

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份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



COLOUR LIFE SERVICES GROUP CO., LIMITED

彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

截至2019年12月31日止年度的年度業績公告

摘要

- 截至2019年12月31日止年度，本集團總收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣3,613.7百萬元增加約6.4%至約人民幣3,845.0百萬元。
- 截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利較截至2018年12月31日止年度約人民幣485.0百萬元增加約2.8%至約人民幣498.6百萬元。
- 截至2019年12月31日，本集團的總債務餘額由2018年12月31日約人民幣3,659.7百萬元減少約37.3%至約人民幣2,294.6百萬元。
- 董事會建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣9.12分，派息率約為25%。股東可選擇新股份而非現金形式收取股息。
- 於2019年12月31日，本集團平台服務面積由2018年12月31日約1,122.3百萬平方米增加約88.4百萬平方米至約1,210.7百萬平方米。
- 基於對本集團核心價值的認可，本公司日期為2019年7月19日及2019年8月23日的公告以及本公司日期為2019年8月8日的通函披露，京東、360.com以5.22港元／股之價格分別認購本公司71,149,000股、22,956,000股的新普通股股份。於該等交易於年內完成後，京東（包括其關聯方）及360.com（包括其關聯方）持有的權益總額分別佔本集團經擴大股權的5.00%和3.05%。

彩生活服務集團有限公司（「本公司」或「彩生活」）董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2019年12月31日止年度的經審核財務業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益			
客戶合約	3	3,845,003	3,565,390
租賃		<u>—</u>	<u>48,268</u>
收入總額	4	3,845,003	3,613,658
服務成本		<u>(2,489,567)</u>	<u>(2,331,178)</u>
毛利		1,355,436	1,282,480
其他收入	5	48,690	56,149
其他收益及虧損	5	(19,189)	18,929
預期信貸虧損模式項下減值虧損（扣除撥回）	6	(86,679)	(52,424)
銷售及分銷開支		(62,884)	(60,068)
行政開支		(413,293)	(375,790)
按酬金制向住宅社區支收的開支		81,033	80,002
融資成本	7	(201,711)	(299,072)
投資物業的公平值變動		1,006	9,059
分佔聯營公司業績		3,938	158
分佔合營公司業績		<u>9,900</u>	<u>10,512</u>
除稅前溢利		716,247	669,935
所得稅開支	8	<u>(180,556)</u>	<u>(151,908)</u>
年內溢利	9	<u>535,691</u>	<u>518,027</u>

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他全面(開支)收益			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具			
公平值變動		(1,772)	288
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具			
公平值變動的遞延稅務影響		443	(72)
		<u>(1,329)</u>	<u>216</u>
年內其他全面(開支)收益，減所得稅			
		<u>(1,329)</u>	<u>216</u>
年內全面收益總額		<u>534,362</u>	<u>518,243</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		498,570	485,021
非控股權益		37,121	33,006
		<u>535,691</u>	<u>518,027</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		497,241	485,237
非控股權益		37,121	33,006
		<u>534,362</u>	<u>518,243</u>
每股盈利－基本(人民幣分)	11	<u>36.48</u>	<u>37.90</u>
每股盈利－攤薄(人民幣分)	11	<u>36.48</u>	<u>37.89</u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		202,735	236,808
使用權資產		85,161	–
投資物業		155,040	123,544
於聯營公司的權益		55,557	41,887
於合營公司的權益		100,224	100,754
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具		121,735	120,455
商譽		2,317,252	2,248,054
無形資產		1,091,235	1,146,946
合約資產		22,229	21,804
其他應收款項		5,900	6,286
應收貸款		7,858	35,868
質押銀行存款		90,500	–
遞延稅項資產		61,806	48,985
應收一間合營公司款項		72,899	81,505
就潛在收購附屬公司支付的按金		9,868	69,834
		4,399,999	4,282,730
流動資產			
存貨		3,700	4,631
合約資產		45,464	57,761
貿易應收款項	12	658,244	629,710
其他應收款項及預付款項		745,853	714,564
應收貸款		201,616	211,343
代表住戶付款		908,465	778,617
應收同系附屬公司款項		189,025	172,299
應收附屬公司非控股股東款項		94,956	119,230
應收關連方款項		64,311	16,072
應收聯營公司款項		19,275	15,905
應收合營公司款項		196,661	24,447
按公平值計入損益的金融資產		3,000	26,062
質押銀行存款		124,146	346,000
銀行結餘及現金		1,721,228	2,666,922
		4,975,944	5,783,563

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	13	401,176	504,403
其他應付款項及應計款項		886,679	967,730
合約負債		350,215	238,692
代表住戶收款		403,862	406,676
一年內到期的租賃負債		2,300	—
應付同系附屬公司款項		341,809	458,306
應付附屬公司非控股股東款項		57,647	38,561
應付聯營公司款項		9,744	19,971
應付合營公司款項		36,234	367
應付關連方款項		8,113	11,769
稅項負債		229,949	194,140
一年內到期的借款		752,576	1,362,868
一年內到期的公司債券		149,786	181,497
一年內到期的已發行資產抵押證券		87,483	208,636
		<u>3,717,573</u>	<u>4,593,616</u>
流動資產淨值		<u>1,258,371</u>	<u>1,189,947</u>
總資產減流動負債		<u>5,658,370</u>	<u>5,472,677</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		290,136	308,581
應付一間同系附屬公司款項		126	1,282
一年後到期的租賃負債		11,343	—
一年後到期的借款		1,287,704	1,720,888
一年後到期的公司債券		—	134,004
一年後到期的已發行資產抵押證券		17,065	51,783
		<u>1,606,374</u>	<u>2,216,538</u>
非流動負債總額		<u>1,606,374</u>	<u>2,216,538</u>
資產淨值		<u>4,051,996</u>	<u>3,256,139</u>
資本及儲備			
股本		115,134	106,800
儲備		3,755,045	3,028,668
		<u>3,870,179</u>	<u>3,135,468</u>
本公司擁有人應佔權益		3,870,179	3,135,468
非控股權益		181,817	120,671
		<u>4,051,996</u>	<u>3,256,139</u>
權益總額		<u>4,051,996</u>	<u>3,256,139</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1. 一般資料

彩生活服務集團有限公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

綜合財務報表以本公司及其主要附屬公司的功能貨幣人民幣呈列。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

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

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的預付款項特徵
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進

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

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號「租賃」。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

租賃定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（2019年1月1日）確認。

於2019年1月1日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡時以相關租賃負債的等值金額確認額外租賃負債及使用權資產。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認且比較資料未予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- 依賴應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」評估租賃是否屬繁重作為減值審閱的替代方法；
- 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率；及
- 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃租期。

於確認先前分類為經營租賃之租賃之租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體之增量借款利率。本集團所應用之加權平均增量借款年利率為8.47%。

於2019年1月1日，本集團確認租賃負債及使用權資產人民幣12,370,000元。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團作為出租人之租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

