計政策的變動並不會對過往年度的財務報表產生任何重大影響。

2.2.2 《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號中與金融資產及金融負債的確認、分類及計量，終止確認金融工具，金融資產減值及對沖會計有關的條文。

自2018年1月1日起採納《香港財務報告準則》第9號金融工具僅導致會計政策發生變更。財務報表中已確認的金額並無作出調整。

《香港財務報告準則》第9號引入的分類及計量模式變更並無對本集團現有的金融資產及負債產生重大影響，原因是該等資產及負債所包括的按攤銷成本計量的貸款、應收款項及金融負債乃主要根據《香港會計準則》第39號而釐定，與根據《香港財務報告準則》第9號按攤銷成本計量的金融資產及負債相似，並預計將持續按公允價值進行初步確認並隨後按攤銷成本計量。

本集團的貿易及其他應收款項(不包括預付款項)須採用《香港財務報告準則》第9號的新預期信貸虧損模式。本集團須修改其根據《香港財務報告準則》第9號就貿易及其他應收款項(不包括預付款項)所採用的減值方法。

本集團採用《香港財務報告準則》第9號簡化方法計量預期信貸虧損，並就貿易應收款項採用整個存續期預期虧損撥備。本集團已評估其他應收款項(不包括預付款項)的信貸風險不會出現大幅增加，因此，損失撥備確定為12個月的預期信貸虧損。董事認為，減值方法的變動不會對本集團的保留盈餘及股本產生任何重大影響。

2.2.3 《香港財務報告準則》第15號客戶合約收入

本集團自2018年1月1日起採納《香港國際財務報告準則》第15號客戶合約收入，令會計政策發生變動。本集團董事認為，除與客戶合約有關的負債被分類為合約負債外，本集團的收益確認政策變動不會對財務報表中確認的金額產生重大影響。與客戶合約有關的負債此前作為貿易與其他應付款的一部分呈列。

3 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)。

歷史上，本集團以品牌「雅居樂物業」提供物業管理服務。於2017年6月30日，本集團收購綠地物業並實施「雅居樂物業」及「綠地物業」雙品牌經營策略。

於2018年4月30日及8月31日，本集團收購另外兩家分別為「南京紫竹物業」及「京基物業服務」品牌的物業管理實體。

本公司的主要經營決策者審查本集團各品牌的表現，且發現一個須予報告的分部 — 雅居樂物業。

截至2018年12月31日止年度，綠地物業、南京紫竹物業及京基物業服務主要從事向類似客戶提供類似服務，並具有類似長期平均毛利，故已併入「所有其他分部」。

本公司的主要經營決策者根據計量分部收入、分部業績、分部資產及分部負債評估經營分部的表現。分部業績不包括其他收入、其他收益／(虧損) — 淨額、融資收入及所得稅開支，而分部資產不包括遞延所得稅，原因是該等活動由本集團集中管理。

於2018年12月31日，大部分資產均位於中國(不包括38,145,000港元及人民幣1,176,050,000元位於香港的銀行存款)(2017年：無)。

分部收入及業績

截至2018年12月31日止年度，分部收入及業績以及與利潤的對賬如下：

	雅居樂物業 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部銷售總額	2,843,663	547,578	3,391,241
分部間收入	(14,492)	—	(14,492)
外部客戶收入	2,829,171	547,578	3,376,749
收入確認時間			
— 隨時間推移	2,824,976	547,578	3,372,554
— 於特定時間點	4,195	—	4,195
分部業績	868,906	72,843	941,749
其他收入			102,297
其他收益 — 淨額			31,317
所得稅開支			(264,484)
年內利潤			810,879
分部業績包括：			
折舊	9,599	522	10,121
攤銷	2,252	21,050	23,302

截至2017年12月31日止年度，分部收入及業績以及與利潤的對賬如下：

	雅居樂物業 人民幣千元	綠地物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
外部客戶收入	<u>1,678,152</u>	<u>82,601</u>	<u>1,760,753</u>
收入確認時間			
— 隨時間推移	1,665,188	82,601	1,747,789
— 於特定時間點	<u>12,964</u>	<u>—</u>	<u>12,964</u>
分部業績	<u>312,418</u>	<u>25,913</u>	<u>338,331</u>
其他收入			11,395
其他虧損 — 淨額			(100)
融資收入			53,070
所得稅開支			<u>(102,489)</u>
年內利潤			<u><u>300,207</u></u>
分部業績包括：			
折舊	7,333	21	7,354
攤銷	<u>1,535</u>	<u>6,613</u>	<u>8,148</u>

分部資產及負債

本集團於2018年12月31日的分部資產及負債以及與資產及負債總值的對賬如下：

	雅居樂物業 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	5,508,352	1,772,568	7,280,920
未分配資產			
— 遞延所得稅資產			<u>15,629</u>
分部資產總值			<u><u>7,296,549</u></u>
分部負債	1,388,853	361,097	1,749,950
未分配負債			
— 遞延所得稅負債			<u>36,562</u>
負債總額			<u><u>1,786,512</u></u>
資本開支	<u>15,860</u>	<u>5,265</u>	<u>21,125</u>

本集團於2017年12月31日的分部資產及負債以及與資產及負債總值的對賬如下：

	雅居樂物業 經營業務 人民幣千元	綠地物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	1,348,819	1,150,144	2,498,963
未分配資產			
— 遞延所得稅資產			<u>11,834</u>
分部資產總值			<u><u>2,510,797</u></u>
分部負債	885,185	129,425	1,014,610
未分配負債			
— 遞延所得稅負債			<u>22,118</u>
負債總額			<u><u>1,036,728</u></u>
資本開支	<u><u>29,482</u></u>	<u><u>82</u></u>	<u><u>29,564</u></u>

4 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

		截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
	客戶收入 (隨時間 推移確認)		
物業管理服務	隨時間推移	1,624,835	1,205,589
物業管理相關增值服務			
— 出售貨物、停車場及店舖	於特定時間點	4,195	12,964
— 其他增值服務	隨時間推移	<u>1,747,719</u>	<u>542,200</u>
		<u>3,376,749</u>	<u>1,760,753</u>

5 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	92,775	6,286
政府補助(附註(a))	4,263	—
罰款	2,562	2,961
其他事項	2,697	2,148
	<u>102,297</u>	<u>11,395</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。

