

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.* 雅居樂雅生活服務股份有限公司

(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2017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		變動
	2017年	2016年	
營業額(人民幣百萬元)	1,760.8	1,244.7	+41.5%
毛利(人民幣百萬元)	590.6	311.6	+89.5%
淨利潤(人民幣百萬元)	300.2	169.0	+77.6%
剔除上市費用及其他相關成本後淨利潤 (人民幣百萬元)註釋	312.1	169.0	+84.7%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	289.7	160.7	+80.3%
剔除上市費用及其他相關成本後 本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)註釋	301.6	160.7	+87.7%
每股基本盈利(人民幣元／每股)	0.35	0.22	+59.1%

註釋：2017年本公司發生上市費用及其他相關成本約人民幣15.8百萬元，考慮所得稅後影響約為人民幣11.9百萬元。剔除該上市費用及其他相關成本後，本集團淨利潤及股東應佔利潤分別約為人民幣312.1百萬元及301.6百萬元；

- 於2017年，本集團錄得(i)收入為人民幣1,760.8百萬元，較去年增長41.5%；(ii)在管總建築面積為78.3百萬平方米，較去年增長56.5%；及(iii)每月每平方米的平均住宅物業管理費從2016年的2.94元上升至2017年的3.01元。
- 年內，本集團三個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23.3%至人民幣1,205.6百萬元，(ii)非業主增值服務收入較去年同期增長113.7%至人民幣453.4百萬元，及(iii)業主增值服務收入較去年同期增長86.4%至人民幣101.8百萬元。
- 年內，本集團淨利潤為人民幣300.2百萬元，較去年增長77.6%。剔除上市費用及其他相關成本稅後影響約人民幣11.9百萬元(稅前影響約為人民幣15.8百萬元)，年內實現淨利潤為人民幣312.1百萬元，較2016年增長84.7%。
- 於2017年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣879.8百萬元，較2016年12月31日增加人民幣356.6百萬元，增長68.2%。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3	1,760,753	1,244,735
銷售成本	3、4	(1,170,188)	(933,088)
毛利		590,565	311,647
銷售及營銷開支	4	(32,629)	(19,057)
行政開支	4	(170,015)	(78,692)
其他收入	5	11,395	4,802
其他開支		(799)	(1,331)
其他虧損 — 淨額	6	(100)	(219)
經營利潤		398,417	217,150
融資收入 — 淨額	7	4,279	14,606
未計所得稅前利潤		402,696	231,756
所得稅開支	8	(102,489)	(62,710)
年內利潤及全面收益總額		300,207	169,046
各方應佔利潤及全面收益總額：			
— 本公司股東		289,727	160,670
— 非控股權益		10,480	8,376
		300,207	169,046
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	9	0.35	0.22

綜合資產負債表

		於12月31日	
	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		70,704	61,603
其他無形資產	10	110,303	10,738
商譽	10	918,967	—
遞延所得稅資產		11,834	16,672
應收關聯方貸款和利息		—	630,666
		1,111,808	719,679
流動資產			
存貨		17,397	24,261
貿易及其他應收款項	11	488,189	223,116
應收關聯方貸款和利息		13,248	405,334
現金及現金等價物		879,771	523,163
受限制現金		384	3,304
		1,398,989	1,179,178
資產總值		2,510,797	1,898,857
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	12	1,000,000	50,000
儲備	13	373,543	105,497
保留盈餘		98,409	124,144
		1,471,952	279,641
非控股權益		2,117	23,841
權益總額		1,474,069	303,482
負債			
非流動負債			
借款		—	595,592
遞延所得稅負債		22,118	99
		22,118	595,691
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	952,375	761,306
即期所得稅負債		62,235	38,585
借款		—	199,793
		1,014,610	999,684
負債總額		1,036,728	1,595,375
權益及負債總額		2,510,797	1,898,857

1 擬備基準

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表乃根據《香港財務報告準則》及《香港公司條例》(香港法例第622章)的披露要求編製。綜合財務報表採用歷史成本法編製。

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。

1.1 會計政策及披露事項的變動

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下準則及詮釋乃供於2017年1月1日或之後開始的財務報告期間首次採納：

- 《香港會計準則》第12號「所得稅」之修訂
- 《香港會計準則》第7號「現金流量表」之修訂
- 《香港財務報告準則》第12號「披露於其他實體之權益」之修訂

採納該等修訂並未對當期或任何往期期間產生任何影響，亦不大可能對未來期間產生影響。

(b) 尚未採納的新訂及經修訂準則

以下新訂準則及對準則之修訂已頒佈但尚未對2017年1月1日開始之財務期間生效，亦未獲提早採納：

於以下日期或之後 開始的年度生效		
《香港財務報告準則》第15號	客戶合約收入	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第9號	金融工具	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第2號 (修訂本)	以股份為基礎之付款交易之 分類及計量	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第4號 (修訂本)	將《香港財務報告準則》第9號 金融工具與 《香港財務報告準則》第4號 保險合約一併應用	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第1號 (修訂本)	首次採用《香港財務報告 準則》	2018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投資	2018年1月1日
《香港會計準則》第40號 (修訂本)	轉讓投資物業	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)第22號詮釋	外幣交易及預付對價	2018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	待定
《香港財務報告準則》第16號	租賃	2019年1月1日

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。根據董事開展的初步評估，該等準則生效後預期不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

《香港財務報告準則》第15號取代之前的收入準則：《香港會計準則》第18號收入及《香港會計準則》第11號建築合約以及關於收入確認的相關詮釋。《香港財務報告準則》第15號通過以下五步法，就何時確認收入及確認的收入數額確立了一個綜合框架：(1)識別客戶合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價格；(4)分配交易價格至履約責任；及(5)於完成履約責任時確認收入。其核心原則是公司應確認收入，以說明按反映公司預期可用以交換約定貨品或服務之對價的金額向客戶移交該等貨品或服務。該準則從基於風險和回報轉移法的收入確認模式轉變為基於控制權轉移的方式。《香港財務報告準則》第15號規定了關於合約成本及許可安排資本化的具體指引，同時納入了一套關於實體客戶合約產生的收入及現金流量的性質、數額、時間和不確定性的完整披露要求。根據《香港財務報告準則》第15號，當實體完成履約責任時確認收入。

管理層目前正評估應用該新準則對本集團財務報表的影響，並已識別以下可能受影響的方面：

- 服務收入 — 採用《香港財務報告準則》第15號可能導致確認獨立履約責任，從而影響收入的確認時間。
- 履行合同時產生的若干成本的會計處理 — 根據《香港財務報告準則》第15號，目前被支銷的若干成本可能需要確認為資產；及
- 退貨權 — 《香港財務報告準則》第15號要求在資產負債表內獨立呈報從客戶收回貨品的權利和退款責任。

