



2017中期報告

— 股票代碼：1778 —

彩生活服務集團有限公司

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
業務概覽	8
財務回顧	20
企業管治及其他資料	28
權益披露	35
簡明綜合財務報表審閱報告	38
簡明綜合損益及其他全面收益表	39
簡明綜合財務狀況表	41
簡明綜合權益變動表	43
簡明綜合現金流量表	45
簡明綜合財務報表附註	47



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

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

翟慧婷女士

授權代表

唐學斌先生
翟慧婷女士

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

Conyers 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

1. 2017年6月，彩生活服務集團有限公司(「公司」，連同其附屬公司，以下簡稱「集團」)榮獲中國指數研究院頒發的「2017中國物業服務百強滿意度領先企業」稱號。
2. 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2017中國物業服務百強企業綜合實力TOP10」稱號。
3. 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2017中國物業服務百強企業成長性TOP10」稱號。
4. 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2017中國特色物業服務領先企業—智慧社區」稱號。
5. 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2009-2017連續九年中國物業服務百強企業」稱號。
6. 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2017中國物業服務百強企業服務規模TOP10」稱號。



榮譽與獎項

- 2017年6月，集團被中國指數研究院與中國房地產大數據聯盟接納為成員單位。
- 2017年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的2016年「社區服務平台全球最大稱號」。
- 2017年6月，集團全資子公司深圳市彩生活服务集團有限公司榮獲深圳市物業管理行業協會頒發的「2016年度深圳市物業服務企業綜合實力50強」稱號。
- 2017年6月，集團全資子公司深圳市彩生活服务集團有限公司榮獲深圳市物業管理行業協會頒發的「2016年度物業管理業主滿意度深圳指數(抽樣單位)領先30」稱號。



主席報告



尊敬的各位股東，

截至今年，彩生活上市正好3年時間。過去的3年裡，彩生活取得的成績非常令人興奮。截至2017年6月底，我們向2,335個社區提供物業管理服務，總建築面積達到420.2百萬平方米，平台服務面積達到848.9百萬平方米；我們的平台已經有了4,121,000用戶，上半年交易額突破人民幣2,393.5百萬元。我們的平台已經具備有行業美譽度，也逐漸帶來行業的企業用戶，目前我們已經通過平台與28家物業管理企業輸出合作。平台增值分部利潤貢獻佔比已經實現約30.1%，在行業中遙遙領先。對於這三年以來的卓越表現，我深感驕傲。那麼具體來看看我們過去半年所取得的具體成績。

構建被行業價值認同的平台

一直以來，彩生活堅持將「物」的管理，轉為對「人」的服務。正是秉承這個理念，本集團一方面專注於對社區項目的升級改造和自動化、標準化、集約化精細管理，另外一方面，構建起圍繞社區場景的互聯網服務平台。

2017年6月1日，本集團連續9年獲得中國指數研究院頒發的「中國物業服務百強」的稱號。如果說服務是我們的基礎，那麼同行物業管理公司，通過平台輸出合作加入到彩之雲平台，則是彩生活價值被行業逐漸認同和接受的佐證。

主席報告

我們欣喜地看到，彩生活的平台構建已逐步成型，同時形成了平台輸出到其他物業公司的趨勢。我們認為，這也是行業升級轉型的必然趨勢。平台輸出合作在不瓜分傳統物業收益的同時，促成物業公司與我們在彩之雲平台上的合作。一方面，幫助其節省技術投入開支，提升物業管理效率；另一方面，幫助平台孵化的垂直服務企業，例如E師傅、E電梯、E停車、E能源等，輸出到合作夥伴所管理的社區，並共享增至服務收益的分成。

2017年上半年，彩生活通過與蘭州城關物業服務集團有限公司、江蘇中住物業服務開發有限公司、湖北雲帆物業服務有限公司等物業公司建立平台輸出合作，逐步實現通過服務面積擴張而獲取平台用戶的目標。2017年上半年，通過平台輸出合作的社區服務面積達到428.7百萬平方米。

我們希望，不斷地通過平台輸出合作的快速擴張方式，讓彩生活社區服務的覆蓋面和覆蓋密度達到一個互聯網平台所需的量級。

不斷高效為更多社區用戶創造價值

彩生活認為，平台的建立，主要依託四個關鍵的要素：入口、場景、內容、應用。我們看到，可以稱之為平台的偉大互聯網公司，無一不是積極推入口與場景的建設，並且將提供內容與應用做到極致。社區有其天然的入口與場景。業主的家庭生活、娛樂、安全、住宅等需求無一不是圍繞這一場景展開的。而電梯口、車行口、人行口也成為社區天然的線下入口。在這樣的優勢背景之下，彩生活着力打造線上入口，與之線下入口相結合。通過物業管理的基礎服務結合平台孵化E化產品提供的生活類服務，提供給用戶豐富的內容。最後通過技術平台和應用進行服務和輸出。

2017年上半年，彩生活構建B2F(即企業到家庭)生態圈的目標基本達成。E師傅、E停車、E能源、「彩富人生」增值計劃，E電梯等生態圈的e化產品，通過服務社區和業主，為社區用戶創造了豐富的價值。截止2017年上半年，E師傅日單量增至15,000單，其中95%來自家庭用戶。「彩富人生」增值計劃上半年累計營業額達到人民幣1,965.6百萬元，同比增長225.9%。與此同時，幫助物業公司進行電梯信息化管理的SaaS(軟件即服務)平台E電梯項目，僅用12個月的時間，即迅速地在彩生活以及非彩生活的社區裏鋪開，上線50,000台梯，成為垂直細分行業的領頭者。還有許多其他優秀的垂直企業，在彩生活構建的社區服務平台上，為家庭用戶提供豐富、有價值的產品和服務。

主席報告

通過平台構建社區服務生態圈，驅動業績增長

彩生活在2017年上半年完成了生態圈的構建。其中的一些企業，也已經開始為平台貢獻可觀的利潤。正是基於生態圈孵化企業的逐漸成長成熟，彩生活才得以構建起平台輸出的戰略體系。

截至2017年6月30日，通過彩之雲平台，以「彩富人生」增值計劃、E能源、E師傅、E電梯等為代表的增值服務，為彩生活貢獻收入達到人民幣110.8百萬元，毛利率達到84.5%。如果把彩生活生態圈比做一個產品生態，那麼生態圈中的每一個垂直服務就好像是一個個APP，互相獨立，又整體形成一股勢能。為生態圈的良好運行提供必要支持。

值得一提的是「彩富人生」產品，在2017年上半年，總計實現收入達到人民幣20.6百萬元。「彩富人生」對於社區服務公司而言是一個革命性的產品，因為它解決了長久以來的痛點：即不斷上漲的社區管理成本和難以上漲的費用之間的矛盾。「物業寶」等產品通過存入一定的現金，可以免去物業費的同時還能獲取一定的收益。對於物業公司而言，提高了管理費的收取率，提高了公司員工的收入。對於用戶而言，與物業「抬頭不見低頭見」的強關係加強了對產品的信任感和使用意願。隨著「彩富人生」增值計劃用戶的不斷增多，它能夠為平台貢獻的利潤是非常具有想像空間的。

與此同時，彩生活住宅也已成爲平台化輸出的重要產品。彩生活住宅基於房產+服務的銷售模式，將彩生活的平台服務與開發商的房產銷售相結合。一方面，彩生活通過彩生活住宅的銷售，獲得物業管理權，另一方面，實現平台產品的對外輸出，通過對購房者返還「飯票」，促成平台孵化產品和服務的成交和達成。截至2017年6月30日止，本年度彩生活住宅已經累計銷售2,743套。

結語

彩生活及彩生活所有的員工感謝那些一直以來支持我們的股東、合作夥伴，讓我們能在社區立足長遠，建立標準和深化鏈接，陪伴我們一路走來。

認為彩生活有一種精神，即持之以恆的專注。正是這種精神，激勵著彩生活在這趟旅程中，一路狂奔。

管理層討論及分析

業務概覽

本集團為全國領先的社區服務運營商。按於2016年12月31日所簽約管理的面積與平台合作的住宅社區總建築面積計算，本集團2017年榮獲中國指數研究院評定為「社區服務平台全球最大」運營商。

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) 以酬金制為住宅社區（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) 以包幹制為住宅社區（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) 向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；(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(iv) 節能服務；
- 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) 網上推廣服務及租賃信息系統軟件；(iii) 住宅及零售單位租賃及銷售協助；及(iv) 其他服務。

物業管理服務

本集團堅持其合約管理總建築面積的擴張戰略。於2017年6月30日，本集團根據管理合約及顧問服務協議的總建築面積達到420.2百萬平方米，同比增長16.7%。根據本集團管理和諮詢服務合約的住宅社區達到2,335個，與2016年末的個數大致相同。本集團管理項目遍佈中國214個城市及一個海外國家（新加坡），實現了合約總建築面積的快速擴張。特別需要強調的是，2017年上半年本集團新增簽約管理總面積主要通過新委聘獲得，是彩生活品牌、服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。

管理層討論及分析

與此同時，「彩生活住宅」的銷售模式得到開發商與業主的認可，累計與36家開發商達成戰略合作協議，其中包括安徽國購集團、西安榮華集團等區域性龍頭開發商。2017年上半年，彩生活住宅銷售模式新進入西安、蘇州、鄭州等城市，已經在全國50個城市全面鋪開，並創新開發出「彩車位」、「彩商鋪」等其他產品。截至2017年6月30日止六個月期間，彩生活住宅累計完成銷售2,743套，同比增長321.4%。彩生活住宅銷售模式的落地，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，積累了大量由開發商返還給業主彩之雲賬戶的「飯票」。飯票作為連接住戶及服務供應商的紐帶，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。

