



# 彩生活服務集團有限公司

Colour Life Services Group Co., Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號:1778

2014 中期報告



把社區服務做到家

# 目 錄



2	公司資料
3	榮譽與獎項
4	主席報告
8	管理層討論及分析
8	財務回顧
16	業務回顧
26	權益披露
29	公司管治及其他資料
31	簡明綜合財務報表審閱報告
32	簡明綜合損益及其他全面收益表
33	簡明綜合財務狀況表
35	簡明綜合權益變動表
36	簡明綜合現金流量表
37	簡明綜合財務報表附註

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

唐學斌先生  
董東先生  
周勤偉先生

### 非執行董事

潘軍先生(主席)  
林錦堂先生  
曾李青先生

### 獨立非執行董事

譚振雄先生  
廖建文博士  
徐俊達先生

## 審核委員會

譚振雄先生(主席)  
廖建文博士  
徐俊達先生

## 薪酬委員會

廖建文博士(主席)  
唐學斌先生  
譚振雄先生  
徐俊達先生

## 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  
徐俊達先生

## 公司秘書

鄭碧玉女士

## 授權代表

唐學斌先生  
鄭碧玉女士

## 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

香港聯合交易所有限公司：1778

## 公司網站

www.colourlife.hk

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 合規顧問

浩德融資有限公司

## 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2014年6月，彩生活服務集團有限公司(「本公司」或「彩生活」)獲中國房地產TOP 10研究組頒發下列獎項：

- 1、2014中國物業服務百強企業
- 2、2014中國物業服務百強企業—2014中國特色物業服務領先企業—社區服務運營
- 3、2014中國物業服務百強企業服務規模TOP10
- 4、2014中國物業服務百強企業成長性TOP10
- 5、2014中國物業服務百強滿意度領先企業

2014年6月，本公司亦榮獲由中國指數研究院、中國房地產指數系統頒發的「2014物業管理居住物業總面積全國第一」稱號。



## 主席報告



### 致尊敬的股東：

2014年的上半年，是彩生活發展歷史上具有重大里程碑意義的一個半年！本著「中國最大社區服務運營商」的定位，秉承「把社區服務做到家」的理念，公司以互聯網思維為導向，不斷地整合社會資源，精雕細琢客戶的每一個需求，迅速的提升物業服務效率。經過12年的高速發展，公司將實體社區變成一個連接線上及線下的互聯網平台，顛覆了傳統的物業管理商業模式，並成功於2014年6月30日在聯交所主板掛牌上市，實現了彩生活一直在努力追求的成為一家治理規範的公眾公司的企業夢想。公司獨特的商業模式得到了投資者的高度認同，與近年來多數新晉內房股上市開盤即破發不同，公司上市首日即大漲21.69%，成為香港資本市場房地產公司股票發行的亮點。

公司的成功上市，為彩生活的發展掀開了新的歷史篇章，是彩生活進一步擴展業務覆蓋範圍和提升收益的戰略部署，是進一步提高公司服務質量、成本收益、發展線上及線下服務平台的重要舉措，是將彩生活打造成全國社區服務行業領袖的有益途徑。

本人謹代表本公司(連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事會」)欣然提呈本集團截至2014年6月30日止六個月(「本期間」)的中期業績報告。截至2014年6月30日，集團錄得收益人民幣163.4百萬元，同比增長49.0%；實現利潤人民幣65.3百萬元，同比增長188.5%；公司擁有人應佔純利為人民幣62.0百萬元，同比增長206.9%。

# 主席報告

## 1、快速擴張，實現跨越

依托強大的品牌認知度和龐大的業務模式，2014年上半年，公司通過收購和全委拓展的形式，實現了管理項目和管理建築面積（「**建築面積**」）的快速擴張，不斷維持著在中國住宅物業管理行業的有利地位。截至2014年6月30日，我們合約管理服務項目已達1,037個，管理服務面積1.62億平方米（「**平方米**」）左右，較2013年12月31日分別增長了64.6%和75.3%，同時我們還為住宅社區提供了顧問服務，進一步擴展了服務平台的覆蓋範圍。

## 2、標準化管理，提升服務質量，實現成本效益

通過實施標準化、集約化及自動化的業務戰略，公司依靠現代技術和網絡科技改造管理項目，鼓勵投訴，持續提高服務質量，為業主提供更加便利、安全、舒適的生活體驗，創造一種多姿多彩的社區生活，客戶滿意度得到顯著提升；同時我們還不斷加強新增管理項目收購環節、整合環節的銜接與配合，縮短整合流程，加速推進自動化及其他設備升級服務一彩空間2.1改造，加快財務實際管控，截至2014年6月30日，公司管理項目實現新增彩空間2.1改造240個，成本效益得到較好體現。

## 3、建設平台，發展線上線下的增值服務

憑藉對管理或提供顧問服務的社區住戶需要的精準定位，我們逐步集成包含基礎維修（**E維修**）、金融服務（**E理財**）等與生活相關的各領域商戶服務資源，開發並推廣了「彩之雲」社區服務手機APP應用軟件，通過構建社區一公里微商圈，將實體社區變成一個連接線上及線下的互聯網服務的線上到線下（「**O2O**」）平台，為社區用戶提供優質的線上線下服務體驗和更為豐富的用戶價值。截至2014年6月30日，社區服務手機APP應用軟件註冊用戶50萬，其中活躍用戶達20多萬。

## 4、加速人才培育，改革機制，突破發展瓶頸

為了保持快速的發展，我們需要大量符合公司管理體系的優秀人才，為此，公司成立了總監工作坊和高管研修班，培養總監等高管，並逐步推進一綫員工經驗分享，在滿足公司人才需求的同時提高了員工的服務意識和生存技能。此外，我們還顛覆性的對一綫員工做了重新定位，改革了薪酬機制並優化了各層級員工的晉升通道，實現了員工能力與激情的提高，努力突破著公司發展瓶頸。

## 主席報告

### 5、 展望與發展

物業管理不僅是對物的管理，更應是對人的服務，我們要把滿足客戶需求、提升客戶滿意度作為出發點及目的。我們把保安，清潔、維修等基礎服務延展到業主合理的生活需求都納入到「彩生活」的服務範疇，更是運用互聯網基因重組傳統物業，將實體社區變成一個基於大數據的互聯網平台。

未來的彩生活將繼續站在行業潮頭，與互聯網緊密融合，打造O2O平台，通過產業鏈的延伸創新業務平台，以積分方式回饋社區住戶，降低傳統業務收費，提升用戶綜合體驗，使數千萬的業主享受到更多、更好、更便宜的社區服務。

### 6、 感謝

彩生活是一個由夢想驅動的公司，我們總在需求思想上的突破，我們不曾放棄，一直堅定而有力的走在路上。我們過往取得和將會取得的成就離不開一直陪伴著我們的客戶、員工、合作夥伴和股東，感謝各位的信任、關注與支持！彩生活，因為與您同行而擁有更強大的信心和品牌，我們將持續為股東和投資者創造實現更高的回報，希望與您一同創造彩色的生活！

# 主席報告



# 管理層討論及分析

## 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。於截至2014年6月30日止六個月總收益約人民幣163.4百萬元較2013年同期人民幣109.7百萬元增加49.0%。收益的增加主要由於(i)總計算收益的建築面積增加及(ii)本集團提供的社區租賃、銷售及其他服務的數量增加。

### 物業管理服務

截至2014年6月30日止六個月，物業管理服務收入為人民幣95.6百萬元，較2013年同期人民幣71.7百萬元增長了33.3%。

其中，

- (a) 增長主要來源於公司的管理建築面積增加帶來的酬金制服務費收入和顧問服務的增長，其分別增加了人民幣18.5百萬元和人民幣10.2百萬元。於2014年6月30日，有效產生收益的管理建築面積為136.5百萬平方米，較2013年同日37.6百萬平方米增加了98.9百萬平方米，增幅超過263.0%。



## 管理層討論及分析

(b) 前期銷售配合服務在2014年上半年與去年同期持平。

2014年上半年的物業管理服務的收入佔整體收入比例為58.5%，較2013年同期的65.3%下降6.8個百分點，主要由於工程服務分部以及社區租賃、銷售及其他服務分部的服務收入增長。

部分寫字樓物業的管理收入，這部分並非彩生活今後專注的業務，同時，為消除本集團與本集團控股股東花樣年控股集團有限公司（「花樣年」）之間的潛在競爭，彩生活將退出純商業的物業管理，其中部分項目已經在2013年退出。