於2019年1月1日，作為出租人應用香港財務報告準則第16號並無對保留溢利造成重大影響。

香港會計準則第28號(修訂本)「於聯營公司及合營公司的長期權益」

修訂本釐清實體將香港財務報告準則第9號「金融工具」(包括減值規定)應用於在聯營公司或合營公司中構成對被投資方的部分投資淨額的長期權益(權益法不適用於此等權益)。此外,將香港財務報告準則第9號應用於長期權益時,實體無須考慮香港會計準則第28號規定之賬面值調整(即根據香港會計準則第28號對被投資方虧損的分配或減值評估而引致的長期權益賬面值調整)。

於2019年1月1日,應收一間合營公司的款項人民幣81,505,000元被視作長期權益,實質上構成本集團於相關合營公司投資淨額的一部分。惟由於本集團現行會計政策與修訂本釐清的規定一致,該項應用預計並無影響。

已頒佈惟尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團未提早應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本:

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售 或投入 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ⁴
香港會計準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 對收購日期為於2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購有效。

³ 於特定日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

3. 服務收入

來自客戶合約收益明細

截至2019年12月31日止年度

	物業 管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品及服務類型				
物業管理服務				
包幹制	2,989,342	-	-	2,989,342
交付前服務	123,695	-	-	123,695
酬金制	196,041	-	-	196,041
顧問服務費	32,423	-	-	32,423
	<u>3,341,501</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,341,501</u>
增值服務				
網上推廣服務	-	148,295	-	148,295
銷售及租賃協助	-	147,316	-	147,316
其他增值服務	-	105,690	-	105,690
	<u>-</u>	<u>401,301</u>	<u>-</u>	<u>401,301</u>
工程服務				
設備安裝服務	-	-	71,333	71,333
維修及保養服務	-	-	14,041	14,041
節能服務費	-	-	16,827	16,827
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>102,201</u>	<u>102,201</u>
	<u>3,341,501</u>	<u>401,301</u>	<u>102,201</u>	<u>3,845,003</u>
確認收益時間				
於某時刻	-	147,316	-	147,316
隨時間	3,341,501	253,985	102,201	3,697,687
	<u>3,341,501</u>	<u>401,301</u>	<u>102,201</u>	<u>3,845,003</u>

截至2018年12月31日止年度

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

4. 分部資料

對外呈報的分部資料按地理位置作為基準進行分析，與旨在進行資源分配及業績評估而由本公司執行董事、主要經營決策人定期審閱的內部資料一致。此亦為本集團的組織基準，管理層已選擇該基準按不同地理位置確定本集團的組織。於確定本集團的可報告分部時，並未將主要經營決策人已確認的任何經營分部加總。

分部收益及業績

以下為按可報告分部對本集團收益及業績的分析。

	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日						
分部收益	<u>995,925</u>	<u>884,091</u>	<u>1,051,703</u>	<u>582,311</u>	<u>330,973</u>	<u>3,845,003</u>
分部溢利	<u>215,582</u>	<u>251,710</u>	<u>288,404</u>	<u>102,879</u>	<u>95,188</u>	953,763
投資物業公平值變動						1,006
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動						1,892
分估聯營公司業績						3,938
分估合營公司業績						9,900
應收一間合營公司款項及應收貸款之 減值虧損						(24,856)
融資成本						(201,711)
利息收入						26,128
以股份為基礎付款開支						(20,134)
購回已發行資產抵押證券之虧損						(3,520)
修訂已發行資產抵押證券之虧損						(1,380)
匯兌虧損						(11,740)
其他未分配開支						<u>(17,039)</u>
除稅前溢利						<u>716,247</u>

	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日						
分部收益	<u>943,615</u>	<u>877,545</u>	<u>985,861</u>	<u>492,405</u>	<u>314,232</u>	<u>3,613,658</u>
分部溢利	<u>233,259</u>	<u>242,093</u>	<u>264,143</u>	<u>92,103</u>	<u>87,361</u>	918,959
投資物業公平值變動						9,059
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動						7,700
出售附屬公司之收益						59,559
分佔聯營公司業績						158
分佔合營公司業績						10,512
融資成本						(299,072)
利息收入						37,877
以股份為基礎付款開支						(16,697)
贖回公司債券之虧損						(2,512)
修訂公司債券之虧損						(628)
匯兌虧損						(35,355)
其他未分配開支						<u>(19,625)</u>
除稅前溢利						<u>669,935</u>

主要服務的收益及業績

本集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及工程服務。下表提供按業務類型對本集團收益及業績的分析：

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度				
主要服務收益	<u><u>3,341,501</u></u>	<u><u>401,301</u></u>	<u><u>102,201</u></u>	<u><u>3,845,003</u></u>
主要服務溢利	<u><u>592,995</u></u>	<u><u>298,344</u></u>	<u><u>62,424</u></u>	<u><u>953,763</u></u>
截至2018年12月31日止年度				
主要服務收益	<u><u>3,064,059</u></u>	<u><u>408,419</u></u>	<u><u>141,180</u></u>	<u><u>3,613,658</u></u>
主要服務溢利	<u><u>529,036</u></u>	<u><u>309,229</u></u>	<u><u>80,694</u></u>	<u><u>918,959</u></u>

下表提供按主要服務對本集團收入的分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理服務		
包幹制	2,989,342	2,605,521
交付前服務	123,695	253,546
酬金制	196,041	181,556
顧問服務	32,423	23,436
	<u>3,341,501</u>	<u>3,064,059</u>
增值服務		
網上推廣服務	148,295	169,448
銷售及租賃協助	147,316	146,612
其他增值服務	105,690	92,359
	<u>401,301</u>	<u>408,419</u>
工程服務		
設備安裝服務費	71,333	61,371
維修及保養服務	14,041	14,874
節能服務	16,827	16,667
設備租賃收入	-	48,268
	<u>102,201</u>	<u>141,180</u>
	<u>3,845,003</u>	<u>3,613,658</u>

有關主要客戶的資料

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無來自單一客戶交易的收入佔本集團總收入10%或以上。

5. 其他收入、收益及虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入		
利息收入來自		
一應收貸款	9,054	27,789
一銀行	16,645	9,497
一向員工提供非即期墊款	429	580
一名董事	-	11
部分減免增值稅	18,217	-
無條件政府補助	1,128	9,279
按公平值計入損益的金融資產利息收入	1,892	7,700
投資物業租金收入(固定租賃付款)	150	-
經營租賃收入—投資物業	-	289
其他	1,175	1,004
	<u>48,690</u>	<u>56,149</u>
其他收益及虧損		
出售附屬公司的收益	-	59,559
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(452)	87
修訂已發行資產抵押證券(2018年:公司債券)的虧損	(1,380)	(628)
購回已發行資產抵押證券的虧損	(3,520)	-
贖回公司債券的虧損	-	(2,512)
匯兌虧損	(11,740)	(35,355)
其他	(2,097)	(2,222)
	<u>(19,189)</u>	<u>18,929</u>

6. 預期信貸虧損模式項下減值虧損（扣除撥回）

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就以下各項確認減值虧損		
— 貿易應收款項	(13,997)	(11,211)
— 合約資產	(453)	(367)
— 代表住戶付款	(47,373)	(40,846)
— 應收一間合營公司款項	(8,606)	—
— 應收貸款	(16,250)	—
	<u>(86,679)</u>	<u>(52,424)</u>