2016年以來，本集團的業務結構轉型已經逐漸明朗，在業務數據以及財務數據方面均得到驗證。2017年增值服務（亦即社區租賃、銷售及其他服務）對本集團的分部溢利貢獻約30.1%。這一方面有賴生態圈產品公司的不斷豐富，而另外一方面，則是業主對於增值服務的接受程度逐漸提高，產品公司在本集團的社區土壤反復驗證，打磨出社區場景下符合業主消費需求的服務產品，不斷帶動增值業務收入及利潤規模的增長。正是由於增值業務的良好發展勢頭，本集團同時推出了平台輸出戰略，通過將彩之雲平台輸出給合作夥伴，使彩之雲平台可以接觸更多非本集團管理的社區及家庭。2017年上半年，本集團先後與蘭州城關物業服務集團有限公司、江蘇中住物業服務開發有限公司、湖北雲帆物業服務有限公司等28家物業管理公司達成合作。截至2017年6月30日，本集團平台服務面積達到848.9百萬平方米，包括自管面積420.2百萬平方米，合作面積178.7百萬平方米及聯盟面積250.0百萬平方米。

管理層討論及分析

地理分佈

截至2017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及城市如下：

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. 泉州
24. 三明
25. 漳州
26. 南雄
27. 龍岩
28. 九江
29. 南平
30. 新餘
31. 肇慶
32. 海口
33. 儋州
34. 福州
35. 汕頭
36. 湛江
37. 井岡山
38. 豐城
39. 吉安
40. 梅州
41. 漳平
42. 三亞
43. 瑞金
44. 文昌
45. 萍鄉
46. 樟樹

華東區

47. 常州
48. 東台
49. 高郵
50. 淮安
51. 江陰
52. 句容
53. 連雲港
54. 南京
55. 南通
56. 上海
57. 蘇州
58. 無錫
59. 蕪湖
60. 鹽城
61. 揚州
62. 常熟
63. 昆山
64. 徐州
65. 杭州
66. 滁州
67. 湖州
68. 阜陽
69. 嘉興
70. 臨沂
71. 烟臺
72. 鎮江
73. 淄博
74. 蚌埠
75. 合肥
76. 濟寧
77. 六安
78. 青島
79. 紹興
80. 太倉
81. 溫州
82. 海寧
83. 濟南
84. 宿遷
85. 泰安
86. 菏澤
87. 淮北
88. 金華
89. 聊城
90. 台州
91. 太和
92. 棗莊
93. 濰坊
94. 東營

西南區

95. 成都
96. 柳州
97. 大理
98. 桂林
99. 南寧
100. 自貢
101. 崇左
102. 百色
103. 貴港
104. 遵義
105. 貴陽
106. 防城港
107. 德陽
108. 廣安
109. 來賓
110. 麗江
111. 綿陽
112. 平南
113. 遂寧
114. 銅仁
115. 宜州
116. 重慶
117. 資陽
118. 安順
119. 北海
120. 廣漢
121. 昆明
122. 廣元
123. 內江
124. 都勻
125. 福泉
126. 龍裏縣
127. 麻江縣
128. 巴中
129. 梧州
130. 畢節
131. 峨眉山
132. 樂山
133. 六盤水
134. 黔東南苗族
侗族自治州
135. 欽州
136. 文山
137. 玉林

東北區

138. 蓋州
139. 哈爾濱
140. 葫蘆島
141. 瀋陽
142. 鐵嶺
143. 營口
144. 調兵山
145. 本溪
146. 長春
147. 盤錦
148. 大連
149. 牡丹江

西北區

150. 西安
151. 銀川
152. 蘭州
153. 韓城
154. 西寧
155. 榆林
156. 寶雞
157. 安康
158. 平涼
159. 漢中

華北區

160. 北京
161. 秦皇島
162. 天津
163. 石家莊
164. 包頭
165. 通遼
166. 烏海
167. 太原
168. 唐山
169. 呼倫貝爾
170. 烏蘭察布
171. 廊坊
172. 大同
173. 保定
174. 長治

華中區

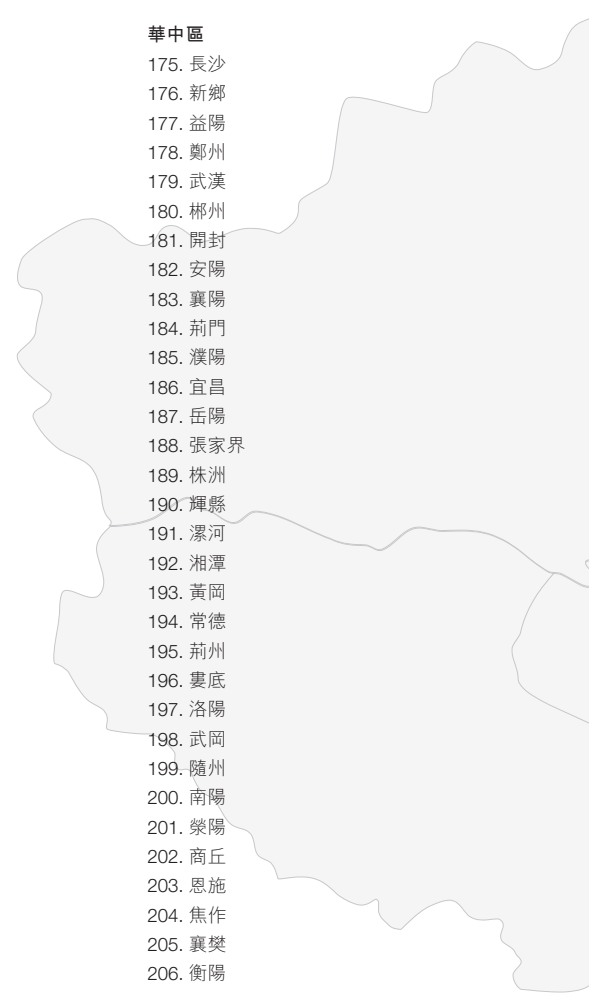
175. 長沙
176. 新鄉
177. 益陽
178. 鄭州
179. 武漢
180. 郴州
181. 開封
182. 安陽
183. 襄陽
184. 荊門
185. 濮陽
186. 宜昌
187. 岳陽
188. 張家界
189. 株洲
190. 輝縣
191. 漯河
192. 湘潭
193. 黃岡
194. 常德
195. 荊州
196. 婁底
197. 洛陽
198. 武岡
199. 隨州
200. 南陽
201. 樂陽
202. 商丘
203. 恩施
204. 焦作
205. 襄樊
206. 衡陽
207. 濟源
208. 潛江
209. 信陽
210. 周口
211. 駐馬店
212. 孝感
213. 邵陽

中國非大陸區域

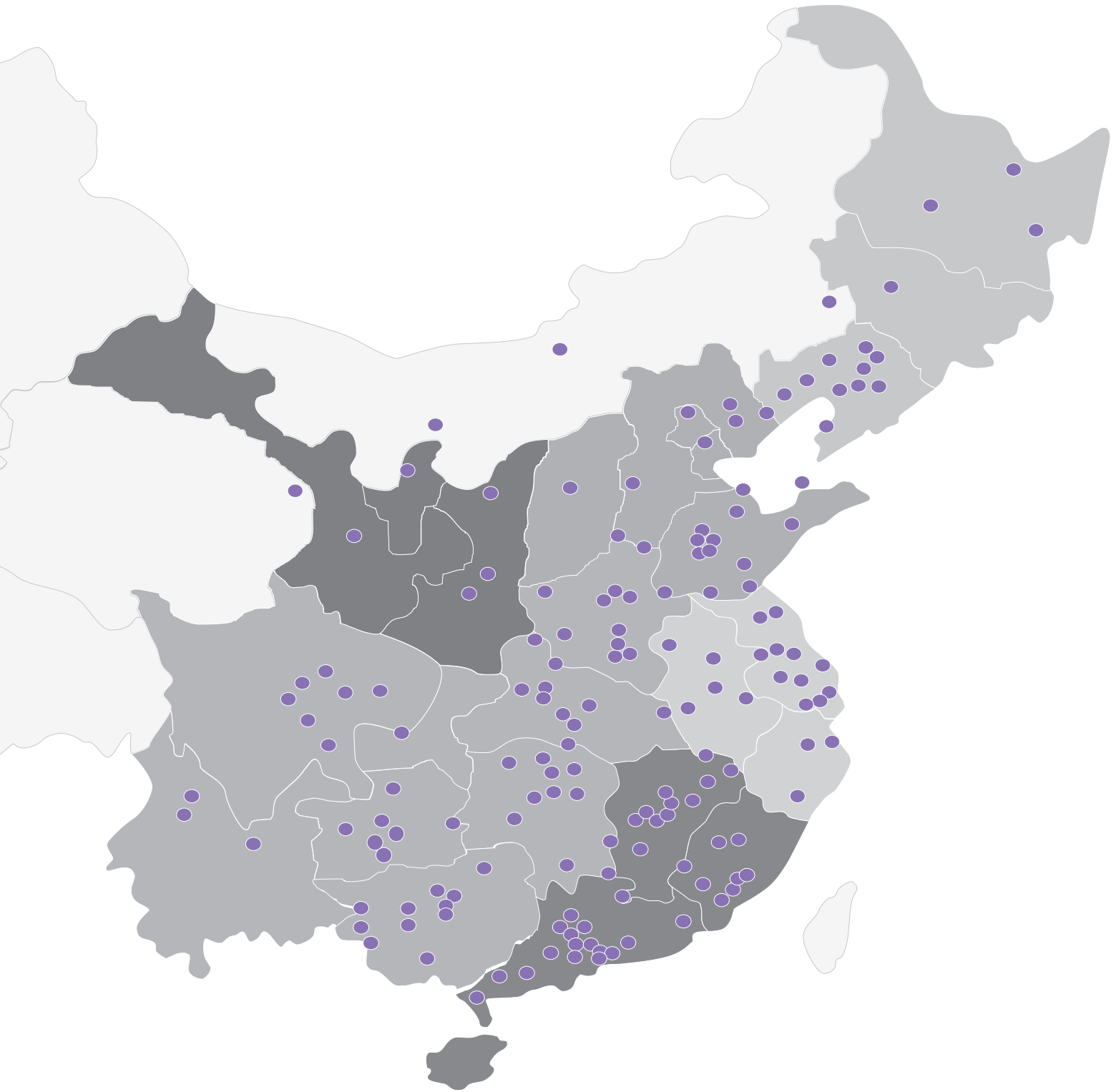
214. 香港

海外區

215. 新加坡



管理層討論及分析



管理層討論及分析

於2017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中國不同地區及海外國家所管理、提供顧問服務以及合作平台服務的住宅社區的總合約管理建築面積及數目：

