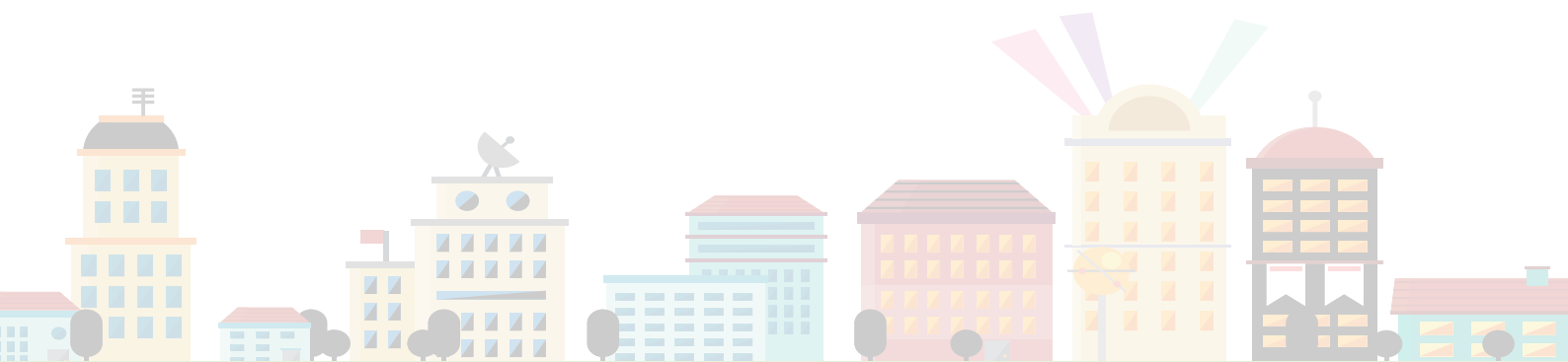




把社區服務做到家



# 目 錄

公司資料	2
榮譽與獎項	3
主席報告	5
管理層討論及分析	8
業務回顧	8
財務回顧	20
企業管治及其他資料	27
權益披露	33
中期財務資料審閱報告	36
簡明綜合損益及其他全面收益表	37
簡明綜合財務狀況表	39
簡明綜合權益變動表	41
簡明綜合現金流量表	43
簡明綜合財務報表附註	45



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

唐學斌先生(首席執行官)

董東先生

周勤偉先生(於2016年7月25日辭任)

### 非執行董事

潘軍先生(主席)

林錦堂先生

周鴻禕先生

### 獨立非執行董事

譚振雄先生

廖建文博士

許新民先生

## 審核委員會

譚振雄先生(主席)

廖建文博士

許新民先生

## 薪酬委員會

廖建文博士(主席)

唐學斌先生

譚振雄先生

許新民先生

## 提名委員會

潘軍先生(主席)

唐學斌先生

譚振雄先生

廖建文博士

許新民先生

## 公司秘書

鄭碧玉女士

(於2016年7月25日辭任)

翟慧婷女士

(於2016年7月25日委任)

## 授權代表

唐學斌先生

鄭碧玉女士

(於2016年7月25日辭任)

翟慧婷女士

(於2016年7月25日委任)

## 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

## 總部及中國主要營業地點

中國深圳市

寶安區

留仙大道梅龍路

彩生活大廈12樓

## 根據公司條例第16部註冊的香港營業地點

香港

中環

皇后大道中16-18號

新世界大廈1座1202-03室

## 股份代號

1778

## 公司網站

www.colourlife.hk

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

## 開曼群島股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman)  
Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

## 香港證券登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

## 主要往來銀行 (依英文字母順序排列)

中國銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

## 榮譽與獎項

於2016年6月，彩生活服務集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）榮獲中國物業管理協會和中國指數研究院共同頒發的下列獎項：

1. 2016中國物業服務百強企業
2. 2016中國物業服務百強滿意度領先企業
3. 2016中國物業服務百強企業綜合實力TOP10
4. 2016中國物業服務百強企業成長性TOP10
5. 2016中國物業服務特色企業 — 智慧社區
6. 2016中國物業服務百強企業服務規模TOP10



## 榮譽與獎項

2016年6月，集團被中國指數研究院評為「2015社區服務規模全球最大」企業



本集團下屬全資子公司深圳市彩生活服务集团有限公司，於2016年4月榮獲中國物業企業協會、中國房地產產業協會頒發的「2015中國金牌物業獎」。





## 主席報告



致尊敬的股東：

過去半年，彩生活團隊取得了很好的成績，對此我深感驕傲。目前全球 181 個城市，2,236 個社區都在享受彩生活的產品與服務。我們的服務致力於超過預期或要求，從社區長遠考慮，重塑服務標準，最終希望能為社區的住戶帶來更多驚喜。

我想帶領大家概覽一下我們上半年中實現目標的一小部分，這些目標涵蓋從規模增長、經營指標的良好表現，到生態圈戰略不同層面所能取得的進展。我們希望大家瞭解一下彩生活正在做些什麼，以及致力於社區生態的搭建是多麼令人興奮。彩生活基於社區服務的生態圈的構建之所以成為可能，完全是因為我們擁有一個龐大的人才團隊。我們團隊中每一個人都擁有着共同的價值觀 – 即認可社區的價值，並致力於為社區創造價值。他們每天都在發揮自己良好的判斷力，並且不斷自問，如何才能做到更好？

### 服務面積快速增長，融合提升效果明顯

截至 2016 年 6 月 30 日，本集團社區合約總建築面積較 2015 年底增長 38.0 百萬平方米至 360.1 百萬平方米，為全國 2,236 個社區提供服務，較 2015 年底增長 235 個。服務面積的快速擴張，對本集團的整合能力，特別是新增社區的改造能力提出更高的要求。伴隨項目升級改造的有序推進，以及新收購公司的融合加速，本集團堅持自動化、標準化、集約化精細管理的效率紅利已逐漸顯現。截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月內，本集團實現經營活動現金正向流入 104.2 百萬元，同比增長 173.3 百萬元。同時，2015 年本集團完成對行業領先企業開元國際的收購，通過開元國際品牌與彩生活效率的嫁接，開元國際的能力全面加強，目前營運順利。

# 主席報告

## 專注 B2F 平台土壤戰略，全力推進沙漠的拓荒

雖然社區 O2O (online to offline) 無論是在資本市場還是媒體都成為熱點詞匯，但我們清晰認識到社區 O2O 的本質是社區 B(Business)2F(Family)。O2O 反映的是線上線下的實現路徑，而 B2F 則反映的是與用戶之間的關係。但很多希望進入社區的企業，發現如同進入了一片貧瘠的沙漠，在這片沙漠中幾乎無法生存，失敗之案例不勝枚舉。

彩生活認為，未來社區 B2F 需要繁榮，社區的基礎設施是至為關鍵的前提，我們稱之為「土壤」環境。我們堅持打造社區服務平台，專注於做沙漠裏的拓荒者，為希望進入社區提供垂直專業服務的 B2F 企業提供水和養分。

譬如彩生活在線下設立客戶經理崗位，定期對業主進行預約拜訪，清晰掌握每個業主的家庭需求，便是天然建立 B2F 聯繫推介入口。同時，對於彩生活的小區業主來說，彩之雲是業主必須的線上工具。因為業主在社區內要享受好的服務，例如停車、繳費等，都需要彩之雲這個平台。這些剛性的基礎物業管理功能，就像是沙漠裏的紅柳和沙棘，他們把沙漠固化住，把水分涵養住，才有各種各樣的植物動物出來，沙漠才能變成綠洲。截至 2016 年 6 月 30 日，彩之雲註冊用戶數量達到 215 萬，活躍度高達 52.7%。

我們希望未來不斷去夯實我們的社區 B2F 平台土壤基礎，這是未來無論家庭，還是不同垂直的 B2F 專業服務企業，都希望看到的。

## 圍棋思維構建社區的 B2F 服務生態圈

通過深耕培育，我們欣喜地看到彩生活生態圈平台的土壤上已經長出了各形各色的花草樹木，它們是各自的垂直領域的優秀企業。例如，生態圈中的 E 維修，維修的日單量已經超過 8,000 單，其中約 95% 來源於業主家庭；彩富人生增值計劃上半年累計投資金額達到人民幣 603.1 百萬元，貢獻收益人民幣 12.9 百萬元。未來它們的有機組合能夠多維度全方位地滿足和挖掘業主現有需求，為業主創造更多看得見的價值和服務，從而也在社區這片土壤上成長為參天大樹。

當前移動互聯網給整個世界帶來翻天覆地的變化，這對任何行業都會產生巨大的衝擊。原來只強調個體企業發展、強調補短板的時代現在已經變了。如今彩生活社區生態圈宛如一盤圍棋，棋子是我們合作的各個產品公司，棋盤是我們的社區平台，棋子星羅棋布，棋盤錯落有致。我們對於合作企業都有著獨一無二的要求：(1) 能基於社區提供哪些服務；(2) 基於社區 B2F 的專業性體現在哪裏；(3) 基於彩生活平台，和其他專業 B2F 企業能發生哪些聯繫？

大家都會嘗試問，彩生活為什麼不去做社區垂直 B2F 專業化服務？因為我們考慮，未來一定是強調專業化的時代，這一點對於社區垂直 B2F 公司而言，尤為重要。但任何一個專業，都應有著自身的專業壁壘。我們專注做好社區服務的基礎服務「土壤」平台，我們應有足夠的胸懷去不斷嘗試鏈接更多體現專業維度的社區 B2F 的服務企業，通過自身的專業性來共同實現社區 B2F 生態圈的繁榮。

# 主席報告

## 不斷通過生態圈「出奇」實現基礎物業管理「守正」

客戶認可是企業價值的核心，但在傳統物業管理模式下，提升服務質量必將付出極高的代價。彩生活認為，通過構建生態圈的「出奇」路徑，來實現提升客戶滿意度的「守正」目標是未來行業的「不變」的出路。

前年年底以來，我們不斷嘗試去將傳統物業服務的專業外包服務，通過E化產品合作的方式來實現「守正出奇」的目標。以維修的服務外包舉例來講，通常每個小區要聘請一個3-10人的維修團隊，而其絕大部分工作時間都在等待；當發生維修需求時又難以及時響應，其維修技能也難以保證。因此本集團與第三方專業服務平台合作，將維修工和維修訂單全部委託E維修平台管理。通過按單計價，按效果付費的結算模式，大幅提升了維修的及時性。因此，E維修平台上的累計5星滿分好評度達到85%，說明我們的客戶滿意度在提升。這就是為什麼彩生活能夠以不足2元/平方米/月的管理費生存發展，還能獲得可觀利潤的原因。

中國指數研究院頒布的《2016中國物業服務百強企業專項研究報告》顯示，根據客戶滿意度領先企業排名，本集團名列第六，處於行業內領先水平。這樣的滿意度與2015年持平，較之2014年提升一位，這還是建立在彩生活合約總建築面積不斷快速擴張的基礎上的。相信這也是目前彩生活「守正出奇」成效的證明。

## 未來展望：應勢而動，順勢而為

2016年6月30日，是彩生活上市兩周年，成立14周年的日子。在彩生活成立之時，我們就相信社區服務具有長期的價值！畢竟，我們天然服務於每一個居住在所管理社區的業主，我們在不同層面與他們，每天，每戶在發生關係。

14年時間，我們從一家區域性的物業管理公司到今天成為全球最大的社區服務運營商，現在彩生活已初步呈現了我們當年勾勒的願景，這是我們在社區服務領域長期深耕的回報，也是我們專注和進化的結果。

無論是在成立之初就定位為第三方社區服務企業，還是在人口紅利尚未消失的階段進行科技轉型投入，亦或是在O2O的風口上堅持做社區服務平台，構建社區B2F的生態圈。其實我們一直在走一條窄陸，這條路很窄，窄到甚至只有我們能夠通過。

如今面對移動互聯網的浪潮，我們又一次起航，和生態圈內的合作企業一起擁抱移動互聯網帶來的顛覆性轉變。借此大勢，我們將不僅完成自身基礎社區服務的升級和進化，更將把社區這片原本荒蕪的沙漠變成綠洲。

這是最美好的時代，唯有一路縱情向前，方能不辜負這時代賦予我們的使命。



# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 概覽

本集團為中華人民共和國(「中國」)領先的社區服務運營商。基於2015年12月31日所簽約管理的住宅社區總建築面積(「**總建築面積**」)，本集團2016年獲中國指數研究院評定為「社區服務規模全球最大」。本集團擁有三個主要的業務分部：