6 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損	(214)	(100)
遠期外匯合約的收益	14,641	—
匯兌收益	16,890	—
	<u>31,317</u>	<u>(100)</u>

7 融資收入 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
融資開支：		
— 長期對價攤銷的利息開支	(541)	—
— 短期借款的利息開支	(376)	—
— 資產抵押債券的利息開支	—	(48,791)
	<u>(917)</u>	<u>(48,791)</u>
融資收入：		
— 應收關聯方貸款的利息收入	—	53,070
	<u>(917)</u>	<u>4,279</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	272,983	98,634
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(8,499)	3,855
	<u>264,484</u>	<u>102,489</u>

本集團除稅前利潤稅款(有別於使用適用於本集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
未計所得稅前利潤	1,075,363	402,696
以各集團實體利潤適用有效稅率計算的稅款	258,250	100,674
以下各項稅收效應：		
— 不可扣稅開支	2,907	796
— 過往年份稅收虧損確認遞延稅項資產撥回	1,001	1,019
— 未確認遞延所得稅資產的虧損	2,326	—
	<u>264,484</u>	<u>102,489</u>

截至2018年12月31日止年度的有效所得稅率為25% (2017年：25%)。

中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據《中國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅為25%。

於2018年，廣州市雅天網絡科技有限公司(「廣州雅天」)獲發高新技術企業證書，有效期為2017年至2019年。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權根據研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納企業所得稅。截至2018年12月31日止年度，廣州雅天的適用稅率為15% (2017年：25%)。珠海橫琴雅恒工程諮詢有限公司享受珠海橫琴(自貿區)優惠政策，企業所得稅按15%徵收。

香港利得稅

截至2018年12月31日止年度，香港利得稅不適用於本集團。截至2018年12月31日止年度有兩間附屬公司於香港註冊成立。這兩間附屬公司無須繳納香港利得稅，因為截至2018年12月31日止年度概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤。

9 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股乃假設已於2016年1月1日發行及配發，猶如本公司已於當時之前成立。此外，於2017年的已發行普通股數目亦已於計算截至2017年12月31日止年度每股基本及攤薄盈利時將其他儲備轉換為股本所導致的已發行普通股數目比例變動作出追溯調整。

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以截至2018年及2017年12月31日止年度被視為已發行普通股的加權平均數計算。

截至2018年及2017年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	801,045	289,727
被視為已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>1,296,667</u>	<u>832,400</u>
年內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元／股表示)	<u><u>0.62</u></u>	<u><u>0.35</u></u>

10 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日					
成本	64,408	11,315	6,940	21,356	104,019
累計折舊	(15,494)	(8,407)	(4,502)	(14,013)	(42,416)
賬面淨值	48,914	2,908	2,438	7,343	61,603
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	48,914	2,908	2,438	7,343	61,603
添置	350	2,990	2,972	10,539	16,851
收購附屬公司	—	—	—	84	84
出售	(2)	(54)	(319)	(105)	(480)
折舊費用	(1,712)	(1,654)	(750)	(3,238)	(7,354)
年末賬面淨值	47,550	4,190	4,341	14,623	70,704
於2017年12月31日					
成本	64,753	13,320	9,692	30,858	118,623
累計折舊	(17,203)	(9,130)	(5,351)	(16,235)	(47,919)
賬面淨值	47,550	4,190	4,341	14,623	70,704
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	47,550	4,190	4,341	14,623	70,704
添置	352	4,365	8,114	6,403	19,234
收購附屬公司	—	290	953	402	1,645
出售	—	(25)	(86)	(1,345)	(1,456)
折舊費用	(1,703)	(2,030)	(1,815)	(4,573)	(10,121)
年末賬面淨值	46,199	6,790	11,507	15,510	80,006
於2018年12月31日					
成本	65,101	17,484	20,252	35,253	138,090
累計折舊	(18,902)	(10,694)	(8,745)	(19,743)	(58,084)
賬面淨值	46,199	6,790	11,507	15,510	80,006

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	6,733	5,718
銷售及營銷開支	1,483	1,087
行政開支	1,905	549
	10,121	7,354

11 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日						
成本	12,832	—	—	12,832	—	12,832
累計攤銷	(2,094)	—	—	(2,094)	—	(2,094)
賬面淨值	10,738	—	—	10,738	—	10,738
截至2017年12月31日止年度						
年初賬面淨值	10,738	—	—	10,738	—	10,738
添置	12,713	—	—	12,713	—	12,713
收購附屬公司	—	18,000	77,000	95,000	918,967	1,013,967
攤銷	(1,535)	(1,800)	(4,813)	(8,148)	—	(8,148)
年末賬面淨值	21,916	16,200	72,187	110,303	918,967	1,029,270
於2017年12月31日						
成本	25,544	18,000	77,000	120,544	918,967	1,039,511
累計攤銷	(3,628)	(1,800)	(4,813)	(10,241)	—	(10,241)
賬面淨值	21,916	16,200	72,187	110,303	918,967	1,029,270
截至2018年12月31日止年度						
年初賬面淨值	21,916	16,200	72,187	110,303	918,967	1,029,270
添置	1,891	—	—	1,891	—	1,891
收購附屬公司 (附註(a))	296	10,400	66,860	77,556	126,395	203,951
攤銷	(2,367)	(4,293)	(16,642)	(23,302)	—	(23,302)
年末賬面淨值	21,736	22,307	122,405	166,448	1,045,362	1,211,810
於2018年12月31日						
成本	27,919	28,400	143,860	200,179	1,045,362	1,245,541
累計攤銷	(6,183)	(6,093)	(21,455)	(33,731)	—	(33,731)
賬面淨值	21,736	22,307	122,405	166,448	1,045,362	1,211,810

於損益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	21,322	7,157
銷售及營銷開支	212	757
行政開支	1,768	234
	23,302	8,148

- (a) 收購的附屬公司主要包括：於2018年4月30日，本集團以人民幣204,812,000元的總對價收購了南京紫竹物業管理股份有限公司（「南京紫竹」）51%的股權。該對價將在三年內分期結算。經考慮折現影響，對價的公允價值為人民幣202,033,000元。南京紫竹歸屬於本集團的可識別資產淨值總額為人民幣77,722,000元，包括本集團已確認人民幣10,400,000元的商標及人民幣61,900,000元的客戶關係。