	於2017年6月30日						於2016年12月31日					
	由本集團管理 合約 管理總 建築面積 (千平方米)		根據本集團的 顧問服務安排 合約 管理總 建築面積 (千平方米)		本集團合作項目 合約 管理總 建築面積 (千平方米)		由本集團管理 合約 管理總 建築面積 (千平方米)		根據本集團的 顧問服務安排 合約 管理總 建築面積 (千平方米)		本集團合作項目 合約 管理總 建築面積 (千平方米)	
	數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目	數目
深圳	9,317	129	753	18	-	-	9,745	132	753	18	-	-
華南 (不包括深圳)	69,975	474	9,724	31	42,896	264	69,657	473	7,265	29	40,635	225
華東 ⁽¹⁾	111,631	742	12,778	52	24,276	244	109,323	711	12,994	51	17,424	169
中國西南	83,474	349	2,435	7	52,062	334	56,701	342	1,993	5	45,703	281
中國東北	10,384	50	4,554	25	-	-	10,284	49	4,554	25	-	-
中國西北 ⁽²⁾	14,557	66	275	2	33,123	330	19,265	92	275	2	4,202	49
華北 ⁽³⁾	16,294	73	3,529	13	1,510	18	16,880	83	4,589	25	199	1
華中 ⁽⁴⁾	66,431	241	3,101	9	24,876	173	64,639	236	5,176	12	16,282	111
中國 非大陸區域	40	16	-	-	-	-	40	16	-	-	-	-
新加坡	987	38	-	-	-	-	987	38	-	-	-	-
總計	383,090	2,178	37,149	157	178,743	1,363	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836

附註：

- (1) 於2017年6月30日，本集團新進軍東營。
- (2) 於2017年6月30日，本集團新進軍漢中。
- (3) 於2017年6月30日，本集團新進軍保定及長治。
- (4) 於2017年6月30日，本集團新進軍孝感及邵陽。

管理層討論及分析

於2017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214個城市及1個海外國家新加坡。截至2017年6月30日，本集團訂約管理2,178個住宅社區，合約管理總建築面積合共約為383.1百萬平方米，並與157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37.1百萬平方米。於2017年6月30日，本集團獲得平台服務面積合共848.9百萬平方米。本集團將主要透過取得新服務委聘及與其他物業管理公司於合作平台服務進行業務擴展。下表載列本集團所管理、提供顧問服務及與其於合作平台服務的住宅社區合計合約管理總建築面積及數目於2017年上半年的變動：

	於2017年6月30日						於2016年12月31日					
	2017		2017		2017		2016		2016		2016	
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		本集團合作項目		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		本集團合作項目	
	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅 社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅 社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅 社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅 社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅 社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅 社區數目
年初	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836	303,473	1,879	18,651	122	-	-
新委任 ⁽¹⁾	35,180	55	156	1	-	-	36,563	159	23,677	66	-	-
收購 ⁽²⁾	2,433	32	-	-	-	-	29,559	191	265	2	-	-
新合作 ⁽³⁾	-	-	-	-	48,593	496	-	-	-	-	124,445	836
由自主管理轉為 顧問服務 ⁽⁴⁾	(454)	(1)	454	1	-	-	-	-	-	-	-	-
由顧問服務轉為 自主管理 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
由自主管理 轉為合作 ⁽⁶⁾	(5,705)	(31)	-	-	5,705	31	-	-	-	-	-	-
終止 ⁽⁷⁾	(5,885)	(49)	(1,060)	(12)	-	-	(12,074)	(57)	(4,994)	(23)	-	-
年末	383,090	2,178	37,149	157	178,743	1,363	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836

附註：

- 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，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- 本集團收購若干其他物業管理行業的公司，以擴大其管理總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- 透過於合作平台服務，本集團取得目標夥伴的固定收益或少數權益，並向目標夥伴輸出其網上平台及垂直應用服務。
- 本集團於若干物業管理合約屆滿時不再重續該等合約。然而，發展商或住戶委員會可能仍有意享用本集團的服務，屆時本集團可與彼等簽訂顧問合約。
- 本集團成功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。
- 本集團向日標夥伴出售大部分權益，將自主管理服務轉為線上平台服務，同時保留少數權益。
- 包括本集團主要基於商業因素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集團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2017年6月30日				於2016年12月31日			
	合約管理		佔物業		合約管理		佔物業	
	總建築面積 (千平方米)	百分比	物業數目	總數百分比	總建築面積 (千平方米)	百分比	物業數目	總數百分比
由花樣年集團以外 的獨立物業發展商 興建的物業	592,894	99.0%	3,668	99.2%	513,477	98.8%	3,145	99.1%
由花樣年集團 興建的物業	6,088	1.0%	30	0.8%	6,088	1.2%	30	0.9%
總計	598,982	100.0%	3,698	100.0%	519,565	100.0%	3,175	100.0%

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

本集團的物業管理服務內容與行業內的其他企業相同，但其組織物業管理服務的方式卻有很大差異。隨著智慧社區建設的深入推進，本集團正在轉變為一個由科技服務主導的現代化服務企業，情況如下：一方面本集團積極獲取互聯網發展帶來的新興技術、注重智能設備的研發與投入，並以此推動管理效率的提升來為社區提供更優質服務體驗。利用互聯網和移動互聯網技術，本集團以總部為中心，建立了強大的數據化「雲」系統、不斷強化「端」的服務承接能力，弱化「管」的層級與範圍，來組織有效的社區服務。同時本集團也將其管理的社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，確保了不同項目客戶體驗的一致性，也為本集團在全國範圍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。

本集團也創新性的使用移動互聯網，優化社區公共服務。E維修、E電梯、E清潔、E安全、E綠化等已經成為基礎社區服務供應商，進一步提升了本集團的服務效率。例如，E維修在保持單位面積維修開支不變的情況下，使本集團設備可用度提升10個百分點；E清潔主要在廣東省推行。在單位面積清潔開支減少10%的情況下，本集團所管理項目中客戶對清潔工作的滿意度提升了5個百分點。

與此同時，本集團積極打造社區服務的線上平台彩之雲APP，將傳統的線下繳付物業管理費、維修、通知以及投訴等功能遷移至線上平台，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也增進了社區業主與本集團的聯繫。同時，本集團根據社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，進一步確保線下的基礎社區服務品質，也將高效瞭解社區業主的即時所需服務，推動相應增值服務的進展，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優勢。

管理層討論及分析

截至2017年6月30日，本集團聘用超過37,132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準會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於2017年6月30日		於2016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	0.35–10.55	1.0–6.9	0.35–10.55	1.0–6.9
華南(不包括深圳)	0.34–3.94	0.60–6.0	0.34–3.94	0.60–6.0
華東 ⁽¹⁾	0.2–8.0	1.2–3.0	0.2–8.0	1.2–3.0
中國西南	0.3–4.0	0.88–4.5	0.3–4.0	0.88–4.5
中國東北	0.4–3.7	2.0–5.0	0.4–3.7	2.0–5.0
中國西北 ⁽²⁾	0.6–1.8	1.1–3.0	0.6–1.8	1.1–3.0
華北 ⁽³⁾	0.64–2.5	1.2–5.2	0.64–2.5	1.2–5.2
華中 ⁽⁴⁾	0.4–4.18	0.4–2.48	0.4–4.18	0.4–2.48
新加坡	1.23	–	1.23	–
香港	4.4–22.0	–	4.4–22.0	–

附註：

(1) 於2017年6月30日，本集團新進軍東營。

(2) 於2017年6月30日，本集團新進軍漢中。

(3) 於2017年6月30日，本集團新進軍保定及長治。

(4) 於2017年6月30日，本集團新進軍孝感及郡陽。

管理層討論及分析

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，物業管理公司訂約為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，本集團按照合約為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2017年6月30日，本集團向中國157個住宅社區訂約提供顧問服務。截至2017年6月30日止年度，本集團就顧問服務產生的收入約人民幣24.9百萬元(2016年：約人民幣16.5百萬元)，或佔2017年上半年總收益的3.3%(2016年：2.9%)。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、品質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為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」)及深圳安彩華能源有限公司，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)；(ii)維修及保養服務；(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；及(iv)節能裝置及能源平台租賃服務。

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改造。2017年上半年，本集團繼續致力於智慧社區建設，其模式由3.3版本升級為4.0版本，新版本在原有基礎上，從多角度社區服務場景出發，更加注重社區入口與場景設計優化，包括無線互聯技術及人臉識別技術的逐步覆蓋，以T+0為結算模式的全新微商圈建設，線上繳費的全面深入推廣，在提升客戶體驗的同時，聯合集團各職能部門及產品部門持續優化社區組織架構，加強各類線上產品在社區的推廣(包括但不限於E繳費、E停車、E電梯、E安全、E維修、E租房、E理財、E清潔、E保養、E回收)。4.0版本旨在進一步從信用、互聯網、新技術等多個層面來打造一個有溫度的智慧社區。2017年上半年集團共完成419個社區的硬件改造(其中部分為對原升級社區的二次升級)，累計升級社區數量達到1,440個，於全部在管社區數量中佔比約61.7%。

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。

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體，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體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體設備出現重大故障而需進行大型維修的可能性。於2017年6月30日，本集團獲委聘為所管理或提供顧問服務的1,540個住宅社區提供維修及保養服務。

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。該等設備由深圳市開元同濟及深圳懿軒科技有限公司投資並透過本集團的設備租賃計劃提供予各住宅社區使用。於2017年6月30日，本集團累計完成1,440個住宅社區完成自動化及其他設備升級項目。

節能服務

本集團向其管理或提供諮詢服務的住宅社區提供節能服務，包括節能設施及能源管理平台租賃服務。

社區租賃、銷售及其他服務

通過十五年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的綫下服務體系，截至2017年6月30日，聘用了超過1,940名客戶經理與社區主任，致力於為業主提供更為便利的服務，與社區居民建立起良好的信任關係，同時高頻度的拜訪與溝通對社區居民的需求以及社區場景的構建有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區住戶的瞭解，本集團專注於打造一個開放式的綫上平台，讓住戶可以透過彩之雲APP與當地各類服務或商品供貨商聯繫，為居民創造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的實用性與用戶體驗在2017年上半年均得到進一步提升。通過不斷優化繳納物業費、服務投訴、服務通知以及掃一掃開社區大門等剛性高頻功能的使用，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平台的黏性。於2017年6月30日，彩之雲APP註冊用戶數增加至約4,121,000人，活躍用戶數增加至約2,434,000人，較2016年同期分別增長約91.7%和約114.8%。隨著本集團對社區入口、社區場景的探索與構建能力的增強，將會進一步促成線上、線下綜合服務平台的打造。

