

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

截至2015年12月31日止年度的年度業績公告

摘要

- 於2015年，本集團年內總收益由2014年的人民幣389.3百萬元增至人民幣827.6百萬元，增幅為112.6%。
- 於2015年，本集團的年內毛利由2014年的人民幣309.9百萬元增至人民幣454.5百萬元，增幅為46.7%。毛利率則由2014年的79.6%減少24.7個百分點至54.9%。
- 於2015年，本集團的年內溢利由2014年的人民幣150.5百萬元增至人民幣182.7百萬元，增幅為21.4%，而經調整溢利由2014年的人民幣217.5百萬元增加50.7%至2015年的人民幣327.7百萬元。
- 於2015年，每股基本盈利由2014年的人民幣16.66分增至人民幣16.84分，增幅為1.1%。
- 經營活動所得淨現金由2014年的人民幣57.2百萬元增加317.3%至2015年的人民幣238.7百萬元。
- 於2015年12月31日，本集團的銀行結餘及現金合共約為人民幣419.5百萬元(2014年：約人民幣687.0百萬元)，較2014年12月31日減少38.9%。
- 董事會建議就截至2015年12月31日止年度派付末期股息每股10.00港仙，派息率約為50%。
- 於2015年12月31日，本集團的合約管理總建築面積較2014年12月31日增加56.9%，由205.3百萬平方米增至322.1百萬平方米。

彩生活服務集團有限公司(「本公司」或「彩生活」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2015年12月31日止年度的經審核財務業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	3	827,645	389,287
銷售及服務成本		<u>(373,189)</u>	<u>(79,405)</u>
毛利		454,456	309,882
其他收益及虧損	4	(26,822)	(11,943)
其他收入	4	13,765	4,241
銷售及分銷開支		(16,322)	(1,687)
行政開支		(216,870)	(92,864)
按酬金制向住宅社區支收的開支		47,182	20,029
融資成本	5	(11,082)	(1,920)
上市開支		-	(16,282)
投資物業的公平值變動		6,987	1,941
分佔聯營公司業績		627	58
分佔一間合營企業業績		<u>162</u>	<u>378</u>
除稅前溢利		252,083	211,833
所得稅開支	6	<u>(69,428)</u>	<u>(61,347)</u>
年內溢利	7	<u><u>182,655</u></u>	<u><u>150,486</u></u>
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		168,438	145,675
— 非控股權益		<u>14,217</u>	<u>4,811</u>
		<u><u>182,655</u></u>	<u><u>150,486</u></u>
每股盈利(人民幣分)			
— 基本	9	<u><u>16.84</u></u>	<u><u>16.66</u></u>
— 攤薄		<u><u>16.83</u></u>	<u><u>16.66</u></u>

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		167,099	67,546
投資物業		88,804	29,790
於聯營公司的權益		6,332	1,295
於一間合營企業的權益		1,108	946
無形資產		152,033	26,850
商譽		575,634	105,188
貿易應收款項	10	7,199	4,802
其他應收款項及預付款項		5,964	5,657
遞延稅項資產		19,722	5,839
就潛在收購附屬公司支付的按金		106,736	142,661
		<u>1,130,631</u>	<u>390,574</u>
流動資產			
存貨		2,106	862
應收客戶合約工程款項		34,328	41,113
貿易應收款項	10	179,350	152,662
其他應收款項及預付款項		111,751	69,470
代表住戶付款		169,626	86,214
應收同系附屬公司款項		46,548	20,157
應收附屬公司非控股股東款項		46,422	14,989
應收關連方款項		7,228	336
應收一間聯營公司款項		1,105	–
指定按公平值計入損益的金融資產		19,200	–
抵押／受限制銀行存款		551,383	136,323
銀行結餘及現金		419,478	687,031
		<u>1,588,525</u>	<u>1,209,157</u>

綜合財務狀況表(續)