12 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	507,646	199,717
— 第三方	342,766	108,287
	850,412	308,004
減：貿易應收款項減值撥備	(21,385)	(7,443)
	829,027	300,561
其他應收款項		
— 關聯方	70,669	35,737
— 第三方	232,736	102,362
	303,405	138,099
減：其他應收款項減值撥備	(3,472)	(1,256)
	299,933	136,843
預付款項		
— 第三方	35,953	50,785
	1,164,913	488,189

- (a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項及增值服務收入的應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

釐定物業管理服務及增值服務貿易應收款項的可收回性時，本集團考慮了多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷經驗及客戶管理／服務費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

於2018年及2017年12月31日，根據發票日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	556,855	218,208
181至365天	142,015	44,214
1至2年	101,565	22,709
2至3年	24,557	9,387
3年以上	25,420	13,486
	<u>850,412</u>	<u>308,004</u>

本集團使用簡化方法就《香港財務報告準則》第9號規定的預期信貸虧損作出撥備。於2018年12月31日，已就貿易應收款項總額作出人民幣21,385,000元的撥備(2017年：人民幣7,443,000元)。

(b) 貿易應收款項的公允價值

由於流動性應收款項的短期性質，其賬面金額被視為與其公允價值相同。

13 股本

	於12月31日		於12月31日	
	2018年	2017年	2018年	2017年
	數目	數目	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	<u>1,333,334,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,333,334</u>	<u>1,000,000</u>

本公司於2017年1月1日的實繳資本為人民幣50,000,000元。於2017年7月21日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。

本公司已發行333,334,000股H股，每股面值人民幣1.00元。該等股份於2018年2月9日按每股12.3港元提呈發售並於聯交所主板上市。發行所得款項淨額為人民幣3,199,343,000元，其中人民幣333,334,000元錄作股本及人民幣2,866,009,000元錄作股份溢價。

14 儲備

	法定儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	11,074	—	94,423	105,497
當時股東出資	—	—	1,000	1,000
本公司由有限責任公司改制為 股份有限公司的影響	(18,304)	23,407	—	5,103
與非控股權益的交易	—	—	4,944	4,944
集團重組的影響	—	—	(32,392)	(32,392)
發行普通股	—	1,170,637	—	1,170,637
股本溢價轉增股本	—	(922,000)	—	(922,000)
轉撥法定儲備(附註(a))	40,754	—	—	40,754
於2017年12月31日	33,524	272,044	67,975	373,543
發行H股	—	2,866,009	—	2,866,009
轉撥法定儲備(附註(a))	26,335	—	—	26,335
於2018年12月31日	59,859	3,138,053	67,975	3,265,887

(a) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例，所有中國公司(中外合資經營企業除外)均須將其除稅後溢利的10%(根據中國會計規則及規例計算)轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

15 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	7,333	235
— 第三方	306,051	151,867
	<u>313,384</u>	<u>152,102</u>
其他應付款項		
— 關聯方	40,755	60,304
— 第三方	487,265	269,388
	<u>528,020</u>	<u>329,692</u>
客戶墊款		
— 關聯方	—	19,769
— 第三方	—	276,886
	<u>—</u>	<u>296,655</u>
應計薪金	274,974	145,652
其他應納稅款	76,178	28,274
	<u>1,192,556</u>	<u>952,375</u>
減：貿易及其他應付款項非流動部分(附註(b))	(23,656)	—
流動部分	<u><u>1,168,900</u></u>	<u><u>952,375</u></u>

(a) 於2018年及2017年12月31日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年以下	283,634	140,687
1至2年	21,379	4,135
2至3年	2,864	2,799
3年以上	5,507	4,481
	<u><u>313,384</u></u>	<u><u>152,102</u></u>

1年以上的貿易應付款項結餘主要指就翻新及維修服務而應付第三方承包商的款項。

(b) 貿易及其他應付款項的非流動部分主要指收購南京紫竹的應付對價。

16. 股息

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
擬宣派末期股息每股普通股人民幣0.15元及特別股息		
每股普通股人民幣0.15元(統稱「年度股息」)(附註(a))	400,000	—
特別股息(附註(b))	50,000	—
向當時股東宣派股息(附註(c))	<u>—</u>	<u>297,975</u>

- (a) 本公司董事會擬宣派2018年年度股息每股普通股人民幣0.30元，並於2019年5月28日召開的股東周年大會上獲股東批准。年度股息將從本公司的保留盈餘中撥付。該等綜合財務報表並未反應該等應付股息。
- (b) 本公司於2018年1月15日的董事會會議上向當時股東宣派2017年特別股息人民幣50,000,000元。特別股息從本公司的保留盈餘中撥付。
- (c) 截至2017年12月31日止年度，本集團內部實體於本集團重組完成前向其當時的股東宣派股息人民幣297,975,000元(其中人民幣28,370,000元宣派予非控股權益持有人)。

主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅居樂雅生活服務股份有限公司（「雅生活」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2018年12月31日止年度（「本年度」）經審計綜合業績。

2018年，房地產存量市場帶來巨大潛力及消費升級的背景下，物業管理行業正邁入高速發展的快車道。根據中國指數研究院預測，預計2020年全國物業管理規模可達243億平方米，未來五年基礎物業管理服務收入規模有望突破萬億。目前物業管理市場格局依舊高度零散，但集中度正在加速提升，未來行業龍頭企業可更好把握市場先機。此外，隨著城鎮化推進及人均收入增長，因應消費者逐漸提高的消費需求，物業管理服務內容亦日漸創新、多樣，增值服務市場的增長潛力可觀。

本集團於2018年2月9日成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」），憑藉26年的物業管理經驗，借力國際化資本的平台，本集團將持續以擴張管理規模，挖掘多樣化及差異化的增值服務為發展目標，以打造國內領先，國際一流的生活服務平台為企業願景，一如既往地為客戶及業主提供閉環式、全方位、全周期的高品質服務。

業務回顧

年內，在1+N戰略的基礎上，本集團對現有業務線條進行了全面梳理，形成了「物業服務」、「資產管理」、「社區商業」三大板塊協同發展的新格局。2018年，本集團深化「以物業管理為主，多元業務並行」的發展模式，於上市首年取得歷史性突破，各項經營指標跨越式增長，投資併購穩健推進，綜合實力挺進全國前十，榮膺「中國物業服務企業綜合實力TOP8」。