- 物業管理服務，主要包括：(i)按酬金制為住宅社區(包括附有住宅單位及非住宅性質配套設施的綜合用途物業)提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(ii)按包幹制為住宅社區(包括附有住宅單位及非住宅性質配套設施的綜合用途物業)提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(iii)為物業發展商提供預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；及(iv)為地區物業公司提供標準化運營、成本控制及諮詢等顧問服務；
- 工程服務，主要包括：(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；及(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供的自動化及其他設備升級服務；及
- 社區租賃、銷售及其他服務，主要包括：(i)公共空間租賃協助；(ii)協助住戶透過使用本集團的資訊科技系統完成商品或服務交易或利用本集團軟件平台達到社區基礎服務目標；(iii)購物協助；及(iv)住宅及零售單位租賃及銷售協助。

### 物業管理服務

本集團堅持快速擴張所覆蓋總建築面積的發展戰略。截至2016年6月30日止6個月(「**期內**」)，本集團收購9家物業管理公司的控股權益，其中包括1家壹級資質公司、3家貳級資質公司以及5家參級資質公司。期內，本集團通過有關收購取得26.5百萬平方米合約管理面積。

同時，本集團於擁有豐富的融合經驗和極強的改造和提升能力。本集團已收購物業行業領先企業 — 深圳市開元國際物業管理有限公司(「**開元國際**」)。經過一年時間的融合，目前開元國際運營情況良好。通過轉型及升級去年收購的社區，期內客戶滿意度及物業管理費回收率均有所提升。因此，期內經營活動所產生淨現金由2015年同期的人民幣-69.1百萬元增加人民幣173.3百萬元至人民幣104.2百萬元。

## 管理層討論及分析

另一方面，本集團也專注於通過口碑和品牌進行內生式擴張。根據中國指數研究院發佈的《2016年中國物業服務百強企業研究報告》，在物業服務滿意度領先企業中本集團名列第六，為通過潛在新委聘獲得管理面積奠定基礎。截止2016年6月30日，本集團的管理服務已覆蓋新加坡及中國180個城市，在當地市場形成了良好的口碑效應，上半年累計接收新委聘的管理面積達到15.5百萬平方米。

堅持通過收併購和內生式增長(或新委聘形式)實現的擴張途徑，截止2016年6月30日，本集團的合約總建築面積較2015年底增加38.0百萬平方米至360.1百萬平方米，管理服務項目則較2015年底增加235項至2,236項，實現了本集團快速擴張所覆蓋總面積的策略。

為進一步加快市場擴張速度，本集團推出彩生活住宅銷售模式，與物業發展商和金融機構聯手，在銷售物業時網綁售出有關優惠券，其後可用於智能社區應用程式(「APP」)彩之雲平台的各類消費。彩生活住宅銷售模式主要針對可支配收入有限的購房人，優惠券可協助目標客戶減低生活成本，也將大大增強彩之雲平台用戶的粘性及增加用戶活躍度。未來彩生活住宅銷售模式也將成為繼收購、內生增長之後的第三條擴張路徑。

# 管理層討論及分析

## 地理分佈

截至2016年6月30日，本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區所在區域如下：

### 華南區

- 1 深圳
- 2 東莞
- 3 佛山
- 4 撫州
- 5 贛州
- 6 廣州
- 7 河源
- 8 惠州
- 9 景德鎮
- 10 南昌
- 11 南康
- 12 莆田
- 13 清遠
- 14 上饒
- 15 陽江
- 16 宜春
- 17 鷹潭
- 18 中山
- 19 珠海
- 20 廈門
- 21 韶關
- 22 鶴山
- 23 南安
- 24 泉州
- 25 三明
- 26 漳州
- 27 南雄
- 28 龍岩
- 29 九江
- 30 茂名
- 31 南平
- 32 新余
- 33 肇慶
- 34 海口
- 35 儋州
- 36 福州
- 37 汕頭
- 38 湛江
- 39 井岡山
- 40 豐城
- 41 吉安
- 42 梅州
- 43 漳平
- 44 三亞
- 45 瑞金

### 華東區

- 46 常州
- 47 東台
- 48 高郵
- 49 淮安
- 50 江陰
- 51 句容
- 52 連雲港
- 53 南京
- 54 南通
- 55 上海
- 56 蘇州
- 57 無錫
- 58 蕪湖
- 59 興化
- 60 鹽城
- 61 揚州
- 62 宜興
- 63 常熟
- 64 昆山
- 65 徐州
- 66 杭州
- 67 滁州
- 68 湖州
- 69 阜陽
- 70 嘉興
- 71 臨沂
- 72 烟臺
- 73 鎮江
- 74 淄博
- 75 蚌埠
- 76 合肥
- 77 濟寧
- 78 六安
- 79 青島
- 80 衢州
- 81 紹興
- 82 太倉
- 83 溫州
- 84 海寧
- 85 濟南
- 86 宿遷
- 87 泰安

### 西南區

- 88 成都
- 89 柳州
- 90 大理
- 91 桂林
- 92 南寧
- 93 自貢
- 94 崇左
- 95 百色
- 96 貴港
- 97 遵義
- 98 貴陽
- 99 防城港
- 100 德陽
- 101 廣安
- 102 來賓
- 103 麗江
- 104 綿陽
- 105 平南
- 106 遂寧
- 107 銅仁
- 108 宜州
- 109 重慶
- 110 資陽
- 111 安順
- 112 北海
- 113 廣漢
- 114 昆明
- 115 廣元
- 116 內江
- 117 都勻
- 118 福泉
- 119 龍裏縣
- 120 麻江縣

### 東北區

- 121 蓋州
- 122 哈爾濱
- 123 葫蘆島
- 124 瀋陽
- 125 雙鴨山
- 126 鐵嶺
- 127 營口
- 128 調兵山
- 129 本溪
- 130 長春
- 131 盤錦
- 132 大連
- 133 牡丹江

### 西北區

- 134 西安
- 135 銀川
- 136 蘭州
- 137 韓城
- 138 西寧
- 139 榆林

### 華北區

- 140 北京
- 141 秦皇島
- 142 天津
- 143 石家莊
- 144 包頭
- 145 通遼
- 146 烏海
- 147 太原
- 148 唐山
- 149 呼倫貝爾
- 150 烏蘭察布

### 華中區

- 151 長沙
- 152 新鄉
- 153 益陽
- 154 鄭州
- 155 武漢
- 156 郴州
- 157 開封
- 158 安陽
- 159 襄陽
- 160 荊門
- 161 漢陽
- 162 宜昌
- 163 岳陽
- 164 張家界
- 165 株洲
- 166 輝縣
- 167 漯河
- 168 湘潭
- 169 黃岡
- 170 常德
- 171 荊州
- 172 婁底
- 173 洛陽
- 174 武岡
- 175 隨州
- 176 南陽
- 177 滎陽
- 178 商丘
- 179 恩施

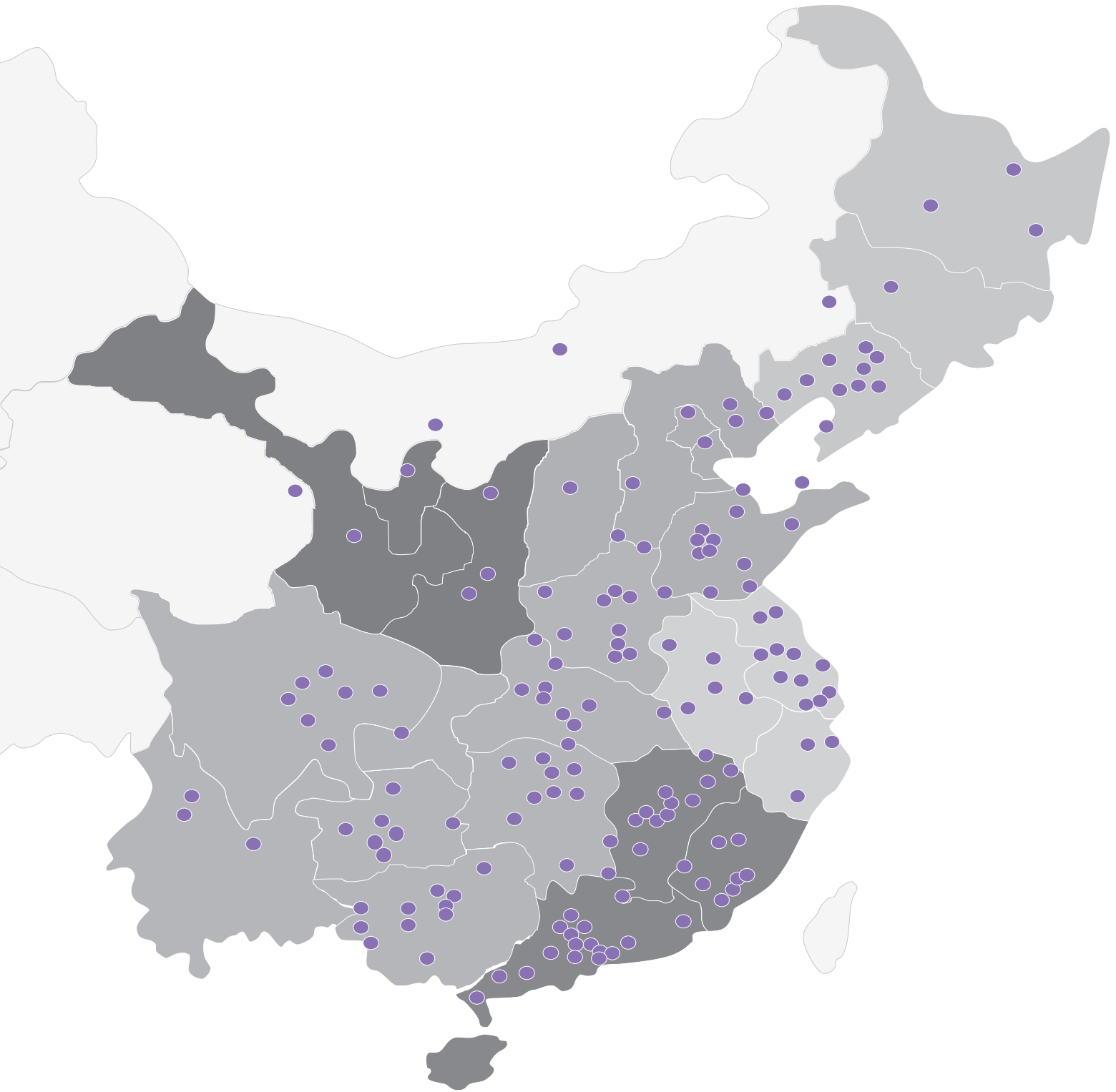
### 中國非大陸區域

- 180 香港

### 海外區

- 181 新加坡

## 管理層討論及分析



## 管理層討論及分析

於2016年上半年，本集團的合約管理總建築面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下所示日期在不同地區所管理或提供顧問服務的住宅社區的總合約管理建築面積及數目：

	於6月30日				於12月31日			
	2016				2015			
	由本集團管理		根據本集團的		由本集團管理		根據本集團的	
	合計		顧問服務安排		合計		顧問服務安排	
	合約管理	數目	合約管理	數目	合約管理	數目	合約管理	數目
總建築面積 (千平方米)		總建築面積 (千平方米)		總建築面積 (千平方米)		總建築面積 (千平方米)		
深圳	7,648	131	753	18	7,578	129	753	18
華南(不包括深圳) <sup>(1)</sup>	67,691	469	3,807	17	58,439	414	3,807	17
華東 <sup>(2)</sup>	106,343	690	7,714	44	104,313	652	7,483	43
中國西南 <sup>(3)</sup>	56,370	328	798	2	40,702	236	798	2
中國東北	8,462	49	3,429	21	10,044	58	3,429	21
中國西北	16,922	75	76	1	15,439	68	76	1
華北 <sup>(4)</sup>	16,215	80	2,005	19	13,855	70	2,005	19
華中 <sup>(5)</sup>	60,473	236	334	2	52,076	198	300	1
中國非大陸區域	40	16	-	-	40	16	-	-
新加坡	987	38	-	-	987	38	-	-
<b>總計</b>	<b>341,151</b>	<b>2,112</b>	<b>18,916</b>	<b>124</b>	<b>303,473</b>	<b>1,879</b>	<b>18,651</b>	<b>122</b>