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動負債			
應付客戶合約工程款項		17,141	8,195
貿易應付款項	11	80,231	25,975
其他應付款項及應計款項		421,177	176,252
代表住戶收款		104,033	72,745
應付同系附屬公司款項		4,734	1,777
應付附屬公司非控股股東款項		30,125	5,846
應付一間聯營公司款項		5,040	775
應付一間合營企業款項		94	94
稅項負債		108,010	83,906
一年內到期的借款		302,990	127,927
		<u>1,073,575</u>	<u>503,492</u>
流動資產淨值		<u>514,950</u>	<u>705,665</u>
總資產減流動負債		<u>1,645,581</u>	<u>1,096,239</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		54,033	7,385
應付一間附屬公司的一名非控股股東款項		816	1,572
一年後到期的借款		290,000	18
非流動負債總額		<u>344,849</u>	<u>8,975</u>
資產淨值		<u>1,300,732</u>	<u>1,087,264</u>
資本及儲備			
股本	12	79,325	79,315
儲備		1,180,066	992,286
本公司擁有人應佔權益		1,259,391	1,071,601
非控股權益		41,341	15,663
權益總額		<u>1,300,732</u>	<u>1,087,264</u>

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於2011年3月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份自2014年6月30日起在香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址載於截至2015年12月31日止年度年報「公司資料」一節。

本公司的直接控股公司為花樣年控股集團有限公司(「花樣年控股」)。該公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於港交所主板上市。其最終控股公司Ice Apex Limited為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司，而最終控股方為曾寶寶小姐。

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事提供物業管理服務、提供工程服務以及提供社區租賃、銷售及其他服務。

綜合財務報表以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第19號(修訂本)
香港財務報告準則(修訂本)

香港財務報告準則(修訂本)

定額福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則2011年至2013年週期的
年度改進
香港財務報告準則2010年至2012年週期的
年度改進

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合特殊情况 ³

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2016年1月1日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

³ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 日期待定或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」

2009年頒佈的香港財務報告準則第9號就分類及計量金融資產引入新規定。香港財務報告準則第9號其後於2010年修訂，以涵蓋分類及計量以及終止確認金融負債的規定，並於2014年進一步修訂以包括對沖會計的新規定。另一香港財務報告準則第9號的修訂版本於2015年頒佈，以涵蓋a)金融資產的減值規定及b)對分類及計量規定作出有限修訂，就若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)」計量分類。

香港財務報告準則第9號中與本集團有關的主要規定載列如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內的所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是於目的為收取合約現金流量的業務模式內所持有以及合約現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。目的為收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式所持有債務工具，以及金融資產合約條款導致於特定日期產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款的債務工具，按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及權益投資均於其後會計期末按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益中呈列並非持作買賣的權益投資公平值其後變動，惟一般而言僅股息收入於損益確認。

- 就計量指定按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債的信貸風險變動導致有關負債的公平值金額款額變動於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益確認負債的信貸風險改變動的影響將於損益中產生或擴大會計錯配。金融負債的信貸風險變動導致的金融負債公平值變動，其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定按公平值入損益的金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或不會對本集團金融資產及金融負債的呈報金額構成重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時的收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體確認收益以顯示向客戶轉讓所承諾貨品或服務款額反映實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：合約按履約責任分配交易價
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(即於特定履約責任相關商品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號已就處理特定情況加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡披露。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能對所呈報金額及所作出披露構成影響。然而，於本集團進行詳盡審閱前，合理估計香港財務報告準則第15號的影響並不實際可行。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)「澄清可接受的折舊及攤銷方法」

香港會計準則第16號(修訂本)「物業、廠房及設備」禁止實體就物業、廠房及設備項目使用以收入為基準之折舊法。香港會計準則第38號(修訂本)「無形資產」引入可推翻之假定，該假定指出以收入用作攤銷無形資產之基準並不合適。該假定僅可於以下兩種有限情況被推翻：

- 當無形資產以計量收入之方式表達時；或
- 當可證明無形資產之經濟利益消耗與收入有高度關聯。

該項修訂本將前瞻應用至2016年1月1日當日或之後開始的年度期間。

本公司董事預期，應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

3. 收益及分部資料

外部呈報的分部資料乃按本集團經營分部所提供的不同服務進行分析，與本公司董事(即主要營運決策人)就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦為本集團的組織基礎，管理層藉此按服務的差異管理本集團。概無於達致本集團可呈報分部時綜合處理主要營運決策人識別的經營分部。