## 管理層討論及分析

### 工程服務

於截至2014年6月30日止六個月，工程服務收入為人民幣35.1百萬元，較2013年同期人民幣19.8百萬元增長77.3%。

工程服務的增長主要來源於(a)隨著有效產生收益的建築面積增長，社區維修及保養服務收入迅速增長，2014年上半年的收入為人民幣22.3百萬元，較2013年同期人民幣5.6百萬元增長298.2%；(b)隨著本公司對社區設備升級改造計劃的推進，對應的社區設備租賃收入在2014年上半年產生了人民幣2.4百萬元收入；並同時抵銷於(c)隨著本公司對外安裝樓宇智能化工程業務的縮減影響的收入減少，2014年上半年的設備安裝服務的收入為人民幣10.4百萬元，較2013年同期人民幣14.3百萬元下降27.3%。

### 社區租賃、銷售及其他服務

於截至2014年6月30日止六個月，社區租賃、銷售及其他服務收入為人民幣32.7百萬元，較2013年同期人民幣18.2百萬元增長79.7%。

社區租賃、銷售及其他服務的增長主要來源於，(a)本集團總計算收益建築面積增長帶動軟件使用費迅速增長，2014年上半年的收入為人民幣13.6百萬元，較2013年同期人民幣2.8百萬元增長385.7%；(b)社區公共空間租賃協助佣金於2014年上半年的收入為人民幣11.5百萬元，較2013年同期人民幣7.8百萬元增長47.4%；(c)其他收入基本整體持平。

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本主要包括人工成本、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、折舊及攤銷以及其他。

於截至2014年6月30日止六個月，銷售及服務成本約為人民幣55.5百萬元，較2013年同期約人民幣50.5百萬元增長10.0%。主要是由於經營規模的擴大，帶來維修及保養成本的增加和設備租賃成本的增加。

### 毛利及毛利率

於截至2014年6月30日止六個月，本公司整體毛利為人民幣108.0百萬元，較2013年同期人民幣59.2百萬元增長82.4%。

於截至2014年6月30日止六個月，整體的毛利率在2014年上半年為66.1%，較2013年同期的54.0%上升12.1個百分點。主要原因是(a)毛利率接近100%的酬金制收入和顧問服務收入的比重上升從而導致毛利及毛利率的同步增長；(b)毛利率較低的包幹制服務收入和前期銷售配合服務的收入佔比逐漸下降。

## 管理層討論及分析

### 其他虧損及 其他收入

於截至2014年6月30日止六個月，工程業務分部的毛利約為人民幣15.8百萬元，較2013年同期約人民幣6.3百萬元增長150.8%。主要原因是(a)毛利率較高的維修保養服務收入的比重上升從而導致毛利及毛利率的同步增長，於2014年上半年，維修保養服務收入毛利約為人民幣11.0百萬元，較2013年同期的約人民幣2.2百萬元增加400.0%；(b)新增毛利率較高的設備租賃服務。作為上述因素的結果，工程服務的毛利率在2014年上半年為45.0%，較2013年同期的31.7%上漲13.3%。

於截至2014年6月30日止六個月，社區租賃、銷售及其他服務業務分部的毛利為約人民幣32.3百萬元，較2013年同期約人民幣17.7百萬元增長82.5%。毛利率繼續保持在接近100%，為98.7%，較2013年同期的97.1%提高1.6個百分點。主要原因是本期間內各項業務的毛利率水平繼續保持在高位，並且各自的銷售收入均有較大增長。

其他虧損於截至2014年6月30日止六個月為虧損約人民幣3.6百萬元，較2013年同期約人民幣2.2百萬元增加63.6%。此增加主要由於在本期間就貿易應收款項計提減值準備人民幣1.4百萬元，較2013年同期的人民幣0.8百萬元，增加人民幣0.6百萬元。

其他收入於本期間為人民幣2.5百萬元，較2013年同期人民幣1.4百萬元增加了78.6%，此增加主要因為收到因稅收貢獻而獲政府無條件補助人民幣0.9百萬元(2013年同期：人民幣0.2百萬元)。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支於截至2014年6月30日止六個月約為人民幣1.4百萬元，較2013年同期人民幣1.5百萬元保持穩定。

### 行政費用

於本期間，行政費用約人民幣17.9百萬元，較2013年同期人民幣24.8百萬元減少27.4%。主要由於集中管控的進一步深化，每一個地區事業部的人員進一步精簡從而導致人員成本較去年同期減少人民幣9.5百萬元，辦公費用較去年同期增加人民幣6.8百萬元。另外由於華東、華南事業部的面積擴展佈局基本完成，大幅減少市場開拓的差旅費成本，導致差旅費減少人民幣2.7百萬元。

## 管理層討論及分析

### 按酬金制向住宅社區支收的開支

本集團可按酬金制向住宅社區支收的開支為本集團各部門(如資訊科技、財務及司庫、人力資源、法律及合規、中央指揮中心及營運管理團隊)產生的總部行政開支及為該等社區提供物業管理服務直接應佔的行政開支。根據相關物業管理合約，本集團有權向相關住宅社區支收該等開支。有關開支經參考下列項目後分配予各按酬金制管理的社區及向其支收：(i)各社區管理處所產生收益，及各管理處貢獻本集團的收益；及(ii)在各社區履行物業管理服務直接應佔的總部開支。

該等支收開支於截至2014年6月30日止六個月計人民幣10.2百萬元，較2013年同期的人民幣7.1百萬元增加43.7%。該等增長主要來源於隨著有效產生收益的管理建築面積增加，小區數量不斷增加從而帶來總部財務、人力資源等人員的增加，導致總部針對小區管理的人員、辦公等成本的同步增長，繼而帶來分攤成本回收的增加。

### 所得稅費用

所得稅費用於截至2014年6月30日止六個月為人民幣24.6百萬元，較2013年同期人民幣10.3百萬元增加138.8%，主要是因為本集團的除稅前溢利增加所致。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括房屋及建築物、家具及辦公設備、工具設備、汽車、固定資產裝修改良、在建工程等。於2014年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣33.3百萬元，較去年同期增加約人民幣9.8百萬元，主要是因為本期智能化工程改造投入增加約人民幣7.8百萬元及新購買了兩套辦公房產，金額約為人民幣3.7百萬元。

### 投資性物業

截至2014年6月30日，本集團所持有的投資性物業約人民幣28.4百萬元(2013年12月31日：人民幣26.7百萬元)，該些投資性物業均由仲量聯行Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited進行評估並出具獨立評估報告。本期投資性物業較2013年增加約人民幣1.7百萬元(6.4%)，主要是由於本期由開發商抵扣所欠管理費共獲得10套房產，另外出售原有3套投資性物業所致。

### 商譽

於2013年6月30日至今，本集團並無收購物業公司，因此本期商譽無變動。經管理層減值評估，相關商譽不存在減值迹象亦無需計提任何減值準備。

## 管理層討論及分析

### 遞延稅項

截至2014年6月30日，本集團因呆賬撥備形成的遞延所得稅資產約人民幣4,542,000元；本集團因節能改造服務確認收入的時間性差異，無形資產攤銷年限差異及投資性房地產評估增值收益形成的遞延所得負債共約人民幣360,000元。

### 應收及其他 應收款項

應收賬款主要包括物業服務收入、工程安裝、維修服務費收入，以及增值服務收入所產生的應收款項。

截至2014年6月30日，本集團應收賬款總額為人民幣81.5百萬元，較2013年12月31日的餘額約人民幣57.2百萬元增加了人民幣24.3百萬元，主要是因為本期本集團有效產生收入之物業管理面積顯著增長，使得小區的維修保養費、顧問費及軟件使用費收入相應增加。

其他應收款項乃預付款項自2013年12月31日約人民幣48.6百萬元增加至2014年6月30日的人民幣49.2百萬元。主要是因為顧問協議下的小區數量增加了306個，因此顧問服務代表住宅社區住戶付款及員工的公務借款分別增加人民幣11.1百萬元及人民幣2.2百萬元；另外，由於設備安裝業務面臨戰略轉型、業務量大幅縮減，因此支付給供應商的預付貨款減少了人民幣4.3百萬元；遞延上市開支去年餘額人民幣7.4百萬元於成功上市後沖抵資本溢價，本期餘額為零。

### 現金、銀行存款及 受限制資金

於2014年6月30日，本集團現金及銀行存款餘額約為等值人民幣802.5百萬元，較2013年約人民幣147.1百萬元增加445.5%。本期現金及銀行存款增加主要來源於上市資金流入約人民幣710百萬元。

### 應付及其他 應付款項

應付及其他應付款項主要包括應付工程服務分包商的款項，根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款、已收按金及其他應付稅項等，具體分析如下：

- 1) 應付賬款由2013年12月31日的約人民幣20.8百萬元減少至2014年6月30日的約人民幣14.4百萬元，主要由於本期承接外部工程業務減少，因此應付工程服務分包商的款項也隨之減少。