與此同時，本集團持續專注建立開放平台戰略，通過孵化以及價值鏈重構戰略兩條路徑，與多家供貨商垂直應用開展合作，共同探索基於多樣性社區場景的業務拓展。目前，整個生態圈平台已經有超過20家生態圈企業從各個不同維度參與社區服務的，其中E能源、E停車、E租房、E理財等已經貢獻了大額的收益，而專注維修服務的E維修、社區廢舊資源再生循環利用的E回收、電梯管理服務的E電梯、家庭清潔服務的E家幫、裝修服務的E裝修等則處於業務高速發展的快速成長階段。截至2017年6月30日止六個月，彩之雲APP的累計成交金額達到約人民幣2,393.5百萬元。於2017年6月30日，E維修的日單量已經超過15,000單，其中約95%的單量來源於業主家庭；E理財的累計成交總額達到約人民幣2,003.8百萬元，其中彩富人生累計成交金額達到約人民幣1,965.6百萬元，良好的經營數據顯示彩生活生態圈的構建初有成效。2017年6月30日，彩生活舉行社區生態圈上海站啟動儀式，這是深圳彩生活生態圈落地一年後，面向華東市場推出的第二個孵化服務中心，不斷與本集團在上海已有的社區服務資源進行整合，產品公司將獲得高速擴張的市場，同時生態圈亦會吸引更多優秀創業項目加入。

而伴隨彩生活住宅銷售模式的推進，社區居民在彩之雲賬戶中的飯票金額不斷增多。由於飯票的累積，本集團能以更好的議價能力妥善組織供應商，以優惠的價格提供優質產品與服務。飯票作為本集團商業生態圈的連接紐帶，亦將帶動生態圈的進一步完善。

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)網上推廣服務及租賃信息系統軟件；(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助；及(iv)其他。

公共空間租賃協助

公共空間租賃協助住宅社區的實體宣傳空間(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。

管理層討論及分析

網上推廣服務及租賃信息系統軟件

本集團與不同產品及服務供應商合作，並透過本集團營運的線上平台彩之雲APP向業主推廣產品或服務。產品及服務供應商根據其透過彩之雲APP下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。於2017年6月30日，彩之雲平台APP向2,350個住宅社區提供服務。此外，本集團向其提供管理或諮詢服務的項目出租系統或軟件，以提高服務質量及效率。

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。

其他

其他服務包括(i)購物協助；(ii)能源管理服務；(iii)泊車管理服務；及(iv)其他服務。

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(iii)社區租賃、銷售及其他服務。截至2017年6月30日止六個月，總收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣575.1百萬元增加約29.8%至約人民幣746.6百萬元。

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2016年6月30日止六個月約人民幣439.4百萬元增加約31.1%至約人民幣576.2百萬元。

有關增加主要源於：

- (a) 隨著計算收益的總建築面積增加，來自按包幹制收取服務費的收益增加約人民幣132.2百萬元。於2017年6月30日，按包幹制計算收益的總建築面積由2016年同日約32.0百萬平方米增加約20.6百萬平方米至約52.6百萬平方米；
- (b) 由於出售兩間附屬公司，導致相應項目由自主管理轉為合作管理，而該等附屬公司項目收取的物業管理費單位價格較高，故此按酬金制收取的服務費的收益輕微減少約人民幣0.7百萬元。於2017年6月30日，按酬金制計算收益的總建築面積由2016年同日約207.6百萬平方米輕微增加約7.1百萬平方米或約3.4%至約214.7百萬平方米；

管理層討論及分析

- (c) 由於完成預售服務合約，截至2017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2016年6月30日止六個月所收費用減少約人民幣3.1百萬元；
- (d) 由於顧問服務合約下總建築面積增加，根據顧問服務合約收費所得收益增加約人民幣8.4百萬元。於2017年6月30日，根據顧問服務合約計算收益的總建築面積由2016年同日約15.7百萬平方米增加約6.7百萬平方米至約22.4百萬平方米。

由於上述因素，物業管理服務於期內的收益佔本集團總收益約77.2%，較截至2016年6月30日止六個月約76.4%上升0.8個百分點。

一 工程服務

期內，工程服務收益由截至2016年6月30日止六個月的人民幣約64.3百萬元減少約7.3%至約人民幣59.6百萬元。

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 社區維修及保養服務的收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣28.3百萬元減少約27.9%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣20.4百萬元。主要是由於引進了本集團認為能夠提供更高效率和高品質服務的E維修。本集團向E維修收取相應的線上平台使用費，並將該等收入分類至線上增值服務；
- (b) 設備安裝服務收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣21.5百萬元減少約29.8%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣15.1百萬元，乃按完工時間表釐定；
- (c) 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約人民幣3.7百萬元；
- (d) 租賃節能裝置及能源管理平台的服務收益增加約人民幣5.9百萬元，為本集團於2016年下半年引入的新業務。

管理層討論及分析

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2016年同期約人民幣71.4百萬元增至約人民幣110.8百萬元，增幅約55.2%。

社區租賃、銷售及其他服務的增長主要源於：

- (a) 來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費於截至2017年止六個月增加約人民幣17.6百萬元，乃由與本集團合作的公司(旨在借助彩之雲平台的社區用戶優勢)快速發展及本集團計算收益的總建築面積增加所推動。因此，來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費由截至2016年6月30日止六個月約人民幣34.4百萬元增至截至2017年6月30日止六個月約人民幣52.0百萬元，增幅約51.2%；
- (b) 公共空間租賃協助收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣26.6百萬元增加約人民幣1.4百萬元至截至2017年6月30日止六個月約人民幣28.0百萬元；
- (c) 住宅及零售單位租賃及銷售協助收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣8.6百萬元增加約人民幣2.0百萬元至截至2017年6月30日止六個月約人民幣10.6百萬元；
- (d) 其他服務收入由截至2016年6月30日止六個月約人民幣1.8百萬元增加約人民幣18.4百萬元至截至2017年6月30日止六個月約人民幣20.2百萬元，此乃由於本集團於2016年下半年推出多項新業務所致。截至2017年6月30日止六個月的收益主要包括(i)節能管理服務；(ii)停車場管理服務；及(iii)其他服務。

銷售及服務成本

本集團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、保安攝錄機電纜、管道及其他)、公用設施成本、折舊與攤銷及其他。成本中大部分來自包幹制物業管理服務合約以及與物業發展商訂約的預售服務。期內，銷售及服務成本約為人民幣407.1百萬元，較2016年6月30日止六個月約人民幣320.5百萬元增加約27.0%。增幅主要由於收購若干物業管理公司，該等公司按包幹制提供服務。

毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2016年6月30日止六個月約人民幣254.7百萬元增加約人民幣84.8百萬元至約人民幣339.5百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅相若。

期內的整體毛利率由截至2016年6月30日止六個月約44.3%增加1.2個百分點至約45.5%，主要是由於按包幹制提供物業管理服務的毛利率增加。

管理層討論及分析

(i) 物業管理服務

期內，物業管理服務的毛利率由截至2016年6月30日止六個月約34.4%增加2.0個百分點至約36.4%，增加主要是由於向包幹制社區引進彩生活智慧社區模式，導致按包幹制提供物業管理服務的毛利率增加6.3個百分點。該等包幹制社區是由本集團收購的若干物業管理公司所收購的。

(ii) 工程服務

期內，工程服務分部的毛利率由截至2016年6月30日止六個月約52.0%增至約60.8%，增幅為8.8個百分點，增加主要由於提供毛利率較高的節能服務。

(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由截至2016年6月30日止六個月約人民幣70.1百萬元增至約人民幣93.6百萬元，增幅約33.5%。毛利率由截至2016年6月30日止六個月約98.1%減少13.6個百分點至期內約84.5%。減少乃主要來自分租上海彩生活時代廣場之分租業務為負毛利約人民幣10.1百萬元。整棟大樓於2016年11月30日移交予本集團，自始開始攤銷租金。於2017年6月30日，本集團已與承租方達成40份分租協議，為分租業務帶來約人民幣2.4百萬元的貢獻。

其他盈利及虧損

本集團期內的其他盈利及虧損為虧損約人民幣14.1百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的虧損約人民幣17.9百萬元減少約21.2%。虧損減少主要由於(i)期內其他盈利增加約人民幣9.7百萬元；並由(ii)就貿易應收款項所確認撥備由約人民幣7.7百萬元增加約人民幣1.0百萬元至約人民幣8.7百萬元(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)；及(iii)出售物業、廠房及設備以及投資物業的虧損由約人民幣0.9百萬元增加至約人民幣5.8百萬元所抵銷。

其他收入

期內，本集團的其他收入為約人民幣18.5百萬元，較截至2016年6月30日止六個月約人民幣8.4百萬元增加約120.2%。其他收入增加主要由於(i)應收貸款產生利息收入約人民幣13.3百萬元；(ii)無條件政府補助減少約人民幣2.2百萬元所抵銷。

銷售及分銷開支

期內的銷售及分銷開支約人民幣11.4百萬元，較2016年同期約人民幣2.3百萬元增加約395.7%。增幅主要是線上平台彩之雲APP推廣開支增加所致。

管理層討論及分析

行政開支

本集團行政開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣144.2百萬元增至期內約人民幣147.2百萬元，增幅約2.1%。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)本集團業務規模隨著其總管理建築面積增加而擴大，特別是以包幹制收費的總建築面積增加，因而留聘更多後勤人員負責總部管理職能及其他集中管控的服務(如財務及人力資源服務)；及(ii)本集團擴展至新地區/城市，導致本集團部分所收購當地物業管理公司涉及的地區行政開支增加；並由(iii)以股份為基礎付款開支減少約人民幣28.8百萬元所抵銷。