年內，本集團之營業額為人民幣3,376.7百萬元，同比增加91.8%。毛利為人民幣1,289.9百萬元，同比增加118.4%，毛利率為38.2%，同比提升4.7個百分點。淨利潤率為24.0%，同比提升7.0個百分點。本公司股東（「股東」）應佔利潤為人民幣801.0百萬元，同比增加176.5%。每股基本盈利為人民幣0.62元。經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議派發2018末期股息每股人民幣0.15元（稅前）及特別股息每股人民幣0.15元（稅前），即年度股息每股人民幣0.30元，派息比率為50%。

在規模擴張方面，本集團持續依托雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂控股」，及其附屬公司統稱「雅居樂集團」）及綠地控股集團有限公司（「綠地控股」）兩大股東，深耕「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌發展戰略，聚焦能效、聚焦品質、聚焦發展，進一步擴大在物業服務領域的輻射力和影響力。本集團持續全面提升綠地項目管理品質，深化與綠地控股的長期合作，推進「綠地物業」品質提升及市場拓展；另一方面，「綠地物業」與雅生活優勢互補，助力本集團開啓超高層及商辦物業服務領域的新篇章。

2018年是物業管理行業市場化、資本化急速提升的一年，本集團緊握行業脈搏，堅守發展理念，明確發展戰略，並在資本化、市場化方面走在了行業的前列。年內，除雅居樂集團和綠地控股兩大股東穩定貢獻的管理項目面積之外，本集團也積極通過第三方拓展及兼併收購來實現更高速的增長。

本集團以「戰略突破、集約增效、區域深耕、優勢擴展」的市場拓展戰略，與當地擁有雄厚土地儲備的房地產企業達成戰略合作，在堅持深耕華南、華東、華北區域，實現區域性覆蓋的基礎上，同時在西南、東北等區域以重點城市進入為核心，成功提升了品牌知名度，進一步完善全國化佈局。考慮所收購並預計將於2019年4月起合併其業績的青島華仁物業股份有限公司（「青島華仁」）及哈爾濱景陽物業管理有限公司（「哈爾濱景陽」）所獲得的面積在內，本集團在管面積及合約面積分別為153.6百萬平方米和246.4百萬平方米。截至2018年12月31日止，來自第三方開發商的項目合約面積為106.4百萬平方米，佔總合約面積的46.3%，較2017年新增48.4百萬平方米，同比增長83.2%。

自上市以來，本集團積極探尋市場上優質的投資收購項目，重點選擇擁有物業管理深度及廣度的標的。年內，本集團先後收購數家區域性龍頭物業管理企業，助力本集團迅速進入當地市場，彌補區域的業務空白，同時豐富管理業態，完善集團的戰略佈局，提升本集團於全國的市場影響力及競爭力。此外，本集團通過自身優勢和資源，深耕投後管理，為收併購企業賦能並提供戰略性支持，為其規模的快速擴張打下堅實的基礎。

精準切入滿足人民美好生活需要，本集團繼續構建以家庭消費為核心的社區經濟生態圈。圍繞人、房、車、公共資源，切實解決業主痛點及需求，為業主量身打造一站式家居消費服務平台。同時，對社區人口結構進行細分與定位，建立社區業主數據庫，深挖用戶需求，探索產品研發，完善社區生活服務閉環。

外延增值服務方面，本集團在持續加強與開發商戰略合作的同時，開啓市場化進程，深耕已開拓市場。以驗房諮詢服務提高交付滿意度，提升開發商、物業公司及業主三方的協同效應。以廣告資源服務深挖社區經濟價值，提高生活服務質量，同時利用品牌效應吸引更多優質合作商，擴大經營範圍。

高品質的服務質量及標準的四化建設是本集團持續提升品牌價值的源泉。本集團繼續通過「管理數字化、服務專業化、流程標準化和操作機械化」策略，不斷完善及強化內部管理體系，提升整體運營效率。本集團運用雲技術及大數據，打造了集成指揮中心，初步建立「數據化、可視化、集約化、全覆蓋」的指揮調度體系，提高了決策效率，提升了服務品質。

本集團專業高效的服務深得市場及行業認同，2018年榮膺「中國物業服務企業綜合實力TOP8」、「中國物業服務百強企業成長性第二名」、「中國物業服務百強經營績效領先企業」、「旅遊地產物業管理領先品牌」、「中國藍籌物業企業」等多項殊榮。本集團致力於打造國際水準的綜合生活服務管理平台，把標準化作為助推企業規模化發展的動力。2018年12月本集團牽頭編寫的《旅遊住宅物業服務規範》通過中國物業管理協會組織審查，對標準的編寫質量給予了高度評價。

展望與策略

2019年，城鎮化發展及消費升級的持續趨勢，支撐物業管理行業長期穩健增長。在行業競爭持續加劇的情況下，擴張規模仍然是物業管理企業的重要戰略，也是增加企業競爭力的必由之路。

本集團利用上市平台優勢，深化戰略佈局，聚焦三大板塊的協同發展。本集團將繼續聚焦各類中高端新增或存量住宅物業項目，做大做強住宅業態物業服務，降支增效，實現區域規模化拓展，以品質為支撐有效提升議價能力。同時在原有的發展戰略基礎上，進一步提升市場拓展項目轉化率、利潤率，加大區域集約化、業態多元化、產品差異化的發展力度。

同時，中國的商業地產正處於發展期，商業寫字樓市場供應潛力巨大。根據市場預測，一二線城市商業存量項目未來三年增長率可觀，北京，上海，廣州，深圳供應相對穩定地區仍為商業地產發展的主力城市。鄭州、成都、西安、武漢等新一線城市也受一線城市需求外溢影響，加快商業寫字樓建設步伐。本集團把握發展機遇，順勢而為，成立卓森物業管理有限公司(全資子公司)，服務於商業經營用途的不動產。致力打造專業、高端的商業管理業務板