## 管理層討論及分析

### 實收資本

### 現金狀況及槓桿比率

2) 其他應付款項及應計款項自2013年12月31日的約人民幣93.3百萬元減少至2014年6月30日的約人民幣64.3百萬元，主要是因為：

- (i) 本公司隨着上市進度支付上市費用進度款，本期尚有人民幣8.7百萬元上市開支未支付，較2013年12月31日減少了人民幣12.3百萬元；
- (ii) 將預收的工程款隨工程進度確認至收入，因為該工程安裝業務面臨戰略轉型，因此預收的客戶墊款較2013年12月31日減少了人民幣8.4百萬元；
- (iii) 本期嚴格按照稅法的規定按時支付稅金，本期應付未付稅金較2013年12月31日減少了人民幣4.2百萬元。

於2014年6月30日，本公司完成首次公開發售，而本公司股份已正式於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板掛牌交易，共籌得資金約人民幣710百萬元，本次首次公開發行完成以後，本公司之已發行股份(「股份」)總數增加至10億股。

於2014年6月30日，本集團現金總額(含現金及受限制銀行存款及銀行存款餘額)約為等值人民幣802.5百萬元，較2013年12月31日人民幣147.1百萬元增加445.5%。本期現金總額的增加主要來源於首次公開發售籌集的所得款項淨額人民幣710百萬元。於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團現金總額均遠大於總借款金額。

財務狀況持續穩健。於2014年6月30日，本集團流動比率(流動資產/流動負債)為4.3倍，較2013年12月31日的1.2倍大幅提高。資產流動性，安全性隨著上市的成功大幅提升。

## 管理層討論及分析



### 匯兌風險

本集團主要集中於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。截至2014年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率有所下降，惟董事預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

### 僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，扣除為酬金制小區所僱傭員工本集團約有1,050名僱員（2013年6月30日：約770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而釐定。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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 業務概覽

於2014年6月30日，彩生活已成功完成分拆及於聯交所主板獨立上市。經扣除上市開支後，上市首日合共籌集所得款項淨額約人民幣710百萬元。

本集團是中國領先的物業管理公司之一。按於2012年12月31日所管理的住宅單位數目計，本集團於2013年獲中國指數研究院評定為中國最大社區服務運營商；按於2013年12月31日所簽約管理的住宅社區面積計算，本集團於2014年獲中國指數研究院評定為2014年物業管理居住物業總面積全國第一。本集團擁有三個主要業務分部：

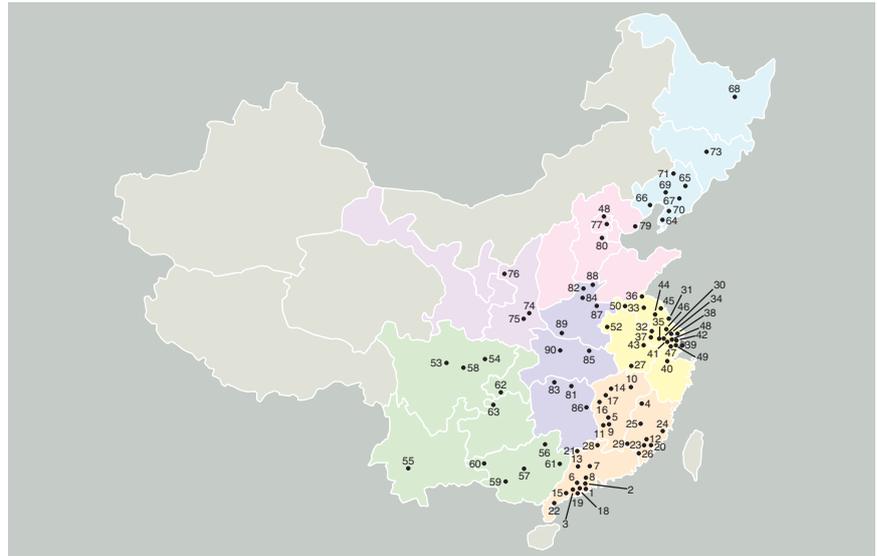
- *物業管理服務*，主要包括：(i)為住宅社區(即附有住宅單位及非住宅性質配套設施的綜合用途物業)提供的保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(ii)為物業發展商提供的預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；及(iii)為地區物業公司提供標準化運營及成本控制、諮詢等顧問服務；
- *工程服務*，主要包括：(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；及(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供的自動化及其他設備升級服務；及
- *社區租賃、銷售及其他服務*，主要包括：(i)公共空間租賃協助；(ii)購物協助；及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。

## 管理層討論及分析

### 物業管理服務

#### 地理分佈

截至2014年6月30日，本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區的所在城市如下：



■ 華南	■ 華東	■ 中國西南	■ 中國東北	■ 中國西北
1. 深圳	30. 常州	53. 成都	64. 蓋州	74. 渭南
2. 東莞	31. 東台	54. 柳州	65. 哈爾濱	75. 西安
3. 佛山	32. 高郵	55. 大理	66. 葫蘆島	76. 銀川
4. 撫州	33. 淮安	56. 桂林	67. 瀋陽	
5. 贛州	34. 江陰	57. 南寧	68. 雙鴨山	■ 華北
6. 廣州	35. 句容	58. 自貢	69. 鐵嶺	77. 北京
7. 河源	36. 連雲港	59. 崇左	70. 營口	78. 承德
8. 惠州	37. 南京	60. 百色	71. 調兵山	79. 秦皇島
9. 景德鎮	38. 南通	61. 貴港	72. 本溪	80. 天津
10. 南昌	39. 上海	62. 遵義	73. 長春	
11. 南康	40. 紹興	63. 貴陽		■ 華中
12. 莆田	41. 蘇州			81. 長沙
13. 清遠	42. 無錫			82. 新鄉
14. 上饒	43. 蕪湖			83. 益陽
15. 陽江	44. 興化			84. 鄭州
16. 宜春	45. 鹽城			85. 武漢
17. 鷹潭	46. 揚州			86. 郴州
18. 中山	47. 宜興			87. 開封
19. 珠海	48. 常熟			88. 安陽
20. 廈門	49. 昆山			89. 襄陽
21. 韶關	50. 徐州			90. 荊門
22. 鶴山	51. 杭州			
23. 南安	52. 滁州			
24. 泉州				
25. 三明				
26. 漳州				
27. 黃梅				
28. 南雄				
29. 龍岩				

## 管理層討論及分析

於本期間，本集團的總合約管理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所管理或提供顧問服務的住宅社區及純商業物業的總合約管理建築面積及數目：

	截至6月30日止六個月							
	2014年				2013年			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	總合約管理建築面積 (千平方米)	數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	數目
深圳	4,730	100	747	19	4,715	99	749	19
華南(不包括深圳) <sup>(1)</sup>	21,505	123	15,315	128	18,087	111	6,017	41
華東 <sup>(2)</sup>	30,253	180	37,773	220	17,147	128	13,908	64
中國西南 <sup>(3)</sup>	9,093	48	9,782	35	8,492	45	3,253	27
中國東北 <sup>(4)</sup>	2,902	20	4,607	27	1,995	12	2,200	4
中國西北 <sup>(5)</sup>	6,513	27	107	2	5,456	17	-	-
華北 <sup>(6)</sup>	6,711	18	946	10	6,745	20	946	10
華中 <sup>(7)</sup>	7,494	54	3,315	26	648	4	1,175	14
小計	89,201	570	72,592	467	63,285	436	28,248	179
純商業物業	-	-	-	-	697	14	42	1
總計	89,201	570	72,592	467	63,982	450	28,290	180

附註：

- (1) 於2014年6月30日包括東莞、陽江、廈門、韶關、鶴山、南安、泉州、三明、漳州、黃梅、南雄、龍岩、佛山、撫州、贛州、廣州、河源、惠州、景德鎮、南昌、南康、莆田、清遠、上饒、陽江、宜春、鷹潭、中山及珠海。
- (2) 於2014年6月30日包括常熟、昆山、徐州、杭州、滁州、常州、東台、高郵、淮安、江陰、句容、連雲港、南京、南通、上海、紹興、蘇州、無錫、蕪湖、興化、鹽城、揚州及宜興。
- (3) 於2014年6月30日包括成都、大理、桂林、南寧、自貢、柳州、百色、崇左、貴港、貴陽及遵義。
- (4) 於2014年6月30日包括蓋州、哈爾濱、葫蘆島、瀋陽、雙鴨山、調兵山、長春、本溪、鐵嶺及營口。
- (5) 於2014年6月30日包括銀川、渭南及西安。
- (6) 於2014年6月30日包括北京、承德、秦皇島及天津。
- (7) 於2014年6月30日包括武漢、襄陽、荊門、安陽、開封、郴州、長沙、新鄉、益陽及鄭州。