本集團三個可呈報經營分部如下：

- | | |
|-----------------|---|
| 1. 物業管理服務 | — 主要向住宅社區提供物業管理服務及向其他物業管理公司提供物業管理顧問服務。 |
| 2. 工程服務 | — 提供設備安裝服務、維修及保養服務以及設備租賃。 |
| 3. 社區租賃、銷售及其他服務 | — 提供公共空間租賃協助、購物協助以及住宅及零售單位租賃及銷售協助，並提供物業代理及平台使用服務。 |

可呈報及經營分部的會計政策與本集團的會計政策一致。分部溢利代表各分部所賺取的溢利，並未分配中央行政成本、銀行利息收入、投資物業的租金收入、若干非經常性收入、投資物業的公平值變動、分佔聯營公司及一間合營企業業績、融資成本及以股份為基礎的付款開支。有關計量向主要營運決策人呈報以分配資源及評估分部表現。

分部間收益按現行市場收費支銷，並於綜合計算時對銷。

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。

	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
截至2015年12月31日止年度					
外部收益	586,332	135,426	105,887	-	827,645
分部間收益	-	2,487	935	(3,422)	-
分部收益	<u>586,332</u>	<u>137,913</u>	<u>106,822</u>	<u>(3,422)</u>	<u>827,645</u>
分部溢利	<u>206,223</u>	<u>62,823</u>	<u>71,336</u>		<u>340,382</u>
投資物業的公平值變動					6,987
分佔聯營公司業績					627
分佔一間合營企業業績					162
融資成本					(11,082)
銀行利息收入					5,304
投資物業的租金收入					46
以股份為基礎的付款開支					(88,479)
其他未分配開支					<u>(1,864)</u>
除稅前溢利					<u>252,083</u>

	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
截至2014年12月31日止年度					
外部收益	236,305	87,665	65,317	-	389,287
分部間收益	-	2,936	-	(2,936)	-
分部收益	<u>236,305</u>	<u>90,601</u>	<u>65,317</u>	<u>(2,936)</u>	<u>389,287</u>
分部溢利	<u>167,918</u>	<u>31,600</u>	<u>60,182</u>		<u>259,700</u>
投資物業的公平值變動					1,941
分佔一間聯營公司業績					58
分佔一間合營企業業績					378
融資成本					(1,920)
銀行利息收入					1,308
投資物業的租金收入					24
上市開支					(16,282)
以股份為基礎的付款開支					(29,955)
其他未分配開支					(3,419)
除稅前溢利					<u>211,833</u>

其他分部資料

	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	總計 人民幣千元
截至2015年12月31日止年度				
計入分部溢利計量分部資料：				
無形資產攤銷	13,004	-	-	13,004
物業、廠房及設備折舊	3,848	9,574	1,647	15,069
非即期免息存款的公平值收益	343	-	-	343
按酬金制計算的代表住戶付款的 已確認減值虧損	15,140	3,959	-	19,099
已確認貿易應收款項的減值虧損	4,663	2,274	2,430	9,367
非即期免息貿易應收款項的 估算利息收入	-	1,096	-	1,096
出售物業、廠房及設備的虧損	<u>429</u>	<u>-</u>	<u>158</u>	<u>587</u>

	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	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度				
計入分部溢利計量分部資料：				
與其他應收款項有關的壞賬收回	-	-	372	372
無形資產攤銷	3,222	-	-	3,222
物業、廠房及設備折舊	3,347	3,189	126	6,662
非即期免息存款的公平值收益	323	-	-	323
按酬金制計算的代表住戶付款的 已確認減值虧損	5,849	-	-	5,849
已確認貿易應收款項的減值虧損	4,300	1,277	-	5,577
非即期免息貿易應收款項的 估算利息收入	-	774	-	774
出售物業、廠房及設備的虧損	<u>174</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>174</u>

主要服務的收益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業管理服務		
按酬金制計算的物業管理服務收費	143,696	121,488
按包幹制計算的物業管理服務收費	288,603	30,236
售前服務	104,837	31,069
物業管理顧問服務費	49,196	53,512
	<u>586,332</u>	<u>236,305</u>
工程服務		
提供工程服務的安裝服務費	31,660	18,992
提供維修及保養服務的服務費	79,105	57,099
設備租賃收入	24,661	11,574
	<u>135,426</u>	<u>87,665</u>
社區租賃、銷售及其他服務		
社區租賃、購物及銷售協助服務	105,887	65,317
	<u>827,645</u>	<u>389,287</u>