附註：

- (1) 於2016年6月30日，本集團新進軍梅州、漳平、三亞及瑞金。
- (2) 於2016年6月30日，本集團新進軍泰安。
- (3) 於2016年6月30日，本集團新進軍廣元、內江、都勻、福泉、龍裏縣及麻江縣。
- (4) 於2016年6月30日，本集團新進軍呼倫貝爾及烏蘭察布。
- (5) 於2016年6月30日，本集團新進軍隨州、南陽、滎陽、商丘及恩施。



## 管理層討論及分析

於2016年6月30日，本集團的合約總建築面積覆蓋範圍已延伸至中國180個城市及中國境外1個國家。截至2016年6月30日，本集團訂約管理2,112個住宅社區，合約管理總建築面積合共約為341.2百萬平方米，並與124個住宅社區訂立顧問服務合約，合約管理總建築面積合共約為18.9百萬平方米。本集團將繼續透過取得新服務委聘及收購其他物業管理公司擴展業務。下表載列本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區合計合約管理總建築面積及數目於2016年上半年的變動：

	於6月30日				於12月31日			
	2016				2015			
	由本集團管理		根據本集團的		由本集團管理		根據本集團的	
	合計		合計		合計		合計	
合約管理	住宅社區	合約管理	住宅社區	合約管理	住宅社區	合約管理	住宅社區	
總建築面積	數目	總建築面積	數目	總建築面積	數目	總建築面積	數目	
(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		
年初	303,473	1,879	18,651	122	137,164	796	68,086	469
新委聘 <sup>(1)</sup>	15,515	81	-	-	51,804	221	241	1
收購	26,251	173	265	2	85,083	657	2,040	8
由顧問服務轉為自主管理 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	47,540	341	(47,540)	(341)
終止 <sup>(3)</sup>	(4,088)	(21)	-	-	(18,118)	(136)	(4,176)	(15)
年末	341,151	2,112	18,916	124	303,473	1,879	18,651	122

附註：

- (1) 就本集團所管理的住宅社區而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的住宅社區而言，新委聘包括與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團收購先前曾提供顧問服務的物業管理公司，導致相關住宅社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。
- (3) 包括本集團主要基於不重續若干物業管理合約而終止管理的合約管理總建築面積及住宅社區的數目。

## 管理層討論及分析

### 物業發展商性質

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

	於6月30日				於12月31日			
	2016				2015			
	估合計		估合計		估合計		估合計	
	合計	合約管理	合約管理	估物業總數	合計	合約管理	合約管理	估物業總數
總建築面積	總建築面積	百分比	物業數目	百分比	總建築面積	百分比	物業數目	百分比
(千平方米)	(千平方米)				(千平方米)			
由花樣年集團以外的獨立物業發展商興建的物業	351,302	97.6%	2,202	98.5%	314,416	97.6%	1,970	98.5%
由花樣年集團興建的物業	8,765	2.4%	34	1.5%	7,708	2.4%	31	1.5%
總計	360,067	100%	2,236	100%	322,124	100%	2,001	100%

### 物業管理服務的服務範圍

本集團集中 (i) 向住宅社區提供保安、清潔、園藝、維修及保養等物業管理服務；及 (ii) 向物業發展商提供預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養。

本集團提供的物業管理服務可分為以下類別：

#### 保安服務

本集團致力提供高質素的保安服務，確保其管理的社區獲充分保障。本集團透過升級設備提升其保安服務質素。本集團提供的日常保安服務包括巡邏、出入監控、應對訪客及處理緊急事件。本集團可能委派第三方分包商提供若干保安服務。

#### 清潔及園藝服務

本集團透過本身的專門附屬公司或第三方分包商向其管理的社區提供整體清潔、防蟲及景觀維護服務。

#### 維修及保養服務

本集團向其管理的若干社區提供維修及保養服務。具體而言，本集團一般負責保養 (i) 公共地區設施(例如升降機、扶手電梯及中央空調設施)；(ii) 消防安全設施(例如滅火筒及火警鐘系統)；(iii) 保安設施(例如入口監控攝影機)；及 (iv) 公用設施(例如發電機、水泵及水箱)。本集團透過本身的專門附屬公司或第三方分包商提供有關服務。

## 管理層討論及分析

### 彩生活物業管理服務模式

截至2016年6月30日，本集團聘用超過35,452名駐場人員以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包幹制管理的住宅社區內住宅範圍的物業管理費範圍。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。

	2016年6月30日		2015年12月31日	
	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包幹制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包幹制 (人民幣/ 平方米/月)
深圳	<b>0.8–8.0</b>	<b>1.0–6.9</b>	0.8–8.0	1.0–6.9
華南(不包括深圳) <sup>(1)</sup>	<b>0.4–3.75</b>	<b>0.75–2.9</b>	0.4–3.75	0.75–2.9
華東 <sup>(2)</sup>	<b>0.2–6.5</b>	<b>1.0–4.2</b>	0.2–6.5	1.0–4.2
西南 <sup>(3)</sup>	<b>0.3–5.68</b>	<b>0.5–5.0</b>	0.3–5.68	0.5–5.0
東北	<b>0.4–3.7</b>	<b>1.8</b>	0.4–3.7	1.8
西北	<b>0.6–1.2</b>	<b>1.88</b>	0.6–1.2	1.88
華北 <sup>(4)</sup>	<b>1.8–3.4</b>	<b>0.75–3.5</b>	1.8–3.4	0.75–3.5
華中 <sup>(5)</sup>	<b>0.5–4.18</b>	<b>0.5–2.48</b>	0.5–4.18	0.5–2.48
新加坡	<b>1.23</b>	–	1.23	–
香港	<b>1.42–20.35</b>	–	1.42–20.35	–

附註：

(1) 於2016年6月30日，本集團新進軍梅州、漳平、三亞及瑞金。

(2) 於2016年6月30日，本集團新進軍泰安。

(3) 於2016年6月30日，本集團新進軍廣元、內江、都勻、福泉、龍裏縣及麻江縣。

(4) 於2016年6月30日，本集團新進軍呼倫貝爾及烏蘭察布。

(5) 於2016年6月30日，本集團新進軍隨州、南陽、滎陽、商丘及恩施。

傳統社區服務包含「保安、保潔、保綠、維保」四項內容，呈現出明顯的勞動密集型特徵，但本集團始終認為該行業必將從勞動密集型向技術密集型轉變。因此，自2002年成立以來，本集團始終致力於通過互聯網的應用、智能設備的投入、管理體系的優化，為社區提供更優質的服務體驗。

## 管理層討論及分析

舉例而言，通過安裝及應用自動化出入系統及泊車系統，本集團在社區服務過程中減少了部分保安人員需求；本集團為清潔人員配備高壓水槍、清潔車等機器設備，使其能夠在本集團管理的不同社區內循環作業，大大提高了清潔職能的工作效率。同時，本集團堅持打造扁平化的管理體系，利用物聯網及移動互聯網實現總部對全國在管項目的有效管理，極大的改變了傳統物業管理行業依靠人來進行管理的情況。基於專業分包的前提下，本集團每日由總部向各城市事業部的保安、保潔、保綠、維保人員發送工作內容清單，通過天眼攝像頭隨機抽查各類專業分包服務的現場執行情況，並且在服務結束後對住戶滿意度進行回訪，全面實現了從總部到項目端的閉環管理。此外，經過近十四年的經營，本集團積累了大量社區運營數據，也建立標準化的服務體系。根據單個管理項目的收費標準和收費面積差異，本集團將所管理的物業項目劃分為：經濟型、舒適型、精品型三個類別，針對不同類別制定標準化的硬件改造方案和服務內容頻次，確保了同一類別不同項目的客戶體驗一致性，也為本集團在中國國內的快速擴張提供保障。

正是因為自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在保證客戶滿意度的前提下，極大的提升了服務效率。《2016中國物業服務百強企業專項研究報告》指出，本集團在中國物業服務百強滿意度領先企業排名中名列第六。

本集團認為，任何成本的壓縮均有局限，所以社區基礎物業管理服務必將進行更加深層次的改革。2015年本集團與E維修平台合作，針對提供社區及家庭維修服務進行探索。首先，通過E維修平台的運營和調度，改變了駐場維修、支付固定工資的傳統服務模式，強化了按維修效果付費、按好評優先派單機制，保證公共區域的維修服務質量。與此同時，E維修通過社區公共區域維修服務與業主建立信任，進而進入住戶家庭提供家庭維修服務。截止2016年6月30日，E維修的日均單量已經超過8,000單，其中95%來源於業主家庭。E維修將訂單所賺取若干款項回報予本集團作為佣金。透過與E維修合作，本集團不但提高了服務效率，亦同時提升其客戶滿意度。未來本集團將逐漸按照相同的模式將社區保潔、社區安全等基礎物業服務進行互聯網化。此外，本集團根據社區居民數量配置客戶服務經理，客戶服務經理通過線上平台的預約拜訪對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下的基礎社區服務質量，另外一方面也保持關注社區住戶的即時所需服務，推動維修、清潔等增值業務的進展，將社區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力。

## 管理層討論及分析

### 顧問服務

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社區租賃、銷售及其他服務的客戶基礎，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，物業管理公司訂約於相關社區提供物業管理服務，而本集團向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉本集團的經驗及平台，改善彼等自身的營運標準及控制提供服務的營運成本。此外，本集團按照合約於相關社區提供社區租賃、銷售及其他服務，日後可能為本集團產生額外收益。

於2016年6月30日，本集團向中國124個住宅社區訂約提供顧問服務。期內，本集團就顧問服務產生的收入為人民幣16.5百萬元(2015年：人民幣39.8百萬元)，或佔期內的總收益的2.9%(2015年：14.3%)。顧問服務的毛利率接近100%。

相關合約一般最少為期兩年。本集團向該等地區物業管理公司就彼等營運的多個方面(如物業管理、工程、質量控制及人力資源管理)提供諮詢及意見。此外，本集團按照合約可以本集團自有的品牌名稱於相關社區提供社區租賃、銷售及其他服務。

### 工程服務

本集團透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務的全資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**」)，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。本集團的工程服務主要包括(i)設備安裝服務(包括自動化及其他硬件設備安裝服務及節能設備安裝服務)；(ii)維修及保養服務；及(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務。

為進一步提高物業服務的效率，並實現更佳客戶體驗，本集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的硬件和軟件改造。2015年10月彩生活智慧社區模式由2.3版本升級為3.0版本，主要實現組織全面專業化、產品化，利用ICE系統和運營中心協同辦公，打造一個高效專業的社區服務體系。同時，3.0模式全面加大入口與場景設計與研究，便於客戶接入彩之雲APP，並有效增強客戶粘性，從用戶需求和提供高效支撐等多個層面來打造社區互聯網生態圈。期內，本集團完成3.0硬件改造新項目223個。



# 管理層討論及分析

## 自動化及其他硬件設備安裝服務

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

本集團根據物業發展商的要求向彼等提供自動化及其他硬件設備安裝服務，旨在使本集團的收益來源更多元化，及與已委聘本集團或可能於其後交付物業發展項目後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。

本集團以LED燈、動態感應燈及具能源效益的升降機等節能設備取代本集團所管理或提供服務的住宅社區的現有硬件，協助該等社區實現能源節約。

## 社區公用設施維修及保養服務

本集團就住宅社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬件提供維修及保養服務。隨著彩生活管理模式的進一步深化，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。於2016年6月30日，本集團獲委聘為所管理或提供顧問服務970個住宅社區提供維修及保養服務，覆蓋面積為1.21億平方米。

## 社區自動化設備租賃服務

本集團為所管理或提供顧問服務的住宅社區提供自動化及其他設備升級服務。該等設備包括停車場保安系統、樓宇進入系統及遠程監控攝錄機等。該等升級設備由深圳市開元同濟打造並透過本集團的設備租賃計劃提供予各住宅社區使用。截止2016年6月30日，本集團累計完成949個住宅社區完成自動化及其他設備升級。

## 社區租賃、銷售及其他服務

通過14年的社區管理和服務經驗積累，本集團建立了完善的線上及線下服務團隊，與社區居民建立起良好的信任關係，對社區居民的需求以及社區場景有了更加清晰的認識。基於對本集團提供管理或顧問服務的住宅社區住戶的了解，本集團專注於打造一個開放式的線上平台，讓住戶可以透過線上及線下平台與當地各類服務及商品供應商聯繫，為居民創造更加優惠、更加便捷的社區生活環境。