## 管理層討論及分析

於2014年6月30日，本集團的覆蓋範圍已延伸至中國90個城市，而本集團在有關城市訂約管理570個住宅社區，合約管理建築面積合共約為89.2百萬平方米，並與467個住宅社區訂立顧問服務合約，合約管理建築面積合共約為72.6百萬平方米。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總合約管理建築面積及數目於往績記錄期內的變動：

	截至6月30日止六個月							
	2014年				2013年			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	總合約管理建築面積 (千平方米)	住宅社區數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	住宅社區數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	住宅社區數目	總合約管理建築面積 (千平方米)	住宅社區數目
期初	63,285	436	28,248	179	32,337	278	1,691	23
新委聘 <sup>(1)</sup>	10,750	54	46,963	306	21,369	80	26,557	156
收購	16,907	97	-	-	11,985	100	-	-
終止 <sup>(2)</sup>	(1,741)	(17)	(2,619)	(18)	(2,406)	(22)	-	-
期末	89,201	570	72,592	467	63,285	436	28,248	179

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，新委聘包括與地區管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 包括本集團主要因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乃主要由本集團控股股東花樣年及其附屬公司(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的合約管理建築面積及物業數目按獨立物業發展商及花樣年集團劃分的明細：

	截至6月30日止六個月							
	2014年				2013年			
	佔總合約 管理建築 面積 (千平方米)	佔總合約 管理建築 面積 百分比	物業數目	佔物業 總數 百分比	佔總合約 管理建築 面積 (千平方米)	佔總合約 管理建築 面積 百分比	物業數目	佔物業 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	154,254	95.3%	1,007	97.1%	84,772	91.9%	598	94.9%
由花樣年集團興建的物業	7,538	4.7%	30	2.9%	7,500	8.1%	32	5.1%
總計	161,792	100%	1,037	100%	92,272	100%	630	100%

### 物業管理服務的 服務範疇

本集團專注：(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。

本集團所提供的物業管理服務包含以下類別：

#### 保安服務

本集團致力提供優質保安服務，以確保本集團所管理的社區受到良好的保護。本集團力求透過設備升級，提高保安服務質素。本集團提供的日常保安服務包括巡邏、進出控制、訪客處理及緊急情況處理。本集團可能委聘第三方分包商提供若干保安服務。

#### 清潔及園藝服務

本集團透過本集團旗下的專門附屬公司或第三方分包商，為本集團所管理的社區提供一般清潔、滅蟲及景觀保養服務。

#### 維修及保養服務

本集團為若干本集團所管理的社區提供維修及保養服務。具體而言，本集團一般負責以下項目的保養：(i)公共空間設施，如升降機、電梯及中央空調設施；(ii)消防安全設施，如滅火筒及火警警報系統；(iii)保安設施，如大閘入口控制及監控攝錄機；及(iv)公用設施，如發電機、水泵及水箱。本集團透過本集團旗下的專門附屬公司或第三方分包商提供該等服務。

## 管理層討論及分析

### 彩生活物業 管理模式

截至2014年6月30日，本集團聘用超過9,000名駐場人員以提供物業管理服務。物業管理費的價格範圍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。

	截至2014年6月30日止六個月		截至2013年12月31日止年度	
	住宅範圍的物業管理範圍		住宅範圍的物業管理範圍	
	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	0.5-8.8	3.5	0.5-8.8	3.5
華南(不包括深圳) <sup>(2)</sup>	0.6-6	-	0.6-6	-
華東 <sup>(3)</sup>	0.1-2.9	1.2	0.1-2.9	1.2
中國西南 <sup>(4)</sup>	0.55-5.68	-	0.55-5.68	-
中國東北 <sup>(5)</sup>	0.7-1.5	-	0.7-1.5	-
中國西北 <sup>(6)</sup>	0.8-3.95	-	0.8-3.95	-
華北 <sup>(7)</sup>	0.4-2.8	-	0.4-2.8	-
華中 <sup>(8)</sup>	0.5-2.48	-	1.38	-

附註：

- (1) 本集團就商業及辦公室空間，以及停車場可能設有不同收費標準。
- (2) 於2014年6月30日包括東莞、陽江、廈門、韶關、鶴山、南安、泉州、三明、漳州、黃梅、南雄、龍岩、佛山、撫州、贛州、廣州、河源、惠州、景德鎮、南昌、南康、莆田、清遠、上饒、陽江、宜春、鷹潭、中山及珠海。
- (3) 於2014年6月30日包括常熟、昆山、徐州、杭州、滁州、常州、東台、高郵、淮安、江陰、句容、連雲港、南京、南通、上海、紹興、蘇州、無錫、蕪湖、興化、鹽城、揚州及宜興。
- (4) 於2014年6月30日包括成都、大理、桂林、南寧、自貢、柳州、百色、崇左、貴港、貴陽及遵義。
- (5) 於2014年6月30日包括蓋州、哈爾濱、葫蘆島、瀋陽、雙鴨山、調兵山、長春、本溪、鐵嶺及營口。
- (6) 於2014年6月30日包括銀川、渭南及西安。
- (7) 於2014年6月30日包括北京、承德、秦皇島及天津。
- (8) 於2014年6月30日包括武漢、襄陽、荊門、安陽、開封、郴州、長沙、新鄉、益陽及鄭州。

於本期間，物業服務行業人工成本持續上漲，為了應對該等上漲趨勢的挑戰並進一步提高物業服務的效率，本集團已經在部份在管項目推行了基於資訊化基礎上的自動化及設備的升級。同時本集團推出了彩之雲網站及其對應的移動通訊設備端的應用，在繳費、尋求維修及

## 管理層討論及分析

保養服務及提交服務投訴方面提供了便利，加強了本集團與社區業主之間的互動和聯繫。本集團相信這將進一步增強其適應移動互聯網時代的社區服務需求的能力，有利於複製本集團對社區的管理模型以及將線下業務向線上進行無縫整合，並對本集團加強集中管控並保持本集團基礎物業服務品質方面提供強而有力的保障，從而進一步擴大本集團在基礎物業管理方面的競爭優勢。

2014年，本集團在基礎物業方面繼續強調物業管理品質的提升，進一步在其管理的小區中推廣其物業管理模式的升級改造，在本集團的線上平台推出更多與社區住戶互動的內容，從而強化彩生活社區服務平台的品牌效應；進一步深化其在全國的戰略布局，使線上線下社區服務平台更具規模效應；持續打造、深化彩生活在社區周邊商圈的資源整合能力、不斷吸引更多商戶到彩之雲平台上為本集團所管理的社區住戶提供更多的商品和服務，從而提高本集團服務平台的客戶粘度，使本集團發展為領先的社區服務平台運營商。

### 顧問服務

為延伸覆蓋範圍、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2014年6月30日，本集團向中國467個住宅社區訂約提供顧問服務。於截至2014年6月30日止六個月，本集團的顧問服務產生的收入為人民幣10.2百萬元(2013年：零元)，或本期間總收入的10.7%(2013年：零)，顧問服務的毛利率為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。

## 管理層討論及分析

### 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」），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。下表載列按服務類別劃分的工程服務分部收益明細：

本集團致力於提供社區自動化安裝服務及租賃服務，是為了提高相關社區的管理效率，從而達到減低物業管理服務成本的目的。

#### 自動化及其他硬件 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

本集團就住宅社區之升降機、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。伴隨本集團彩生活管理模式的進一步深化推廣本集團在下屬管理之住宅社區所有規律的定期保養來減少上述硬件設備出現重大故障而需進行大型維修的設備管理模式。於2014年6月30日，本集團獲委聘為我們所管理或提供顧問服務的597住宅社區提供維修及保養服務。

## 管理層討論及分析

### 社區自動化設備 租賃服務

本集團為下屬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投資並透過本集團的設備租賃計劃提供各住宅社區使用。於2014年6月30日，本集團已分別在約240個住宅社區完成了自動化及其他設備升級。

憑藉本集團對居於本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區的住戶需求的瞭解，本集團策略性地專注為本集團的社區租賃、銷售及其他服務開發一個服務平台，而住戶可透過該服務平台與當地社區租賃、銷售及其他服務供應商連繫。

本集團現時主要透過一個線下服務平台提供社區租賃、銷售及其他服務。住戶可透過本集團的駐場管理處或免費服務熱線直接下達訂單。此外，居住於本集團透過彩生活網站提供線上購物協助的住宅社區的住戶均可在線上下達訂單。本集團於2012年底開始推出線上購物協助平台，並透過彩生活網站經營線上服務平台。

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)購物協助；及(iii)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，並將有關空間出租作貯存空間。