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約人民幣37.8百萬元，較截至2016年6月30日止六個月約人民幣33.1百萬元增加約14.2%，主要由於本集團管理的總建築面積增加導致所回收成本同步增加。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)，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約人民幣49.2百萬元，較截至2016年同期約人民幣11.2百萬元增加約339.3%，主要歸因於(i) 2016年發行的公司債券的利息開支增加約人民幣12.5百萬元；(ii)證券化安排項下資產抵押債券的利息開支增加約人民幣10.3百萬元；及(iii)銀行借款利息開支增加約人民幣14.3百萬元。

購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

於2014年9月29日、2015年4月30日及2016年3月18日，本公司分別向其董事及本公司附屬公司若干少數股東授出45,000,000份、25,000,000份及34,247,488份購股權，行使價分別為每份6.66港元、11.00港元及5.76港元。自截至2017年6月30日止六個月的損益表扣除的購股權開支約人民幣22.4百萬元。

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2016年6月30日止六個月的收益約人民幣4.4百萬元減少約165.9%至期內虧損約人民幣2.9百萬元，主要由於中國多個城市對房地產實施緊縮措施，導致若干投資物業的市值下跌。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣40.5百萬元增加約38.0%至期內約人民幣55.9百萬元，主要由於企業所得稅即期稅項由截至2016年6月30日止六個月約人民幣46.4百萬元增加33.8%至約人民幣62.1百萬元。

管理層討論及分析

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	
	2017年	2016年	金額	百分比
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
香港財務報告準則計算的期內溢利	115,338	85,019	30,319	35.7%
加：				
購股權開支	22,397	51,164	(28,767)	(56.2%)
折舊及攤銷	22,100	17,030	5,070	29.8%
貿易應收款項的呆賬撥備	6,534	5,790	744	12.8%
按酬金制代表住戶付款確認的減值虧損	5,887	6,211	(324)	(5.2%)
期內經調整溢利	172,256	165,214	7,042	4.3%

期內的經調整溢利約人民幣172.3百萬元，較截至2016年同期約人民幣165.2百萬元增加約4.3%。

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、就工程服務收取的設備安裝合約收入以及就社區租賃、銷售及其他服務收取的服務收入。

於2017年6月30日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣326.7百萬元，較2016年12月31日約人民幣278.8百萬元增加約人民幣47.9百萬元，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2016年12月31日約人民幣203.5百萬元增加至2017年6月30日約人民幣245.0百萬元，主要由於：(i) 其他按金增加約人民幣10.5百萬元，主要由於開發線上平台彩之雲APP，導致向合作方及供應商支付的按金增加；(ii) 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約人民幣5.3百萬元；(iii) 就出售附屬公司部分權益導致失去控制權的應收代價約人民幣12.6百萬元；(iv) 因本集團業務擴張令其他應收款項增加約人民幣13.1百萬元。

管理層討論及分析

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。

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。

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2016年12月31日約人民幣114.0百萬元增至2017年6月30日約人民幣157.4百萬元，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2016年12月31日約人民幣596.2百萬元減少至2017年6月30日約人民幣539.3百萬元，主要由於：(i) 按包幹制收取的客戶墊款於期內轉為收益，導致減少約人民幣17.4百萬元；(ii) 期內因結算而導致其他應付稅項減少約人民幣16.8百萬元；(iii) 應計員工成本減少約人民幣16.3百萬元；及(iv) 已收按金以及其他應付款項及應計款項減少約人民幣6.4百萬元。

現金狀況

於2017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911.3百萬元，較2016年12月31日約人民幣1,247.5百萬元減少約26.9%。在本集團的現金總額中，受限制銀行存款約人民幣372.2百萬元(2016年12月31日：約人民幣492.7百萬元)已被質押作為本集團提取貸款的擔保。

財務狀況維持穩健。於2017年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.7倍(2016年12月31日：1.9倍)。

管理層討論及分析

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，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2017年6月30日，撤除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有6,662名僱員(2016年12月31日：約7,727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。

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2017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項下所有守則條文：

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2017年5月24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本期間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、廖建文博士及許新文先生，而譚振雄先生為委員會主席。審核委員會已審閱本期間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」，審閱本期間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本公司購股權於截至2017年6月30日止六個月的變動詳情：

姓名	授出日期	行使價 港元	於授出日期 的股份 收市價 港元	購股權數目			於2017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2017年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使			
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)
董東先生	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	100,000	-	(4)
	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	455,150	-	(1)
				347,650			347,650		(2)
潘軍先生	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)
	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	547,790	-	(1)
林錦堂先生				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)
周鴻禕先生	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)
譚振雄先生	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)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(2)
廖建文博士	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)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(2)
許新民先生	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)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(2)
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	2015年4月30日	11.00	10.88	18,801,113	-	-	18,419,813	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	31,453,738	-	-	31,341,738	-	(4)
	2014年9月29日	6.66	6.66	15,242,451	-	-	15,033,651	-	(1)
			19,433,154			(159,345)	19,273,809		(2)及(5)
總計				90,711,136	-	(861,445)	89,849,691	-	

企業管治及其他資料

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根據購股權計劃條款延展。

股份獎勵計劃

本公司於2016年7月4日通過董事會決議案採納股份獎勵計劃(「**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。

企業管治及其他資料

(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不時釐定承授人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、出售或贖回本公司之證券

截至2017年6月30日止六個月，本公司於聯交所購回合共2,274,000股每股面值0.10港元之股份，總代價為10,407,010港元。所有購回股份已於其後註銷。有關購回由董事進行以提高股東價值。購回詳情如下：

購回月份	購回 股份總數	每股股份 支付之 最高價格 港元	每股股份 支付之 最低價格 港元	總代價 港元
2017年4月	970,000	4.66	4.45	4,422,110
2017年6月	1,304,000	4.63	4.48	5,984,900

除上文所披露者外，於本期間，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2017年6月30日止期間及於2017年6月30日分別約為人民幣28.3百萬元及約人民幣3.3百萬元。

企業管治及其他資料

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2017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 ^{(1)及(2)}	720,988,259	72.16%
	實益擁有人 ⁽³⁾	1,098,940	0.11%
	家族權益 ⁽⁴⁾	450,000	0.05%
		722,537,199	72.32%
董東先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,026,300	0.10%
潘軍先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,255,440	0.13%
周鴻禕先生	實益擁有人 ⁽³⁾	360,000	0.04%
林錦堂先生	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.05%
譚振雄先生	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.05%
廖建文博士	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.05%
許新民先生	實益擁有人 ⁽³⁾	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，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217,031,477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）。
- (4) 該450,000股股份由唐先生的配偶Dai Minglei女士實益擁有。

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」) ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣7,000,000元	70%
	Fantasy Pearl International Limited(「 Fantasy Pearl 」) ⁽²⁾	受控法團的權益	20	20%
	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	9,980,000	0.17%
唐學斌先生	深圳市彩之雲網絡 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣3,000,000元	30%
	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	1,640,000	0.03%
林錦堂先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	2,770,000	0.05%
董東先生	花樣年控股 ⁽³⁾	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2017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2017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
曾寶寶女士	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	722,331,259	72.29%
Ice Apex	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	722,331,259	72.29%
Fantasy Pearl	實益擁有人	1,343,000	0.13%
	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	720,998,259	72.16%
		722,331,259	72.29%
花樣年控股	實益擁有人 ⁽¹⁾	503,956,782	50.44%
	其他權益 ⁽²⁾	217,031,477	21.72%
		720,988,259	72.16%
Splendid Fortune	實益擁有人 ⁽³⁾	217,031,477	21.72%
	其他權益 ⁽⁴⁾	503,956,782	50.44%
		720,988,259	72.16%
蔚成	受控法團的權益 ^{(3)及(4)}	720,988,259	72.16%

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2017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。

簡明綜合財務報表審閱報告

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39至74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2017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

2017年8月24日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	746,628	575,143
銷售及服務成本		(407,080)	(320,457)
毛利		339,548	254,686
其他收益及虧損		(14,082)	(17,860)
其他收入		18,516	8,378
銷售及分銷開支		(11,424)	(2,303)
行政開支		(147,200)	(144,186)
按酬金制向住宅社區支收的開支		37,765	33,088
融資成本		(49,183)	(11,211)
投資物業的公允值變動		(2,867)	4,378
分佔聯營公司業績		213	338
分佔一間合營企業業績		(45)	203
除稅前溢利		171,241	125,511
所得稅開支	4	(55,903)	(40,492)
期內溢利	5	115,338	85,019
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		505	79,397
可供出售投資公允值變動的 遞延稅務影響		(126)	(19,849)
期內其他全面收益，減所得稅		379	59,548
期內溢利及其他全面收益總額		115,717	144,567

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016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		100,669	73,467
非控股權益		14,669	11,552
		115,338	85,019
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		101,048	133,015
非控股權益		14,669	11,552
		115,717	144,567
每股盈利(人民幣分)	7		
— 基本及攤薄		10.09	7.35

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	208,579	180,757
投資物業	9	66,042	92,528
於聯營公司的權益		34,731	7,728
於一間合營企業的權益		805	850
可供出售投資	10	134,590	133,303
無形資產		200,702	210,303
商譽		736,516	749,580
貿易應收款項	11	18,605	8,247
其他應收款項及預付款項	11	7,231	7,489
應收貸款	12	42,500	9,750
遞延稅項資產		27,362	26,506
應收一名董事款項	13	338	343
就收購附屬公司及聯營公司支付的按金		264,659	142,537
		1,742,660	1,569,921
流動資產			
存貨		3,045	2,486
應收客戶的合約工程款項		44,580	41,018
貿易應收款項	11	308,090	270,525
其他應收款項及預付款項	11	237,813	196,027
應收貸款	12	174,733	217,500
代表住戶付款		281,813	259,802
應收同系附屬公司款項	13	101,764	34,550
應收附屬公司非控股股東款項	13	85,853	82,330
應收關連方款項	13	23,552	16,168
應收聯營公司款項	13	30,045	1,434
應收一名董事款項	13	61	60
指定按公允值計入損益的金融資產(「FVTPL」)		173,152	83,275
質押銀行存款		372,176	492,675
銀行結餘及現金		539,163	754,837
		2,375,840	2,452,687
流動負債			
應付客戶合約工程款項		13,561	16,746
貿易應付款項	14	157,421	113,991
其他應付款項及應計款項	14	539,275	596,177
代表住戶收款		93,185	156,442
應付同系附屬公司款項	15	45,393	7,442
應付附屬公司非控股股東款項	15	23,990	32,886
應付聯營公司款項	15	41,292	7,564
應付一間合營企業款項	15	326	326
稅項負債		146,497	136,799
一年內到期的借款	16	255,778	161,506
一年內到期的公司債券	17	31,424	14,436
一年內到期的已發行資產抵押債券	18	20,589	37,642
		1,368,731	1,281,957