## 管理層討論及分析

作為本集團的線上運營平台，彩之雲APP在2016年上半年取得較大的發展。除繳納物業管理費、服務投訴、服務通知等剛性功能外，還加入了掃一掃開社區大門等使用頻率更高的功能，提升社區業主與本集團之間的互動和聯繫，也增強了業主對彩之雲APP的粘性。截止2016年6月30日，彩之雲註冊用戶數增加至逾215萬人，活躍用戶數增加至逾113.3萬人。活躍率增至52.7%。未來本集團將進一步增強對社區入口、社區場景的探索與構建能力，確實將線上和線下業務進行無縫整合。

期內，本集團堅持開放平台戰略，通過垂直業務孵化以及採納價值鏈重構兩條路徑，與多名第三方開展合作，共同探索基於多樣性社區場景的業務拓展。目前，本集團已經與E師傅(E維修的供應商)、合和年(E理財的供應商)、彩之家(E租房的供應商)、京東、太平洋保險、花禮網、東星旅遊、深圳航空等建立合作關係。截止2016年6月30日，E維修的日單量已經超過8,000單，其中95%的單量來源於業主家庭；E理財上半年累計投資總額達到人民幣656.6百萬元，其中彩富人生貢獻投資金額人民幣603.1百萬元，上半年貢獻收入12.9百萬元，同比增長804.8%。良好的經營數據顯示彩生活生態圈的構建初有成效。此外值得強調的是，本集團與紫旭科技集團(智慧城市建設與運營服務提供商)已開展「公安部智慧社區安全示範小區」試點工作，對包括人臉識別系統在內的軟硬件設備進行測試；本集團同時與洛可可創意設計集團設立「社區場景研究室」，共同基於社區場景進行探索，將更多人性化、具有設計感的、滿足用戶需求的產品和服務在社區落地。

本集團的社區租賃、銷售及其他服務主要包括(i)公共空間租賃協助；(ii)平台使用費(iii)購物協助；及(iv)住宅及零售單位租賃及銷售協助。

### 公共空間租賃協助

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

### 平台使用費

本集團預期，伴隨合計合約管理總建築面積及提供顧問服務面積的增加，住戶大量增加將帶動對當地商品及服務的潛在需求。因此，本集團通過線上平台彩之雲APP與各類商品和服務的供應商合作，並通過彩之雲APP向業主推薦商品或服務。在交易達成後，商品和服務的供應商將按銷售收益對本集團進行一定比例的返佣。截至2016年6月30日，彩之雲APP覆蓋1,835個住宅社區。

# 管理層討論及分析

## 購物協助

除線上平台的合作外，本集團也與部分商品和服務供應商進行線下合作。通過線下活動或駐場銷售的方式，在社區內部推廣其商品和服務。而本集團會從供應商獲得售價的若干百分比或固定費用作為轉介費。

## 住宅及零售單位租賃及銷售協助

當業主向本集團尋求租賃協助時，本集團會將個案轉交予獨立第三方物業代理，而該代理會作為一手租戶以固定租期向業主承租單位，並以溢價或於涵蓋一手租戶所享免租期的期間分租單位予合適租戶以賺取租金。

## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務、(ii)工程服務及(iii)社區租賃、銷售及其他服務。截至2016年6月30日止六個月，總收益由截至2015年6月30日止六個月的人民幣278.1百萬元增加106.8%至約人民幣575.1百萬元。

收益增長主要源於(i)計算收益的總建築面積增加及(ii)本集團提供社區租賃、銷售及其他服務的數量增加

#### 一 物業管理服務

期內，物業管理服務收益由截至2015年6月30日止六個月的人民幣149.6百萬元增加193.7%至人民幣439.4百萬元。

有關增加主要源於：

- (a) 因完成收購開元國際及其他物業管理公司導致按包幹制收取的收益增加約人民幣291.5百萬元，該等公司的大部分服務費乃按包幹制根據總建築面積收取。於2016年6月30日，按包幹制計算收益的總建築面積由2015年同日的0.3百萬平方米增至32.0百萬平方米，增幅為31.7百萬平方米；
- (b) 隨著計算收益的總建築面積增加，來自按酬金制收取的服務費的收益增加人民幣13.7百萬元。於2016年6月30日，按酬金制計算收益的總建築面積由2015年同日的173.2百萬平方米增至207.6百萬平方米，增幅為34.4百萬平方米或19.9%；
- (c) 截至2016年6月30日止六個月，就提供預售相關服務所收取服務費的收益較截至2015年6月30日止六個月所收費用增加人民幣8.0百萬元；

## 管理層討論及分析

- (d) 因完成收購過往使用本集團顧問服務的多家物業管理公司導致根據顧問服務合約收費的收益減少人民幣23.3百萬元。於2016年6月30日，根據顧問服務合約計算收益的總建築面積由2015年6月30日的23.9百萬平方米減少8.2百萬平方米至15.7百萬平方米，減幅為34.3%。

由於上述事實，物業管理服務於期內的收益佔本集團總收益76.4%，較截至2015年6月30日止六個月的53.8%上升22.6個百分點。

### 一 工程服務

期內，工程服務收益由截至2015年6月30日止六個月的人民幣84.7百萬元減至人民幣64.3百萬元，減幅為24.1%。

工程服務收益增加主要源於：

- (a) 引入E維修令傳統物業管理成本轉化為線上增值服務，導致社區維修及保養服務收入由截至2015年6月30日止六個月的人民幣47.4百萬元減至截至2016年6月30日止六個月的人民幣28.3百萬元，減幅為40.3%。
- (b) 截至2016年6月30日止六個月的設備安裝服務收益由截至2015年6月30日止六個月的人民幣26.7百萬元減少至人民幣21.5百萬元，減幅為19.5%，乃按完工時間表釐定。
- (c) 於期內，就本集團社區設備租賃服務收取的收益隨著社區設備升級計劃推行而增加人民幣3.8百萬元；

### 一 社區租賃、銷售及其他服務

期內，社區租賃、銷售及其他服務的收益由2015年同期的人民幣43.8百萬元增至人民幣71.4百萬元，增幅為63.0%。

社區租賃、銷售及其他服務的增長主要源於：

- (a) 本集團計算收益的合計總建築面積增長及線上對線下服務擴展帶動平台使用費增加約人民幣19.0百萬元，由截至2015年6月30日止六個月的人民幣17.9百萬元增至期內的人民幣36.9百萬元，增幅為106.1%；
- (b) 公共地區租賃協助收入增加59.2%，由截至2015年6月30日止六個月的人民幣15.2百萬元增至截至2016年6月30日止六個月的人民幣24.2百萬元。

# 管理層討論及分析

## 銷售及服務成本

銷售及服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本(主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電綫、管道及其他)、公用設施成本、折舊與攤銷及其他。期內，銷售及服務成本約為人民幣320.5百萬元，較2015年6月30日止六個月約人民幣72.6百萬元增加341.5%，主要由於收購開元國際及其他物業管理公司所致。大部分成本乃就按包幹制的物業管理服務及與物業發展商訂約的預售服務扣除。

## 毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2015年6月30日止六個月約人民幣205.5百萬元增加人民幣49.2百萬元至約人民幣254.7百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅一致。

期內的整體毛利率由截至2015年6月30日止六個月的73.9%下跌29.6個百分點至44.3%，主要由於自毛利率相對較低的按包幹制的物業服務所收付款的比例增加所致。

### (i) 物業管理服務

期內，物業管理服務的毛利率由截至2015年6月30日止六個月的74.8%減少40.4個百分點至34.4%，主要原因為按包幹制的物業管理服務所產生付款比例增加，而有關服務的毛利率相對低於按酬金制的物業服務及顧問服務。

### (ii) 工程服務

期內，工程服務分部的毛利率由截至2015年6月30日止六個月約59.0%減至約52.0%，減幅為7.0個百分點，主要由於毛利率較高的維修及保養服務收入應佔比例下跌。

### (iii) 社區租賃、銷售及其他服務

期內，社區租賃、銷售及其他服務分部的毛利率由截至2015年6月30日止六個月約人民幣43.6百萬元增至約人民幣70.1百萬元，增幅為60.8%。毛利率為98.1%，維持於接近100%的水平，與截至2015年6月30日止六個月相比維持穩定。

## 其他盈利及虧損

本集團期內的其他盈利及虧損為虧損人民幣17.9百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的虧損人民幣26.5百萬元減少32.5%，主要由於就貿易應收款項及按酬金制代表住戶付款所確認減值虧損減少人民幣7.8百萬元(根據本公司對本集團物業管理及工程服務合約結餘進行的審閱，本公司相信有關金額可能無法收回)。



## 管理層討論及分析

### 其他收入

本集團期內的其他收入為人民幣8.4百萬元，相對截至2015年6月30日止六個月而言增加115.4%。其他收入增加主要由於期內所收無條件政府補助增加人民幣2.7百萬元所致。

### 銷售及分銷開支

期內的銷售及分銷開支為人民幣2.3百萬元，相對截至2015年同期的人民幣5.5百萬元減少58.2%。減幅主要是線上平台彩之雲APP的推廣開支減少所致。

### 行政開支

本集團行政開支由截至2015年6月30日止六個月的人民幣78.7百萬元增至期內的人民幣144.2百萬元，增幅為83.2%。本集團繼續收緊成本控制措施。行政成本增加乃主要由於(i)本公司於2016年3月18日授出購股權，連同分別於2015年4月30日及2014年9月29日所授出購股權，導致期內計入人民幣51.2百萬元之行政開支；(ii)因添置物業、廠房及設備以及無形資產導致於折舊及攤銷開支計入增加人民幣14.7百萬元；(iii)本集團業務規模隨著其總管理建築面積增加而擴大，因而留聘更多後勤人員以提供財務會計及業務營運等集中管控的服務；及(iv)因本集團擴展至新地區／城市導致本集團的地區行政開支增加，有關行政開支與部分本集團收購當地物業管理公司的收購事項有關。

### 按酬金制向住宅社區支收的開支

期內，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支為人民幣33.1百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣21.6百萬元增加53.2%，主要由於本集團管理的總建築面積增加導致可回收成本同步增加，本集團集中管控的服務(例如財務會計、人力資源、業務營運、法律服務)投入增加，繼而導致向社區層面支收的有關開支持續增加。

### 融資成本

期內，本集團的融資成本為人民幣11.2百萬元，較截至2015年同期的人民幣6.8百萬元增加64.7%，主要歸因於銀行借款增加及本集團於2016年1月發行境內公司債券。

### 購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

於2016年3月18日，本公司分別向其董事、本集團若干僱員及本公司附屬公司若干少數股東授出34,247,488份購股權，行使價為每份5.76港元。連同於2014年9月29日及2015年4月30日授出購股權的影響，自截至2016年6月30日止六個月的損益表扣除的購股權總開支約為人民幣51.2百萬元。

## 管理層討論及分析

### 投資物業的公允值變動

本集團投資物業的公允值變動由截至2015年6月30日止六個月的收益人民幣2.1百萬元增加109.5%至期內的收益人民幣4.4百萬元，主要由於添置投資物業及各投資物業的市值增加所致。

### 所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2015年6月30日止六個月約人民幣32.2百萬元增加25.8%至期內約人民幣40.5百萬元，主要由於企業所得稅即期稅項由截至2015年6月30日止六個月的人民幣38.4百萬元增加20.8%至人民幣46.4百萬元。

### 期內經調整溢利

經調整溢利界定為扣除本集團的購股權計劃成本、計入損益表的折舊、攤銷、撥備債項及減值虧損前的期內溢利。由於此等成本項目既屬非經常性，亦非現金支出，本公司相信，個別分析此等成本項目的影響令本集團經營業績的組成部分更為清晰，為投資者提供有用的額外資料以評估本集團的業務經營表現。期內經調整溢利與最直接可資比較的香港財務報告準則計量的對賬載列如下：

	截至6月30日止六個月		變動	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	金額 人民幣千元	百分比
香港財務報告準則計算的				
期內溢利	<b>85,019</b>	84,149	870	1.0%
加：				
購股權開支	<b>51,164</b>	31,320	19,844	63.4%
折舊及攤銷	<b>17,030</b>	5,982	11,048	184.7%
貿易應收款項的呆賬撥備	<b>5,790</b>	6,960	(1,170)	(16.8%)
按酬金制代表住戶付款				
確認的減值虧損	<b>6,211</b>	10,875	(4,664)	(42.9%)
期內經調整溢利	<b>165,214</b>	139,286	25,928	18.6%

期內的經調整溢利為人民幣165.2百萬元，較截至2015年同期的人民幣139.3百萬元增加18.6%。

## 管理層討論及分析

### 貿易應收款項及其他應收款項

貿易應收款項主要包括就物業管理服務按包幹制收取的管理及服務收入、就工程服務收取的安裝合約收入及自動化設備升級服務收入以及就社區租賃、銷售及其他服務收取的服務收入。