## 管理層討論及分析

### 社區租賃、銷售及其他服務

#### 購物協助

視乎產品或服務類別而定，住戶可透過本集團的駐場管理處、免費服務熱線或覆蓋663個住宅社區(於2014年6月30日)的彩生活網站下達訂單。一般而言，凡購買大米、瓶裝水及食油，住戶會於本集團的駐場管理處或透過免費服務熱線下達訂單。本集團的駐場管理處維持一定存貨水平的瓶裝水，以應付住戶的迫切需要。瓶裝水、食油及大米供應商會根據本集團的訂單將貨物運送至本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區。付款一般於送貨時結清，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。此外，本集團亦購入及維持自家的水果存貨，並將水果售予社區的住戶。

#### 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以租金分租單位予合適租戶。

#### 社區運營平台業務

隨著我們總合約管理建築面積及我們所管理或提供顧問服務的住宅社區數目增長，我們認為大量的住戶及業主將帶來對當地產品及服務的潛在需求。此等住戶及業主一向主要依賴線下渠道搜查大量資料以尋找相關的產品及服務。

# 權益披露

## 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2014年6月30日，本公司董事及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條須存置的登記冊內，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 於股份及相關股份的好倉及淡倉

董事姓名	身份	股份數目	股權的概約百分比
唐學斌先生	受控法團的權益(附註2)	215,981,477 (L)	21.60%
曾李青先生	實益擁有人(附註3)	4,185,001 (L)	0.42%
	實益擁有人(附註3)	4,185,001 (S)	0.42%

附註：

- (1) 字母「L」指於股份的好倉，而字母「S」指於股份的淡倉。
- (2) 唐學斌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持有的股份中擁有權益。
- (3) 曾李青先生為4,185,001股股份的實益持有人，而該等股份乃由第一上海證券有限公司(「第一上海」)代其以信託方式持有。根據第一上海與本公司就第一上海代表若干投資者(包括曾李青先生)認購股份於2013年5月29日訂立的股份認購協議(「股份認購協議」)，曾先生向花樣年授出優先選擇權，據此，倘於禁售期屆滿(即本公司上市日期後第180日)後的任何時間，投資者(包括曾先生)建議出售、出讓、轉讓、質押或抵押彼等持有的任何股份的全部或任何部分的任何直接或間接權益，或就該等權益增設或批准維持任何產權負擔或以其他方式設置產權負擔，或以任何方式處置該等權益，花樣年將擁有該等股份的優先購買權(「優先選擇權」)。

## 權益披露

### (ii) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股本權益／ 相關股份數目	股本權益／ 股權的概約百分比
潘軍先生	深圳市彩之雲網絡科技 有限公司(「彩之雲網絡」) (附註1)	實益擁有人	人民幣 7,000,000元	70%
	Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」)(附註2)	受控法團的權益	20	20%
	花樣年(附註3)	實益擁有人	9,980,000	0.17%
唐學斌先生	彩之雲網絡(附註1)	實益擁有人	人民幣 3,000,000元	30%
	花樣年(附註3)	實益擁有人	1,640,000	0.03%
林錦堂先生	花樣年(附註3)	實益擁有人	2,770,000	0.05%
董東先生	花樣年(附註3)	實益擁有人	560,000	0.01%

附註：

- (1) 彩之雲網絡分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%權益。根據多項架構合約，彩之雲網絡的財務業績已作為本公司附屬公司綜合入賬及入賬，而架構合約的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分別由Ice Apex Limited(「Ice Apex」)及Graceful Star Overseas Limited(「Graceful Star」)擁有80%及20%權益，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。
- (3) 指花樣年在歸屬時間表的規限下授出的購股權。

除上文所披露者外，於2014年6月30日，概無本公司董事及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)的股份及相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括董事根據證券及期貨條例的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任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 權益披露

### 主要股東

於2014年6月30日，據董事所悉，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)或機構於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權益或淡倉：

#### 於股份及相關股份的好倉

股東名稱／姓名	身份	股份／相關 股份數目	股權的 概約百分比
花樣年	實益擁有人(附註1及4)	534,018,523	53.40%
Fantasy Pearl	受控法團的權益(附註2及4)	534,018,523	53.40%
Ice Apex	受控法團的權益(附註3及4)	534,018,523	53.40%
曾寶寶女士	受控法團的權益(附註3及4)	534,018,523	53.40%
Splendid Fortune	實益擁有人(附註5)	215,981,477	21.60%
蔚成	受控法團的權益(附註5)	215,981,477	21.60%

附註：

- (1) 花樣年分別由Fantasy Pearl、TCL(香港)及公眾人士擁有57.16%、15.00%及27.84%的權益。
- (2) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%的權益。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl持有的股份中擁有權益。
- (3) Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士被視為於Ice Apex持有的股份中擁有權益。
- (4) 該等權益包括花樣年於當中擁有優先選擇權的兩項與第一上海及China Bowen Capital Management Co., Ltd. 訂立的股份認購協議所載的30,061,741股股份。
- (5) Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成分別由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%的權益。

除上文所披露者外，於2014年6月30日，概無其他本公司董事或最高行政人員於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。

# 公司管治及其他資料

本公司致力維持良好的公司管治常規，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司深明向股東提高透明度及問責的重要性。董事會相信股東可從良好的公司管治中獲得最大裨益。

董事會由三名執行董事、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。股份於2014年6月30日(「**上市日期**」)於聯交所上市。董事會認為，自上市日期起至本報告日期，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

## 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上市日期至本報告日期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。

## 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、廖建文博士及徐俊達先生，而譚振雄先生為委員會主席。審核委員會已審閱截至2014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2014年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

## 公司管治及其他資料

### 薪酬委員會

本公司已成立符合企業管治守則規定的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、廖建文博士及徐俊達先生組成，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)就本公司所有董事和高級管理層的本公司薪酬政策和架構，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，檢討及批准管理層之薪酬建議；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

本公司已成立符合企業管治守則規定的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、廖建文博士及徐俊達先生組成，而潘軍先生為委員會主席。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。

### 購股權計劃

本公司於2014年6月11日通過的本公司股東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。

於本報告日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出的購股權。

### 購買、出售及贖回本公司之證券

截至2014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。

### 有關董事的最新資料

以下為根據上市規則第13.51(B)條須予披露的董事最新資料：

- 1) 廖建文博士於2014年3月26日及2014年6月1日分別獲委任為中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：2319)及361度國際有限公司(股份代號：1361)(兩家公司股份均於聯交所上市)獨立非執行董事。
- 2) 譚振雄先生不再為國際扶輪社3450區助理總監及地區司庫。

## 簡明綜合財報表審閱報告

# 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32至56頁之彩生活服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之簡明綜合財務報表，當中包括截至2014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」)。本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。

在並無對吾等之審閱結論作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意，截至2013年6月30日止六個月期間之比較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以及於該等簡明綜合財務報表內所包括之相關解釋附註，並無根據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。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2014年8月13日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收益		163,439	109,710
銷售及服務成本		(55,453)	(50,501)
毛利		107,986	59,209
其他收益及虧損	4	(3,572)	(2,233)
其他收入	4	2,536	1,445
銷售及分銷開支		(1,397)	(1,547)
行政開支		(17,895)	(24,839)
按酬金制向住宅社區支收的開支		10,174	7,074
融資成本	5	(325)	(118)
上市開支		(8,317)	(6,656)
投資物業的公平值變動		580	81
分佔一間聯營公司溢利		31	85
分佔一間合營企業溢利		119	401
出售附屬公司收益		-	4
除稅前溢利		89,920	32,906
所得稅開支	6	(24,584)	(10,259)
期內溢利及全面收益總額	7	65,336	22,647
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		62,046	20,155
非控股權益		3,290	2,492
		65,336	22,647
每股盈利(人民幣分)	9		
— 基本		8.31	2.78

## 簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日

		2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013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	10	33,345	23,513
無形資產		20	624
投資物業	11	28,443	26,758
於一間聯營公司的權益		778	1,107
於一間合營企業的權益		687	568
商譽		50,537	50,537
遞延稅項資產	12	4,542	3,848
貿易應收款項	13	12,949	7,585
其他應收款項及預付款項	13	5,547	5,334
就潛在附屬公司收購事項支付的按金	14	59,180	–
		196,028	119,874
<b>流動資產</b>			
存貨		1,429	200
貿易應收款項	13	68,573	49,566
其他應收款項及預付款項	13	43,666	43,339
代表住戶付款	15	56,587	43,966
應收客戶的合約工程款項		34,178	43,892
應收直接控股公司款項	21(a)	–	1
應收同系附屬公司款項	21(a)	–	32,153
應收非控股股東款項	21(a)	–	13,063
應收一名關連方款項	21(a)	–	1,303
受限制銀行存款		1,003	997
銀行結餘及現金		801,529	146,113
		1,006,965	374,593
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	16	14,400	20,851
其他應付款項及應計款項	16	64,280	93,387
代表住戶收款	15	105,791	96,804
應付合約工程客戶款項		730	2,784
應付同系附屬公司款項	21(a)	–	36,719
應付直接控股公司款項	21(a)	–	1,428
應付非控股股東款項	21(a)	–	1,809
應付一間聯營公司款項	21(a)	–	2,387
應付一間合營企業款項	21(a)	–	94
一年內到期的無抵押借款		162	162
稅項負債		49,164	45,910
		234,527	302,335