7. 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 借款	(162,869)	(238,383)
— 公司債券	(16,285)	(37,959)
— 已發行資產抵押證券	(20,861)	(22,083)
— 應付一間同系附屬公司款項	(426)	(647)
— 租賃負債	(1,270)	—
	<u>(201,711)</u>	<u>(299,072)</u>

8. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	(232,347)	(192,774)
遞延稅項		
— 計入損益	51,791	40,866
	<u>(180,556)</u>	<u>(151,908)</u>

9. 年內溢利

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	7,943	5,997
其他員工薪金及其他福利	1,198,009	1,036,343
退休福利計劃供款	162,854	133,434
以股份支付的款項開支	17,144	15,800
員工成本總額	<u>1,385,950</u>	<u>1,191,574</u>
核數師酬金	4,300	4,100
無形資產攤銷	139,583	136,427
物業、廠房及設備折舊	54,925	69,632
使用權資產折舊	<u>3,960</u>	<u>—</u>

10. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
2018年末期股息每股18.00港仙（相當於人民幣15.4分） （2018年：截至2017年12月31日止年度的末期股息為 15.00港仙（相當於人民幣12.11分））	<u>210,375</u>	<u>166,237</u>

2019年12月31日後，董事建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣9.12分（2018年：18.00港仙（相當於人民幣15.40分）），合共人民幣129,754,000元，有待本公司股東於應屆股東週年大會批准。截至2019年12月31日止年度的股息將可由股東選擇以現金或就部分或全部有關股息以本公司新繳足股份的形式支付。於報告期末後建議的末期股息並無於報告期末確認為負債。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2019年	2018年
盈利 (人民幣千元)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	498,570	485,021
股份數目 (千股)		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,366,715	1,279,781
具潛在攤薄效應普通股的影響：		
購股權	—	456
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,366,715	1,280,237

12. 貿易應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 客戶合約	714,814	627,072
— 租賃	—	46,922
	714,814	673,994
減：信貸虧損撥備	(56,570)	(44,284)
	658,244	629,710

貿易應收款項主要來自包幹制社區物業管理服務收入、交付前服務及顧問服務安排、增值服務收入及工程服務收入。

來自包幹制社區物業管理服務的收入乃於發出繳款通知書後由業主支付，收款模式一般為於向住戶發出繳款通知書後30天至1年內支付。

交付前服務的物業管理服務的收入乃根據與物業開發商訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

有關顧問服務安排的物業管理服務收入乃根據與物業管理公司訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

增值服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

工程服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，一般於付款要求發出後30至90日內收取。

以下為於報告期末按發票日期或繳款通知書日期呈列的貿易應收款項賬齡分析（發票日期或繳款通知書日期為付款到期日）：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0 – 30 日	212,587	256,004
31 – 90日	161,725	168,111
91 – 180日	140,240	121,741
181 – 365日	108,999	53,991
超過1年	34,693	29,863
	<u>658,244</u>	<u>629,710</u>

13. 貿易應付款項

供應商授予本集團的信貸期介乎30至180日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至60日	275,658	321,442
61至180日	82,941	129,429
181至365日	26,884	36,924
1年以上	15,693	16,608
	<u>401,176</u>	<u>504,403</u>

管理層討論及分析

業務模式

本集團為中國領先的物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，搭建線下及線上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的服務體驗。

社區作為城市最基層的社會組織細胞，社區居民生活的安定、便捷，對社會發展具有重要意義。本集團通過提供四保服務（即保潔、保綠、保安、保修服務），保障業主的基本生活。上述的基礎物業管理服務，是社區服務體系的底層基石。

隨著智慧社區建設的深入推進，本集團積極擁抱互聯網帶來的新興技術、深化大數據、人工智能等技術的應用，注重智能設備的投入，並以此推動本集團效率的提升，實現高品質的物業管理服務。本集團於總部建立了強大的數據化「雲」系統，強化「端」的服務承接能力，減少對「管」的職能與範圍的依賴，來組織有效的社區服務。例如，本集團提出了「北斗七星」戰略，通過對E停車、E電梯、E能源、E保潔、E裝修、E繳費、E投訴七大功能的訂單化改造，本集團初步實現了物業管理服務全流程的拆分，進一步提升了本集團的服務效率。

同時本集團也將管理的小區根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務方案標準，為不同項目客戶提供標準化的服務體驗，也為本集團在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。正是因為自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在管理面積不斷增加，保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本控制能力。

在追求服務效率提升的同時，本集團也致力於打造有溫度的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間的關係，豐富業餘生活，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向前行。此類服務能夠為業主營造溫暖的社區氛圍，增強其對本集團的信任感。服務關係的改善，也為本集團進一步拓展社區消費場景打下基礎。

本集團積極打造社區服務的線上平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的線上平台化，一方面增加了小區居民的生活便利性，另一方面也加深了小區業主與本集團線上平台的聯繫。此外，本集團根據小區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理通過彩之雲平台預約拜訪，對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下小區的基礎服務質量，另一方面也高效瞭解小區業主的實時所需服務，推動相應增值業務的進展，將小區在線上和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。近些年，伴隨線上平台的快速發展，增值業務已經成為了彩生活發展的核心競爭力及業績增長的關鍵引擎之一。

報告期內，本集團成功締結一項重要合作。2019年7月19日，本集團與JD.com（「京東」）的間接全資附屬公司及三六零安全科技股份有限公司（「360.com」）的間接全資附屬公司達成協議，據此以5.22港元／股的價格分別向其增發71,149,000股和22,956,000股。於該等交易於年內完成後，兩者持有的權益總額在擴大的股本中分別佔比5.00%和3.05%。

未來，京東與本集團將在社區新零售、前置倉設置、物流配送、平台體驗優化等方面開展合作。同時，基於360.com在核心安全領域的技術積累，本集團將與其在安防、大數據、物聯網、人工智能等領域開展合作。通過與京東和360.com共同探索「社區+」戰略，彩生活的線上和線下運營能力將被進一步提升，優化業主居住體驗，為業主打造更加私密、更加舒適、更加便捷的智慧社區。

業務發展

一般而言，物業發展商在獲取交付許可證前，需要聘請物業管理公司。此時，物業發展商通常會通過招標選取合格的物業管理公司，本集團會組織市場部門進行投標。合同中標後，本集團將物業管理合同內約定的面積計入「管理的總建築面積」。物業發展商在將物業售出後，會對購房人發出入夥通知書。購房人在收到入夥通知書後，將承擔交納物業管理費的義務，所以這部分管理的總建築面積又稱為「產生收益的總建築面積」。合約管理總建築面積與產生收益的總建築面積的差額為「儲備的總建築面積」，未來將會轉化為產生收益的總建築面積。

為延伸本集團的覆蓋範圍，向更多受眾展示本集團的服務及能力，本集團選擇性地與地區物業管理公司訂立顧問服務合約，合約內約定的面積計入「顧問的總建築面積」。上述管理的總建築面積及顧問的總建築面積統稱為本集團的「合約管理總建築面積」。

另一方面，本集團向行業內其他優秀的合作夥伴提供彩之雲APP的底層技術。至此，彩之雲APP可以服務於合作夥伴所提供物業管理服務的社區，這部分由合作夥伴管理的面積稱為「合作及同盟的總建築面積」。彩之雲平台可以覆蓋的社區面積總和，統稱為「平台服務面積」。