於2016年6月30日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣263.6百萬元，較2015年12月31日約人民幣186.5百萬元增加約人民幣77.1百萬元，原因為期內本集團實際產生收入的總建築面積顯著增長。

其他應收款項及預付款項由2015年12月31日約人民幣117.7百萬元增加至2016年6月30日約人民幣169.7百萬元，主要由於：(i)其他按金增加人民幣15.7百萬元，主要來自租賃上海彩生活時代廣場的租金按金；(ii)向供應商支付的預付款項增加人民幣11.0百萬元，主要為於本集團所管理住宅社區內廣泛推行的設備升級項目的預付款項；(iii)本集團住宅及零售單位租賃協助服務的收益增長導致代表彩之家就住宅及零售單位租賃協助服務應收客戶的款項增加人民幣7.5百萬元；(iv)向員工提供的墊款增加人民幣5.8百萬元，原因合約管理總建築面積增加；(v)根據顧問服務安排代表住宅社區住戶付款增加人民幣5.4百萬元。

### 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分地位，故一般並無獨立銀行賬戶。就此等住宅社區的物業管理辦事處的日常管理而言，該等管理處的所有交易(包括收集物業管理費及結付日常開支)乃透過本集團的司庫職能結付。應收住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指本集團代表住宅社區支付的開支超出向該住宅社區住戶收取的物業管理費。應付住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指向該住宅社區住戶收取的物業管理費超出本集團代表住宅社區支付的開支。

代表住戶付款的結餘增加及代表住戶收款的結餘增加，主要由於本集團計算收益的管理總建築面積不斷增長，加上本集團管理系統內新訂立的項目涉及的物業管理費收款日期與項目發生選擇性成本的時間有別。

# 管理層討論及分析

## 貿易應付款項及其他應付款項

貿易應付款項及其他應付款項主要包括應付本集團物業管理服務及工程服務分包商的款項、根據包幹制及顧問服務安排代表住宅社區住戶收款、來自客戶的墊款、已收按金、應計員工成本、其他應付稅項等項目以及其他應付款項及應計款項，詳情如下：

- (1) 貿易應付款項由2015年12月31日約人民幣80.2百萬元增至2016年6月30日約人民幣97.1百萬元，主要由於期內本集團按包幹制的物業管理服務業務錄得增長。
- (2) 其他應付款項及應計款項由2015年12月31日約人民幣421.2百萬元增加至2016年6月30日約人民幣495.3百萬元，主要由於：
  - (i) 期內收購附屬公司應付代價增加人民幣16.7百萬元；
  - (ii) 客戶墊款增加人民幣20.6百萬元，乃由於新收購多間物業管理公司所致，其所提供的大部份物業管理服務乃按包幹制提供；
  - (iii) 本集團業務擴大導致已收按金以及其他應付款項及應計款項增加人民幣24.2百萬元；及
  - (iv) 已收來自第三方的貸款人民幣12.2百萬元。

## 現金狀況

於2016年6月30日，本集團的現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣845.4百萬元，較2015年12月31日的人民幣970.9百萬元減少12.9%。在本集團的現金總額中，受限制銀行存款人民幣492.3百萬元(2015年12月31日：人民幣551.4百萬元)已被質押作為本集團提取貸款的擔保，以便將本集團首次公開發售所得款項淨額由離岸實體轉移至境內實體。

財務狀況維持穩健。於2016年6月30日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)為1.6倍(2015年12月31日：1.5倍)。

## 匯兌風險

本集團主要集中於其中國業務。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。期內，儘管人民幣兌美元及港元有所貶值，惟董事預期人民幣匯率的波動不會對本集團營運造成重大不利影響。

## 僱員及薪酬政策

於2016年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團約有7,886名僱員(2015年12月31日：約7,537名僱員)。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例後釐定。

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

## 企業管治及其他資料

本公司致力維持高水平企業管治，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一直深明對股東保持透明度及問責的重要性。本公司董事會（「董事會」）相信良好企業管治可為股東帶來最大回報。

董事會由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責領導及監控本公司，以及監察本集團的業務、戰略決策及表現，並可全面及適時獲得有關本集團業務及事務的所有相關資料，惟已授權本公司管理層進行日常管理。獨立非執行董事具有相關專業資格以及於財務會計、業務戰略及物業管理方面擁有相關管理經驗，並以其專業意見向董事會作出貢獻。

### 守則

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納聯交所《證券上市規則》（「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。於截至2016年6月30日止六個月整個期間，董事會認為，除以下的偏離事項外，本公司一直遵守企業管治守則的所有守則條文：

就企業管治守則的守則條文E.1.2而言，審核委員會及薪酬委員會的主席及其他委員會成員因其他業務承諾而並無出席於2016年5月13日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」），且並無委任代表出席股東週年大會。

### 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」），作為其董事及僱員進行證券交易的操守守則（「證券買賣守則」）。本公司就董事有否於截至2016年6月30日止六個月遵守標準守則的所需標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於整個期間均有遵守標準守則及證券買賣守則。

# 企業管治及其他資料

## 審核委員會

本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生，而譚振雄先生為委員會主席。審核委員會已審閱截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

## 薪酬委員會

本公司已成立根據企業管治守則訂有具體書面職權範圍的薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事唐學斌先生以及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，而廖建文博士為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就本公司有關本公司全體董事和高級管理層的薪酬政策和架構，以及就制定薪酬政策建立正式和透明的程序向董事會提出建議；(ii)就董事和高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議；(iii)因應董事會的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；及(iv)根據本公司購股權計劃考慮和批准向合資格參與者授出購股權。

## 提名委員會

本公司已成立根據企業管治守則訂有具體書面職權範圍的提名委員會。提名委員會現由執行董事唐學斌先生、非執行董事潘軍先生以及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，而潘軍先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職能是就委任董事會成員向董事會提出建議。

## 企業管治及其他資料

### 購股權計劃

本公司根據本公司股東於2014年6月11日通過的書面決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的條款乃根據上市規則第17章的條文制定。

下文概列購股權計劃項下購股權於截至2016年6月30日止六個月的變動詳情：

姓名	授出日期	於授出日期 的行使價 港元	於授出日期 的收市價 港元	購股權數目			於2016年 6月30日 的結餘	緊接 行使前的加權 平均收市價 港元	附註
				於2016年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使 期內註銷/ 失效			
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	547,790	-	(1)
				347,650			347,650		(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	103,500	-	-	103,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	100,000	-	100,000	-	(4)
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	455,150	-	(1)
				347,650			347,650		(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	123,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	100,000	-	100,000	-	(4)
周勤偉先生(於2016年 7月25日辭任)	2014年9月29日	6.66	6.66	128,800	-	-	128,800	-	(1)
				338,500			338,500		(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	123,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	180,000	-	(4)
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	547,790	-	(1)
				347,650			347,650		(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	180,000	-	(4)
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	180,000	-	(4)
周鴻禕先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	180,000	-	(4)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	180,000	-	(4)



## 企業管治及其他資料

姓名	授出日期	於授出日期 的股份 行使價 港元	於授出日期 的收市價 港元	於2016年 1月1日 的結餘	購股權數目			於2016年 6月30日 的結餘	緊接 行使前的加權 平均收市價 港元	附註
					期內授出	期內行使	期內註銷/ 失效			
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)
本集團僱員、一名辭任 非執行董事及本公司 附屬公司若干少數 股東	2014年9月29日	6.66	6.66	17,428,010	-	-	(1,871,959)	15,556,051	-	(1)
				20,511,350			(284,041)	20,227,309		(2)及(5)
	2015年4月30日	11.00	10.88	23,452,300	-	-	(1,597,009)	21,855,291	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	32,787,488	-	(954,706)	31,832,782	-	(4)
總計				66,483,140	34,247,488	-	(4,707,715)	96,022,913	-	

附註：

- (1) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期將於2024年9月28日到期。
- (2) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2017年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期將於2024年9月28日到期。
- (3) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2018年4月30日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2025年4月29日到期。
- (4) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2019年3月18日)歸屬。該等購股權的行使期將於2026年3月17日到期。
- (5) 授予曾李青先生(彼於2015年4月21日辭任非執行董事)的150,000份購股權的行使期已由董事會酌情延展。

## 企業管治及其他資料

### 股份獎勵計劃

本公司採納董事會於2016年7月4日舉行的董事會會議通過的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。採納股份獎勵計劃毋須獲本公司股東批准。

股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

**(i) 目的**

計劃旨在讓本公司向股份獎勵計劃的特選合資格參與者(「承授人」)授出彩生活股份(「獎勵股份」)作為彼等對本集團作出貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。董事認為股份獎勵計劃將為承授人提供機會購入本公司專有權益，同時可鼓勵彼等努力提升本公司價值，為本公司及其股東整體帶來利益。

**(ii) 股份獎勵計劃的可用資金**

本公司向股份獎勵提供的初步金額為人民幣10,000,000元。董事會可透過決議案釐定可提供予股份獎勵計劃的其他金額，上限為20,000,000股股份，相當於2016年7月4日本公司已發行股本約2%。

**(iii) 年期**

股份獎勵計劃有效期為自採納日期起計五年。

**(iv) 受託人**

本公司將委任一名受託人(「受託人」)持有根據股份獎勵計劃授出的股份。

**(v) 合資格人士**

股份獎勵計劃項下承授人將包括本集團僱員(包括董事)及本集團顧問。

獲董事會授權的首席執行官及首席人力資源官將不時釐定承授人名單以及向彼等授出獎勵股份的條款及條件，而本公司的助理總裁段斐欽先生或董事會可能不時指定的任何其他人士將指示受託人於市場上購買股份獎勵計劃所需數目的股份。

**(vi) 向承授人轉讓獎勵股份**

受託人將於授出的所有條件(包括歸屬條件及/或表現目標(如有))獲達成時向承授人轉讓獎勵股份。授出股份的實際條款及條件將由獲董事會授權的首席執行官及首席人力資源官於授出獎勵時釐定。

於本報告日期，概無根據股份獎勵計劃授出或同意授出任何獎勵股份。

# 企業管治及其他資料

## 購買、出售或贖回本公司證券

截至2016年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 架構合約

本集團有權根據架構合約獲得深圳市彩之雲網絡的線上社區租賃、銷售及其他服務業務的所有經濟利益(「合約安排」)。有關架構合約的詳情，請參閱本公司日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構 – 架構合約」一節。

本公司目前仍在探索建立其海外社區租賃、銷售及其他服務業務營運的多個商機，以盡快符合資格，當相關中國法律解除外資擁有權對增值電信企業的限制時，收購深圳市彩之雲網絡的全部股本權益。

本公司繼續擴充彩之雲平台及於彩之雲平台與不同合作夥伴合作。隨著平台推出E-維修服務及E-理財服務，合約安排的收益及資產總值於截至2016年6月30日止期間及於2016年6月30日分別約為人民幣13.5百萬元及約人民幣3.4百萬元。

為確保架構合約妥善落實執行，本公司亦採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，董事會定期檢討架構合約的執行及履約情況，不少於每季度一次；
- (b) 於定期會議上討論政府當局就合規及監管查詢的事宜(如有)，不少於每季度一次；
- (c) 本集團的相關業務單位及經營分部定期向本公司高級管理層呈報架構合約項下合規及履約狀況以及其他相關事宜，不少於每月一次；
- (d) 期內以本公司助理總裁段斐欽先生(「段先生」)為首的本公司合規部監督架構合約的妥善執行情況以及潘先生及唐學斌先生就架構合約的合規情況；及
- (e) 根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶乃通過其公司印鑑及一名深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人印鑑運作。期內，公司印鑑由段先生保管。

董事會確認，合約安排及／或其採納狀況以及對本集團的影響並無重大變動。

董事會亦確認，概無解除架構合約或未能於採納架構合約所依循限制被移除時予以解除。

## 權益披露

### 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2016年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份及相關股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益的	
		本公司普通股／ 相關股份數目	股權概約 百分比
唐學斌先生	受控法團的權益 <sup>(1)及(2)</sup>	720,638,259	72.06%
	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	1,098,940	0.11%
		721,737,199	72.17%
董東先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	1,026,300	0.10%
周勤偉先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	770,800	0.08%
潘軍先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	1,255,440	0.13%
周鴻禕先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	360,000	0.04%
林錦堂先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	510,000	0.05%
譚振雄先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	510,000	0.05%
廖建文博士	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	510,000	0.05%
許新民先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	510,000	0.05%