## 簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動資產淨值</b>		<b>772,438</b>	<b>72,258</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>968,466</b>	<b>192,132</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	12	360	509
應付一名非控股股東款項	21(a)	1,265	1,091
一年後到期的無抵押借款		139	215
可贖回股份	17	–	6,614
		1,764	8,429
		966,702	183,703
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	79,315	164
儲備		878,877	178,761
<b>以下人士應佔權益：</b>			
本公司擁有人		958,192	178,925
非控股權益		8,510	4,778
		966,702	183,703

第32頁至第56頁之簡明綜合財務報表已於2014年8月13日獲董事會批准及授權刊發。

## 簡明綜合權益變動表

截至2014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 (附註(a))	其他儲備 人民幣千元 (附註(b))	保留溢利 人民幣千元			
於2013年1月1日(經審核)	2	-	16,561	(54,782)	144,467	106,248	1,937	108,185
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	20,155	20,155	2,492	22,647
收購附屬公司(附註(c))	-	-	-	-	-	-	1,467	1,467
股份之資本化發行	156	(156)	-	-	-	-	-	-
出售一家附屬公司(附註(b)(i))	-	-	-	(9,125)	-	(9,125)	-	(9,125)
發行新股份	6	37,058	-	-	-	37,064	-	37,064
確認按股權結算								
以股份支付之款項	-	-	-	185	-	185	-	185
轉讓	-	-	1,036	-	(1,036)	-	-	-
於2013年6月30日(未經審核)	164	36,902	17,597	(63,722)	163,586	154,527	5,896	160,423
於2014年1月1日(經審核)	164	36,902	20,618	(63,537)	184,778	178,925	4,778	183,703
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	62,046	62,046	3,290	65,336
根據全球發售發行新股份 (附註18)	19,829	729,698	-	-	-	749,527	-	749,527
就發行股份產生之開支	-	(39,313)	-	-	-	(39,313)	-	(39,313)
股份之資本化發行(附註18)	58,929	(58,929)	-	-	-	-	-	-
非控股權益之資本貢獻	-	-	-	-	-	-	442	442
轉撥自可贖回股份	393	6,439	-	-	-	6,832	-	6,832
確認按股權結算以股份 支付之款項	-	-	-	175	-	175	-	175
轉讓	-	-	7,129	-	(7,129)	-	-	-
於2014年6月30日(未經審核)	79,315	674,797	27,747	(63,362)	239,695	958,192	8,510	966,702

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，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及下文所述的與花樣年控股集團有限公司(「花樣年控股」)及其附屬公司的該等交易：
- (i) 於截至2013年6月30日止六個月，本集團出售其於Ace Link Pacific Limited(「Ace Link」)的全部股本權益，連同其於彩生活服務集團(香港)及雅浩科技發展(深圳)有限公司的權益予本公司同系附屬公司兆興控股有限公司，代價為100港元，作為重組的一部分，故此，出售Ace Link全部權益的虧損人民幣9,125,000元於權益中確認。
- (c) 於截至2013年6月30日止六個月，本集團自獨立第三方收購實體，現金代價為人民幣40,900,000元。可識別資產淨值的公平值為人民幣5,944,000元，導致產生現金流入淨額人民幣6,524,000元。

## 簡明綜合現金流量表

### 截至2014年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		
經營所得現金	44,689	12,383
已付企業所得稅(「企業所得稅」)	(22,173)	(17,393)
	22,516	(5,010)
<b>投資活動</b>		
自聯營公司收取的股息	360	—
就收購附屬公司支付的按金	(59,180)	—
收購附屬公司	—	6,524
出售投資物業所得款項	2,258	—
非控股股東還款	13,063	—
同系附屬公司還款	29,377	302,225
已收利息	402	234
分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產的投資收入	195	798
購買投資物業	(3,363)	—
購買物業、廠房及設備	(12,893)	(6,123)
購買分類為按公平值計入損益的金融資產	(84,500)	(143,975)
贖回分類為按公平值計入損益的金融資產	84,500	147,400
向一間附屬公司的一名非控股股東償還貸款	6,000	—
向一間附屬公司的一名非控股股東墊付貸款	(6,000)	—
償還一名客戶的墊款	1,502	500
其他投資現金流量	(22,368)	42,606
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(50,647)</b>	<b>350,189</b>
<b>融資活動</b>		
已付利息	(325)	(43)
已付上市開支	(39,313)	—
發行股份／可贖回股份	749,527	43,241
向同系附屬公司還款	(36,719)	(328,175)
向聯營公司還款	(2,387)	—
向非控股權益還款	(1,809)	—
來自非控股權益的墊款	174	—
償還銀行借款	(110)	—
來自非控股權益的注資	442	—
其他融資現金流量	14,067	(8,424)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>683,547</b>	<b>(293,401)</b>
<b>現金及現金等價物淨增加</b>	<b>655,416</b>	<b>51,778</b>
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>146,113</b>	<b>24,980</b>
<b>期末現金及現金等價物</b>		
呈列為		
銀行結餘及現金	801,529	76,758

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 1. 編製基準

本公司於2011年3月16日根據開曼群島法律第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而其股份已於2014年6月30日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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附錄16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，惟若干物業按公平值(如適用)計量。

除下文所述者外，截至2014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公司就首次公開發售其股份刊發日期為2014年6月17日的招股章程(「招股章程」)所載本集團截至2013年12月31日止三個年度的財務資料所遵從者相同。

### 應用香港財務報告準則修訂及詮釋

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之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂及詮釋。

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27號(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

本公司董事認為於本中期期間內應用香港財務報告準則修訂及詮釋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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014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2014年6月30日止六個月(未經審核)

	物業		社區租賃、 銷售及		總計
	管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
外部收益	95,599	35,087	32,753	–	163,439
分部間收益	–	439	90	(529)	–
分部收益	95,599	35,526	32,843	(529)	163,439
分部溢利	49,378	16,685	30,340		96,403
投資物業的公平值變動					580
分類為按公平值計入損益的					
金融資產的投資收入					195
分佔一間聯營公司溢利					31
分佔一間合營企業溢利					119
融資成本					(325)
銀行利息收入					402
上市開支					(8,317)
其他未分配收入					832
除稅前溢利					89,920

簡明綜合財務報表附註  
截至2014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2013年6月30日止六個月(未經審核)

	物業		社區租賃、 銷售及		總計
	管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
外部收益	71,689	19,844	18,177	-	109,710
分部間收益	-	1,871	638	(2,509)	-
分部收益	71,689	21,715	18,815	(2,509)	109,710
分部溢利	19,046	2,170	17,181		38,397
投資物業的公平值變動					81
分類為按公平值計入損益的金融 資產的投資收入					798
分佔一間聯營公司溢利					85
分佔一間合營企業溢利					401
融資成本					(118)
銀行利息收入					234
投資物業租金收入					22
出售附屬公司的收益					4
上市開支					(6,656)
其他未分配開支					(342)
除稅前溢利					32,906

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

#### 4. 其他收益及虧損及其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收益及虧損</b>		
與其他應收款項有關的壞賬收回	-	575
已確認的減值虧損		
— 貿易應收款項	(1,429)	-
— 將予發出的發票	-	(785)
按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損	(1,347)	(1,587)
其他	(796)	(436)
	(3,572)	(2,233)
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	402	234
無條件政府資助(附註)	948	198
非即期免息貿易應收款項之估算利息收入	570	193
分類為按公平值計入損益的金融資產的投資收入	195	798
其他	421	22
	2,536	1,445

附註：

此與下列各項有關：(i)就確認卓越優質物業管理服務自當地政府無條件收取的政府資助；及(ii)準時繳納稅項無條件資助。

#### 5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
下列項目的利息：		
應付一間附屬公司的非控股股東款項	72	65
銀行借款	35	-
可贖回股份	218	53
	325	118

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	25,427	10,599
遞延稅項(附註12)		
本期間	(843)	(340)
	24,584	10,259

截至2014年6月30日止六個月，本集團中國附屬公司的相關稅率為25%(截至2013年6月30日止六個月：25%)。

由於本集團於各期間均無在香港產生的應課稅溢利，故此並無於簡明綜合損益及其他全面收益表就香港利得稅計提撥備。

## 7. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013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	36,533	37,030
無形資產攤銷(已包含在銷售成本)	604	-
物業、廠房及設備折舊	3,061	2,142
確認為銷售成本的存貨成本	3,600	2,176
根據經營租賃就租賃物業的最低租賃付款	2,256	4,407