本集團專注於通過口碑與品牌進行內生式新委聘擴張，憑藉出色的物業管理經驗，於報告期內，本集團累計接收新委聘的管理面積達到22.6百萬平方米，是本集團服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。截至2019年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到562.0百萬平方米，對應的社區數量達到2,863個，分別同比增長1.5%和5.7%。其中，於2019年12月31日本集團已經產生收益的合約管理總建築面積達到359.7百萬平方米、社區數量達到2,321個。

同時，本集團積極打造社區服務的線上平台，並通過將平台輸出給合作夥伴，使本集團的線上平台可以服務於更多非彩生活管理的社區及家庭。截至2019年12月31日，本集團平台服務面積達到1,210.7百萬平方米（包括合約管理總建築面積562.0百萬平方米，合作及同盟的總建築面積648.7百萬平方米）。本集團服務的項目遍佈中國279個城市，以及一個海外國家越南，充分證明了彩生活線上平台的科技實力。

報告期內本集團與越南的富美興發展責任有限公司達成合作協議，雙方共同出資在越南成立聯營公司——興彩科技責任有限公司（以下簡稱「興彩科技」），承接管理當地的物業項目。同時本集團將提供平台技術並授權予興彩科技使用，包含雲端平台技術的指導、協助其利用雲端平台開發智慧社區等。截至2019年12月31日，興彩科技旗下子公司的合約管理總建築面積約為3.15百萬平方米，項目數量達75個。同時越南版彩之雲APP——Livin PMH也已上線，主要向用戶提供物業管理基礎功能及商家信息服務。截至2019年12月31日，Livin PMH上線商家數達1,315家，充分體現了越南市場對於彩生活特色智慧社區體系的接受與認可。

除了向其他物業管理公司提供線上平台或相應的技術指導外，本集團還在不斷拓寬其線上平台技術的使用場景。例如，本集團幫助長沙市公安局搭建「星城園丁」APP，用於長沙市的「群防群治」。市民通過「星城園丁」領取巡邏訂單，或者交通違規舉報訂單，每天完成一個訂單，用戶即可獲取相應積分，當用戶在「星城園丁」APP上購物時，積分可以充當折扣券。這一新模式激勵廣大市民共同參與到安全城市建設、和諧社區打造的過程中，受到了長沙市政府的極大肯定。截至2019年12月31日，「星城園丁」APP的註冊用戶數已達到5.53百萬人。以巡邏防控訂單任務為例，自推出之日起至2019年12月31日共約1.05百萬人次參與巡邏，巡邏總里程約1.59百萬公里。這一創新應用的順利落地，標誌著本集團的線上平台技術已具備更加廣泛的應用場景。

此外，本集團與京東在簽署全面戰略合作協議後，正式進軍社區新零售領域，共同推出「京選業務」，向本集團所服務的業主提供專屬的便利及優惠。業主可通過線上的微信小程序以較低價格達成訂單，線下實體店則設置於本集團所管理的小區內部，供業主自行取貨。在這一模式下京東負責選品，物流供應，商品已經覆蓋生鮮美食、休閒食品、個人護理、居家百貨、品質母嬰、酒水乳飲、戶外運動、數碼家電、萌寵愛車等9個類別。該業務將充分發揮本集團的線下空間及人員優勢，結合京東在電子商務方面的優勢，共同探索社區零售新業態。

2019年10月18日，彩生活社區首家「京選社區會員店」（簡稱「京選店」）在深圳正式營業，標誌著本集團與京東在簽署全面戰略合作協議後在線下社區零售領域邁出了堅實的第一步，也拉開了雙方基於「社區+商業」、「社區+物流」場景的合作序幕。截至2020年3月18日共計五月，本集團業主已於首家京選店達成22,044個訂單，交易額突破人民幣60萬元，首月實現坪效約為傳統便利店的14.7倍；同時，京選店總數達到5家，共覆蓋本集團旗下6個小區，12,000戶家庭，商業模式的完整性與可複製性得到驗證。未來本集團還會與京東繼續深耕社區商業場景，在構建有溫度的「智慧社區」方向上不斷探索，為業主帶來最優的居住體驗。

截至2019年12月31日，本集團所管理、提供顧問服務和合作的社區所在區域如下：



華南區	華東區	106 曲阜	151 梧州	西北區	華中區
1 深圳	54 常州	107 馬鞍山	152 肇慶	188 西安	230 沙鄉
2 東莞	55 台州	108 佛山	153 樂山	189 蘭州	231 新陽
3 佛山	56 高郵	109 江門	154 樂山	190 蘭州	232 武陽
4 撫州	57 淮陰	110 南通	155 六盤水	191 韓城	233 鄭州
5 贛州	58 江陰	111 連雲港	156 黔東南	192 西寧	234 郴州
6 廣州	59 句容	112 河源	157 侗族	193 榆中	235 漢陽
7 惠州	60 連南	113 雲南	158 欽州	194 寶安	236 封陽
8 景洪	61 南通	114 上海	159 文山	195 榆中	237 襄陽
9 鎮江	62 南通	115 蘇州	160 宜賓	196 平涼	238 襄陽
10 南昌	63 南通	116 蘇州	161 瀘州	197 漢中	239 襄陽
11 南昌	64 蘇州	西南區	162 眉州	198 渭南	240 漢陽
12 莆田	65 蕪湖	117 成都	163 眉山	199 渭南	241 漢陽
13 清遠	66 蕪湖	118 大理	164 黔南	200 渭南	242 漢陽
14 江門	67 蕪湖	119 大理	165 黔南	201 渭南	243 漢陽
15 宜春	68 蕪湖	120 大理	166 黔南	202 渭南	244 漢陽
16 宜春	69 蕪湖	121 大理		203 渭南	245 漢陽
17 鷹潭	70 蕪湖	122 大理		204 渭南	246 漢陽
18 中山	71 蕪湖	123 大理		205 渭南	247 漢陽
19 珠海	72 蕪湖	124 大理		206 渭南	248 漢陽
20 廈門	73 蕪湖	125 大理			249 漢陽
21 汕頭	74 蕪湖	126 大理		華北區	250 漢陽
22 汕頭	75 蕪湖	127 大理		207 北京	251 漢陽
23 汕頭	76 蕪湖	128 大理		208 秦皇島	252 漢陽
24 漳州	77 蕪湖	129 大理		209 天津	253 漢陽
25 漳州	78 蕪湖	130 大理		210 石家莊	254 漢陽
26 龍巖	79 蕪湖	131 大理		211 包頭	255 漢陽
27 龍巖	80 蕪湖	132 大理		212 通遼	256 漢陽
28 九江	81 蕪湖	133 大理		213 遼寧	257 漢陽
29 南平	82 蕪湖	134 大理		214 太原	258 漢陽
30 新餘	83 蕪湖	135 大理		215 唐山	259 漢陽
31 肇慶	84 蕪湖	136 大理		216 呼倫貝爾	260 漢陽
32 海口	85 蕪湖	137 大理		217 烏魯木齊	261 漢陽
33 儋州	86 蕪湖	138 大理		218 廊坊	262 漢陽
34 福州	87 蕪湖	139 大理		219 保定	263 漢陽
35 汕頭	88 蕪湖	140 大理		220 大同	264 漢陽
36 湛江	89 蕪湖	141 大理		221 長治	265 漢陽
37 汕頭	90 蕪湖	142 大理		222 呼和浩特	266 漢陽
38 汕頭	91 蕪湖	143 大理		223 邢臺	267 漢陽
39 豐城	92 蕪湖	144 大理		224 承德	268 漢陽
40 吉安	93 蕪湖	145 大理		225 滄州	269 漢陽
41 梅平	94 蕪湖	146 大理		226 拆州	270 漢陽
42 三亞	95 蕪湖	147 大理		227 呂梁	271 漢陽
43 瑞昌	96 蕪湖	148 大理		228 任丘	272 漢陽
44 文昌	97 蕪湖	149 大理		229 衡水	273 漢陽
45 萍鄉	98 蕪湖	150 大理			274 漢陽
46 樟樹	99 蕪湖				275 漢陽
47 晉江	100 蕪湖				276 漢陽
48 福清	101 蕪湖				277 漢陽
49 江門	102 蕪湖				278 漢陽
50 保亭	103 蕪湖				279 漢陽
51 瓊海	104 蕪湖				海外區域
52 茂名	105 蕪湖				280 越南
53 潮州					