地區資料

本集團來自外部客戶的收益主要源自中國營運業務，而本集團的非流動資產位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2015年及2014年12月31日止年度，花樣年控股的附屬公司(本集團除外)佔本集團的總收益少於10%。此等收益主要涉及物業管理服務分部及工程服務分部。除已披露者外，概無來自單一外部客戶交易的收益佔本集團總收益10%或以上。

4. 其他收益及虧損以及其他收入

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他收益及虧損		
收回先前撇銷的其他應收款項	-	372
就貿易應收款項確認的減值虧損	(9,367)	(5,577)
按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損	(19,099)	(5,849)
出售物業、廠房及設備的虧損	(587)	(174)
非即期免息存款的公平值調整	343	323
匯兌收益(虧損)	2,356	(1,362)
向一間教育機構捐款	(1,000)	-
其他	532	324
	<u>(26,822)</u>	<u>(11,943)</u>
其他收入		
銀行利息收入	5,304	1,308
無條件政府補助	6,284	2,029
非即期免息貿易應收款項的估算利息收入	1,096	774
向員工提供非即期墊款的利息收入	125	-
投資物業的租金收入(附註)	46	24
分類為按公平值計入損益的金融資產的投資收入	442	-
其他	468	106
	<u>13,765</u>	<u>4,241</u>

附註：截至2015年及2014年內產生租金收入的投資物業所產生直接營運開支並不重大。

5. 融資成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
以下項目的利息：		
應付一間附屬公司一名非控股股東款項	(133)	(145)
可贖回股份	-	(218)
須於五年內全數償還的銀行借款	<u>(10,949)</u>	<u>(1,557)</u>
	<u>(11,082)</u>	<u>(1,920)</u>

6. 所得稅開支

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度	(82,408)	(63,756)
過往年度超額撥備	<u>4,515</u>	<u>-</u>
	<u>(77,893)</u>	<u>(63,756)</u>
新加坡利得稅	<u>(164)</u>	<u>(68)</u>
	<u>(78,057)</u>	<u>(63,824)</u>
遞延稅項		
本年度	<u>8,629</u>	<u>2,477</u>
	<u>(69,428)</u>	<u>(61,347)</u>

由於本集團並無收入於香港產生或獲得，故未有在綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

本集團的中國企業所得稅及新加坡利得稅乃就應課稅溢利(如適用)按適用稅率計算。

由於本公司可控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額不大可能於可見將來撥回，故並未就本公司於中國成立的附屬公司的累計未分派盈利所產生暫時差額約人民幣533,826,000元(2014年：人民幣276,905,000元)的稅務影響於綜合財務報表計提遞延稅項撥備。

7. 年內溢利

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	10,860	5,111
其他員工薪金及津貼	302,714	70,053
退休福利計劃供款	28,326	7,302
以股份支付的款項開支	81,164	27,060
員工成本總額	<u>423,064</u>	<u>109,526</u>
核數師酬金	2,887	2,504
無形資產攤銷	13,004	3,222
物業、廠房及設備折舊	15,069	6,662
應收貿易款項的呆賬撥備	9,367	5,577
按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損	<u>19,099</u>	<u>5,849</u>

8. 股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
2014年末期股息每股9.00港仙(2014年：零)	<u>71,033</u>	<u>-</u>

於2015年12月31日後，董事建議就截至2015年12月31日止年度派付每股10.00港仙的末期股息，相當於每股人民幣8.42分(2014年：9.00港仙(相當於人民幣7.28分))，合共人民幣842.0百萬元，有待本公司股東於應屆股東週年大會批准。於報告期末後建議的末期股息並無於報告期末確認為負債。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2015年	2014年
盈利(人民幣千元)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>168,438</u>	<u>145,675</u>
股份數目(千股)		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,000,074	874,271
具潛在攤薄效應普通股的影響：		
購股權	<u>464</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,000,538</u>	<u>874,271</u>

截至2014年12月31日止年度的已發行普通股加權平均數874,271,087股乃基於假設企業重組(詳情載於本公司所刊發日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、發展及重組」)及資本化發行已於2013年1月1日完成。