塊。本集團將聚焦北、上、廣、深及武漢等重點城市，定位區域高端標杆項目，實現寫字樓中國建，中國管的發展理念。

在收併購方面，本集團未來重點聚焦長三角、成渝、京津冀、長江中游城市群和渤海城市群等五大區域，完善全國佈局，打造更多精品標杆項目。收購及拓展的業態從傳統的住宅物業管理與商業物業逐漸向多業態物業管理轉變，積極開拓公共建築物業服務，完成物業服務全產業鏈佈局。同時，堅持相互尊重、求同存異、共融共生的原則，賦能為主，支持為先，輸出本集團在增值服務等方面的成功經驗，提升投後運營效率。

隨著社區人口結構及消費場景的變化，社區增值服務將擁有更龐大的市場需求和廣闊前景。本集團將繼續採用輕資產運營模式，與商業夥伴展開多層次合資合作，共同佈局新型社區經濟服務生態圈。採用「多點佈局+重點突破」的方式，迅速盤活集團內外部資源，形成集聚效應。同時，著力提升社區經濟創新能力，基於業主消費需求持續挖掘社區商業機會，不斷完善一站式家居消費服務平台，並進一步提升業主滿意度。

本集團秉承「呵護你一生」的企業理念，將繼續貫徹「關注提質增效，立足物業之本」之長期發展戰略，全面優化品質系統，以實現滿足業主的美好生活需求的願景。未來將在三大板塊的架構下，著力擴大物業管理規模，增加經營業務收入，提升運營效率；通過多元化發展戰略，聚焦高附加值項目及通過多元化合作手段，優化收入結構，增強盈利水平，穩固行業領先地位，為股東及業主創造更高價值。

致謝

本集團的發展及良好業績，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）衷心致謝。

董事會聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2019年3月18日

管理層討論和分析

本集團是中國著名中高端物業管理服務供應商，以「立足北上廣，走向全中國」為發展戰略，依托雅居樂集團和綠地控股兩大行業龍頭地產開發商，藉以第三方拓展和兼併收購擴張規模。本集團傑出的服務質量和品牌口碑獲各界認可，使本集團一直處於行業領先地位。年內，本集團榮獲2018年度物業服務企業綜合實力測評第八名，中國社區服務商十強，中國社區服務商資本市場關注度十強等殊榮。

財務回顧

收入

截至2018年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣3,376.7百萬元(2017年同期：人民幣1,760.8百萬元)，較去年同期增加91.8%。

本集團收入來自三個主要業務：(i)物業管理服務；(ii)外延增值服務；及(iii)社區增值服務。

	截至12月31日止年度				
	2018 (人民幣 千元)	收入佔比 %	2017 (人民幣 千元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	1,624,835	48.1%	1,205,589	68.5%	34.8%
外延增值服務	1,463,135	43.3%	453,364	25.7%	222.7%
— 案場物業管理服務	675,178	20.0%	323,249	18.3%	108.9%
— 其他外延增值服務	787,957	23.3%	130,115	7.4%	505.6%
社區增值服務	288,779	8.6%	101,800	5.8%	183.7%
合計	3,376,749	100%	1,760,753	100%	91.8%

物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

年內，物業管理服務收入達人民幣1,624.8百萬元(2017年同期：1,205.6百萬元)，佔本集團收入的48.1%，較去年同期增加34.8%。

下表載列本集團在管總建築面積明細

項目來源	截至2018年		截至2017年		新增	新增率
	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	(千平方米)	%
雅居樂集團	48,191.7	34.9%	42,189.0	53.9%	6,002.7	14.2%
綠地控股	4,728.3	3.4%	2,684.2	3.4%	2,044.1	76.2%
第三方物業開發商	55,846.6	40.4%	33,461.8	42.7%	22,384.8	66.9%
收併購	29,353.0	21.3%	—	—	29,353.0	不適用
合計	<u>138,119.6</u>	<u>100%</u>	<u>78,335.0</u>	<u>100%</u>	<u>59,784.6</u>	<u>76.3%</u>

截至2018年12月31日止，本集團總在管面積為138.1百萬平方米，較去年同期上升76.3%。該增長主要來源於：(i)本集團繼續接管雅居樂集團開發的項目，年內新增在管面積達6.0百萬平方米；(ii)來自綠地控股的項目年內新增面積2.0百萬平方米；(iii)年內來自獨立第三方地產開發商開發的項目面積新增約22.4百萬平方米；及(iv)年內收購帶來的在管面積為29.4百萬平方米。年後，本集團簽約收購青島華仁89.6643%股權及哈爾濱景陽60%股權。其在管面積分別為5.7百萬平方米及9.8百萬平方米，合計15.5百萬平方米，考慮了青島華仁和哈爾濱景陽的在管面積，本集團在管面積合計已達153.6百萬平方米。

平均物業管理費單價

本集團所管理的項目中，來自雅居樂集團及綠地控股的住宅物業管理費單價為人民幣3.20元／平方米／月（截至2018年6月30日止為人民幣3.02元／平方米／月），來自第三方物業開發商所開發的住宅項目（不包括收併購）管理費單價為人民幣2.25元／平方米／月，較截至2018年6月30日止6個月期間的人民幣2.03元／平方米／月略有上升，主要由於下半年新進場的第三方項目管理費單價相對較高、運營情況較優。本集團認為目前物管市場格局依舊高度零散，但集中度正在加速提升，在規模迅速擴張初期，本集團需通過物業管理費相對較低的區域及項目作為切入點，並迅速豐富區域及業態組合。在存量項目的管理上，本集團力爭做精管理品質，提高管理效能，為業主的社區生活提供更專業服務，爭取日後合理提價。年內，得益於不斷提升的服務滿意度和採取的「暖心破冰」追繳工作，本集團來自雅居樂集團的住宅物業項目收繳率高達95.7%（截至2018年6月30日止為91.9%）。

在管面積業態分佈

截至2018年12月31日止，在管面積中，住宅類業態佔比為60.4%，非住宅類佔比為39.6%（截至2017年12月31日止，住宅類佔比為73.4%，非住宅佔比為26.6%）。住宅業態仍是本集團擴展規模的根基，本集團現以提供中高端住宅物業為主，未來將通過調整結構，優化項目組合，拓展多業態，提升本集團非住宅領域的品牌知名度。

在管面積區域覆蓋

年內，本集團在管項目達到532個，覆蓋了全國24個省，直轄市和自治區，以及78個城市。截至2018年12月31日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中35.7%位於粵港澳大灣區，31.5%位於長三角城市群，3.6%位於成渝城市群，其餘分布於全國其他區域。