於2019年12月31日，本集團的平台服務面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下所示日期在不同地區所管理、提供顧問服務以及合作的總建築面積及社區數目：

	於2019年12月31日						於2018年12月31日					
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		與本集團合作		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		與本集團合作	
	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目
深圳	9,596	127	727	16	193	5	9,833	132	753	18	193	4
華南(不包括深圳)	90,680	570	2,126	8	74,932	605	90,649	565	2,589	8	71,085	589
華東 ⁽¹⁾	145,195	951	2,469	8	67,074	477	142,665	861	2,019	7	53,332	414
西南	99,285	385	967	3	92,247	398	100,083	402	968	3	91,499	388
東北	21,075	98	1,680	8	8,622	51	21,462	99	1,216	8	3,301	6
西北 ⁽²⁾	16,347	85	3,506	2	50,351	501	16,687	91	3,506	2	46,603	453
華北 ⁽³⁾	35,839	145	150	2	41,551	69	35,221	142	2	1	7,826	47
華中 ⁽⁴⁾	132,087	454	300	1	60,616	351	125,699	369	300	1	44,760	314
海外 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	3,149	75	-	-	-	-	-	-
總計 ⁽⁶⁾	<u>550,104</u>	<u>2,815</u>	<u>11,925</u>	<u>48</u>	<u>398,735</u>	<u>2,532</u>	<u>542,299</u>	<u>2,661</u>	<u>11,353</u>	<u>48</u>	<u>318,599</u>	<u>2,215</u>

附註：

- (1) 於2019年12月31日，本集團新進軍安慶。
- (2) 於2019年12月31日，本集團新進軍彭陽及楊凌。
- (3) 於2019年12月31日，本集團新進軍滄州、忻州、呂梁、任丘及衡水。
- (4) 於2019年12月31日，本集團新進軍京山、黃石及應城。
- (5) 於2019年12月31日，本集團新進軍越南。
- (6) 於2019年12月31日，本集團平台服務面積達到1,210.7百萬平方米，包括本集團合約管理總建築面積562.0百萬平方米、與本集團合作及同盟的總建築面積648.7百萬平方米。

截至2019年12月31日，本集團管理2,815個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為550.1百萬平方米，並與48個社區訂立顧問服務合約，顧問服務安排下的總建築面積合共約為11.9百萬平方米。本集團將主要透過取得新服務委聘進行業務擴展。下表載列本集團所管理、提供顧問服務和合作的總建築面積及社區數目於報告期內的變動：

	於2019年12月31日						於2018年12月31日					
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		與本集團合作		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		與本集團合作	
	合約管理	社區	合約管理	社區	合約管理	社區	合約管理	社區	合約管理	社區	合約管理	社區
	總建築	數目	總建築	數目	總建築	數目	總建築	數目	總建築	數目	總建築	數目
	面積		面積		面積		面積		面積		面積	
	(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)	
年初	542,299	2,661	11,353	48	318,598	2,215	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470
新委任 ⁽¹⁾	22,044	260	598	2	-	-	69,938	195	4,328	2	-	-
收購 ⁽²⁾	1,231	9	-	-	-	-	53,839	279	-	-	-	-
新合作 ⁽³⁾	-	-	-	-	80,490	321	-	-	-	-	104,369	745
由顧問服務轉為自主管理 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-	23,547	65	(23,547)	(65)	-	-
終止 ⁽⁵⁾	(15,470)	(115)	(26)	(2)	(353)	(4)	(9,294)	(149)	(1,143)	(2)	-	-
年末	<u>550,104</u>	<u>2,815</u>	<u>11,925</u>	<u>48</u>	<u>398,735</u>	<u>2,532</u>	<u>542,299</u>	<u>2,661</u>	<u>11,353</u>	<u>48</u>	<u>318,599</u>	<u>2,215</u>

附註：

- (1) 就本集團所管理的社區而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的社區而言，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團收購北京達爾文國際酒店物業管理有限公司（「北京達爾文」）及泰安市好生活物業管理有限公司（「泰安好生活」），以擴大其管理的總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 透過平台合作服務，本集團取得目標夥伴的少數權益，並向目標夥伴輸出其線上平台及垂直應用服務。
- (4) 本集團成功收購先前曾提供顧問服務的若干物業管理公司，導致相關社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。
- (5) 本集團基於商業因素不再重續若干物業管理合約的合約管理總建築面積及社區數目。

業務概覽

本集團擁有三個主營業務：

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

物業管理服務的服務範圍

截至2019年12月31日，本集團聘用超過53,060名駐場人員（包括本集團僱用的員工及分包予第三方的員工）以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包幹制管理的小區的物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水平會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於2019年12月31日		於2018年12月31日	
	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包幹制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包幹制 (人民幣/ 平方米/月)
深圳	0.4–11.4	1.8–16.9	0.4–10.9	1.0–8.0
華南（不包括深圳）	0.5–5.9	0.7–16.9	0.5–5.9	0.7–8.0
華東 ⁽¹⁾	0.4–17.0	1.1–16.0	0.4–9.4	0.8–8.8
西南	0.5–6.1	0.3–25.0	0.4–6.1	0.3–6.8
東北	0.4–3.3	2.0–18.0	0.4–3.3	2.0–6.0
西北 ⁽²⁾	0.5–4.0	1.4–22.7	0.5–3.9	1.1–7.0
華北 ⁽³⁾	0.7–5.5	1.2–25.0	0.6–4.5	1.0–8.0
華中 ⁽⁴⁾	0.6–5.3	0.9–16.9	0.6–3.0	0.9–5.0

附註：

- (1) 於2019年12月31日，本集團新進軍安慶。
- (2) 於2019年12月31日，本集團新進軍彭陽及楊凌。
- (3) 於2019年12月31日，本集團新進軍滄州、忻州、呂梁、任丘及衡水。
- (4) 於2019年12月31日，本集團新進軍京山、黃石及應城。