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值		1,007,109	1,170,730
總資產減流動負債		2,749,769	2,740,651
非流動負債			
遞延稅項負債		69,297	73,941
應付一間同系附屬公司款項	15	9,302	9,859
一年後到期的借款	16	496,235	498,788
一年後到期的公司債券	17	380,166	388,149
一年後到期的已發行資產抵押債券	18	231,796	237,442
非流動負債總額		1,186,796	1,208,179
資產淨值		1,562,973	1,532,472
資本及儲備			
股本	19	79,126	79,325
儲備		1,407,364	1,379,597
本公司擁有人應佔權益		1,486,490	1,458,922
非控股權益		76,483	73,550
權益總額		1,562,973	1,532,472

第39至74頁的簡明綜合財務報表於2017年8月24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2017年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	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 (附註a)	購股權儲備 人民幣千元 (附註20)	就股份 激勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註21)	重估儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註b)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日(經審核)	79,325	604,515	31,517	118,114	-	-	(62,072)	487,992	1,259,391	41,341	1,300,732
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
派予本公司股東的股息(附註6)	-	(84,695)	-	-	-	-	-	-	(84,695)	-	(84,695)
派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,523)	(1,523)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,602	6,602
若干附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,115	2,115
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)	79,325	519,820	35,608	169,278	-	59,548	(62,072)	557,368	1,358,875	60,087	1,418,962
於2017年1月1日(經審核)	79,325	519,820	41,230	197,155	(9,010)	17,327	(52,989)	666,064	1,458,922	73,550	1,532,472
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	100,669	100,669	14,669	115,338
可供出售投資的公允值變動	-	-	-	-	-	505	-	-	505	-	505
可供出售投資公允值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	(126)	-	-	(126)	-	(126)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	379	-	-	379	-	379
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	379	-	100,669	101,048	14,669	115,717
派予本公司股東的股息(附註6)	-	(86,718)	-	-	-	-	-	-	(86,718)	-	(86,718)
購回股份後註銷(附註19)	(199)	(8,960)	-	-	-	-	-	-	(9,159)	-	(9,159)
派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,803)	(5,803)
收購附屬公司(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	951	951
出售附屬公司(附註23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,884)	(6,884)
確認按股權結算以股份支付的款項(附註20)	-	-	-	28,863	-	-	-	-	28,863	-	28,863
按股權結算以股份支付的款項註銷/ 失效(附註20)	-	-	-	(6,466)	-	-	-	-	(6,466)	-	(6,466)
轉撥	-	-	4,008	-	-	-	-	(4,008)	-	-	-
於2017年6月30日(未經審核)	79,126	424,142	45,238	219,552	(9,010)	17,706	(52,989)	762,725	1,486,490	76,483	1,562,973

簡明綜合權益變動表

截至2017年6月30日止六個月

附註：

- (a) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由在中華人民共和國（「中國」）成立的附屬公司的董事會按照其組織章程細則透過撥出其純利（基於附屬公司的中國法定財務報表）而釐定。法定儲備可用於補足本公司中國附屬公司於上一年度的虧損或轉換成額外資本。
- (b) 其他儲備內錄得的金額乃產生自下列途徑，載列如下：
 - (i) 其他儲備來自收購附屬公司的額外權益及出售附屬公司部分股本權益，乃指代價與非控股權益調整兩者的差額。
 - (ii) 本公司確認花樣年控股集團有限公司（「花樣年控股」）向本公司合資格董事及本集團僱員授出購股權的有關開支並計入其他儲備。

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
經營所得現金		55,030	153,111
已付企業所得稅(「企業所得稅」)		(49,351)	(48,960)
經營活動所得現金淨額		5,679	104,151
投資活動			
已收利息		13,390	5,653
質押銀行存款減少		120,499	59,083
就收購附屬公司及聯營公司已付的按金		(127,352)	(82,199)
就收購股權退還的按金		–	38,000
清償收購附屬公司的應付代價		(2,691)	–
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	22	8,556	(78,614)
出售一間附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)	23(a)	4,839	–
出售附屬公司部分權益以致失去控制權	23(b)	1,128	–
出售物業、廠房及設備所得款項		3,587	2,647
購買物業、廠房及設備		(50,070)	(32,974)
出售投資物業所得款項		24,553	3,966
購買指定為按公允值計入損益的金融資產		(110,697)	(43,678)
贖回指定為按公允值計入損益的金融資產		23,070	7,202
購買可供出售投資		(782)	(50,000)
向聯營公司注資		(15,941)	–
增設應收貸款		(55,508)	–
應收貸款還款		65,525	–
向同系附屬公司作出的墊款		(69,498)	–
同系附屬公司還款		–	22,050
向附屬公司非控股股東墊款		(18,888)	(34,131)
附屬公司非控股股東的還款		15,365	28,385
向關連方墊款		(4,279)	(228)
關連方還款		–	5,311
向聯營公司墊款		(14,447)	(213)
向一名董事墊款		–	(90)
一名董事還款		13	–
其他投資現金流量		–	(2,105)
投資活動所用現金淨額		(189,628)	(151,935)

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
已付利息	(37,877)	(7,997)
已付上市開支	-	(670)
償還資產抵押證券本金	(25,000)	-
發行公司債券所得款項淨額	-	96,877
新籌集借款	253,042	220,561
償還借款	(161,323)	(252,990)
同系附屬公司提供的墊款	39,554	15,051
向同系附屬公司還款	(1,103)	(1,139)
一間合資公司提供的墊款	-	156
聯營公司提供的墊款	9,062	105
附屬公司非控股股東提供的墊款	-	1,390
向附屬公司非控股股東還款	(6,400)	(5,876)
來自若干附屬公司非控股股東的注資	-	2,115
派付予若干附屬公司非控股股東的股息	(5,803)	(1,523)
派付予本公司股東的股息	(86,718)	(84,695)
購回股份的付款	(9,159)	-
融資活動所用現金淨額	(31,725)	(18,635)
現金及現金等價物淨減少	(215,674)	(66,419)
期初現金及現金等價物	754,837	419,478
期末現金及現金等價物	539,163	353,059
呈列為：		
銀行結餘及現金	539,163	353,059

簡明綜合財務報表附註

截至2017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」)附錄十六的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2017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2016年12月31日止的年度財務報表所遵從者相同。

應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂

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香港財務報告準則的修訂：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未實現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度 改進的一部分

本公司董事認為於本中期期間內應用以上香港財務報告準則的修訂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，惟有關應用香港會計準則第7號(修訂本)而須予額外披露的融資活動產生之負債變動(包括現金流產生之變動及非現金變動)將呈列於截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表。

簡明綜合財務報表附註

截至2017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2017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	576,277	59,575	110,776	-	746,628
分部間收益	452	4,615	9,688	(14,755)	-
分部收益	576,729	64,190	120,464	(14,755)	746,628
分部溢利	130,607	31,014	69,582		231,203
投資物業公允值變動					(2,867)
指定為按公允值計入損益的 金融資產的公允值變動					2,250
分佔聯營公司業績					213
分佔一間合營企業業績					(45)
融資成本					(49,183)
利息收入					15,986
以股份為基礎付款開支					(22,397)
其他未分配開支及虧損					(3,919)
除稅前溢利					171,241

簡明綜合財務報表附註

截至2017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					4,378
指定為按公允值計入損益的 金融資產的公允值變動					1,503
分佔聯營公司業績					338
分佔一間合營企業業績					203
融資成本					(11,211)
利息收入					2,391
以股份為基礎付款開支					(51,164)
其他未分配開支及虧損					(1,058)
除稅前溢利					125,511

簡明綜合財務報表附註

截至2017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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	62,091	46,162
新加坡企業所得稅	-	238
遞延稅項	(6,188)	(5,908)
	55,903	40,492

5. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016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	309,996	307,254
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	3,313	877
無形資產攤銷	14,033	9,854
物業、廠房及設備折舊	15,433	12,853
根據經營租賃就租賃物業下的最低租賃付款	21,139	3,490
應收貿易款項的呆賬撥備	8,712	7,720
就按酬金制代表居民付款確認的減值虧損	7,849	8,281

6. 股息

於本中期期間，本公司已就截至2016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(相當於人民幣8.95分)(2015年：10.00港仙(相當於人民幣8.42分))。期內宣派及派付的末期股息總額為人民幣86,718,000元(2016年：人民幣84,695,000元)。

本公司董事不建議就截至2017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2017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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
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)	100,669	73,467
股份數目(千股)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	997,737	1,000,119

於當前及過往中期期間，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司購股權獲行使，原因為購股權行使價高於期初當日/授出日期至期末當日(如適用)的每股平均市價。

8. 物業、廠房及設備

於本中期期間的物業、廠房及設備的變動概述如下：

	總計 人民幣千元
於2017年1月1日(經審核)	180,757
增添	50,070
收購附屬公司(附註22)	163
出售	(6,900)
出售附屬公司(附註23)	(78)
期內折舊	(15,433)
於2017年6月30日(未經審核)	208,579

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

9. 投資物業

	總計 人民幣千元
於2017年1月1日(經審核)	92,528
增添	4,527
於損益確認的公允值減少淨額	(2,867)
出售	(24,553)
出售一間附屬公司(附註23(a))	(3,593)
	66,042
於2017年6月30日(未經審核)	66,042

本集團已竣工投資物業於2017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。估計物業的公允值時，物業目前的用途為其最高及最佳用途。

10. 可供出售投資

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
上市股本證券，按公允值	73,608	73,103
非上市股本證券，按成本	60,982	60,200
	134,590	133,303