本集團認為採納《香港財務報告準則》第15號的新標準將不會對本集團的財務狀況及經營業績產生重大影響。

《香港財務報告準則》第9號取代了全部的《香港會計準則》第39號。《香港財務報告準則》第9號就於債務工具的投資有三種金融資產分類類別：以攤銷成本計量、以公允價值計量並計入其他全面收益及以公允價值計量並計入損益。分類由該實體管理債務工具的業務模式及其合約現金流量特徵決定。於股本工具的投資始終按公允價值計量。然而，倘該工具並非持作買賣，管理層可做出不可撤銷決定，選擇於其他全面收益呈列公允價值的當前變動。倘股本工具持作買賣，則公允價值變動乃於損益呈列。就金融負債而言，有兩種分類類別：以攤銷成本計量及以公允價值計量並計入損益。倘非衍生金融負債指定為以公允價值計量並計入損益，則因負債自身的信貸風險變動引起的公允價值變動於其他全面收益確認，除非該等公允價值變動會造成損益賬的會計錯配，在此情況下，所有的公允價值變動均於損益確認。其他全面收益中的金額隨後不會重新計入損益。就持作買賣的金融負債(包括衍生金融負債)而言，公允價值的所有變動乃於損益呈列。

《香港財務報告準則》第9號為確認減值虧損引入新模式 — 預期信貸虧損模式，為對《香港會計準則》第39號產生虧損模式之改變。《香港財務報告準則》第9號訂有一個「三階段」方法，其以初始確認後金融資產信貸質素變動為基礎。資產隨信貸質素變動而於三個階段內轉移，不同階段決定實體如何計量減值虧損及應用實際利率法。《香港財務報告準則》第9號適用於所有的對沖關係，除利率風險的投資組合公允價值對沖外。

由於本集團尚未承諾進行詳盡評估，因此將不會對本集團金融資產及負債的會計處理產生影響。由於本集團預期其目前按攤銷成本計量的金融資產將繼續保留其各自的分類及計量，且本集團並無持有目前分類為可供出售的金融資產或目前按公允價值計量並計入損益的金融資產。新規定僅會影響指定按公允價值計量並計入損益的金融負債的會計處理，且本集團並無持有該等負債。

本集團評估，採納《香港財務報告準則》第9號將不會對本集團的財務狀況及經營業績產生重大影響。

本集團為若干辦公室及建築的承租人，其目前作為《香港會計準則》第17號項下的經營租賃列賬。於2017年12月31日，本集團不可撤銷經營租賃協議項下的最低租金付款為人民幣42,893,000元。根據《香港財務報告準則》第16號，承租人須在資產負債表中確認反映未來租金付款的租賃負債及就所有租賃合約有權使用的資產。承租人亦須於收益表中呈列租賃負債及有權使用的資產折舊的有關利息開支。相比《香港會計準則》第17號項下的經營租賃，此不僅會改變開支的分配，亦會改變各租賃期期間確認的開支總額。有權使用的資產的直線法折舊與適用於租賃負債的實際利率法相結合將導致租賃初始年度計入損益的費用總額增加，以及租賃後期的開支減少。該項新準則包含了對若干短期租賃及低價值資產租賃的可選擇性豁免。此豁免僅可適用於承租人。本集團預計將於2019年1月1日或之後開始的財政年度採用該項新準則。

本公司董事預計，儘管採納《香港財務報告準則》第16號可能不會對本集團的業績產生重大影響，但預計部分該等租賃承擔將須於綜合資產負債表中確認為有權使用的資產及租賃負債。

2 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執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於截至2017年及2016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）。

於2017年6月30日前，本集團主要以單一品牌「雅居樂物業」經營業務。本公司的主要經營決策者審查本集團的整體表現，且僅發現一個須予報告的分部。

於2017年6月30日，本集團收購上海綠地物業服務有限公司（「綠地物業」）。自此以後，本集團以雙品牌「雅居樂物業」及「綠地物業」經營業務。管理層審閱這兩個品牌業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為有兩個可作出戰略性決策的分部。

本公司的主要經營決策者根據分部收入、分部業績、分部資產及分部負債的計量結果評估經營分部的表現。分部業績不包括其他收入、其他虧損 — 淨額、融資收入及所得稅開支，而分部資產不包括理財產品，原因是該等活動由本集團集中管理。

本集團的主要經營實體均位於中國，故本集團的全部收入均來自中國。

於2017年12月31日，所有資產均位於中國。

截至2017年12月31日止年度，來自雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂控股」）及其附屬公司產生的收入約為人民幣470,605,000元（2016年：人民幣305,174,000元）。該等收入乃源於雅居樂物業所經營的業務。

分部收入及業績

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 經營業務 人民幣千元	綠地物業 經營業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部銷售總額	1,678,152	82,601	1,760,753
分部業績	312,418	25,913	338,331
其他收入			11,395
其他虧損 — 淨額			(100)
融資收入			53,070
所得稅開支			(102,489)
期內利潤			300,207
分部業績包括：			
折舊	7,333	21	7,354
攤銷	1,535	6,613	8,148

分部資產及負債

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 經營業務 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			11,834
分部資產總值			2,510,797
分部負債	885,185	129,425	1,014,610
未分配負債			
— 遞延所得稅負債			22,118
負債總額			1,036,728
資本開支	29,482	82	29,564

3 收入及銷售收入

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2017年及2016年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2017年 人民幣千元		2016年 人民幣千元	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
物業管理服務	1,205,589	880,918	977,863	734,119
非業主增值服務	453,364	229,874	212,247	159,691
業主增值服務	101,800	59,396	54,625	39,278
	1,760,753	1,170,188	1,244,735	933,088

4 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
僱員福利開支	777,194	564,613
清潔費	131,233	108,501
公用設施費	106,105	85,122
維護成本	63,251	61,387
消耗品成本	61,969	33,192
綠化及園藝費用	46,224	35,900
差旅及招待費	27,104	11,041
諮詢費	24,341	32,856
其他	135,411	98,225
	<u>1,372,832</u>	<u>1,030,837</u>

5 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息收入(附註(a))	6,286	—
罰款	2,961	2,769
雜項	2,148	2,033
	<u>11,395</u>	<u>4,802</u>

(a) 利息收入源自向信譽良好的中國銀行購買的理財產品，該等理財產品按固定利率計算，期限較短，約為13至36日。

6 其他虧損 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損	<u>(100)</u>	<u>(219)</u>

7 融資收入 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
融資開支：		
— 其他借款的利息開支	—	(19,461)
— 資產抵押債券的利息開支	(48,791)	(52,031)
	(48,791)	(71,492)
融資收入：		
— 應收關聯方貸款的利息收入	53,070	86,098
融資收入 — 淨額	4,279	14,606