收費模式

年內，本集團物業管理業務收入主要按包乾制收取，佔物業管理收入的96.1%（2017年：包乾制佔比為97.2%）。本集團採用以包乾制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

下表載列本集團合約總建築面積明細

項目來源	截至2018年		截至2017年		新增	新增率
	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %		
雅居樂集團	70,370.9	30.6%	58,676.5	46.5%	11,694.4	19.9%
綠地控股	22,026.2	9.6%	9,334.6	7.4%	12,691.6	136.0%
第三方物業開發商	106,440.6	46.3%	58,089.4	46.1%	48,351.2	83.2%
收併購	30,961.0	13.5%	—	—	30,961.0	不適用
合計	<u>229,798.7</u>	<u>100%</u>	<u>126,100.5</u>	<u>100%</u>	<u>103,698.2</u>	<u>82.2%</u>

本集團定義合約面積為已經和開發商簽訂提供物業服務的合同面積，包括已交付及未交付的建築面積，未轉化的合約面積成為本集團未來的在管面積並擴大本集團收入的基礎。截至2018年12月31日止，合同面積達到229.8百萬平方米，較2017年的126.1百萬平方米，增長103.7百萬平方米，增長率82.2%。2018年，本集團從雅居樂集團獲得新增合約面積11.7百萬平方米；從綠地控股獲取的新增合約面積達12.7百萬平方米。2018年收購南京紫竹物業管理股份有限公司（「南京紫竹」）後，為集團帶來27.5百萬平方米合約面積。此外，年後本集團收購的青島華仁及哈爾濱景陽分別貢獻6.1百萬及10.5百萬平方米合約面積。考慮了青島華仁和哈爾濱景陽的合約面積，本集團合約面積合計已達246.4百萬平方米。

外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務、其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入達人民幣1,463.1百萬元，較2017年的人民幣453.4百萬元增長222.7%，佔總收入約43.3%。其中：

- (1) 案場物業管理服務所得收入(佔外延增值服務收入的46.1%)：2018年收入達人民幣675.2百萬元，同比2017年人民幣323.2百萬元增長了108.9%。案場物業管理服務收入增加主要由於雅居樂集團交付面積的增加，及從2018年開始為綠地控股提供案場管理服務。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的53.9%)：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。2018年收入為人民幣787.9百萬元，同比2017年人民幣130.1百萬元上升505.6%。

截至2018年12月31日，本集團附屬公司雅卓房地產顧問有限公司(前稱：廣州市雅卓房地產營銷有限公司)(「雅卓顧問」)已於中國48個城市或地區營運了50個分支機構，其中包含20個第三方外拓業務代理服務項目。雅卓顧問於2017年第四季度逐步開展業務，2017年僅錄得一個季度相關收入，因此於2018年錄得較大幅度增長。物業營銷代理服務為後續承接物業管理服務提供了前期基礎及優勢。

社區增值服務

社區增值服務主要包括生活及綜合服務，社區資源及家裝宅配服務。社區增值服務主要是提升在管物業業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值。

年內，社區增值服務收入達人民幣288.8百萬元，較2017年的人民幣101.8百萬元增長183.7%，佔總收入約8.6%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、社區團購、綜合諮詢服務等。年內，生活及綜合服務收入佔社區增值服務收入約38.9%。
- (2) 社區資源服務主要包括：會所經營服務、物業租賃服務、酒店公寓營運、社區廣告、停車場管理服務、社區資產的經營及二手房中介服務。年內，社區資源服務佔社區增值服務所得收入約36.4%。
- (3) 家裝宅配服務為本集團本年新增業務，主要包括：拎包入住服務。年內，該類服務佔社區增值服務收入約24.7%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員薪酬及福利開支、公用設施費、税金及附加、維護成本、消耗品成本、綠化及園藝費用、經營租賃付款、停車場及店舖銷售成本及其他。

年內，本集團的銷售成本為人民幣2,086.8百萬元(2017年：人民幣1,170.2百萬元)，較2017年同期增加78.3%。銷售成本增長主要由於集團業務高速發展，隨著營業額的增加相應各類成本的增加。總體來看，本集團銷售成本增速慢於收入，主要原因是本集團大力發展增值服務，增值服務較物業管理服務增長快且毛利較高。

毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2018年		2017年		毛利率變動
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	
物業管理服務	444,629	27.4%	324,671	26.9%	+0.5 百分點
外延增值服務	698,209	47.7%	223,490	49.3%	-1.6 百分點
社區增值服務	147,103	50.9%	42,404	41.7%	+9.2 百分點
合計	1,289,941	38.2%	590,565	33.5%	+4.7 百分點

年內，本集團毛利為人民幣1,289.9百萬元，較2017年的人民幣590.6百萬元增長118.4%。毛利率從2017年的33.5%增加至38.2%。

物業管理服務的毛利率為27.4%，較2017年的26.9%增加0.5個百分點。主要是由於(i)分包的清潔、保養及維修、綠化及園藝服務增加使得人工成本有效受控；(ii)通過操作智能化和作業機械化不斷實現勞動力優化；(iii)規模經濟效應；(iv)年內，本集團平均物業管理費單價有所提升。

外延增值服務的毛利率為47.7%，較2017年的49.3%下降1.6個百分點，主要是由於(i)為提升服務品質及業主滿意度，人員規模及成本投入有所增長；(ii)營銷業務加強市場化運作，對外市場拓展前期投入成本加大。

社區增值服務的毛利率為50.9%，較2017年的41.7%增加9.2個百分點，主要受益於本集團不斷豐富增值服務，本集團2018年積極開展生活服務、社區資源、拎包入住、社區經濟服務，在前期投入的基礎上，及本年度形成的規模經濟效應致使整體毛利率提升。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣46.0百萬元，較2017年的人民幣32.6百萬元增加41.1%，佔收入1.4%（2017年佔收入1.9%）。主要由於集團加強推廣品牌服務，業務擴張需求使宣傳推廣費開支增長。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣302.2百萬元，較2017年的人民幣171.2百萬元增加76.5%，佔收入8.9%（2017年佔收入9.7%）。主要由於(i)本集團業務高速發展，為配合業務擴展需要而增聘僱員，員工的薪酬福利、人才培訓以及相關支出較去年同期有所增長；(ii)市場拓展的迅猛開展，致使業務費用的增長；(iii)上市費用約人民幣11.2百萬元；(iv)新增收併購公司日常行政開支的增長。上述各項增長均符合本集團的業務多樣化及業務擴展戰略。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣102.3百萬元，較去年人民幣11.4百萬元增長797.4%，上述增幅主要來自上市募集資金的資金收益。