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

按酬金制物業管理服務

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

按包幹制物業管理服務

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

交付前服務

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

顧問服務

為延伸本集團的覆蓋範圍、向更多受眾展示本集團的服務及能力、使本集團的品牌更廣為人知及擴闊小區增值服務的客戶基礎，本集團已選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。根據該等安排，物業管理公司訂約為相關小區提供物業管理服務，而本集團向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉本集團的經驗及平台，改善其自身多個方面（如物業管理、質量控制及人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關小區提供增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。截至2019年12月31日，本集團向48個小區提供顧問服務，顧問的總建築面積為11.9百萬平方米。

增值服務的服務範圍

秉承「把社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於為社區業主提供多元化的增值業務服務。通過十七年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線上+線下服務體系。本集團聘請客戶經理與小區管家等駐場員工，為業主提供更為便利的社區服務。通過本集團的客戶經理高頻度的拜訪業主與業主溝通，本集團與社區居民建立信任，並對其需求有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理、提供顧問服務以及合作的小區住戶的深度瞭解，本集團與第三方專業的商品及服務供應商合作，為住戶提供更加安全、便捷、舒適的居住環境。

伴隨微信小程序等更加便捷的端口的推廣，通過微信等登錄彩之雲的用戶數量明顯增加；同時，生態圈產品公司快速發展，例如E能源成為騰訊園區戰略合作夥伴，並順利進入越南市場。隨着用戶規模持續上升，為更加真實反映經營實質，2018年開始我們決定將註冊和活躍用戶的統計口徑改為生態圈口徑，包括彩之雲在APP、微信等端口的用戶和生態圈產品公司的用戶。截至2019年12月31日，彩生活生態圈註冊用戶數增加至約36.4百萬人，其中生態圈活躍用戶數增加至16.7百萬人。截至2019年12月31日止年度，彩生活線上平台累計GMV（「成交金額」）約為人民幣12,129.6百萬元，同比增長28.4%；增值服務收入累計人民幣401.3百萬元，毛利率保持在92.6%的相對高位，貢獻溢利31.3%。

同時，本集團設計出與物業發展商合作的新模式，在提供優質物業管理服務的同時，幫助物業發展商加速盤活其存量資產，即「彩生活車位」。該模式主要針對開發商難以及時銷售的車位資產，將購買人支付的部分購買款以「飯票」形式，分期逐年返還給購買者在彩之雲的賬號。飯票可以用於支付彩之雲平台上的消費，進而節省購買者未來的成本。截至2019年12月31日止年度，「彩生活車位」產品累計完成銷售逾4,000套，帶動銷售及租賃協助的收入增長至人民幣147.3百萬元。「彩生活車位」產品，一方面幫助本集團與房地產開發商形成良性互動，獲取物業服務資源，另一方面，使彩之雲平台上積累了大量由物業發展商返還給買家的「飯票」。飯票作為連接商品、服務的紐帶，將在平台上形成強大的購買力，進而吸引更多優秀供應商以及創業者的加入，形成生態圈良性的正向循環。

上一年度起，本集團與「彩惠人生」合作，將社區新零售模式與交納物業管理費的場景結合。社區住戶通過「彩惠人生」購買日常生活所需的商品和服務，可以扣減住戶所需要繳納的物業管理費。由於本集團一線員工對於社區住戶需求的精準掌握，以及住戶對於本集團的信任，降低商品和服務供應商的營銷費用，同時供應商將部分減少的營銷費用作為物業管理費返還給業主。「彩惠人生」讓業主享受減免物業費福利，讓優質商家獲得直進社區市場的渠道，讓物業管理公司提高收繳率和服務效率，實現參與各方的共贏。截至2019年12月31日止年度，彩惠人生累計成交金額為人民幣532.4百萬元。

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

網上推廣服務

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

銷售及租賃協助

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

其他增值服務

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

工程服務的服務範圍

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

工程服務一方面為社區業主提供了安全、舒適的環境，更為推動集團所服務社區的整體智能化變革，落地「北斗七星」戰略奠定了硬件基礎條件。

2019年，本集團繼續對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造，從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過兩個方向對社區加強改造。一是硬件改造，包含電梯遠程監控、二維碼／人臉識別門禁、停車場車牌識別系統等，實現集中管控、設備代替人工、節能節崗、提升效率和服務品質。二是通過連接社區與本集團總部雲端系統，搭建社區服務平台；比如：通過遠程監控技術，將所管理社區的作業狀態畫面實時傳送至集團總部，對存在隱患部分由集團總部即時下達整改任務並跟進處理結果。

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

提供工程服務的安裝服務費

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

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

近些年，作為彩生活車位銷售業務發展的一部分，本集團也為物業發展商車位提供智能改進服務，並提升交付予業主的物業質素。

提供維修及保養服務的服務費

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

設備租賃服務

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

提供節能服務的服務費

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

回顧及分析

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)工程服務。截至2019年12月31日止年度，總收益由去年約人民幣3,613.7百萬元增加6.4%至約人民幣3,845.0百萬元。

收益增長主要源於2018年下半年及2019年收購的項目和2019年獲若干物業發展商委託的項目開始貢獻收益。

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
物業管理服務	3,341,501	86.9%	3,064,059	84.8%	277,442	9.1%
增值服務	401,301	10.4%	408,419	11.3%	(7,118)	(1.7%)
工程服務	102,201	2.7%	141,180	3.9%	(38,979)	(27.6%)
總收益	3,845,003	100.0%	3,613,658	100.0%	231,345	6.4%

物業管理服務

截至2019年12月31日止年度，物業管理服務收益由去年約人民幣3,064.1百萬元增加9.1%至約人民幣3,341.5百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
按酬金制計算的物業管理服務收費	196,041	5.1%	181,556	5.0%	14,485	8.0%
按包幹制計算的物業管理服務收費	2,989,342	77.8%	2,605,521	72.2%	383,821	14.7%
交付前服務	123,695	3.2%	253,546	7.0%	(129,851)	(51.2%)
物業管理顧問服務費	32,423	0.8%	23,436	0.6%	8,987	38.3%
物業管理服務費總額	3,341,501	86.9%	3,064,059	84.8%	277,442	9.1%

有關增加主要源於：

- (a) 截至2019年12月31日止年度，由於項目平均收費水平略微上升，來自按酬金制收取的服務費的收益增加約人民幣14.5百萬元；
- (b) 於2019年12月31日，按包幹制計算收益的總建築面積由2018年的約109.2百萬平方米增加至約115.7百萬平方米，增幅約6.5百萬平方米或約6.0%。總建築面積增加導致按包幹制收取服務費的收益增加約人民幣383.8百萬元或約14.7%，主要來源於本集團透過於2019年收購北京達爾文及泰安好生活的股權以及於2018年12月成功收購杭州卓盛物業管理有限公司和廣西彩生活中實物業服務有限責任公司而收購的物業管理項目，及若干交付前服務的項目轉為包幹制物業管理項目；
- (c) 截至2019年12月31日止年度，就提供交付前服務所收取服務費的收益同比減少約人民幣129.9百萬元，主要由於交付前服務的項目於竣工交付予買方時轉為包幹制物業管理項目；
- (d) 來自根據顧問服務合約收取的費用的收益增加約人民幣9.0百萬元至約人民幣32.4百萬元，此乃由於提供高素質顧問服務而向物業管理公司收取的費用增加所致。