8 所得稅開支

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	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
未計所得稅前利潤	402,696	231,756
以各集團實體利潤適用國內稅率計算的稅款	100,674	57,939
以下各項稅收效應：		
— 不可扣稅開支	796	4,771
— 過往年份稅收虧損確認遞延稅項資產撥回	1,019	—
	102,489	62,710

截至2017年12月31日止年度的有效所得稅率為25% (2016年：27%)。

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年及2016年各年的已發行普通股數目亦已於計算截至2017年及2016年12月31日止年度每股基本及攤薄盈利時就下文附註12(b)及(e)所述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2017年及2016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2017年及2016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	
	2017年	2016年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	289,727	160,670
被視為已發行普通股的加權平均數(以千計)	832,400	720,000
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)	0.35	0.22

10 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	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日					
成本	4,912	—	—	—	4,912
累計攤銷	(1,429)	—	—	—	(1,429)
賬面淨值	3,483	—	—	—	3,483
截至2016年12月31日止年度					
年初賬面淨值	3,483	—	—	—	3,483
添置	7,920	—	—	—	7,920
攤銷	(665)	—	—	—	(665)
年末賬面淨值	10,738	—	—	—	10,738
截至2016年12月31日止年度					
成本	12,832	—	—	—	12,832
累計攤銷	(2,094)	—	—	—	(2,094)
賬面淨值	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
添置	12,713	—	—	—	12,713
收購一間附屬公司	—	18,000	77,000	918,967	1,013,967
攤銷	(1,535)	(1,800)	(4,813)	—	(8,148)
年末賬面淨值	21,916	16,200	72,187	918,967	1,029,270
於2017年12月31日					
成本	25,544	18,000	77,000	918,967	1,039,511
累計攤銷	(3,628)	(1,800)	(4,813)	—	(10,241)
賬面淨值	21,916	16,200	72,187	918,967	1,029,270

無形資產攤銷按以下項目計入損益：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	7,157	537
銷售及營銷開支	757	65
行政開支	234	63
	<u>8,148</u>	<u>665</u>

於2017年6月30日，本公司以人民幣1,000,000,000元的對價完成了對綠地物業100%股本權益的收購（「收購」）。綠地物業的可識別資產淨值總額為人民幣81,033,000元，包括本集團所確認人民幣18,000,000元的商標及人民幣77,000,000元的客戶關係。

根據與綠地控股集團股份有限公司及其附屬公司（「綠地控股」）訂立的投資合作框架協議，綠地物業獲授權於五年內免特許權使用費使用綠地控股持有的「綠地物業」商標及品牌。因此，管理層認為「綠地物業」商標具有辨識性，且符合資產的定義。商標的可使用年期乃參考免特許權使用費期限釐定。

客戶關係主要與綠地物業於收購日期的現有合約及綠地物業根據與綠地控股訂立的投資合作框架協議對綠地控股所承諾的2018年1月1日至2022年12月31日期間年新增在管物業之建築面積所享有的權益有關。綠地物業的現有合約大多並無具體到期日，其餘合約的合約期限為二至五年。鑒於綠地控股將保證於2018年1月1日至2022年12月31日五年期間的新增建築面積，且與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見，經參考行業經驗，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係的攤銷期為八年。

所收購可識別資產淨值支付的對價超過公允價值的金額將入賬列為商譽。

獨立估值師已執行估值以釐定商標及客戶關係的金額。釐定商標及客戶關係於2017年6月30日的公允價值的方法及重要假設披露如下：

	估值方法	貼現率	無形資產 預期使用年期
商標	貼現現金流量	15%	5年
客戶關係	貼現現金流量	16%	8年

因收購而產生的人民幣918,967,000元的商譽分配至綠地物業所營運的物業管理業務。

人民幣1,000,000,000元的對價乃根據公平原則協商，並計及綠地控股與本公司之間業務合作的前景而釐定。

於2017年12月31日，管理層對商譽及其他無形資產進行減值評估，根據評估結果，未發現商譽及無形資產有減值跡象。綠地物業經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期七年的財務預算作出。

11 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	199,717	37,872
— 第三方	108,287	104,855
	308,004	142,727
減：貿易應收款項減值撥備	(7,443)	(6,407)
	300,561	136,320
其他應收款項		
— 關聯方	35,737	10,345
— 第三方	102,362	67,701
	138,099	78,046
減：其他應收款項減值撥備	(1,256)	(1,602)
	136,843	76,444
預付款項		
— 第三方	50,785	10,352
	488,189	223,116

(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2017年及2016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	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	218,208	106,989
181至365天	44,214	17,361
1至2年	22,709	9,128
2至3年	9,387	3,861
3年以上	13,486	5,388
	<u>308,004</u>	<u>142,727</u>

於2017年12月31日，貿易應收款項人民幣300,561,000元(2016年：人民幣136,320,000元)已完全履約。

根據到期日作出的已逾期但無減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	197,792	123,827
1至2年	20,773	7,373
2至3年	7,561	2,571
3年以上	10,182	2,549
	<u>236,308</u>	<u>136,320</u>

於2017年12月31日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面值約為人民幣7,443,000元的應收款(2016年：人民幣6,407,000元)，並已全數減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	6,407	5,040
應收款項減值撥備	3,272	1,498
無法收回的應收款項撇銷	(349)	(111)
已撥回未動用款項	(1,887)	(20)
	<u>7,443</u>	<u>6,407</u>
年末	<u>7,443</u>	<u>6,407</u>

12 股本

本公司於2016年12月31日的實繳資本為人民幣50,000,000元。

於2017年7月21日，本公司從有限責任公司改制為股份有限公司。於2017年12月31日的股本指本公司的如下股本：

	普通股數目	股本 人民幣千元
法定		
於2017年12月31日	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足		
本公司由有限責任公司改制為股份有限公司後		
發行的股份(附註(a))	50,000,000	50,000
自其他儲備轉至股本(附註(b))	22,000,000	22,000
向共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)		
(「共青城投資」)發行股份(附註(c))	8,000,000	8,000
向寧波綠璫投資管理有限公司(「寧波綠璫」)及		
綠地金融海外投資集團有限公司(「綠地海外」)		
發行股份(附註(d))	20,000,000	20,000
自其他儲備轉至股本(附註(e))	<u>900,000,000</u>	<u>900,000</u>
於2017年12月31日的股本總額	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>