所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣264.5百萬元。所得稅稅率為24.6%（2017年同期：25.5%）。年內所得稅稅率下降歸因於本集團附屬公司廣州雅天於2017年12月取得高新技術企業證書，在2017年、2018年、2019年可享受15%的企業所得稅優惠稅率。本集團一子公司享受珠海橫琴（自貿區）優惠政策，企業所得稅按15%徵收。

利潤

年內，本集團年內利潤為人民幣810.9百萬元，較去年同期人民幣300.2百萬元增長170.1%。淨利潤率為24.0%，較去年同期的17.0%上升7.0個百分點，得益於本集團業務迅速增長的同時，高利潤業務佔比大幅提升及成本規模的效應。年內本公司股東應佔溢利為人民幣801.0百萬元，較去年同期人民幣289.7百萬元增長176.5%。每股基本盈利為人民幣0.62元。

流動資產，儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2018年12月31日止，流動資產達到人民幣5,988.7百萬元，較2017年12月31日的人民幣1,399.0百萬元增長328.1%。本集團的現金及等價物達到人民幣4,808.0百萬元，較2017年人民幣879.8百萬元增長446.5%，主要是由於本公司於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司發行H股成功募集得到資金，以及本集團持續增加的經營現金流入貢獻。

截至2018年12月31日止，本集團的權益總額為人民幣5,510.0百萬元，較2017年12月31日的人民幣1,474.1百萬元增加了人民幣4,035.9百萬元，增長273.8%，主要是因為上市募集資金及本年實現的利潤貢獻。

物業，廠房及設備

截至2018年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣80.0百萬元，較2017年12月31日的人民幣70.7百萬元增長13.2%，主要由於本集團業務發展需要增加的辦公設備、機械設備等的採購，部分已被本年折舊所抵銷。

其他無形資產

截至2018年12月31日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣166.4百萬元，較2017年的人民幣110.3百萬元增長50.9%。本集團無形資產主要為(i)我們使用綠地控股商標的權利產生人民幣18.0百萬元；(ii)因收購綠地物業，經本集團確認的客戶關係產生人民幣77.0百萬元；(iii)年內收購的南京紫竹商標的價值產生人民幣10.4百萬元；(iv)因收併購，經本集團確認的南京紫竹客戶關係產生人民幣61.9百萬元；(v)本集團研發及外購軟件；及(vi)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標及客戶關係具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

商譽

截至2018年12月31日止，本集團商譽達到人民幣1,045.4百萬元，較2017年12月31日的人民幣919.0百萬元增長13.8%。本集團商譽主要包括(i)收購綠地物業相關的商譽人民幣919.0百萬元；(ii)收購南京紫竹及其他收併購企業相關的商譽人民幣126.4百萬元。商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

截至本公告日期，經獨立評估師出具的評估報告確認未發生商譽減值事項。

貿易及其他應收款

截至2018年12月31日止，貿易及其他應收款項達人民幣1,164.9百萬元，較2017年人民幣488.2百萬元增長人民幣138.6%。主要是由於(i)本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長；(ii)本集團收併購標的公司後新增的貿易及其他應收款項。

貿易及其他應付款項

截至2018年12月31日止，貿易及其他應付款項達人民幣1,192.6百萬元，較2017年人民幣952.4百萬元增長25.2%。主要由於(i)在管面積增加及將更多服務分包於獨立第三方服務供應商；(ii)收購南京紫竹應付股權款；(iii)收併購公司新增了貿易及其他應付款項。

借款

截至2018年12月31日，本集團無借款或銀行貸款。

即期及遞延所得稅負債

截至2018年12月31日的即期所得稅負債為人民幣191.9百萬元，較2017年12月31日的人民幣62.2百萬元增長208.5%，主要由於本集團稅前利潤大幅度增長。遞延所得稅負債從截至2017年12月31日的人民幣22.1百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣36.6百萬元，主要由於收購綠地物業、南京紫竹等資產評估增值的影響。

上市所得款項

本公司H股於2018年2月9日成功在聯交所上市，發行333,334,000股新H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總額約為3,958.8百萬港元(等同人民幣3,199.3百萬元)。在符合中國相關法律法規要求的前提下，本公司計劃將上市所得款項約3,600百萬港元匯入境內使用，其餘約358.8百萬港元上市所得款項留存在境外使用。截至2018年12月31日，約有38.1百萬港元及人民幣1,176.1百萬元之銀行存款位於香港。

截至本公告日，本集團已使用約人民幣762.0百萬元之募集資金，其中：人民幣421.9百萬元用於戰略投資及收購；約人民幣11.9百萬元用於管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化的發展；及約人民幣328.2百萬元用於營運資金及一般企業用途。該等已使用的款項是按照本集團於2018年1月29日之招股章程(「招股章程」)所載之用途分配使用。該等未被使用的款項將按照下列招股章程所載之用途分配使用：

- 約65%將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟；
- 約10%將用於進一步開發本集團的一站式服務平台；

- 約15%將用於發展本集團的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 約10%將用於營運資金及一般企業用途。

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式使用。

資產抵押

於2018年12月31日，概無本集團資產作抵押。

重大收購

收購南京紫竹的股本權益

於2018年4月9日，本公司以對價人民幣204.8百萬元收購南京紫竹51%的股權。股權轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了(其中包括)南京紫竹截至2017年12月31日止年度經扣除非經常性損益後的淨利潤的若干倍數。收購事項完成後，南京紫竹成為本公司的直接非全資附屬公司，其業績已於2018年5月起合併至本集團的業績中。

雅生活秉承「互利、尊重、信任、共贏」的合作原則，雅生活在收購南京紫竹完成後，與南京紫竹共享品牌、技術、管理，全力助力南京紫竹發展成為長三角物業管理行業的龍頭企業。2018年下半年，南京紫竹在拓展方面取得了較大突破，管理面積實現較高增長。