附註：

- (1) 唐學斌先生（「唐先生」）於蔚成有限公司（「蔚成」）的43.34%股份中擁有權益，深圳市而蔚成則全資擁有Splendid Fortune Enterprise Limited（「Splendid Fortune」）。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，唐學斌先生被視為於Splendid Fortune持有的216,681,477股本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據花樣年控股與Splendid Fortune所訂立日期為2015年6月29日的一致行動人士協議（「一致行動人士協議」），就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，唐先生亦被視為於花樣年控股擁有權益的503,956,782股本公司股份中擁有權益。
- (3) 此乃根據購股權計劃授予本公司董事的購股權（詳情見下文「購股權計劃」分節）。

## 權益披露

### (ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股本權益／ 股份／ 相關股份數目	股本權益／ 股權概約 百分比
潘軍先生	深圳市彩之雲網絡科技 有限公司(「深圳市彩 之雲網絡」) <sup>(1)</sup>	實益擁有人	人民幣7,000,000元	70%
	Fantasy Pearl International Limited(「Fantasy Pearl」) <sup>(2)</sup>	受控法團的權益	20	20%
	花樣年控股 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	9,980,000	0.17%
唐學斌先生	深圳市彩之雲網絡 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	人民幣3,000,000元	30%
	花樣年控股 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	1,640,000	0.03%
林錦堂先生	花樣年控股 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	2,770,000	0.05%
董東先生	花樣年控股 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	560,000	0.01%

附註：

- (1) 深圳市彩之雲網絡由潘軍先生及唐學斌先生分別擁有70%及30%權益。根據多項架構合約，深圳市彩之雲網絡的財務業績已作為本公司附屬公司合併及入賬，詳情於本公司日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構」一節披露。
- (2) Fantasy Pearl由Ice Apex Limited(「Ice Apex」)及Graceful Star Overseas Limited(「Graceful Star」)分別擁有80%及20%權益，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。
- (3) 此乃花樣年控股在歸屬時間表規限下授出的購股權。

除上文所披露者外，於2016年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份及相關股份中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括董事根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 權益披露

### 主要股東

於2016年6月30日，據董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）或機構於本公司股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的5%或以上權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	擁有權益的 本公司普通股數目	股權 概約百分比
花樣年控股	實益擁有人 <sup>(1)</sup>	503,956,782	
	其他權益 <sup>(2)</sup>	216,681,477	
		720,638,259	72.06%
Fantasy Pearl	實益擁有人	1,343,000	
	受控法團的權益 <sup>(1)及(2)</sup>	720,638,259	
		721,981,259	72.19%
Ice Apex	受控法團的權益 <sup>(1)及(2)</sup>	721,981,259	72.19%
曾寶寶女士	受控法團的權益 <sup>(1)及(2)</sup>	721,981,259	72.19%
Splendid Fortune	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	216,681,477	
	其他權益 <sup>(4)</sup>	503,956,782	
		720,638,259	72.06%
蔚成	受控法團的權益 <sup>(3)及(4)</sup>	720,638,259	72.06%

附註：

- (1) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.50%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據一致行動人士協議，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾寶寶女士亦被視為於Splendid Fortune擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生分別擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%權益。
- (4) 根據一致行動人士協議，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，Splendid Fortune及蔚成亦被視為於花樣年控股擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2016年6月30日，概無其他股東（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

# 中期財務資料審閱報告

## Deloitte. 德勤

致彩生活服務集團有限公司董事會

### 緒言

吾等已審閱列載於第37至70頁之彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，當中包括截至2016年6月30日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司之董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列此等簡明綜合財務報表。吾等之責任是基於吾等之審閱工作，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按協定之委聘條款僅向董事會整體報告吾等之結論，除此之外，本報告不可作其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

### 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。此等簡明綜合財務報表之審閱工作包括主要向財務及會計事務之負責人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等不能保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

### 結論

基於吾等之審閱工作，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2016年8月10日



# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>575,143</b>	278,140
銷售及服務成本		<b>(320,457)</b>	(72,592)
毛利		<b>254,686</b>	205,548
其他收益及虧損		<b>(17,860)</b>	(26,479)
其他收入		<b>8,378</b>	3,871
銷售及分銷開支		<b>(2,303)</b>	(5,532)
行政開支		<b>(144,186)</b>	(78,660)
按酬金制向住宅社區支收的開支		<b>33,088</b>	21,611
融資成本		<b>(11,211)</b>	(6,765)
投資物業的公允值變動		<b>4,378</b>	2,099
分佔聯營公司溢利		<b>338</b>	319
分佔一間合營企業溢利		<b>203</b>	374
除稅前溢利		<b>125,511</b>	116,386
所得稅開支	4	<b>(40,492)</b>	(32,237)
期內溢利	5	<b>85,019</b>	84,149
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售投資的公允值變動		<b>79,397</b>	—
可供出售投資公允值變動的遞延稅務影響		<b>(19,849)</b>	—
期內其他全面收益，減所得稅		<b>59,548</b>	—
期內溢利及全面收益總額		<b>144,567</b>	84,149

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>73,467</b>	77,578
非控股權益		<b>11,552</b>	6,571
		<b>85,019</b>	84,149
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>133,015</b>	77,578
非控股權益		<b>11,552</b>	6,571
		<b>144,567</b>	84,149
每股盈利(人民幣分)			
— 基本	7	<b>7.35</b>	7.76
— 攤薄		<b>7.35</b>	7.74

# 簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	175,517	167,099
投資物業	9	94,049	88,804
於聯營公司的權益		6,670	6,332
於一間合營企業的權益		1,311	1,108
可供出售投資	10	129,397	–
無形資產		184,423	152,033
商譽		648,446	575,634
貿易應收款項	11	8,990	7,199
其他應收款項及預付款項	12	6,681	5,964
遞延稅項資產		23,722	19,722
應收一名董事款項	13	78	–
就潛在附屬公司收購事項支付的按金		142,035	106,736
		<b>1,421,319</b>	1,130,631
<b>流動資產</b>			
存貨		3,033	2,106
應收客戶的合約工程款項		34,769	34,328
貿易應收款項	11	254,622	179,350
其他應收款項及預付款項	12	163,004	111,751
代表住戶付款		205,413	169,626
應收同系附屬公司款項	13	14,966	46,548
應收附屬公司非控股股東款項	13	75,934	46,422
應收關連方款項	13	2,145	7,228
應收一間聯營公司款項	13	1,318	1,105
應收一名董事款項	13	12	–
指定按公允值計入損益的金融資產	14	57,179	19,200
質押／受限制銀行存款		492,300	551,383
銀行結餘及現金		353,059	419,478
		<b>1,657,754</b>	1,588,525
<b>流動負債</b>			
應付合約工程客戶款項		16,725	17,141
貿易應付款項	15	97,082	80,231
其他應付款項及應計款項	16	495,262	421,177
代表住戶收款		130,142	104,033
應付同系附屬公司款項	17	49,341	4,734
應付附屬公司非控股股東款項	17	25,715	30,125
應付一間聯營公司款項	17	5,145	5,040
應付一間合營企業款項	17	250	94
稅項負債		107,269	108,010
一年內到期的借款	18	108,371	302,990
		<b>1,035,302</b>	1,073,575

# 簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動資產淨值</b>		<b>622,452</b>	514,950
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,043,771</b>	1,645,581
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>82,536</b>	54,033
應付一名附屬公司非控股股東款項	17	<b>740</b>	816
一年後到期的借款	18	<b>439,990</b>	290,000
應付一間同系附屬公司款項	17	<b>1,452</b>	–
公司債券	19	<b>100,091</b>	–
<b>非流動負債總額</b>		<b>624,809</b>	344,849
<b>資產淨值</b>		<b>1,418,962</b>	1,300,732
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	<b>79,325</b>	79,325
儲備		<b>1,279,550</b>	1,180,066
本公司擁有人應佔權益		<b>1,358,875</b>	1,259,391
非控股權益		<b>60,087</b>	41,341
<b>權益總額</b>		<b>1,418,962</b>	1,300,732

第37至70頁的簡明綜合財務報表於2016年8月10日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

唐學斌  
董事

林錦堂  
董事

# 簡明綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔							總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註)	保留溢利 人民幣千元			
於2015年1月1日(經審核)	79,315	674,797	21,476	29,780	-	(63,362)	329,595	1,071,601	15,663	1,087,264
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	77,578	77,578	6,571	84,149
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	7,796	7,796
購股權獲行使時發行股份	9	672	-	(93)	-	-	-	588	-	588
派予本公司股東的股息 (附註6)	-	(71,033)	-	-	-	-	-	(71,033)	-	(71,033)
派付非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,300)	(2,300)
確認按股權結算以股份支付之款項	-	-	-	31,287	-	33	-	31,320	-	31,320
轉撥	-	-	1,957	-	-	-	(1,957)	-	-	-
於2015年6月30日(未經審核)	79,324	604,436	23,433	60,974	-	(63,329)	405,216	1,110,054	27,730	1,137,784
於2016年1月1日(經審核)	<b>79,325</b>	<b>604,515</b>	<b>31,517</b>	<b>118,114</b>	-	<b>(62,072)</b>	<b>487,992</b>	<b>1,259,391</b>	<b>41,341</b>	<b>1,300,732</b>
期內溢利	-	-	-	-	-	-	73,467	73,467	11,552	85,019
可供出售投資的公允值變動	-	-	-	-	79,397	-	-	79,397	-	79,397
可供出售投資公允值變動對股份 的遞延稅項影響	-	-	-	-	(19,849)	-	-	(19,849)	-	(19,849)
期內其他全面收益	-	-	-	-	59,548	-	-	59,548	-	59,548
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	59,548	-	73,467	133,015	11,552	144,567
收購附屬公司(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	-	6,602	6,602
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,115	2,115
派予本公司股東的股息(附註6)	-	(84,695)	-	-	-	-	-	(84,695)	-	(84,695)
派付非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,523)	(1,523)
授出按股權結算以股份支付之款項	-	-	-	63,676	-	-	-	63,676	-	63,676
按股權結算以股份支付之款項註銷/失效	-	-	-	(12,512)	-	-	-	(12,512)	-	(12,512)
轉撥	-	-	4,091	-	-	-	(4,091)	-	-	-
於2016年6月30日(未經審核)	<b>79,325</b>	<b>519,820</b>	<b>35,608</b>	<b>169,278</b>	<b>59,548</b>	<b>(62,072)</b>	<b>557,368</b>	<b>1,358,875</b>	<b>60,087</b>	<b>1,418,962</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

附註：其他儲備內錄得的金額乃產生自下列途徑及與花樣年控股集團有限公司（「花樣年控股」）及其附屬公司進行的交易，載列如下：

- (i) 其他儲備產生自收購附屬公司的額外股權及出售附屬公司部分股權，乃指代價與非控股權益調整兩者的差額。
- (ii) 本公司確認與花樣年控股向本公司合資格董事及僱員授出購股權有關的開支並計入其他儲備。

# 簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月		
	附註	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所用現金淨額</b>			
經營所用現金		<b>153,111</b>	(28,289)
已付企業所得稅(「企業所得稅」)		<b>(48,960)</b>	(40,815)
		<b>104,151</b>	(69,104)
<b>投資活動</b>			
質押／受限制銀行存款減少(增加)		<b>59,083</b>	(382,000)
就收購附屬公司已付的按金		<b>(82,199)</b>	(59,032)
就收購附屬公司退還的按金		<b>38,000</b>	66,747
收購附屬公司的已付代價		<b>(78,614)</b>	(253,165)
向一間聯營公司注資		–	(4,410)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>2,647</b>	–
購買物業、廠房及設備		<b>(32,974)</b>	(12,872)
出售投資物業所得款項		<b>3,966</b>	–
購買指定為按公允值計入損益的金融資產		<b>(43,678)</b>	–
贖回指定為按公允值計入損益的金融資產		<b>7,202</b>	–
購買可供出售投資		<b>(50,000)</b>	–
同系附屬公司還款		<b>22,050</b>	3,371
向同系附屬公司作出的墊款		–	(18,540)
附屬公司非控股股東的還款		<b>28,385</b>	11,362
向附屬公司非控股股東墊款		<b>(34,131)</b>	–
關連方還款		<b>5,311</b>	336
向關連方墊款		<b>(228)</b>	(31)
向一名聯繫人墊款		<b>(213)</b>	–
向一名董事墊款		<b>(90)</b>	–
其他投資現金流量		<b>3,548</b>	16,149
		<b>(151,935)</b>	(632,085)
<b>投資活動所用現金淨額</b>			