- (a) 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。參照本公司於2017年6月30日的資產淨值，本公司向兩名股東發行50,000,000股每股面值為人民幣1元的股份，其中中山雅生活企業管理服務有限公司及旺紀國際有限公司分別持有49,500,000股及500,000股股份，分別佔本公司股本的99%及1%。資產淨值與股本間的差額被確認為本公司的資本儲備。轉換完成後，本公司由雅居樂物業管理服務有限公司更名為雅居樂雅生活服務股份有限公司。
- (b) 於2017年7月24日，根據本公司的臨時股東大會決議案，本公司人民幣22,000,000元的資本儲備轉換為本公司股本。轉換完成後，本公司的股本從人民幣50,000,000元增加人民幣22,000,000元至人民幣72,000,000元。

- (c) 於2017年7月26日，本公司與共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)(一家由高級管理層設立的有限合夥業)簽訂增資協議，據此，共青城投資同意以向本公司注資人民幣200,000,000元的方式認購8,000,000股股份。共青城投資的認繳出資總金額為人民幣10,000,000元，共青城雅高投資管理有限公司(「共青城雅高」)、劉德明先生、馮欣先生和李大龍先生將以現金分別認繳人民幣10,000元、人民幣4,990,000元、人民幣2,500,000元和人民幣2,500,000元。共青城雅高是一家由潘智勇先生擁有的有限責任公司，潘智勇先生為雅居樂控股的高級管理人員。劉德明先生和馮欣先生為本公司的執行董事，李大龍先生為本公司的高級管理人員。該注資金額已於2017年7月31日付清。共青城投資對本公司的注資金額中人民幣190,000,000元乃由控股股東中山雅生活企業管理服務有限公司按一般商業條款出借予共青城投資。該增資是本集團若干管理層成員而設的激勵計劃的一部分。其股份認購價乃經參考獨立評估師對本集團2016年12月31日(評估基準日)公允價值的評估釐定。認購完成後，本公司的股本及資本儲備分別增加人民幣8,000,000元及人民幣192,000,000元。
- (d) 根據日期為2017年8月10日的增資協議，寧波綠璫與綠地海外同意分別以人民幣500,000,000元及584,795,000港元(按2017年8月15日的即期匯率換算為人民幣498,637,000元)的現金對價認購本公司10,000,000股及10,000,000股股份。認購金額已分別於2017年8月11日及2017年8月15日支付。認購完成後，本公司的股本及資本儲備分別增加人民幣20,000,000元及人民幣978,637,000元。
- (e) 於2017年8月21日，本公司通過一項股東大會決議案，將本公司的股本從人民幣100,000,000元增至人民幣1,000,000,000元。增加部分由本公司的資本儲備轉換而來，且本公司的股權架構保持不變。

13 儲備

	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	1,419	62,947	64,366
轉撥法定儲備(附註(a))	9,655	—	9,655
當時股東出資	—	15,500	15,500
關聯方出資(附註(b))	—	15,976	15,976
於2016年12月31日	11,074	94,423	105,497
轉撥法定儲備(附註(a))	40,754	—	40,754
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 (附註12(a))	(18,304)	23,407	5,103
重組的影響(附註(c))	—	(32,392)	(32,392)
與非控股權益的交易(附註(c))	—	4,944	4,944
發行股份(附註12(c)、(d))	—	1,170,637	1,170,637
資本公積轉增股本 (附註12(b)、(e))	—	(922,000)	(922,000)
於2017年12月31日	33,524	340,019	373,543

(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。

(b) 截至2016年12月31日止年度，本集團金額為人民幣15,976,000元的若干開支由雅居樂控股控制的關聯方雅居樂地產置業有限公司結清。該等開支並無再次計入本集團賬目，因此被視為當時股東出資並直接列作股本。

(c) 自2017年7月4日至2017年8月9日期間，本公司以總對價人民幣33,772,000元(其中人民幣1,380,000元被視為購回海南雅居樂物業服務有限公司(「海南雅居樂」)非控股權益30%的對價)向雅居樂控股旗下的營運公司的中介控股公司收購營運公司的全部股本權益。海南雅居樂非控股權益的賬面值與已付對價之間人民幣4,944,000元的差額記作其他儲備。

14 貿易及其他應付款項

	於12月31日 2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	235	231
— 第三方	151,867	103,270
	<u>152,102</u>	<u>103,501</u>
其他應付款項		
— 關聯方	60,304	53,604
— 第三方	269,388	211,256
	<u>329,692</u>	<u>264,860</u>
客戶墊款		
— 關聯方	19,769	17,890
— 第三方	276,886	271,745
	<u>296,655</u>	<u>289,635</u>
應計薪金	145,652	91,128
其他應納稅款	28,274	12,182
	<u>952,375</u>	<u>761,306</u>

- (a) 於2017年及2016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	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	140,687	93,963
1至2年	4,135	3,584
2至3年	2,799	1,989
3年以上	4,481	3,965
	<u>152,102</u>	<u>103,501</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的應付第三方建造商款項。

15 股息

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
股息	<u>297,975</u>	<u>—</u>

截至2017年12月31日止年度，本集團內部實體於重組完成前向其當時的股東宣派人民幣297,975,000元(其中人民幣28,370,000元宣派予非控股權益持有人)的股息。

本公司於2018年1月15日的董事會會議上向上市前股東宣派2017年期末股息人民幣50,000,000元。期末股息已從本公司的保留盈餘中撥付。本綜合財務報表並未反應該等應付股息，上述股息已於2018年2月7日結清。

16 資產負債表日期後事件

- (a) 於2018年1月15日，本公司宣派截至2017年12月31日止年度股息合共人民幣50,000,000元(每股普通股人民幣0.05元)。
- (b) 本公司新發行的333,334,000股H股已於2018年2月9日以每股12.3港元的發售價於香港聯合交易所有限公司主板上市。所得款項總額及估計所得款項淨額分別約為4,100.0百萬港元及3,944.6百萬港元。

主席報告書

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂雅生活服务股份有限公司（「雅生活」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2017年12月31日止年度（「本年度」）經審計綜合業績。

2018年2月9日，本集團從雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂控股」，連同其附屬公司，「雅居樂集團」）成功分拆，成為中華人民共和國（「中國」）首家正式紅籌分拆H股上市的物業管理企業。過去的2017年，本集團善於抓住發展機遇，在全體員工的共同努力下，盈利能力大幅提升，兌現了經營業績承諾。

2017年，中國經濟增長穩中向好，國內城鎮化及人均可支配收入持續顯著增長，成為物業管理行業的主要增長原動力。中國消費者對能夠滿足「人民美好生活需要」的優質物業管理服務的需求日益提升，為中國物業管理行業迎來巨大的發展機遇。