增值服務

截至2019年12月31日止年度，增值服務收益由去年約人民幣408.4百萬元減至約人民幣401.3百萬元，減幅為1.7%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
銷售及租賃協助	147,316	3.8%	146,612	4.0%	704	0.5%
網上推廣服務	148,295	3.9%	169,448	4.7%	(21,153)	(12.5%)
其他增值服務	105,690	2.7%	92,359	2.6%	13,331	14.4%
增值服務費總額	<u>401,301</u>	<u>10.4%</u>	<u>408,419</u>	<u>11.3%</u>	<u>(7,118)</u>	<u>(1.7%)</u>

增值服務收益減少乃主要源於：

- (a) 截至2019年12月31日止年度，銷售及租賃協助收益與去年相比基本持平；
- (b) 截至2019年12月31日止年度，本集團適度降低向線上服務供應商的收費，幫助彩之雲平台進一步擴張，從而導致線上推廣服務所得收益減至約人民幣148.3百萬元，較去年約人民幣169.4百萬元減少12.5%；
- (c) 截至2019年12月31日止年度，其他增值服務收益由去年約人民幣92.4百萬元增至約人民幣105.7百萬元，增幅為14.4%，主要由於2019年1月1日開始採納香港財務報告準則第16號，將設備租賃收益約人民幣39.4百萬元由工程服務收益分部重分類至此列示所致。

工程服務

截至2019年12月31日止年度，工程服務收益約人民幣102.2百萬元比去年減少約人民幣39.0百萬元，減幅為27.6%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度				變動	
	2019年		2018年		金額	
	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	百分比
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
收益						
設備安裝服務費	71,333	1.9%	61,371	1.7%	9,962	16.2%
維修及保養服務費	14,041	0.4%	14,874	0.4%	(833)	(5.6%)
設備租賃收益	-	-	48,268	1.3%	(48,268)	(100.0%)
節能服務費	16,827	0.4%	16,667	0.5%	160	1.0%
	<u>102,201</u>	<u>2.7%</u>	<u>141,180</u>	<u>3.9%</u>	<u>(38,979)</u>	<u>(27.6%)</u>
工程服務費總額	<u>102,201</u>	<u>2.7%</u>	<u>141,180</u>	<u>3.9%</u>	<u>(38,979)</u>	<u>(27.6%)</u>

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 截至2019年12月31日止年度，設備安裝服務收益由去年約人民幣61.4百萬元增至約人民幣71.3百萬元，增幅為16.2%，增長主要來源於本集團彩生活車位業務的發展；
- (b) 透過彩之雲平台將維修及保養服務分包並轉變為線上增值服務，從而導致社區維修及保養服務截至2019年12月31日止年度的收益由去年的約人民幣14.9百萬元減至約人民幣14.0百萬元，減幅5.6%；
- (c) 因採納香港財務報告準則第16號，本集團自2019年1月1日將設備租賃收益約人民幣39.4百萬元由工程服務收益重分類至增值服務分部列示；
- (d) 截至2019年12月31日止年度，節能服務費較去年輕微上升約人民幣0.2百萬元。

服務成本

服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本（主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電線、管道及其他）、公用設施成本、折舊與攤銷、租金成本及其他。截至2019年12月31日止年度，服務成本約為人民幣2,489.6百萬元，較去年約人民幣2,331.2百萬元增加約人民幣158.4百萬元或6.8%，主要由於按包幹制計算收益的總建築面積增加。

毛利及毛利率

截至2019年12月31日止年度，整體毛利由去年約人民幣1,282.5百萬元增長約人民幣72.9百萬元或5.7%至約人民幣1,355.4百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅相若。

截至2019年12月31日止年度的整體毛利率約35.3%，與去年的35.5%基本一致。

(i) 物業管理服務

截至2019年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率由去年約26.1%上升1.5個百分點至約27.6%，主要由於按酬金制計算的物業管理服務收益和顧問服務費收益比去年增加約人民幣23.5百萬元，該些服務的毛利率較高。

(ii) 增值服務

截至2019年12月31日止年度，增值服務分部的毛利由去年約人民幣391.0百萬元減少至約人民幣371.7百萬元，降幅為4.9%。毛利率由去年95.7%減少3.1個百分點至截至2019年12月31日止年度的92.6%。降低乃因自2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號，本集團將設備租賃收益約人民幣39.4百萬元由工程服務收益分部重分類至增值服務分部列示，而有關服務的毛利率較低。

(iii) 工程服務

截至2019年12月31日止年度，工程服務分部的毛利由去年約人民幣93.2百萬元減少至約人民幣61.2百萬元，降幅約為34.3%。毛利率由去年約66.0%減少約6.1個百分點至本年約59.9%。有關減少主要由於為了配合彩生活車位的銷售及推廣而降低彩生活車位改造的服務費所致。

其他盈利及虧損

本集團截至2019年12月31日止年度的其他盈利及虧損為虧損約人民幣19.2百萬元，較去年的盈利約人民幣18.9百萬元減少約人民幣38.1百萬元。該變動主要由於(i)去年處置兩家附屬公司產生處置收益約人民幣59.6百萬元，本年本集團無處置附屬公司；及(ii)去年匯兌虧損約人民幣35.4百萬元，本年減少至約人民幣11.7百萬元。

其他收益

截至2019年12月31日止年度，本集團其他收益約人民幣48.7百萬元，比去年約人民幣56.1百萬元減少約13.2%，主要由於(i)利息收益減少約人民幣11.7百萬元；(ii)增值稅減免增加約人民幣18.2百萬元；及(iii)無條件政府補貼減少約人民幣8.2百萬元。

銷售及分銷開支

截至2019年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約人民幣62.9百萬元，比去年約人民幣60.1百萬元增長4.7%，增長與收入的增長基本相符。

行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團行政開支由去年約人民幣375.8百萬元增至約人民幣413.3百萬元，增幅為10.0%。增加乃主要由於本集團業務規模擴大及其總建築管理面積增加。

按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2019年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支約人民幣81.0百萬元，較去年約人民幣80.0百萬元增加約1.3%，輕微增加與按酬金制物業管理服務收入增長基本一致。

融資成本

截至2019年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣201.7百萬元，較去年約人民幣299.1百萬元減少約32.6%，主要歸因於本集團總債務餘額由2018年12月31日約人民幣3,659.7百萬元減少至2019年12月31日約人民幣2,294.6百萬元，減少約37.3%，債務減少導致利息支出相應降低。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣151.9百萬元增加18.9%至截至2019年12月31日止年度約人民幣180.6百萬元。

無形資產

於2019年12月31日，本集團所持有無形資產的賬面值由2018年12月31日的約人民幣1,146.9百萬元減少約4.9%至約人民幣1,091.2百萬元。主要歸因於：(i)截至2019年12月31日止年度透過業務合併收購的無形資產增加約人民幣83.9百萬元；及(ii)本年無形資產攤銷約人民幣139.6百萬元。