# 簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月		
	附註	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動</b>			
已付利息		<b>(7,997)</b>	(4,670)
已付上市開支		<b>(670)</b>	(14,712)
發行債券所得款項淨額		<b>96,877</b>	-
第三方提供的貸款		<b>12,200</b>	-
向同系附屬公司還款		<b>(1,139)</b>	(1,777)
同系附屬公司提供的墊款		<b>15,051</b>	1,235
向一間合資公司還款		-	(94)
一間合資公司提供的墊款		<b>156</b>	250
向一間聯營公司還款		-	(775)
一間聯營公司提供的墊款		<b>105</b>	5,942
向附屬公司非控股股東還款		<b>(5,876)</b>	(6,278)
附屬公司非控股股東提供的墊款		<b>1,390</b>	2,119
來自非控股股東的注資		<b>2,115</b>	-
派付予本公司附屬公司非控股股東的股息		<b>(1,523)</b>	(1,020)
派付予本公司股東的股息		<b>(84,695)</b>	(71,033)
償還銀行借款		<b>(252,990)</b>	(127,945)
新籌集銀行借款		<b>208,361</b>	477,823
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(18,635)</b>	259,065
<b>現金及現金等價物淨減少</b>		<b>(66,419)</b>	(442,124)
<b>期初現金及現金等價物</b>		<b>419,478</b>	687,031
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>353,059</b>	244,907
呈列為：			
銀行結餘及現金		<b>353,059</b>	244,907

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(香港會計準則第34號)「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具則按公允值(如適用)計量。

除下文所述者外，截至2016年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採納的會計政策及計算方法與編製本集團截至2015年12月31日止的年度財務報表所遵從者相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間內，本集團首次應用以下香港會計師公會頒佈就編製本集團簡明綜合財務報表相關之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合特殊情况

本公司董事認為於本中期期間內應用以上新訂或經修訂香港財務報告準則(修訂本)對於該等簡明綜合財務報表內所報告的金額及／或所載的披露資料並無重大影響。

### 可供出售投資

本集團所持分類為可供出售(「可供出售」)金融資產並於活躍市場買賣的股本證券按各報告期末的公允值計量。可供出售貨幣金融資產之賬面值與採用實際利率法計算之利息收入及可供出售股本投資的股息有關的變動於損益確認。可供出售金融資產的賬面值的其他變動於其他全面收入內確認並於投資重估儲備中累計。投資售出或釐定有所減值時，則過往於投資重估儲備累計的收益或虧損將重新分類至損益。

可供出售股本投資的股息於本集團收取股息的權利確定時在損益確認。

### 可供出售投資減值

就可供出售股本投資而言，投資的公允值大幅或持續下降至低於其成本被視為客觀減值證據。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 3. 分部資料

### 分部收益及業績

本集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析如下。

截至2016年6月30日止六個月(未經審核)

	物業管理 服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收益	439,448	64,252	71,443	-	575,143
分部間收益	-	2,425	2,295	(4,720)	-
分部收益	439,448	66,677	73,738	(4,720)	575,143
分部溢利	92,502	30,189	57,440		180,131
投資物業公允值變動 指定為按公允值計入損益的 金融資產的投資收入					4,378
分佔聯營公司溢利					1,503
分佔一間合營企業溢利					338
融資成本					203
銀行利息收入					(11,211)
以股份為基礎付款開支					2,391
其他未分配開支					(51,164)
					(1,058)
除稅前溢利					125,511

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 3. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至2015年6月30日止六個月(未經審核)

	物業管理 服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收益	149,620	84,724	43,796	-	278,140
分部間收益	-	444	23	(467)	-
<b>分部收益</b>	<b>149,620</b>	<b>85,168</b>	<b>43,819</b>	<b>(467)</b>	<b>278,140</b>
<b>分部溢利</b>	<b>71,968</b>	<b>45,165</b>	<b>32,540</b>		<b>149,673</b>
投資物業公允值變動					2,099
分佔聯營公司溢利					319
分佔一間合營企業溢利					374
融資成本					(6,765)
銀行利息收入					2,537
以股份為基礎付款開支					(31,320)
其他未分配開支					(531)
<b>除稅前溢利</b>					<b>116,386</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	46,162	38,198
新加坡企業所得稅	238	164
遞延稅項	(5,908)	(6,125)
	<b>40,492</b>	32,237

## 5. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利已扣除下列各項後達致：		
員工成本	307,254	80,703
無形資產攤銷(已計入銷售成本)	9,854	3,598
物業、廠房及設備折舊	12,853	4,378
根據經營租賃就租賃物業下的最低租賃付款	3,490	2,008
計入其他收益及虧損的應收貿易款項的呆賬撥備	7,720	9,280
計入其他收益及虧損的就按酬金制代表居民付款		
確認的減值虧損	8,281	14,500

## 6. 股息

於本中期期間，本公司已就截至2015年12月31日止年度向本公司擁有人宣派及派付末期股息每股10.00港仙(2014年：9.00港仙)。期內宣派及派付的末期股息總額為人民幣84,695,000元(2015年：人民幣71,033,000元)。

本公司董事不建議就截至2016年6月30日止六個月派付中期股息。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<b>73,467</b>	77,578
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>1,000,119,000</b>	1,000,029,138
具攤薄效應潛在普通股的影响：購股權	-	2,525,848
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,000,119,000</b>	1,002,554,986

截至2016年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司授出的購股權獲行使，原因為行使價高於本公司股份截至2016年6月30日止半年的平均市價。

## 8. 物業、廠房及折舊

於本中期期間的物業、廠房及折舊的變動概述如下：

	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	167,099
增添	24,491
收購附屬公司(附註22)	304
期內折舊	(12,853)
出售時對銷	(3,524)
於2016年6月30日	<b>175,517</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 9. 投資物業

	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	88,804
增添	4,833
於損益確認的公允值淨增加	4,378
出售	(3,966)
於2016年6月30日	<b>94,049</b>

本集團投資物業於2016年6月30日的公允值乃根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於該等日期所進行的估值計算得出，該估值師具備合適資格及對相關地區相若物業進行估值的相關經驗。已竣工投資物業的估值乃參考於相若地區具相若狀況(倘適用)的相若物業交易價的市場證據計算得出。

於截至2016年6月30日止六個月增添的投資物業指購買住宅單位，該等單位於中國以中期租約持有。

## 10. 可供出售投資

可供出售投資指本集團於深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(「美易家」)所發行上市股本證券的投資，該公司為本公司的同系附屬公司，於深圳證券交易所(「深圳交易所」)全國中小企業股份轉讓系統(「全國中小企業股份轉讓系統」)上市。該公司主要於中國從事物業管理、資產營運及管理以及商業物業的相關增值服務。有關投資佔美易家已發行普通股4.2%，按根據全國中小企業股份轉讓系統所報市場買入價釐定的公允值計量。



# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 11. 貿易應收款項

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	266,354	184,594
保留應收款項	4,324	3,880
將予發出的發票	15,641	13,062
	<b>286,319</b>	201,536
減：呆賬準備	<b>(22,707)</b>	(14,987)
貿易應收款項總額	<b>263,612</b>	186,549
分類為：		
非流動	8,990	7,199
流動	254,622	179,350
	<b>263,612</b>	186,549

以下為於報告期末按發票日期或即期票據日期(與各收益確認日期相若，惟工程服務貿易應收款項及提供予深圳市彩之家房地產策劃有限公司(「彩之家」)的代理服務貿易應收款項除外，其發票日期為付款到期日)所呈報的貿易應收款項總額的賬齡分析：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	77,034	81,728
31天至90天	62,332	36,922
91天至180天	51,518	26,453
181天至365天	48,168	33,280
超逾一年	27,302	6,211
	<b>266,354</b>	184,594

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 12. 其他應收款項及預付款項

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他按金	32,001	16,330
向員工墊款	31,609	25,760
向供應商預付款項	25,314	14,325
代表彩之家就住宅及零售單位租賃協助服務 應收客戶款項	9,970	2,430
按包幹制計算的代表住宅社區的住戶付款	26,089	22,356
根據顧問服務安排代表住宅社區的住戶付款	29,592	24,186
應收若干附屬公司前股東款項	4,172	5,181
其他	10,938	7,147
	<b>169,685</b>	117,715
分類為：		
非流動	6,681	5,964
流動	163,004	111,751
	<b>169,685</b>	117,715

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 13. 應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、一間聯營公司及一名董事款項

於報告期末，本集團有以下應收關連方的重大結餘：

	<b>2016年 6月30日</b>	2015年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	<b>2,413</b>	24,463
貿易性質	<b>12,553</b>	22,085
	<b>14,966</b>	46,548

應收同系附屬公司的貿易結餘獲授自發票發出日期起30至90日的信貸期。

按發票日期(與有關收益確認日期相若)呈列於報告期末應收同系附屬公司的貿易結餘的賬齡分析如下：

	<b>2016年 6月30日</b>	2015年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
0至30日	<b>4,510</b>	911
31至90日	<b>7,101</b>	938
91至180日	<b>942</b>	1,483
181至365日	-	17,590
1年以上	-	1,163
	<b>12,553</b>	22,085

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 13. 應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、一間聯營公司及一名董事款項(續)

已逾期但未減值的應收同系附屬公司的貿易款項的賬齡

	<b>2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
61至90日	<b>3,542</b>	-
91至180日	<b>942</b>	1,483
181至365日	-	17,590
1年以上	-	1,163
	<b>4,484</b>	20,236
	<b>2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收附屬公司非控股股東款項	<b>75,934</b>	46,422
應收關連方款項	<b>2,145</b>	7,228
應收一間聯營公司款項	<b>1,318</b>	1,105
應收一名董事款項		
非即期	<b>78</b>	-
即期	<b>12</b>	-
	<b>90</b>	-

與董事的結餘為本集團授予唐學斌的住房貸款人民幣90,000元。有關住房貸款按年息5.4%計息，將於10年內償還。根據住房貸款協議的條款，將於1年內償還的人民幣12,000元分類為流動資產，1年以後償還的人民幣78,000元則分類為非流動資產。

除上述應收一名董事款項外，與同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方及一間聯營公司的餘下結餘均屬非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 14. 指定為按公允值計入損益的金融資產

指定按公允值計入損益的金融資產包括a)一間信譽良好的證券公司發行的貨幣市場基金投資及b)透過本公司董事所控制關連公司深圳市彩付寶網絡有限公司所擁有網上平台投資的債務。

證券公司不保證貨幣市場基金投資的回報及本金額，而基金的價值根據相關投資的表現變動，主要包括政府債權證、國債、公司債券及短期定期存款等中國債務投資。債務投資的回報及本金額獲本公司同系附屬公司深圳市合和年投資諮詢有限公司(「深圳市合和年」)提供保證，債務的價值根據相關投資的表現變動，主要包括中國的公司債券和個人債務。

由於上述投資受管理及按公允值基準評估表現，故上述投資已於初步確認時指定為按公允值計入損益。於2016年6月30日，投資的本金額為人民幣57,179,000元(2015年：人民幣19,200,000元)。董事認為，有關投資於2016年6月30日的公平值與其本金額相若。

## 15. 貿易應付款項

	<b>2016年 6月30日</b>	2015年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<b>97,082</b>	80,231

以下為於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	<b>2016年 6月30日</b>	2015年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
0至60日	<b>74,226</b>	60,805
61至180日	<b>11,054</b>	9,367
181至365日	<b>2,687</b>	6,574
1年以上	<b>9,115</b>	3,485
	<b>97,082</b>	80,231

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 16. 其他應付款項及應計款項

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按包幹制計算的代表住宅社區住戶收款	41,890	50,181
根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款	13,460	3,367
應計上市開支	—	670
客戶墊款	99,431	78,837
已收按金	58,278	41,217
其他應付稅項	49,903	47,843
應付租金	1,705	1,745
應計員工成本	54,512	58,559
退休福利供款撥備	62,280	60,998
其他應付款項及應計費用	40,752	33,609
就收購附屬公司應付代價	60,851	44,151
應收第三方貸款(附註)	12,200	—
	<b>495,262</b>	<b>421,177</b>

附註：於2016年6月，本集團(a)與其客戶深圳市龍興世紀投資有限公司(「深圳龍興」)訂立貸款協議以取得貸款人民幣10,700,000元，由2016年6月28日至2016年8月28日止為期兩個月。根據本集團與深圳龍興訂立的協議，有關款項為無抵押並於融資期間按年息10%計息；及(b)與其供應商深圳市正嘉傑科技有限公司訂立貸款協議以取得貸款人民幣1,500,000元，由2016年6月27日至2016年7月27日為期一個月。該貸款為無抵押及不計息，並已於2016年7月7日償還。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 17. 應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、一名聯繫人及一間合資企業款項