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	331,323	284,667
保留應收款項	7,315	4,008
將予發出的發票	21,620	14,948
	360,258	303,623
減：呆賬準備	(33,563)	(24,851)
貿易應收款項總額	326,695	278,772
其他應收款項及預付款項		
按金	52,634	42,137
向員工墊款	41,885	46,025
向供應商預付款項	24,015	26,468
代表深圳市彩之家房地產策劃有限公司(「彩之家」) 就住宅及零售單位租賃協助服務應收客戶款項	22,037	16,760
按包幹制計算的代表住宅社區的住戶付款	32,494	30,102
根據顧問服務安排代表住宅社區的住戶付款	23,619	27,861
應收若干附屬公司前任股東款項	5,371	2,795
出售一間附屬公司的應收對價(附註23(a))	429	-
出售附屬公司部分權益以致失去控制權的應收對價(附註23(b))	12,569	-
其他	29,991	11,368
	245,044	203,516
	571,739	482,288

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

11. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分類為：		
非流動		
貿易應收款項	18,605	8,247
其他應收款項及預付款項	7,231	7,489
	25,836	15,736
流動		
貿易應收款項	308,090	270,525
其他應收款項及預付款項	237,813	196,027
	545,903	466,552
	571,739	482,288

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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	81,306	92,158
31天至90天	68,407	43,229
91天至180天	55,961	44,130
181天至365天	61,220	58,878
超逾一年	71,744	50,280
	338,638	288,675

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

12. 應收貸款

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
西安地聯置業有限責任公司(「西安地聯」)	(a)	96,475	150,000
深圳乾訊科技有限公司(「深圳乾訊」)	(b)	38,000	67,500
上海銀灣生活網絡股份有限公司	(c)	32,500	9,750
其他	(c)	50,258	—
應收定息貸款		217,233	227,250
減：於非流動資產項下列示的金額		(42,500)	(9,750)
於流動資產項下列示的金額		174,733	217,500

附註：

- (a) 於此等簡明綜合財務報表獲授權刊發日期，應收西安地聯款項已悉數償還。
- (b) 於此等簡明綜合財務報表獲授權刊發日期，計入應收深圳乾訊款項人民幣25,000,000元已償還。就餘額人民幣13,000,000元，本集團與深圳乾訊訂立補充協議，以將到期日由2017年6月延長至2018年1月。
- (c) 於本中期期間，本集團就提供人民幣73,008,000元的資金與多名獨立第三方訂立貸款協議。貸款按介乎10.5%至15.0%的年利率計息，並將於2018年3月至2020年1月到期。貸款由獨立第三方所持股權及物業作抵押。於2017年6月30日，預期款項人民幣40,258,000元(2016年12月31日：零)將於一年內償還，分類為流動資產，而預期款項人民幣42,500,000元(2016年12月31日：人民幣9,750,000元)將於一年後償還，分類為非流動資產。

簡明綜合財務報表附註

截至2017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、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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	74,598	2,513
貿易性質	27,166	32,037
	101,764	34,550

於2017年6月30日，江西銀盛房地產開發有限公司及涇川花樣年文化旅遊產業開發有限公司的結餘分別為人民幣50,000,000元及人民幣20,000,000元，計入應收同系附屬公司款項，指本集團所提供貸款。結餘按年利率12%計息。預期款項將於一年內償還，分類為流動資產。

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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	2,398	4,935
31至90日	8,744	9,246
91至180日	1,432	9,838
181至365日	12,381	1,505
1年以上	2,211	6,513
	27,166	32,037

簡明綜合財務報表附註

截至2017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、聯營公司及一名董事款項(續)

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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	85,853	82,330
應收聯營公司款項	30,045	1,434
應收關連方款項		
非貿易性質	3,953	848
貿易性質	19,599	15,320
	23,552	16,168

應收關連方(為花樣年控股的合營企業)的貿易結餘獲授自發票發出日期起一年的信貸期。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關連方的貿易款項結餘的賬齡分析如下:

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	2,947	3,064
31至90日	5,891	6,128
91至180日	8,835	6,128
181日至365日	1,926	-
	19,599	15,320

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收一名董事款項		
非即期	338	343
即期	61	60
	399	403

簡明綜合財務報表附註

截至2017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、聯營公司及一名董事款項(續)

於2017年6月30日，應收本公司董事唐學斌先生的款項人民幣399,000元(2016年12月31日：人民幣403,000元)指本集團就彼購買自有物業授出的房屋貸款。該結餘按5.4%的年利率計息。於2017年6月30日，預期人民幣61,000元(2016年12月31日：人民幣60,000元)的款項將於一年內償還，分類為流動資產，而預期人民幣338,000元(2016年12月31日：人民幣343,000元)的款項將於一年後償還，分類為非流動資產。

除上述應收若干同系附屬公司及一名董事款項外，與同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司及關連方的餘下非貿易結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

14. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	157,421	113,991
其他應付款項及應計款項		
按包幹制計算的代表住戶收款	73,191	54,250
根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款	28,474	9,978
代表網上平台商戶收款	3,906	6,157
客戶墊款	116,266	133,679
已收按金	67,470	80,834
其他應付稅項	35,898	52,698
應付租金	1,537	436
應計員工成本	71,219	78,768
退休福利供款撥備	70,042	78,807
就收購附屬公司應付對價	48,799	48,467
其他應付款項及應計費用	22,473	52,103
	539,275	596,177
	696,696	710,168

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

14. 貿易及其他應付款項及應計款項(續)

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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	81,080	74,277
61至180日	38,817	26,521
181至365日	28,786	9,310
1年以上	8,738	3,883
	157,421	113,991

15. 應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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	54,641	16,190
貿易性質	54	1,111
	54,695	17,301

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

15. 應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司及一間合資企業款項(續)

應付同系附屬公司的貿易結餘指同系附屬公司就提供預售服務及工程服務的墊款。

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付同系附屬公司款項		
非流動	9,302	9,859
流動	45,393	7,442
	54,695	17,301
應付附屬公司非控股股東款項	23,990	32,886
應付聯營公司款項	41,292	7,564
應付一間合營企業款項	326	326

截至2016年12月31日止年度，本集團向本公司同系附屬公司深圳市前海花樣年金融服務有限公司(「深圳前海」)借入人民幣15,360,000元以購買其設備。貸款按介乎13.2%至16.5%的年利率計息及於2016年7月15日至2021年10月15日到期。貸款由本公司一間附屬公司、附屬公司非控股股東及一名獨立第三方擔保。於2017年6月30日，應付深圳前海的結餘為人民幣13,090,000元(2016年12月31日：人民幣14,183,000元)。

除上述應付深圳前海的款項外，應付上述同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司及一間合營企業的餘下非貿易款項均無抵押、不計息及按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

16. 借款

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	553,174	561,684
無抵押銀行貸款	161,979	90,350
無抵押其他貸款	36,860	8,260
	752,013	660,294
減：流動負債項下所示於一年內到期的款項	(255,778)	(161,506)
	496,235	498,788

於本中期期間，本集團獲取新借款人民幣253,042,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣220,561,000元)並償還借款人民幣161,323,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣252,990,000元)。

新籌集借款以人民幣及港元計值，以介乎1.50%至14.00%的年利率計息。

17. 公司債券

公司債券於期內的變動載列如下：

	人民幣千元
於2017年1月1日(經審核)	402,585
利息開支	15,705
支付利息	(6,700)
	411,590
2017年6月30日(未經審核)	411,590

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

18. 已發行資產抵押證券

資產抵押證券於期內的變動載列如下：

	人民幣千元
於2017年1月1日(經審核)	275,084
利息開支	10,297
償還本金	(25,000)
支付利息	(7,996)
<hr/>	
於2017年6月30日(未經審核)	252,385

19. 股本

	股份數目 千股	款額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定		
於2017年1月1日及2017年6月30日	50,000,000	5,000,000
<hr/>		
已發行及繳足		
於2017年1月1日	1,000,119	100,012
購回股份時註銷	(2,274)	(227)
<hr/>		
於2017年6月30日	997,845	99,785
<hr/>		
		款項 人民幣千元
於簡明綜合財務報表列示：		
於2017年6月30日(未經審核)		79,126
<hr/>		
於2016年12月31日(經審核)		79,325

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

20. 購股權計劃

(a) 本公司

下表披露於本中期期間董事、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2017年	期內註銷/失效	期內行使	於2017年
			1月1日 尚未行使 千份			6月30日 尚未行使 千份
董事	2014年9月29日	不適用	520	-	-	520
		29/9/2014 - 28/9/2015	1,064	-	-	1,064
		29/9/2014 - 28/9/2016	1,064	-	-	1,064
		29/9/2014 - 28/9/2017	548	-	-	548
	2015年4月30日	30/4/2015 - 29/4/2016	436	-	-	436
		30/4/2015 - 29/4/2017	435	-	-	435
		30/4/2015 - 29/4/2018	435	-	-	435
	2016年3月18日	18/3/2016 - 17/3/2017	427	-	-	427
		18/3/2016 - 17/3/2018	426	-	-	426
		18/3/2016 - 17/3/2019	426	-	-	426
			5,781	-	-	5,781
僱員及若干 附屬公司 非控股股東	2014年9月29日	不適用	5,535	(70)	-	5,465
		29/9/2014 - 28/9/2015	11,623	(123)	-	11,500
		29/9/2014 - 28/9/2016	11,623	(123)	-	11,500
		29/9/2014 - 28/9/2017	5,968	(53)	-	5,915
	2015年4月30日	30/4/2015 - 29/4/2016	6,244	(127)	-	6,117
		30/4/2015 - 29/4/2017	6,243	(127)	-	6,116
		30/4/2015 - 29/4/2018	6,243	(127)	-	6,116
	2016年3月18日	18/3/2016 - 17/3/2017	10,484	(37)	-	10,447
		18/3/2016 - 17/3/2018	10,484	(37)	-	10,447
		18/3/2016 - 17/3/2019	10,483	(37)	-	10,446
			84,930	(861)	-	84,069
總計			90,711	(861)	-	89,850

本集團就本公司所授出購股權確認本中期期間總開支人民幣22,397,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣51,164,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

20. 購股權計劃(續)