商譽

於2019年12月31日，本集團商譽的賬面值約為人民幣2,317.3百萬元，較去年底相比增加約人民幣69.2百萬元，主要由於本年業務合併而產生的商譽。

銀行結餘及現金

於2019年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約人民幣1,721.2百萬元，較2018年12月31日約人民幣2,666.9百萬元減少35.5%。銀行結餘及現金減少主要來自(i)經營活動產生淨現金流入約人民幣544.6百萬元；(ii)投資活動所用淨現金流出約人民幣42.4百萬元；及(iii)融資活動所用淨現金流出約人民幣1,449.8百萬元，主要由於本年歸還借款約人民幣1,730.7百萬元所致。

貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

貿易應收款項主要來自包幹制計算的物業管理服務收益、預售服務的物業管理服務收益、顧問服務的物業服務收益、工程服務收益及增值服務收益。

於2019年12月31日，本集團扣除信貸虧損撥備後的貿易應收款項約人民幣658.2百萬元，較2018年12月31日約人民幣629.7百萬元增加約人民幣28.5百萬元，變動不大。

其他應收款項及預付款項由2018年12月31日約人民幣720.9百萬元增加約人民幣30.9百萬元至2019年12月31日約人民幣751.8百萬元，增加主要由於：(i)可退還按金增加約人民幣26.7百萬元；及(ii)代表客戶就住宅及零售單位租賃協助服務應收客戶款項增加約人民幣14.5百萬元。

代表住戶付款／收款

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

貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

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

貿易應付款項由2018年12月31日約人民幣504.4百萬元減至2019年12月31日約人民幣401.2百萬元，主要由於本集團於本年加速了與若干供應商結算所致。

其他應付款項及應計款項由2018年12月31日約人民幣967.7百萬元減至2019年12月31日約人民幣886.7百萬元。

公司債券

截至2019年12月31日，公司債券約為人民幣149.8百萬元為於2017年11月發行的境內公司債券。

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

於2016年1月及2016年9月發行的境內公司債券分別於2019年1月28日及2019年9月9日已到期償付。

已發行資產抵押證券

於2016年8月，深圳彩生活發行本金總額約人民幣300,000,000元的資產抵押證券。截至2019年12月31日，賬面值約人民幣50,146,000元。

於2018年1月，深圳彩生活發行資產抵押證券，本金額為人民幣100,000,000元。截至2019年12月31日，賬面值為人民幣54,402,000元。

股本

於2019年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,422,746,000股（2018年12月31日：約1,328,638,000股），股本約人民幣115,134,000元（2018年12月31日：約人民幣106,800,000元）。

現金狀況

於2019年12月31日，本集團的現金總額（包括已質押銀行存款）由2018年12月31日約人民幣3,012.9百萬元減少約35.7%至約人民幣1,935.9百萬元。在現金總額中，銀行存款約人民幣214.6百萬元（2018年12月31日：約人民幣346.0百萬元）已被質押予銀行以取得銀行融資信貸。

本集團財務狀況持續穩健。於2019年及2018年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為1.3倍。

借款及本集團資產抵押

於2019年12月31日，本集團有銀行及其他借款約人民幣2,040.3百萬元（2018年12月31日：約人民幣3,083.8百萬元）。其中約人民幣994.3百萬元的借款由本集團若干銀行存款及若干附屬公司股權進行抵押，餘下借款約人民幣1,046.0百萬元為無抵押借款。

資本負債淨比率

於2019年12月31日的資本負債淨比率為8.9%（2018年12月31日：19.9%），乃由於年內償還借款、企業債券及資產抵押證券所致。資本負債淨比率由債務淨額（即借款、已發行公司債券、已發行資產抵押證券的總額，並扣減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款）除以權益總額計量。

匯兌風險

本集團因於2018年3月在香港融資94.0百萬美元和2019年6月在香港融資150.0百萬港幣，需承受匯率波動風險的影響。於年內，本集團錄得外匯損失淨額約人民幣11.7百萬元。

截止至2019年12月31日，本集團並無訂立任何外匯風險對沖安排，而本集團經營現金流量無須承受匯兌波動風險。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，撇除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有15,289名僱員（2018年12月31日：約14,161名僱員）。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例後釐定。

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

股息

董事建議於2020年7月17日（星期五）向全體於2020年6月9日（星期二）已登記為本公司股份持有人的人士（「合資格股東」）派付末期股息每股人民幣9.12分（相當於10.04港仙），合共約人民幣129,754,000元（須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）批准）。總金額將自本公司股份溢價賬撥付。合資格股東將可選擇全部以新股份或部分以新股份及部分以現金或全部以現金的方式收取末期股息（「以股代息計劃」）。

建議末期股息將以人民幣宣派並以港幣分派。將以港幣分派的末期股息將按中國人民銀行於2020年3月30日公佈的人民幣兌港幣平均中間平價匯率換算。

以股代息計劃須待聯交所批准據此將予發行的新股份上市及買賣後方可作實。一份載有關於以股代息計劃全部詳情連同相關選擇表格的通函將於適當時候寄發予合資格股東。

報告期後事項

2020年初爆發2019新型冠狀肺炎疫情（「COVID-19」），中國採取一系列防控措施。本集團將密切關注COVID-19疫情發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本公告日期，就本集團所知，並無因爆發COVID-19疫情而對該等財務報表造成任何重大不利影響。

股東週年大會

本公司將於2020年5月29日（星期五）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) 為釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年5月25日（星期一）至2020年5月29日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合本公司股東資格以出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2020年5月22日（星期五）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。
- (b) 為釐定享有建議末期股息（須待股東於股東週年大會批准）的權利，本公司將於2020年6月4日（星期四）至2020年6月9日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，未登記的本公司股份持有人須於2020年6月3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。

企業管治守則

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文。董事會認為，截至2019年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

年度業績的審閱

本公司截至2019年12月31日止年度的年度業績已獲三名獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生組成的審核委員會審閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《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」）。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2019年12月31日止年度一直遵守標準守則及證券交易守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

發行股份

於2019年7月29日，本公司以認購價每股5.22港元向京東發行71,149,000股新普通股，總代價為371,397,780港元。認購價較於2019年7月19日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價5.45港元折讓約4.22%。有關是項交易的更多詳情於本公司日期為2019年7月19日的公告披露。

於2019年8月28日，本公司以認購價每股5.22港元向360.com發行22,956,000股新普通股，總代價為119,830,320港元。認購價較於2019年7月19日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價5.45港元折讓約4.22%。有關是項交易的更多詳情於本公司日期為2019年7月19日及2019年8月23日的公告以及本公司日期為2019年8月8日的通函披露。

根據股份獎勵計劃購買股份

截至2019年12月31日止年度，受託人就本公司於2016年7月4日採納的股份獎勵計劃以總代價約人民幣7,647,000元收購合共2,038,000股（2018年：1,597,000股）股份。

除上文所披露者外，截至2019年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

刊載年度業績及年報

本業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.colourlife.hk)。本公司截至2019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。

致謝

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

代表董事會
彩生活服務集團有限公司
Colour Life Services Group Co., Limited
主席
潘軍

香港，2020年3月30日

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