## 8. 股息

本公司董事概無建議就各期間派付中期股息。

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 9. 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	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013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)	62,046	20,155
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數(附註)	746,458,270	723,822,902

附註：

截至2014年6月30日止六個月的每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔期內溢利約人民幣62,046,000元(2013年：人民幣20,155,000元)及截至2014年6月30日止期間內已發行普通股加權平均數約746,458,270股(2013年：723,822,902股)計算，並假設企業重組(詳情載於招股章程「歷史、發展及重組」)及資本化發行已於2013年1月1日完成。由於截至2014年6月30日止六個月期間並無潛在已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

截至2013年6月30日止六個月期間，每股攤薄盈利的計算並無計及本公司的已發行可贖回股份，原因是其行使會導致每股盈利增加。

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 10. 物業、廠房及設備

期內，本集團分別耗資人民幣8,330,000元及人民幣4,563,000元(2013年6月30日：人民幣2,664,000元及人民幣3,459,000元)於物業、廠房及設備，以擴充及提升其營運能力以及擴充有關本集團所管理的住宅社區的自動化設備。各期間概無注意到任何有關物業、廠房及設備的重大出售事項。

## 11. 投資物業

	總計 人民幣千元
於2014年1月1日(經審核)	26,758
添置	3,363
於損益確認的公平值增加淨額	580
出售	(2,258)
於2014年6月30日(未經審核)	28,443

本集團投資物業於2014年6月30日的公平值乃基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於上述日期進行的估值所得，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連。其聘請香港測量師學會的會員，辦事處位於香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓。竣工投資物業的估值參考類似地區及狀況的類似物業成交價的市場證據(倘適用)達致。

於截至2014年6月30日止六個月添置投資物業指購買住宅單位，而有關住宅單位乃於中國以中期租約持有。

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 12. 遞延稅項

下列為於本會計期內已確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	長期應收款項				總計 人民幣千元
	呆賬準備 人民幣千元	及其他的 暫時差額 人民幣千元	投資物業 公平值調整 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	
於2014年1月1日(經審核)	3,848	(296)	(57)	(156)	3,339
於損益計入(扣除)	694	143	(145)	151	843
於2014年6月30日(未經審核)	4,542	(153)	(202)	(5)	4,182

下列為就財務呈報而言的遞延稅項結餘分析：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	4,542	3,848
遞延稅項負債	(360)	(509)
	4,182	3,339

簡明綜合財務報表附註  
截至2014年6月30日止六個月

### 13. 貿易及其他應收款項及預付款項

	附註	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		71,193	41,868
保留應收款項		697	1,656
將予發出的發票	1, 2	12,102	14,668
		83,992	58,192
減：呆賬準備		(2,470)	(1,041)
貿易應收款項總額		81,522	57,151
其他應收款項及預付款項：			
就顧問服務安排支付按金	3	5,547	5,334
其他按金		4,919	6,993
向一名客戶墊款	4	250	1,752
向員工墊款		5,547	3,298
向供應商預付款項		2,899	7,227
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		918	2,077
其他預付款項		5,481	3,664
按包幹制計算的代表住戶付款	5	5,203	5,366
根據顧問服務安排代表住宅社區的住戶付款	6	13,985	2,920
遞延上市開支		-	7,426
其他		4,464	2,616
		49,213	48,673
		130,735	105,824
分類為：			
<b>非流動</b>			
貿易應收款項	7	12,949	7,585
其他應收款項及預付款項	8	5,547	5,334
		18,496	12,919
<b>流動</b>			
貿易應收款項		68,573	49,566
其他應收款項及預付款項		43,666	43,339
		112,239	92,905
		130,735	105,824

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 13. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

附註：

1. 安裝節能照明系統的客戶主要為本集團所管理的住宅社區，本集團容許該等客戶於48個月免息期內分期繳付安裝費。根據本集團與客戶的協議，本集團於該等住宅社區安裝節能系統，並於48個月期內的每月底向住宅社區徵收費用。截至2014年6月30日止六個月，未發賬單的安裝收益按每年8.3%的實際利率貼現。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的安裝收益／代理費收入於簡明綜合財務狀況表中確認為「將予發出的發票」。
2. 本集團訂立代理服務協議，向獨立第三方彩之家提供租賃資料。根據本集團與彩之家訂立的協議，本集團各曆月向彩之家提供的代理服務將由訂約雙方於各曆月底釐定及落實，而本公司將於翌年的7月至12月期間以六期等額的分期付款向彩之家收取應付代理費。此外，本集團亦訂立協議，以允許彩之家使用其線上租賃資料平台。本集團於各報告期末後十二個月就彩之家使用線上租賃資料平台的貿易應收款項向彩之家發出賬單。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的代理費及線上平台使用費收入於簡明綜合財務狀況表中確認為將予發出的發票。
3. 結餘指就與一間物業管理公司訂立的顧問服務安排支付的人民幣6,000,000元按金的現值。按金將於2016年退回予本集團，結餘於2014年6月30日及2013年12月31日記錄為非流動按金。
4. 於截至2011年12月31日止年度，本集團向工程服務分部的一名第三方客戶深圳市龍興世紀投資有限公司(「深圳市龍興」)墊資人民幣5,752,000元。董事預期深圳市龍興將於2014年5月前結付墊款。於2013年5月，本集團與深圳市龍興訂立補充協議，據此，應收深圳市龍興墊款總額中的人民幣3,500,000元為無抵押，自2013年5月起十二個月期間以每月0.52%計息。餘額為無抵押及免息。  
於截至2014年6月30日止六個月，深圳市龍興已進一步向本集團結付人民幣1,502,000元的餘款。
5. 結餘指按包幹制計算的代表住戶支付予供水公司及電力公司的水電費。代表住戶付款將按本集團與住戶預先釐定的費率向住戶支收。
6. 結餘指根據顧問服務安排代表住宅社區支付的款項。顧問服務安排項下的住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，原因是該等管理處並無獨立的法律實體地位。根據顧問服務協議，本集團管理該等管理處的司庫職能，而該等管理處的所有交易已透過集團實體的司庫職能結付。
7. 分類為非流動的貿易應收款項指下列各項：
  - (a) 誠如上文附註1所述，各報告日期末起十二個月後就安裝節能照明系統產生的貿易應收款項將予入賬的安裝收益。
  - (b) 誠如上文附註2所述，各報告日期末起十二個月後就向彩之家提供租賃資料產生的貿易應收款項將予入賬的收入。
  - (c) 根據保留期的屆滿日期，本集團預期客戶將於各報告期末起十二個月後清償工程服務產生的保留應收款項。
8. 分類為非流動的其他應收款項及預付款項指就與一間物業管理公司訂立的顧問服務安排所支付的按金，將於2016年退回予本集團。

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

#### 13. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

以下為於各報告期末按發票日期或即期票據日期(與相關收益確認日期相若，惟工程服務的貿易應收款項及向彩之家提供代理服務的貿易應收款項除外，其發票日期為付款到期日)呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	20,973	8,553
31至90日	15,418	10,997
91至180日	13,104	9,296
181至365日	14,377	9,442
1年以上	5,477	3,165
	69,349	41,453

#### 14. 就潛在附屬公司收購事項支付的按金

於截至2014年6月30日止六個月，本集團就有關南昌福田物業管理有限公司、河南瑞祥物業管理有限公司及揚州市恒久物業服務發展有限公司等附屬公司的潛在收購事項向獨立第三方支付約人民幣59,180,000元的按金。上述公司主要在中國從事物業管理。

潛在收購事項的完成須待多項條件獲達成後方可作實，該等條件已載於諒解備忘錄。倘本集團不欲繼續進行潛在收購事項或條件未能於預定日期前達成，已付按金將悉數退回予本集團。

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 15. 代表住戶付款／收款

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收款項	56,587	43,966
應付款項	(105,791)	(96,804)

此等結餘為與本集團根據酬金制條款所管理住宅社區的物業管理處的經常項目。由於此等物業管理處並無獨立法定身份，因此此等住宅社區的管理處一般並無獨立銀行賬戶。就此等住宅社區物業管理處的日常管理而言，此等管理處的所有交易，包括徵收物業管理費及繳付日常開支均透過集團實體的司庫職能結付。應收住宅社區物業管理處的款項的結餘淨額為本集團代表住宅社區支付開支超出向住宅社區住戶徵收的物業管理費的金額。應付住宅社區物業管理處的款項的結餘淨額為向住宅社區住戶徵收的物業管理費超出本集團代表住宅社區支付開支的金額。