(b) 花樣年控股

下表披露於本中期期間本公司董事及本集團僱員所持花樣年控股購股權的變動：

承授人的類別	授出日期	歸屬期	於2017年	期內註銷/失效 千份	期內已行使 千份	於2017年
			1月1日未行使 千份			6月30日未行使 千份
本公司董事	2011年8月29日	29/8/2011 – 28/8/2012	634	-	-	634
		29/8/2011 – 28/8/2013	1,268	-	-	1,268
		29/8/2011 – 28/8/2014	4,438	-	-	4,438
	2012年10月16日	16/10/2012 – 15/10/2013	861	-	-	861
		16/10/2012 – 15/10/2014	1,722	-	-	1,722
		16/10/2012 – 15/10/2015	6,027	-	-	6,027
			14,950	-	-	14,950
本集團僱員	2011年8月29日	29/8/2011 – 28/8/2012	112	-	-	112
		29/8/2011 – 28/8/2013	224	-	-	224
		29/8/2011 – 28/8/2014	784	-	-	784
	2012年10月16日	16/10/2012 – 15/10/2013	112	-	-	112
		16/10/2012 – 15/10/2014	224	-	-	224
		16/10/2012 – 15/10/2015	784	-	-	784
			2,240	-	-	2,240
總計			17,190	-	-	17,190

21. 股份激勵計劃

本公司董事會於2016年7月4日為本集團若干僱員及本集團顧問(「承授人」)採納一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，鼓勵或獎勵其對本集團作出或可能作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的獨立受託人(「受託人」)收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後可歸屬。

於報告期末，就該等股份支付的總對價人民幣9,010,000元(2016年12月31日：人民幣9,010,000元)自股東權益扣除。

於2017年6月30日，並無向本集團合資格僱員或顧問授出股份激勵計劃持有的股份。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

22. 收購附屬公司

截至2017年6月30日止期間

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 成立地點	收購時間	所收購 股本權益	對價 人民幣千元
福建永嘉商業物業管理有限公司	中國	三月	60%	1,200
武漢天宇弘物業管理有限公司(「武漢天宇」)	中國	三月	80%	4,800
寶鷄聚豐弘遠物業管理有限公司(「寶鷄聚豐」)	中國	三月	70%	3,500
九江中輝恒佳物業服務有限公司	中國	三月	100%	- (附註)

附註：對價少於人民幣1,000元。

於本中期期間，本集團分別向本公司附屬公司的若干非控股股東收購武漢天宇及寶鷄聚豐80%及70%股權。除武漢天宇及寶鷄聚豐收購事項外，其餘附屬公司均購自獨立第三方。

所收購附屬公司的主要業務為提供物業管理服務，而收購事項的目的為擴展本集團物業管理服務。

已轉讓對價

	人民幣千元
現金對價	1,247
於過往年度支付的按金	5,230
計入其他應付款項的一年內到期應付對價	3,023
	<hr/>
	9,500

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」項下確認為期內開支。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

22. 收購附屬公司(續)

截至2017年6月30日止期間(續)

於收購日期所收購資產及所確認負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	163
無形資產	4,432
貿易應收款項	3,602
其他應收款項及預付款項	5,907
代表住戶付款	3,467
應收本公司若干附屬公司款項	5,180
銀行結餘及現金	9,803
貿易應付款項	(62)
其他應付款項及應計款項	(2,665)
代表住戶收款	(22,569)
應付本公司若干附屬公司款項	(1,985)
稅項負債	(205)
遞延稅項負債	(1,108)
	3,960

於本中期期間，已收購貿易及其他應收款項(包括應收本公司若干附屬公司款項)於收購日期的公允值約為人民幣14,689,000元，與合約總金額相若，並不預期將取得重大合約現金流。

收購產生的商譽

	人民幣千元
已轉讓對價	9,500
加：非控股權益	951
減：所收購可識別資產淨值的公允值	(3,960)
	6,491

收購附屬公司產生商譽乃由於業務合併成本包括控制權溢價。此外，就業務合併實際支付的對價包括預計協同效應的好處、收益增長、未來市場發展及業務的集合勞動力相關的款額。

於本中期期間，物業管理分部收購附屬公司的無形資產為人民幣4,432,000元已獲本集團確認。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

22. 收購附屬公司(續)

截至2017年6月30日止期間(續)

預期並無收購產生的商譽可作扣稅之用。就收購各附屬公司所產生非控股權益乃參照被收購方於收購日期的可識別資產／負債淨值所佔比例的份額而進行計量。

收購產生的淨現金流入

	人民幣千元
於本期間支付的現金對價	(1,247)
所收購的銀行結餘及現金	9,803
	8,556

收購對本集團業績造成的影響

於本中期期間，自收購日期起至期末止由被收購方產生並計入本集團額外業務應佔收益及溢利如下：

	截至2017年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	2,644
期內溢利	1,100

倘上述收購於2017年1月1日完成，本集團於本中期期間的總收益及溢利將如下：

	截至2017年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	748,181
期內溢利	115,852

備考資料僅供說明，不一定為本集團於本中期期間原應達致的收益及經營業績(倘收購於2017年1月1日完成)的指標，亦不旨在作為未來業績的預測。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

23. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至2017年6月30日止期間

於2017年3月，本集團向獨立第三方出售其於深圳市匯港物業管理有限責任公司(「深圳匯港」)的全部股權，代價為人民幣5,500,000元。深圳匯港於中國從事提供物業管理服務。

上述交易入賬為出售一間附屬公司。上述交易所出售資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元 (未經審核)
對價以下列方式結付：	
現金	5,071
於一年內到期的應收對價	429
	<hr/> 5,500
就失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	37
投資物業	3,593
商譽	2,644
貿易應收款項	2,706
其他應收款項及應付款項	1,285
可退回稅項	161
應收本公司若干附屬公司款項	6,872
銀行結餘及現金	232
貿易應付款項	(2,759)
其他應付款項及應計款項	(1,146)
代表住戶收款	(792)
應付本公司若干附屬公司款項	(5,334)
應付一名非控股股東款項	(445)
遞延稅項負債	(546)
已出售資產淨值	<hr/> 6,508
出售一間附屬公司的收益：	
對價	5,500
加：非控股權益	1,376
減：已出售資產淨值	(6,508)
	<hr/> 368
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金對價	5,071
已出售銀行結餘及現金	(232)
	<hr/> 4,839

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

23. 出售附屬公司(續)

(b) 出售附屬公司部分權益導致失去控制權

截至2017年6月30日止期間

- (i) 於本中期期間，本集團向獨立第三方出售其於徐州市濱湖花園物業管理有限公司(「徐州濱湖」)的80%股權，對價為人民幣3,680,000元，導致於交易完成後失去控制權。徐州濱湖餘下10%股權分類為本集團於聯營公司的權益，乃由於本集團可對徐州濱湖相關活動行使重大影響力。徐州濱湖於中國從事提供物業管理服務。
- (ii) 於本中期期間，本集團向一間附屬公司的非控股股東崔榮華女士出售其於西安榮鑫物業管理有限公司(「西安榮鑫」)的30%股權，對價為人民幣10,389,000元，導致於交易完成後失去控制權。西安榮鑫餘下30%股權分類為本集團於聯營公司的權益，乃由於本集團可對西安榮鑫相關活動行使重大影響力。西安榮鑫於中國從事提供物業管理服務。

上述交易入賬為出售附屬公司部分權益導致失去控制權。上述交易已出售資產淨值的詳情概述如下：

	人民幣千元 (未經審核)
對價以下列方式結付：	
現金	1,500
於一年內到期的應收對價	12,569
	<hr/> 14,069
就失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	41
商譽	16,911
貿易應收款項	14,200
其他應收款項及預付款項	3,607
代表住戶付款	18,539
應收本公司若干附屬公司款項	24,666
銀行結餘及現金	372
貿易應付款項	(758)
其他應付款項及應計款項	(1,374)
代表住戶收款	(33,833)
應付非控股股東款項	(2,051)
應付本公司若干附屬公司款項	(14,164)
稅項負債	(3,408)
	<hr/> 22,748

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

23. 出售附屬公司(續)

(b) 出售附屬公司部分權益導致失去控制權(續)

截至2017年6月30日止期間(續)

	人民幣千元 (未經審核)
出售附屬公司部分權益導致失去控制權的收益：	
總對價	14,069
非控股權益	5,508
於徐州濱湖及西安榮鑫的保留股權的公允值分類為聯營公司的權益	10,849
減：已出售資產淨值	(22,748)
	7,678
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金對價	1,500
已出售銀行結餘及現金	(372)
	1,128

24. 經營租賃承諾

本集團作為承租人

於報告期末，本集團就不可撤銷經營租約項下樓宇承擔的未來最低租賃付款於以下期間到期：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	44,087	47,023
第一年至第五年內	171,080	170,721
超過五年	398,792	418,821
	613,959	636,565

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

24. 經營租賃承諾(續)

本集團作為出租人

於報告期末，本集團就下列未來最低租賃付款與租戶或住宅社區訂約：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	83,436	67,399
第一年至第五年內	199,608	126,817
超過五年	182,415	58,989
	465,459	253,205

25. 資本及其他承擔

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備有關收購附屬公司的已承諾的對價	13,002	18,142
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備有關收購物業、廠房及設備的資本開支	21,249	21,325

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

26. 金融工具之公允值計量

下表提供有關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)的資料。

- 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)；及
- 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。

	於下列日期的公允值		公允值層級
	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	
指定為按公允值計入損益的金融資產	173,152	83,275	第2級
分類為可供出售投資的中國上市股本證券	73,608	73,103	第3級

本公司董事認為於簡明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。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

27. 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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
工程服務收入		
同系附屬公司	4,373	12,783
一間聯營公司	166	211
預售服務收入		
同系附屬公司	2,670	3,873
顧問服務收入		
關連方、花樣年控股的合營企業	17,673	—
網上推廣服務收入		
一間同系附屬公司	20,986	12,941
節能服務收入		
一間聯營公司	38	—
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	102	—
租賃資訊系統軟件收入		
一間聯營公司	65	—
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	1,358	585
社區租賃、銷售及其他服務分部包含的其他服務收入		
一間聯營公司	16	—
利息開支		
一間附屬公司非控股股東	—	85
一間同系附屬公司	985	—
利息收入		
本公司董事唐學斌先生	9	2
同系附屬公司	2,587	—

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

27. 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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	7,433	7,672
僱傭後福利	260	33
以股份作出的付款	3,085	13,693
	10,778	21,398



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

郵政編號:518100 傳真: 86-755-3393 0881

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