作為擁有25年行業經驗的中國知名高端物業服務供應商，本集團結合中國居民的消費需求和自身競爭優勢，實施多元化發展戰略。本集團從提供基礎的物業服務到為地產開發商提供房屋驗收服務、物業代理服務、旅遊服務、廣告等全鏈條服務，持續深化「管理數字化、服務專業化、流程標準化和操作機械化」的發展戰略，將「滿意+驚喜」的多元化服務帶給每一位業主，滿足他們對美好生活的嚮往。於2017年12月31日，本集團在中國69個城市提供物業管理服務，在管總建築面積約為78.3百萬平方米，服務業主及住戶逾一百萬。

2017年6月，本集團收購上海綠地物業服務有限公司（「綠地物業」），實施「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌驅動戰略。雅居樂物業是中高端住宅和旅遊地產物業管理的先行者，綠地物業是超高層以及商務辦公等非住宅物業的標杆企業。雅居樂物業服務的海南清水灣專案，連續八年蟬聯中國銷冠，是世界級的旅遊度假勝地。綠地物業服務的武漢綠地中心專案是全球第三高、中國第一高商業體。兩大品牌形成互補，有助於本集團發展成為業務更全面、結構更健康的綜合性產業集團。

2017年8月，本集團引入綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）作為戰略股東，世界500強企業綠地控股是一家擁有全球戰略佈局，以房地產開發業務為核心的多元化企業集團。此戰略聯盟將有助於本集團擴大業務規模、提高市場覆蓋率、豐富服務組合、拓闊中高端客戶群及整合增值服務。自與綠地控股合作以來，本集團自2017年下半年已經提前實現從綠地控股接管5.2百萬平方米的合約物業管理面積。同時，兩大集團在社區養老、社區金融、社區保險、社區醫療等領域實現全面連結，讓本集團在同行中的競爭力得以顯著提升。

本集團一直致力成為中國旅遊地產管理行業的龍頭。截至2017年12月31日，集團向位於廣東、海南、雲南、湖南等多個具發展潛力地區的18個旅遊地產項目提供管理服務，在管總建築面積約為5.8百萬平方米。2017年，本集團成為唯一一家受中國物業管理協會標準化工作委員會邀請起草旅遊地產管理行業標準的物業管理公司，也是對本集團在旅遊地產管理行業領先地位的認可。此外，本集團也是大盤物業管理的領跑者。截至2017年12月31日，集團單個管理建築面積超過百萬平方米的項目有12個。大盤物業管理由於其複雜性往往對服務供應商的資質及服務水平要求較高。大盤物業由於多元化較強，對增值服務的需求也會相應較多，有助於物業管理公司增加收入來源。

在做精做強雅居樂集團和綠地控股專案的同時，雅居樂雅生活利用自身品牌優勢，繼續尋找市場後續開發能力強，土地儲備充足的優質地產商達成合作。2017年，本集團與優質獨立地產商共簽訂了41.7百萬平方米物業在管建築面積，已為本集團收入的重要增長點。

作為傳統行業，一系列新的技術、新的商業模式正在迅速推動著物業管理轉型升級，技術創新成為引領社會發展的關鍵動力。2017年雅生活順應行業發展趨勢，積極探索轉型升級路徑，打造雅管家平台。該平台從「人、財、物、管」四個維度輸出社區服務全面解決方案，整合本集團所管理社區的線上及線下資源，使收入來源呈現多元化增長趨勢。該平台同時聯盟中小型物業服務企業，並協助它們實現增收節支、提升效能的目標。於2017年12月31日，本集團的「雅管家」移動應用程式已覆蓋所有在管住宅物業（不包括綠地物業管理下的物業），並吸引逾28.7萬名註冊用戶及逾110,998名活躍用戶，截至2017年12月31日，聯盟物業管理公司成員共同管理建築面積約816.8百萬平方米。

本集團在強化內部管理，提升經營管理水準方面也取得了可喜的成績。我們致力於完善管理架構，簡化流程，提升整體運營能力和競爭力。與此同時，本集團推行內部培養和外部引進的雙軌道人才發展機制，不斷完善人才培養發展體系，以匹配企業的高速發展。

業績回顧

年內，本集團的收入與毛利分別為人民幣1,760.8百萬元和人民幣590.6百萬元，較去年分別增加41.5%及89.5%。淨利潤為人民幣300.2百萬元；剔除上市費用及其他相關成本稅後影響約人民幣11.9百萬元（稅前影響約為人民幣15.8百萬元），年內實現淨利潤為人民幣312.1百萬元，較2016年增長84.7%。

展望與策略

2018年，是中國物業管理行業提出的「服務品質提升年」，也是本集團登陸國際資本市場的元年。在這樣的歷史機遇下，本集團堅守品質的基礎上，善用集資所得資金，在各業務模塊將呈現全面發力、協同發展的良好態勢，業務規模及市場份額也會實現幾何級增長。

本集團將全面承接雅居樂集團開發的面積以及綠地控股注入的每年不少於1000萬平方米管理面積。房地產依然是中國經濟發展的重要支柱之一。粵港澳大灣區城市群發展規劃為發源中山、深耕珠三角25載的雅居樂集團提供了巨大的發展機遇。綠地控股及其附屬公司物業開發專案遍及中國29個省(直轄市、自治區)80餘座城市，並已成功進入美國、英國、加拿大及澳大利亞等海外市場。隨著兩大開發商自身業務的蓬勃發展並將大量的業務注入本集團，本集團在物業服務的收入和物業管理面積將會大幅度提升。兩大開發商的海外佈局也為本集團進軍國際市場提供機會。

在市場拓展方面，我們將繼續2017年的強勁發展勢頭，持續深入實施「農村包圍城市、全員市場化、全業態突破」三大戰略，積極探索管理業態和區域突破並舉的發展路徑。本集團會充分利用自身品牌號召力和資源優勢，加速全國化佈局進程，向更多的地產商所開發的專案輸送其優質服務。

物業管理行業正值市場發展的黃金時期，隨著國家取消物業管理資質的評定，行業競爭逐步加劇，投資併購是提高行業集中度，增加企業競爭力的必由之路。本集團以長三角、珠三角及京津冀地區作為戰略要地，將重點開展物業企業收併購業務。我們將堅持抓「大」項目，抓「優」項目，深入研究物業管理產業鏈，結合集團長期發展戰略優化投資併購方向，豐富產業領域，圍繞生活服務相關的社區經濟、O2O等產業領域進行投資。

本集團將繼續貫徹多元化發展戰略，結合兩大股東開發商的開發規劃，提供前期顧問諮詢服務、物業驗收、物業銷售、旅遊、廣告等全價值鏈服務。此外，本集團將充分挖掘社區經濟市場藍海，開展物業代理、拎包入住、社區團購、居家服務等多元化服務，構建以家庭消費為中心的社區經濟生態圈，滿足廣大客戶日益增長的美好生活需要。本集團還將努力強化團隊建設，提高市場化和專業化水準，擴大業務輻射範圍，從而帶動本集團營收結構的優化和盈利水準的提升。