收購蘭州城關物業的股本權益

於2018年7月11日，本公司訂立了有關收購蘭州城關物業服務集團有限公司(「蘭州城關」)的股權轉讓協議，以對價人民幣147.9百萬元收購蘭州城關51%的股權。目前，股權交割尚未完成，其業績尚未合併至本集團業績中。

收購青島華仁的股份

於2019年1月23日，本公司訂立有關收購青島華仁股份的股份轉讓協議以對價約人民幣133.6百萬元收購青島華仁89.6643%的股份。股份轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了(其中包括)青島華仁於截至2017年12月31日止年度的經審計後的淨利潤，以及截至2018年6月30日止的資產狀況。待收購事項完成後，青島華仁將成為本公司的直接非全資附屬公司，其業績計劃可於2019年4月起合併至本集團業績中。

收購哈爾濱景陽的股本權益

於2019年1月23日，本公司簽訂與收購哈爾濱景陽股權(不超過92%股權)有關的框架協議；並於2019年2月26日，進一步訂立正式股權轉讓協議，以對價約人民幣113.9百萬元收購哈爾濱景陽60%的股權。股權轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了(其中包括)哈爾濱景陽截至2018年12月31日止年度的經審計扣非淨利潤的若干倍數。待收購事項完成後，哈爾濱景陽將成為本公司的直接非全資附屬公司，其業績計劃可於2019年4月起合併至本集團業績中。

或然負債

截至2018年12月31日止，本集團無重大或然負債。

外匯風險

2018年，本公司已將大部分上市募集資金分批兌換為人民幣。截至2018年12月31日止，本集團無重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，集團有18,859名在職員工，較2017年12月31日的12,192名在職員工，增加54.7%。總員工成本為人民幣1,472.5百萬元。較2017年的人民幣777.2百萬元，增長89.5%。員工成本的增長主要是由於(i)收購南京紫竹及其他收併購企業帶來的增長；(ii)本集團物業代理服務、社區增值服務的迅速發展、拓展面積的擴張等，致使員工激勵成本較2017年有較大增長；(iii)集團業務發展要求，對高素質人才需求有所增長。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

年度股息

董事會建議就截至2018年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.15元(稅前)及特別股息每股人民幣0.15元(稅前)(統稱「**年度股息**」)，派息比率相當於50%，該金額須經股東於2019年5月28日召開的股東周年大會(「**2018股東大會**」)上批准。應付內資股股東的年度股息將以人民幣支付，而應付H股股東及非上市外資股股東的年度股息將以人民幣宣派並以港元支付，其匯率將根據中國人民銀行於2018股東大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經2018股東大會批准後，年度股息將於2019年7月18日(星期四)或前後支付。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函2008897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據財政部、國家稅務總局於1994年5月13日發佈並實施生效的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》(財稅字1994020號)的規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得，暫免徵收個人所得稅。因此，作為外商投資企業，本公司在派發股息時，對名列於本公司H股股東名冊上的外籍個人股東將暫不代扣代繳中國個人所得稅。

2018股東大會暫停辦理股份過戶登記手續

2018股東大會將於2019年5月28日(星期二)舉行，而為釐定股東出席2018股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2019年4月27日(星期六)至2019年5月28日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席2018股東大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的本公司H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2019年4月26日(星期五)下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

有關獲派年度股息權利暫停辦理股份過戶登記手續

待股東於即將舉行的2018股東大會上批准後，年度股息將派付予於2019年6月6日(星期四)結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲派年度股息的本公司H股股東名單，本公司將於2019年6月1日(星期六)至2019年6月6日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確保H股股東符合資格享有擬派付的年度股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2019年5月31日(星期五)下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

股東周年大會通告

2018股東大會通告將按聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式及於指定時間內分別刊載於本公司網站(www.agileliving.com.cn)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)，並向股東寄發。

審閱賬目

本公司的審計委員會(「審計委員會」)遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審計委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事尹錦滔先生、溫世昌先生及王鵬先生組成。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則及其監事(「**監事**」)進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「**證券買賣守則**」)，其條款不遜於載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等自2018年2月9日(「**上市日期**」)直至2018年12月31日期間一直遵守相關的證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「**僱員書面指引**」)，該指引不低於標準守則所訂標準。自上市日期直至2018年12月31日期間，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

遵守企業管治守則

自上市日期，本公司已採納上市規則附錄十四中企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載原則及守則條文。

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信除企業管治守則之守則條文A.2.1，本公司自上市日期至2018年12月31日已完全符合企業管治守則之所有適用的守則條文。

企業管治守則之守則條文A.2.1規定，主席及首席執行官的職責應予區分，不應由同一人擔任。然而，鑒於董事會的目前組成、黃奉潮先生對本集團業務和行業的深刻了解、他在行業內廣泛的業務網絡和關係以及本集團的業務範圍，董事會認為黃奉潮先生擔任董事會聯席主席和代行首席執行官的雙重職責，將對本集團的發展提供強勁及持續的領導。董事會還認為，該結構符合本公司的最佳利益並且不會損害董事會的權力和權限的平衡，及將不時對該安排予以檢討。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於2018年2月9日於聯交所上市。與配發及發行額外最多合共50,000,000股H股的相關超額配股權未獲行使。

除上文所披露者外，自上市日期及直至2018年12月31日，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

公眾持股量

自上市日期直至2018年12月31日期間，本公司已維持上市規則規定的充足公眾持股量。

於本公司及聯交所之網站刊登全年業績及年報

本公告分別刊登於本公司(www.agileliving.com.cn)及聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2018年12月31日止年度之年報(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予股東並可於上述網站查閱。

董事會

於本公告日期，董事會由七名成員組成：即陳卓雄先生[^](聯席主席)、黃奉潮先生[^](聯席主席)、馮欣先生[^]、魏憲忠先生^{^^}、尹錦滔先生^{^^^}、溫世昌先生^{^^^}及王鵬先生^{^^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 非執行董事

^{^^^} 獨立非執行董事

承董事會命
雅居樂雅生活服務股份有限公司
聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2019年3月18日

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本初步業績公告所載本集團截至2018年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表之數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對本初步業績公告發出任何核證。

任何表格所列示的總數及各數額之和之間的任何差異乃因約整所致。因此，若干表格所示的總計數字可能並非其前列數字的算術總和。

* 僅供識別