於報告期末，本集團有以下應付關連方的重大結餘：

	<b>2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付同系附屬公司款項		
非貿易性質	<b>18,646</b>	4,734
貿易性質	<b>32,147</b>	-
	<b>50,793</b>	4,734
應付同系附屬公司款項		
非流動	<b>1,452</b>	-
流動	<b>49,341</b>	4,734
	<b>50,793</b>	4,734

應付同系附屬公司的貿易結餘主要為就預售服務及工程服務作出的預付款項。

於報告期末，根據發票日期，應付同系附屬公司的貿易結餘的賬齡介乎0至30日。

於本中期期間，本集團向本集團同系附屬公司深圳市前海花樣年金融服務有限公司借貸人民幣2,000,000元以購買其設備。貸款按年利率13.18%計息，將於2021年6月15日到期。貸款由附屬公司非控股股東及獨立第三方共同擔保。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 17. 應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、一名聯繫人及一間合資企業款項(續)

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付附屬公司非控股股東款項		
非流動	740	816
流動	25,715	30,125
	<b>26,455</b>	30,941
應付一名聯繫人款項	5,145	5,040
應付一間合資企業款項	250	94

應付非控股股東慕曉明的款項人民幣979,000元(2015年：人民幣1,055,000元)屬非貿易性質、無抵押及按年息8.9%計息，於截至2020年12月31日止年度到期。

除上述款項外，與付上述關連方的餘下結餘均屬非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。



# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 18. 借款

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	489,990	542,990
無抵押銀行貸款	58,371	50,000
	<b>548,361</b>	592,990
浮息借貸	498,361	592,990
定息借貸	50,000	-
	<b>548,361</b>	592,990
應償還賬面值：		
一年內	108,371	302,990
超過一年但不超過兩年	180,000	-
超過兩年但不超過五年	259,990	290,000
	<b>548,361</b>	592,990
減：流動負債項下所示於一年內到期的款項	<b>(108,371)</b>	(302,990)
非流動負債項下所示款項	<b>439,990</b>	290,000

到期款項乃基於相關貸款協議所列載的計劃償還日期。所有銀行借款以人民幣計值。

本集團借貸的實際利率及合約利率範圍如下：

	2016年 6月30日 (未經審核)	2015年 12月31日 (經審核)
浮息借貸		
基準利率	+ 0.46% 至 + 0.87%	+ 0.49% 至 + 0.97%
中國人民銀行基準存款利率	+ 1.80%	+ 1.80%
銀行同業基準拆息	+ 1.36%	-
定息借貸	3.45%	-

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 19. 公司債券

於2016年1月29日，本公司的全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司發行本金總額為人民幣100,000,000元的境內公司債券（「公司債券」）。

公司債券由本公司的同系附屬公司花樣年集團（中國）有限公司擔保，按象徵式年利率6.7%計息，有關利息自2016年1月29日起每年支付。發行價為本金額的98.8%。實際年利率為7.91%。公司債券將於2019年1月28日到期。

債券於本中期期間的變動載列如下：

	人民幣千元
於2016年1月1日（經審核）	—
發行日期的所得款項淨額	96,877
利息開支	3,214
<hr/>	
2016年6月30日（未經審核）	100,091

## 20. 股本

	股份數目	款額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定		
於2016年1月1日及2016年6月30日	50,000,000,000	5,000,000
<hr/>		
已發行及繳足		
於2016年1月1日及2016年6月30日	1,000,119,000	100,012
於簡明財務報表列示		79,325

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 21. 購股權計劃

下表披露於截至2016年6月30日止期間董事、僱員及若干附屬公司非控股股東所持本公司購股權的變動：

承授人類別	披出日期	歸屬期	於2016年	期內註銷／			於2016年
			1月1日	期內授出	失效	期內行使	6月30日
			尚未行使 千份	千份	千份	千份	尚未行使 千份
董事	2014年9月29日	不適用	560	-	-	-	560
		29/9/2014 – 28/9/2015	1,270	-	-	-	1,270
		29/9/2014 – 28/9/2016	1,270	-	-	-	1,270
		29/9/2014 – 28/9/2017	711	-	-	-	711
	2015年4月30日	30/4/2015 – 29/4/2016	477	-	-	-	477
		30/4/2015 – 29/4/2017	477	-	-	-	477
		30/4/2015 – 29/4/2018	476	-	-	-	476
	2016年3月18日	18/3/2016 – 17/3/2017	-	487	-	-	487
		18/3/2016 – 17/3/2018	-	487	-	-	487
		18/3/2016 – 17/3/2019	-	486	-	-	486
			5,241	1,460	-	-	6,701
僱員及若干 附屬公司 非控股股東	2014年9月29日	不適用	5,680	-	(42)	-	5,638
		29/9/2014 – 28/9/2015	12,660	-	(718)	-	11,942
		29/9/2014 – 28/9/2016	12,660	-	(718)	-	11,942
		29/9/2014 – 28/9/2017	6,859	-	(678)	-	6,183
	2015年4月30日	30/4/2015 – 29/4/2016	7,795	-	(532)	-	7,262
		30/4/2015 – 29/4/2017	7,795	-	(532)	-	7,262
		30/4/2015 – 29/4/2018	7,794	-	(533)	-	7,261
	2016年3月18日	18/3/2016 – 17/3/2017	-	10,929	(318)	-	10,611
		18/3/2016 – 17/3/2018	-	10,929	(318)	-	10,611
		18/3/2016 – 17/3/2019	-	10,929	(319)	-	10,610
			61,243	32,787	(4,708)	-	89,322
總計			66,484	34,247	(4,708)	-	96,023

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 21. 購股權計劃(續)

就於本中期期間授出的購股權而言，本公司股份於授出日期2016年3月18日的收市價為5.76港元。二項式期權定價模型已用於估計購股權的公允值。用於計算購股權公允值的變項及假設乃基於本公司的最佳估計作出。購股權的價值按若干主觀假設的不同可變因素變動。該模型的輸入數據如下：

	2016年3月18日
市價	5.76港元
行使價	5.76港元
預期波幅	46.20%
無風險利率	1.27%
預期股息收益率	1.55%

本集團就本公司所授出購股權確認截至2016年6月30日止期間總開支人民幣51,164,000元(2015年：人民幣31,287,000元)。

## 22. 收購附屬公司

所收購附屬公司名稱	成立／ 註冊成立地點	收購日期	所收購 股本權益	代價
				人民幣千元
婁底市和園物業服務有限公司	中國	1月	51%	300
襄陽美溢達物業服務有限公司	中國	1月	80%	3,600
包頭市眾聯行物業服務有限公司	中國	1月	80%	3,580
寧夏藍山之家物業服務有限公司	中國	2月	80%	— (附註)
合浦縣南珠物業服務有限責任公司	中國	4月	80%	8,000
連雲港市鴻鑫物業管理有限公司	中國	4月	70%	3,000

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 22. 收購附屬公司(續)

所收購附屬公司名稱	成立／ 註冊成立地點	收購日期	所收購 股本權益	代價 人民幣千元
長沙美景物業管理有限公司	中國	4月	70%	5,000
重慶泓山物業管理有限公司	中國	6月	87%	81,749
成都嘉迅物業管理有限公司	中國	6月	100%	12,104

附註：代價低於人民幣1,000元。

所收購附屬公司主要業務為提供物業管理服務，進行收購事項的目標為擴大物業管理服務。

所有收購事項均為與獨立第三方進行的收購事項。

### 已轉讓代價

	<b>2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>
現金代價	<b>51,288</b>
於過往年度支付的按金	<b>8,900</b>
計入其他應付款項的一年內到期應付代價	<b>57,145</b>
	<b>117,333</b>

收購相關費用並不重大，並已自收購成本扣除，以及於簡明綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」項下確認為本年度開支。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 22. 收購附屬公司(續)

於收購日期所收購資產及所確認負債如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	304
無形資產	42,244
貿易應收款項	31,739
其他應收款項及預付款項	4,593
代表住戶作出付款	1,335
應收本公司若干附屬公司款項	3,925
應收附屬公司非控股股東款項	23,766
銀行結餘及現金	13,119
貿易應付款項	(6,710)
其他應付款項及應計款項	(31,800)
代表住戶收款	(15,637)
應付本公司若干附屬公司款項	(3,374)
稅項負債	(1,819)
遞延稅項負債	(10,562)
	<b>51,123</b>

於截至2016年6月30日止期間所收購於收購日期總合約款項人民幣65,358,000元的貿易及其他應收款項與其公允值相若。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 22. 收購附屬公司(續)

### 收購產生的商譽

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
已轉讓代價	117,333
加：非控股權益	6,602
減：所收購可識別資產淨值的公允值	(51,123)
<hr/>	
收購產生的商譽	<b>72,812</b>

就截至2016年6月30日止期間而言，本集團已確認有關收購物業管理分部項下附屬公司的無形資產人民幣42,244,000元。

於截至2016年6月30日止年度收購產生的商譽預期概不可用作扣稅。

### 收購產生的淨現金流出

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於本期間支付的現金代價	(51,288)
所收購的銀行結餘及現金	13,119
<hr/>	
	<b>(38,169)</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 23. 融資租賃承諾

本集團作為出租人

於報告期末，本集團就不可撤銷經營租約項下投資物業與租戶訂約的未來最低租賃付款於以下期間到期：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
一年內	49,638	44,646
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	84,926	91,939
超過五年	2,084	236
	<b>136,648</b>	136,821

本集團作為承租人

於報告期末，本集團就不可撤銷租約項下土地及樓宇承擔的未來最低租賃付款於以下期間到期：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
一年內	45,157	5,190
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	164,026	5,877
超過五年	403,809	-
	<b>612,992</b>	11,067



# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 24. 資本承擔

	<b>2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於綜合財務報表撥備有關收購附屬公司的已承諾的代價	<b>103,207</b>	84,556
已訂約但未於綜合財務報表撥備有關收購物業、廠房及設備的資本開支	<b>6,340</b>	3,695
已授權但未訂約有關收購物業、廠房及設備的資本開支的已承諾的代價	<b>31,191</b>	39,575

## 25. 金融工具之公允值計量

下表提供有關釐定公允值方式的資料(特別是估值技術及所用輸入數據)以及根據公允值計量輸入數據的可觀察程度將公允值計量分類的公允值層級(第1至3級)。

- 第1級公允值計量源自相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第2級公允值計量為資產或負債可直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察所得的輸入數據(歸入第1級的報價除外)。
- 第3級公允值計量源自估值技術,包括有關資產或負債並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)的輸入數據。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 25. 金融工具之公允值計量(續)

除以下金融資產及金融負債外，董事認為於綜合財務報表以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

	於下列日期的公允值		
	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允值層級
分類為可供出售投資的中國上市股本證券	129,397	–	第1級
指定為按公允值計入損益的金融資產	49,278	19,200	第2級
指定為按公允值計入損益的金融資產	7,227	–	第3級
公司債券	98,276	–	第3級

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 26. 關連方披露

### (a) 關連方交易

除於簡明綜合財務報表其他部份披露的關連方交易外，本集團於中期期間與關連方進行以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>工程服務收入</b>		
同系附屬公司	<b>12,783</b>	17,377
一間聯營公司：		
深圳市越眾物業管理有限公司	<b>211</b>	—
<b>預售服務收入</b>		
同系附屬公司	<b>3,873</b>	6,332
<b>銷售協助服務費收入</b>		
潘軍先生控制的實體：		
惠東縣大亞灣三角洲俱樂部有限公司	<b>585</b>	—
一間同系附屬公司：		
深圳市合和年投資諮詢有限公司	<b>12,941</b>	—
<b>利息開支</b>		
非控股股東：		
慕曉明	<b>85</b>	73
<b>利息收入</b>		
本公司董事：		
唐學斌	<b>2</b>	—

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 26. 關連方披露(續)

### (b) 主要管理人員酬金

於中期期間的主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	7,672	4,520
僱傭後福利	33	20
以股份作出的付款	13,693	5,563
	<b>21,398</b>	10,103



於中華人民共和國的公司總部

中國廣東省深圳市留仙大道梅龍路彩生活大廈12樓

郵政編碼:518100 傳真: 86-755-3393 0881

電話:4008-893-893 [Http://www.colourlife.gw.com](http://www.colourlife.gw.com)