本集團已擁有近25年的物業服務經驗，我們始終堅守為業主提供優質服務品質為根基。成功登錄國際資本市場為本集團新征程的開端，在物業管理行業轉型升級的背景下，我們將持續深化改革創新，擁抱資本和擁抱科技，把握市場機遇，充分尊重客戶的需求和體驗，持續提升品牌美譽度，進一步擴大本集團業務規模和提升盈利能力。

致謝

雅生活的發展及良好業績，全賴股東及客戶的鼎力支援及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表本公司董事(「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，2018年3月20日

管理層討論和分析

業務回顧

本集團是以中高端物業為主的著名中國物業管理服務供應商，本集團在中國物業管理服務領域已累積了近25載的行業經驗，其傑出的服務質量和品牌口碑獲各界認同，使本集團一直處於行業的領先地位。依靠雅居樂集團和綠地控股兩大物業開發行業領跑者，本集團以「雅居樂物業」和「綠地物業」兩大知名品牌戰略開展經營。年內本集團獲得的殊榮包括，榮膺中國房地產業協會及中國房地產測評中心評選為，2017年中國物業管理企業品牌價值第12名及中國物業管理企業綜合實力第12名。中國指數研究院授予本集團「2017中國特色物業服務領先企業——旅遊地產物業管理領先品牌」的稱號。

作為中國物業管理服務行業的先行者，本公司致力實現服務多樣化及收入來源多元化，年內採取多項措施，包括透過本集團的一站式服務平台，藉此有效控制成本，擴大服務範圍和提升服務質量，為業主及住戶提供更為利、高效及舒適的社區生活體驗，成功進一步提高本集團的盈利能力。

重大收購及出售

收購綠地物業的股本權益

本公司於2017年6月29日與綠地控股集團有限公司和綠地控股訂立股權轉讓協議（「協議」）。根據該協議，本公司收購綠地控股集團有限公司及綠地控股所分別持有綠地物業的90.9091%及9.0909%股本權益，總對價為人民幣1,000.0百萬元，此對價乃經公平磋商及考慮綠地控股與本公司間業務合作前景釐定。綠地物業全部股本權益的已根據協議的條款及條件於2017年6月30日完成。協議完成後，綠地物業成為本公司的全資附屬公司。

除本公司日期為2018年1月29日的招股章程（「招股章程」）所披露者外，本集團年內無其他股權的收購及出售。

重大投資

於2017年12月31日，本集團無持有重大投資。

財務回顧

本集團收入來自三個主要業務，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)業主增值服務。

	截至12月31日止年度	
	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
物業管理服務	1,205,589	977,863
非業主增值服務	453,364	212,247
業主增值服務	101,800	54,625
合計	<u>1,760,753</u>	<u>1,244,735</u>

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修及保養以及諮詢服務等，所產生的收入達人民幣1,205.6百萬元，較2016年人民幣977.9百萬元，年比增長23.3%，為本集團主要收入來源，佔2017年總收入的68.5%。向雅居樂集團開發的物業提供物業管理服務所產生的收入為人民幣946.6百萬元，佔2017年物業管理服務收入的78.5%。

下表載列本集團截至所示日期的在管總建築面積明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度			
	2016年 (萬平方米)	2017年 (萬平方米)	2017年新增 (萬平方米)	2017年增長率
雅居樂集團	3,428.0	4,218.9	790.9	23.1%
第三方物業開發商	1,577.5	3,346.2	1,768.7	112.1%
綠地控股	—	268.4	268.4	100.0%
合計	<u>5,005.5</u>	<u>7,833.5</u>	<u>2,828.0</u>	<u>56.5%</u>

收入增加主要由於在管總建築面積的增加。2017年本集團在管總建築面積為7,833.5萬平方米，按年上升56.5%。主要來源於本集團繼續接管雅居樂集團開發的項目，佔2017年在管總建築面積的53.9%；同時接管獨立第三方地產開發商開發的物業項目，佔2017年在管總建築面積的42.7%；此外，收購綠地物業帶來的在管建築面積佔2017年在管總建築面積的3.4%。

下表載列本集團截至所示日期的合約總建築面積明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度			
	2016年 (萬平方米)	2017年 (萬平方米)	2017年新增 (萬平方米)	2017年增長率
雅居樂集團	5,698.2	5,867.7	169.5	3.0%
第三方物業開發商	1,643.2	5,808.9	4,165.7	253.5%
綠地控股	—	933.5	933.5	100%
	<u>7,341.4</u>	<u>12,610.1</u>	<u>5,268.7</u>	<u>71.8%</u>

合約面積，本集團定義為已經和開發商簽訂提供物業服務的合同，包括已交付及未交付的建築面積，成為我們未來的在管面積並擴大本集團收入的基礎。於2017年12月31日此面積達到126.1百萬平方米，比2016年的73.4百萬平方米，增長71.8%。合約建築面積的大幅增加主要由於與第三方物業開發商合作的成果，2017年度新增獨立第三方物業開發商41.7百萬平方米的合約建築面積，其中包括22.5百萬平方米的物業管理服務和19.2百萬平方米的諮詢服務。按已簽訂的合約面積以及綠地控股及其附屬公司承諾注入的面積，管理層對增強市場拓展能力，增加合約面積充滿信心。

集團在管面積中非住宅佔比顯著提升，非住宅的比例已經明顯從2016年的2.5%提升到2017年的26.6%。此主要得益於綠地控股是超高層以及商務辦公等非住宅物業的標杆企業。拓展較高管理費的項目，優化本集團的項目組合進而提高平均物業服務費，本集團在非住宅領域的品牌知名度得以進一步擴展。

本集團物業管理業務收入主要按包乾制收取，佔物業管理服務高達97.2%。住宅平均物業服務費為每月每平方米人民幣3.01元，其中旅遊地產物業服務平均管理費為每月每平方米人民幣4.13元，高於行業平均水準。本集團的優質服務和業內廣泛認可使得本集團能夠收取高於行業平均水平的物業管理費。

非業主增值服務主要包括協銷、物業代理、房屋檢驗服務及廣告，收入達人民幣453.4百萬元，較2016年人民幣212.2百萬元增長113.7%，佔本集團總收入約25.7%。其中協銷服務所得收入佔非業主增值服務所得收入的71.3%。其他服務方面，主要收入來自物業代理服務收入，佔非業主增值服務收入總額的比例為22.1%，於2017年12月31日我們已獲得62個物業代理服務項目。