### 呆賬準備變動

	人民幣千元
於2014年1月1日(經審核)	12,486
加：呆賬準備	1,347
於2014年6月30日(未經審核)	13,833

簡明綜合財務報表附註  
截至2014年6月30日止六個月

## 16. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	14,400	20,851
其他應付款項及應計款項：		
按包幹制計算的代表住戶收款	6,157	6,478
根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款	11,134	3,327
應計上市開支	8,681	20,972
客戶墊款	3,049	11,416
已收按金	5,247	15,314
其他應付稅項	8,904	13,104
應付租金	1,399	1,399
應計員工成本	7,489	8,804
退休福利供款撥備	10,270	7,947
其他應付款項及應計款項	1,950	4,626
	64,280	93,387

以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	3,585	13,923
61至180日	6,274	2,439
181至365日	3,663	2,806
1年以上	878	1,683
	14,400	20,851

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 17. 可贖回股份

於2013年5月29日，本公司、China Bowen Capital Management Limited(「China Bowen」)、花樣年控股及Splendid Fortune訂立認購協議(「China Bowen認購協議」)，據此，本公司同意向China Bowen發行及配發，而China Bowen同意認購合共13,752股普通股(「China Bowen認購股份」)，總認購價為7,762,400港元(相當於1,000,000美元或人民幣6,177,000元)。

本公司已將購股權(「認沽期權」)授予China Bowen，倘首次公開發售未能於2015年6月4日(或本公司與China Bowen可能以書面協議的較後日期)(「認沽期權完成日期」)或之前完成，於其後30日期間內，China Bowen可向本公司發出書面通知，要求本公司購買China Bowen當時持有的所有China Bowen認購股份，金額相等於China Bowen的認購款額另加按每年12%計算的回報率，減任何China Bowen就China Bowen認購股份所收取的有關轉讓或處置該等China Bowen認購股份的股息或分派以及任何金額。

於2013年12月31日，本公司已呈列上述認沽期權的認購為金融負債－可贖回股份。倘本公司於2015年6月4日或之前完成合資格首次公開發售，China Bowen認購股份將重新分類為本公司股本，而China Bowen認購股份的面值與可贖回股份的賬面值的差額將計入本公司的股份溢價內。

可贖回股份的實際年利率為12%，截至2014年6月30日止六個月，人民幣218,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣53,000元)的融資成本已自損益扣除。

於2014年6月11日，根據本公司全體股東通過的書面決議案，本公司董事獲授權將為數493,654港元(相等於人民幣392,000元)的可贖回股份撥充資本，將有關款項用於按面值繳足4,936,543股每股面值0.1港元的普通股。於2014年6月11日進行資本化發行後，持作可贖回股份的普通股總數為4,950,295股。

於本公司股份於2014年6月30日在聯交所上市後，人民幣6,832,000元的可贖回股份轉撥至股本及股份溢價的金額分別為人民幣393,000元及人民幣6,439,000元。

簡明綜合財務報表附註  
截至2014年6月30日止六個月

## 18. 股本

	附註	股份數目	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股			
<b>法定</b>			
於2013年1月1日、2013年6月30日及2014年1月1日		3,800,000	380
於2014年6月11日增加	a	49,996,200,000	4,999,620
於2014年6月30日		50,000,000,000	5,000,000
<b>已發行及繳足</b>			
於2013年1月1日		20,000	2
發行新股份		69,760	7
資本化發行		1,980,000	198
於2013年6月30日及2014年1月1日		2,069,760	207
於首次公開發售後發行新股份	b	250,000,000	25,000
資本化發行	c	742,979,945	74,298
轉撥自可贖回股份(附註17)		4,950,295	495
於2014年6月30日		1,000,000,000	100,000
			金額 人民幣千元
相等於人民幣千元：			
於2013年6月30日			164
於2014年6月30日			79,315

附註：

- 於2014年6月11日，本公司法定股本透過額外增設49,996,200,000股股份，由380,000港元增加至5,000,000,000港元。
- 於2014年6月30日，250,000,000股每股面值0.1港元的本公司普通股以全球發售方式按3.78港元發行。同日，本公司股份於聯交所上市。相當於本公司股份面值的所得款項25,000,000港元(相等於人民幣19,829,000元)乃計入本公司股本。除發行開支前的餘下所得款項920,000,000港元(相等於人民幣729,698,000元)乃計入股份溢價賬。
- 根據本公司全體股東於2014年6月11日通過的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因本公司根據全球發售發行股份而獲得進賬後，本公司董事獲授權將本公司股份溢價賬內為數74,297,995港元(相等於人民幣58,929,000元)的進賬撥充資本，將有關款項用於按面值繳足742,979,945股每股面值0.1港元的本公司普通股，以按於2014年6月11日營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東當時各自於本公司的現有股權比例向彼等配發及發行股份。本公司的全球發售於2014年6月30日完成。

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 19. 經營租賃

於各報告期末，本集團根據不可撤銷物業經營租賃的未來最低租賃付款承擔的到期日如下：

### 本集團作為承租人

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	7,151	3,649
一年至五年	10,864	9,540
超過五年	600	720
	18,615	13,909

### 本集團作為出租人

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	31,942	14,111
一年至五年	51,605	31,652
超過五年	5,006	1,921
	88,553	47,684

## 20. 資本承擔

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於簡明綜合財務報表計提撥備的資本開支	229	11,620
就收購物業、廠房及設備已獲授權但未於簡明綜合財務報表訂約的資本承擔	142,043	—

簡明綜合財務報表附註  
截至2014年6月30日止六個月

## 21. 關連方的披露

### (a) 關連方結餘

於各報告期末，本集團與關連方的重大結餘載列如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 應收直接控股公司款項		
非貿易性質	—	1
— 應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	—	29,377
貿易性質	—	2,776
	—	32,153
— 應收附屬公司非控股股東款項		
非貿易性質		
毛逸清	—	12,145
張華	—	918
	—	13,063
— 應收關連方款項		
非貿易性質	—	1,303

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 21. 關連方的披露(續)

### (a) 關連方結餘(續)

於2013年12月31日，應收直接控股公司、同系附屬公司、非控股股東及關連方款項的非貿易性質結餘均為無抵押、免息且按要求償還。

應收同系附屬公司款項的貿易性質結餘獲授予由發出發票起計30至90日的信貸期。

關連方為非控股股東的附屬公司。

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013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	—	36,719
— 應付直接控股公司款項		
非貿易性質	—	1,428
— 應付非控股股東款項		
非貿易性質		
即期	—	1,809
非即期	1,265	1,091
	1,265	2,900
— 應付一間聯營公司款項		
非貿易性質	—	2,387
— 應付一間合營企業款項		
非貿易性質	—	94

附註：

結餘指應付慕曉明的款項，有關款項屬非貿易性質及無抵押，以年利率8.9%計息，並於截至2020年12月31日止年度到期。

簡明綜合財務報表附註  
截至2014年6月30日止六個月

21. 關連方的披露(續)

(b) 關連方交易

除簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，於中期期間，本集團與關連方訂立以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
<b>工程服務收入</b>		
同系附屬公司	6,868	3,742
<b>物業管理服務收入</b>		
同系附屬公司	2,156	5,308
<b>物業管理服務收入</b>		
聯營公司	-	15
其他關連方		
惠東縣大亞灣三角洲俱樂部有限公司	392	392
劉莉及劉彤	-	585
	392	977
	392	992
<b>利息開支</b>		
附屬公司的非控股股東	72	65

於截至2014年6月30日止六個月，本集團已向附屬公司非控股股東毛逸清墊資一筆人民幣6,000,000元的借款。該借款屬無抵押、以年利率18%計息，並須按要求償還。該借款已於2014年6月30日償還。

惠東縣大亞灣三角洲俱樂部有限公司為股東控制的實體。劉莉及劉彤為附屬公司的非控股股東。

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2014年6月30日止六個月

## 21. 關連方的披露(續)

### (c) 主要管理人員薪酬

於中期期間的主要管理人員薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
短期僱員福利	532	379
退休後福利	16	27
以股份支付之款項	37	91
	585	497

主要管理人員的薪酬乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

## 22. 或然負債

截至2012年12月31日止年度，深圳市布吉供水就供水合約的爭議向本集團附屬公司深圳市彩生活物業管理提出法律訴訟，索取人民幣10,900,000元的賠償，當中包括聲稱欠款人民幣2,600,000元及聲稱延期付款的款項人民幣8,300,000元。直至授權刊發本簡明綜合財務報表日期，深圳龍崗法院的一審程序已告完成，然而，本次訴訟的結果尚未有定案。考慮到現況及根據本集團獲得的法律意見，本公司董事已評估事件且認為於現階段無法可靠計量賠償金額，因此，董事認為毋須作出撥備。



彩生活服務集團有限公司  
Colour Life Services Group Co., Limited

[www.colourlife.com.hk](http://www.colourlife.com.hk)