物業代理服務於2017年7月逐步開展業務，本集團擁有一支強大的物業代理團隊，由多名於房地產行業及物業代理業務方面擁有豐富經驗的成員組成，提供可行性研究、行銷策劃、銷售諮詢、管道開拓及整合服務。於2017年12月31日，本集團附屬公司廣州市雅卓房地產營銷有限公司已於中國27個城市或地區營運了27個分支機構及擁有610名僱員。隨著房地產市場發展穩定發展，相關業務的未來增長可期。

業主增值服務主要包括生活服務及資產管理服務，收入達人民幣101.8百萬元，較2016年人民幣54.6百萬元增長86.4%，佔本集團總收入約5.8%。業主增值服務主要是提升在管物業的業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值。生活服務包括物業保養及維修、家政及清潔服務、裝修及拎包入住服務、購物協助及旅遊服務。資產管理服務致力於實現客戶資產保值增值，包括住宅物業租賃服務。

其他收入

本集團的其他收入為人民幣11.4百萬元，較2016年人民幣4.8百萬元增長137.5%，佔本集團總收入約0.6%。主要是由於本集團投資理財產品產生收入人民幣6.3百萬元。

毛利及毛利率

本集團毛利為人民幣590.6百萬元，較2016年人民幣311.6百萬元增長89.5%。毛利率從2016年的25.0%增加至2017年的33.5%。其中，物業管理服務的毛利率從2016年的24.9%增加至2017年的26.9%，主要是由於(i)規模經濟；(ii)成本的有效控制；(iii)營業稅及附加費減少；及(iv)本集團每月每平方米的平均住宅物業管理費從2016年的人民幣2.94元上升至2017年的人民幣3.01元。

非業主增值服務方面，毛利率從2016年的24.8%增加至2017年的49.3%，主要受惠於規模經濟及勞動力優化，以及在2017年第四季度開展的物業代理服務擁有較高的毛利率。業主增值服務的毛利率從2016年的28.1%增加至2017年的41.7%，主要由於規模經濟以及本集團不斷豐富增值服務，包括本集團於2017年下半年開展的團體採購及升級停車場出入口系統等帶來毛利率的上升。

銷售成本

截至2017年12月31日止年度，本集團銷售成本為人民幣1,170.2百萬元，較2016年的人民幣933.1百萬元增加25.4%，本集團銷售成本增速慢於收入，主要原因是本集團透過向合格第三方分包綠化及園藝、清潔以及保養及維修服務努力控制成本；及營業稅及附加費於2016年5月生效的中國營業稅改革措施逐漸實施後而減少。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣32.6百萬元，較2016年人民幣19.1百萬元增加70.7%。主要由於本集團加強推廣一站式服務平台、業務擴張舉措以及開發雅管家聯盟的戰略使宣傳開支增加。

行政開支

年內，本集團行政開支為人民幣170.0百萬元，較2016年人民幣78.7百萬元增加116.0%。主要由於本集團在廣州總部設立集中控制中心；自2017年開始向高級管理層新成員及從事行政管理事務的專業人員提供的具競爭力薪酬福利；及經營租賃付款、員工及工人培訓費以及其他相關開支增加，上述各項均符合本集團的業務多樣化戰略及業務擴張。

所得稅

年內所得稅為人民幣102.5百萬，較2016年人民幣62.7百萬增加63.5%。

年內利潤

年內淨利潤為人民幣300.2百萬元，較2016年人民幣169.0百萬元增長77.6%。剔除上市費用及其他相關成本稅後影響約人民幣11.9百萬元(稅前影響約為人民幣15.8百萬元)，年內實現淨利潤為人民幣312.1百萬元，較2016年增長84.7%。年內本公司權益股東應佔溢利為人民幣289.7百萬元，較2016年人民幣160.7百萬元增長80.3%。剔除上市費用及其他相關成本後，年內本公司股東應佔溢利佔人民幣301.6百萬元。年內本公司非控股權益為人民幣10.5百萬元，其中人民幣10.9百萬元為本公司附屬公司海南雅居樂物業服務有限公司2017年1-7月歸屬非控股股東權益。本公司已於2017年8月完成對海南雅居樂物業服務有限公司剩餘權益的收購。

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，(i)年內流動資產達到人民幣1,399.0百萬元，較2016年人民幣1,179.2百萬元增加了18.6%；及(ii)現金及等價物達到人民幣879.8百萬元，較2016年人民幣523.2百萬元增長68.2%，主要是由於業務增長而導致經營產生的現金及現金等價物增加。

本集團2017年的權益總額為人民幣1,474.1百萬元，較2016年人民幣303.5百萬元增長385.7%，主要是因為2017年7月及8月股東合計增資約人民幣1,200.0百萬元。本集團2017年儲備達到人民幣373.5百萬元，較2016年人民幣105.5百萬元，增長達254.0%。

物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。截至2017年12月31日，本集團物業、廠房及設備達人民幣70.7百萬元，較2016年的人民幣61.6百萬元增長14.8%，主要由於採購機器、辦公設備及運輸設備，部分被機器、運輸設備及樓宇折舊所抵銷。

其他無形資產

其他無形資產從截至2016年12月31日的人民幣10.7百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣110.3百萬元，主要反映(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)綠地控股與本集團的合約關係產生人民幣77.0百萬元；(iii)計算機軟件增加人民幣12.7百萬元；及(iv)部分被客戶關係及計算機軟件攤銷所抵銷。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2017年12月31日，本集團錄得與收購綠地物業相關的商譽人民幣919.0百萬元，其反映了截至2017年6月30日，總收購對價人民幣1,000.0百萬元與綠地物業的可識別淨資產總額人民幣81.0百萬元之間的差額。人民幣1,000.0百萬元的採購價乃經公平磋商，並計及綠地控股與本公司之間業務合作的前景而釐定。

商譽主要產生自綠地物業業務的預期未來發展、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。

董事會經參考評估師對截至2017年12月31日的可收回金額進行的評估，確定截至2017年12月31日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備。

貿易及其他應收款項

於2017年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣488.2百萬元，較2016年的人民幣223.1百萬元增加了人民幣265.1百萬元，增長118.8%。主要是我們於2017年6月30日收購綠地物業後新增了綠地物業貿易應收款項，以及我們在管面積增長帶來了對應業務的增長。

應收關聯方貸款和利息

本集團的應收關聯方貸款和利息總額(包括流動和非流動部分)從截至2016年12月31日的人民幣1,036.0百萬元減至截至2017年12月31日的人民幣13.2百萬元，主要是由於本集團致力於結清所有應收關聯方借款。本集團截至2017年12月31日的所有應收關聯方貸款和利息均於上市前悉數結清。

貿易及其他應付款項

於2017年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣952.4百萬元，較2016年的人民幣761.3百萬元增加了人民幣191.1百萬元，增長25.1%。主要由於在管建築面積增加及將更多服務分包於獨立第三方服務供應商。

借款

本集團於2017年9月將所有借款予以清償。本集團借款總額(包括流動和非流動部分)從截至2016年12月31日的人民幣795.4百萬元下降至零。

所得稅負債

即期所得稅負債從截至2016年12月31日的人民幣38.6百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣62.2百萬元，增長61.1%，主要由於稅前利潤大幅增長。遞延所得稅負債從截至2016年12月31日的人民幣0.1百萬元增至2017年12月31日的人民幣22.1百萬元，主要由於收購綠地評估增值的影響。

上市所得款項

本公司H股於2018年2月9日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「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3,944.6百萬港幣(等同人民幣3,187.8百萬元)。該等款項將按照本集團於2018年1月29日之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%將用於進一步開發我們的一站式服務平台；
- 約15%將用於發展我們的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 約10%將用作營運資金及一般企業用途。

在符合中國相關法律法規要求的前提下，上市所得款項約50%(約1,972.3百萬港元)將匯入境內使用，其餘約50%(約1,972.3百萬港幣)上市所得款項將留存在境外使用。

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的相同方式使用。

股息分派

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本集團於2018年1月15日向上市前股東宣派每股人民幣0.05元，合計共人民幣50.0百萬元的現金股利。本集團已於本公告日前完成分派。

資產押記

於2017年12月31日，概無本集團資產作抵押。

資本負債比率

資本負債比率以借款總額除以權益總額，按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2016年12月31日以及2017年12月31日，資本負債比率分別為262.1%及零，資本負債比率下降主要源於本集團在年內歸還所有的借款。

匯率風險

截至本公告日期，本公司上市募集資金為港元存於本公司香港賬戶。本公司於2018年3月2日分別與中國農業銀行及滙豐銀行簽訂人民幣與外匯遠期交易協議，主要條款如下所示：

遠期結匯銀行	遠期 外匯金額 (港幣 百萬元)	協議匯率	遠期 人民幣金額 (人民幣 百萬元)	協議交割日
中國農業銀行	1,000	0.8142	814	2018年4月6日
中國農業銀行	1,000	0.8180	818	2018年6月7日
滙豐銀行	1,950	0.8170	1,593	2018年6月5日
合計	3,950		3,225	

經簽訂以上遠期交易協議，本公司募集資金的外匯風險基本得到控制。

或然負債

截至2017年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

董事及監事於競爭業務之權益

誠如招股章程所披露者及截至本公告日期，執行董事劉德明先生在山東明德物業管理集團有限公司(「山東明德」)、安徽明德物業管理有限公司(「安徽明德」)、雲南明德物業服務有限公司(「雲南明德」)、黑龍江明德物業管理有限公司(「黑龍江明德」)、瀋陽明德物業服務有限公司(「瀋陽明德」)和青島富萬家物業管理有限公司(「青島富萬家」)(統稱「明德集團」)持有若干股權。

下表載列明德集團各成員公司的股權架構及業務範圍。

公司	股權架構	業務範圍
山東明德	劉德明先生佔24.5%； 劉德明先生的配偶佔25.5%	向全國高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；政府設施；及住宅物業提供物業管理服務
安徽明德	山東明德佔51%； 劉德明先生直接佔25%	向安徽省高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；政府設施；及住宅物業提供物業管理服務
雲南明德	山東明德佔51%； 劉德明先生直接佔19%	向雲南省、江蘇省及貴州省高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；產業園；政府設施；及住宅物業提供物業管理服務
黑龍江明德	劉德明先生佔70%	向黑龍江省及內蒙古自治區高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；及政府設施提供物業管理服務
瀋陽明德	劉德明先生佔60%	向遼寧省高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業提供物業管理服務
青島富萬家	劉德明先生佔40%	向青島住宅樓提供物業管理服務

董事認為，除管理住宅物業外，由於明德集團與本集團各自所提供管理服務的房地產類型不同，故彼此之間的業務並無重疊。考慮到(a)本公司主要就中高端住宅開發項目提供物業管理服務，劉德明先生確認，中高端住宅開發項目的物業管理服務並不屬於明德集團所運營的住宅市場類別，亦不屬於明德集團的目標市場；及(b)劉德明先生已承諾將促使明德集團不會從事任何可能與本集團業務形成競爭的業務(明德集團於截至承諾之日仍在繼續提供管理服務的住宅物業類別除外)，董事認為，明德集團與本集團不存在重大競爭。

儘管劉德明先生擔任山東明德的董事長，持有明德集團若干股權，但其並不參與明德集團的日常運營。相反，作為執行董事兼首席執行官，劉德明先生主要專注於本集團的業務運營，負責本集團的整體運營及管理，並就重大事項作出決策。

此外，作為董事會九名成員之一，劉德明先生並不能對董事會行使控制權，亦不享有任何事項的否決權。董事認為，本集團已制定充分的企業管治措施以監督及管理董事的任何潛在利益衝突。

除上述所披露者外，於2017年內，概無董事、本公司監事(「監事」)或彼等各自緊密聯繫人從事任何與本集團業務直接或間接構成競爭的業務或於該等業務中擁有任何競爭權益。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)將於2018年5月31日(星期四)舉行，為釐定股東出席股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將由2018年5月1日(星期二)至2018年5月31日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須在不遲於2018年4月30日(星期一)下午四時三十分前交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團共有12,192名僱員。相關僱員成本約為人民幣777.2百萬元。本集團的薪酬計劃乃參照市場水準、員工表現及貢獻而釐定。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工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。

股東周年大會通告

股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司(「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)，並向本公司股東寄發。

審閱賬目

本公司的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2017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」)直至本公告日期整個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。於本公告日期，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

企業管治

由於本公司H股於2017年尚未於聯交所上市，於2017年期間上市規則附錄十四所載《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)對本集團並不適用。自上市日期起，本公司已採納《企業管治守則》所載原則及守則條文，並自上市日期起直至本公告日期整個期間一直遵守適用的守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司H股於2018年2月9日於聯交所主板上市。與配發及發行額外合共最多50,000,000股H股的相關超額配售權未獲行使。

除上文所披露者外，自上市日期及直至本公告日期，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

本公司H股於2018年2月9日於聯交所主板上市。根據本公司所得悉的公開資料及據董事所知，於本公告日期，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2017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本公司股東並可於上述網站查閱。

董事會

於本公告日期，董事會由九名成員組成：即陳卓雄先生^{^^}(聯席主席)、黃奉潮先生[^](聯席主席)、劉德明先生[^]、馮欣先生[^]、王煒先生[^]、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
陳卓雄／黃奉潮
聯席主席

香港，2018年3月20日

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2017年12月31日止的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核合併綜合收益表、合併資產負債表以及後附的相關附註所列載數字核對一致。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初步業績公告發出任何核證。

* 僅供識別