截至2014年12月31日止年度截至將可贖回股份轉撥為普通股當日(2014年6月30日)，計算截至2014年12月31日止年度的每股攤薄盈利時並無假設本公司發行在外可贖回股份獲兌換，原因為有關行使會導致每股盈利增加。

截至2014年12月31日止年度，計算截至2014年12月31日止年度的每股攤薄盈利時並無假設本公司授出的購股權獲行使，原因為行使價高於本公司截至2014年12月31日止年度的平均市價。

10. 貿易應收款項

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款項		184,594	152,834
保留應收款項		3,880	1,508
將予發出的發票	(a)	<u>13,062</u>	<u>8,742</u>
		201,536	163,084
減：呆賬撥備		<u>(14,987)</u>	<u>(5,620)</u>
貿易應收款項總額		<u>186,549</u>	<u>157,464</u>
分類為：			
非流動	(b)	7,199	4,802
流動		<u>179,350</u>	<u>152,662</u>
		<u>186,549</u>	<u>157,464</u>

附註：

- a. 安裝節能照明系統的客戶主要為本集團管理的住宅社區，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2015年12月31日止年度，未發賬單的安裝收益按每年8.3% (2014年：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於綜合財務狀況表確認為「將予發出的發票」。
- b. 分類為非流動的貿易應收款項指下列各項：
 - i. 誠如上文附註a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發出發票的安裝收益。
 - ii. 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。

貿易應收款項主要來自物業管理服務按包幹制計算的管理及服務收入、工程服務的安裝合約收入及自動化設備升級服務收入以及社區租賃、銷售及其他服務的服務收入。

物業管理服務按包幹制計算的管理及服務收入乃按相關物業服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入須由住戶於繳款通知書發出後支付。物業管理服務的服務收入一般於向住戶發出繳款通知書後30日至1年內收訖。物業管理服務的各名客戶均有指定信貸限額。

工程服務的安裝服務費用及自動化設備升級服務收入按相關安裝合約協議的條款收取，一般於發出付款要求後30至90日內收訖。

社區租賃、銷售及其他服務的服務收入須於繳款通知書發出後支付。

工程服務項下若干與節能照明系統安裝工程有關的貿易應收款項受與客戶所訂立的48個月免息分期銷售合約規限。信貸期一般為發出付款要求後90日內。

以下為於各報告期末按發票日期或繳款通知書日期(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，該等發票日期為付款到期日)呈列的貿易應收款項總額的賬齡分析：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至30日	81,728	49,339
31至90日	36,922	40,522
91至180日	26,453	27,969
181至365日	33,280	21,009
1年以上	6,211	13,995
	<u>184,594</u>	<u>152,834</u>

就工程服務及社區租賃、銷售及其他服務而言，於接納新客戶前，本集團評估潛在客戶的信貸質素並為各客戶界定信貸限額。本公司每年檢討客戶的限額一次。

釐定貿易應收款項的可收回性時，本集團考慮自初步授出信貸當日起至報告日期期間貿易應收款項的信貸質素的任何變動。毋須就尚未逾期的該等結餘作出減值。

釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，本集團估計本集團所管理各住宅社區的物業管理費的可收回金額。考慮到住戶居於本集團管理的此等住宅社區及住戶的良好收款記錄及其後結付，本公司董事認為，物業管理服務的貿易應收款項信貸質素良好，毋須就餘下未償付結餘作出減值撥備。

本集團的貿易應收款項結餘包括於報告期末已逾期而本集團並未作出減值虧損的賬款，總賬面值為人民幣87,878,000元(2014年：人民幣96,160,000元)。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未減值的貿易應收款項的賬齡

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至90日	36,665	37,504
91至180日	24,682	27,969
181至365日	23,128	18,009
365日以上	<u>3,403</u>	<u>12,678</u>
	<u>87,878</u>	<u>96,160</u>

釐定根據與客戶訂立的48個月免息分期銷售合約項下工程服務的節能照明系統安裝工程有關的貿易應收款項一將予發出的發票的可收回性時，本集團根據本集團所管理住宅社區的預期搬遷率估計可收回性。考慮到住宅社區終止與本集團訂立的物業管理協議的情況，董事認為與節能照明系統安裝工程有關的相關貿易應收款項一將予發出的發票可能無法收回，故已就此計提減值撥備。

呆賬撥備的變動

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初結餘	5,620	1,041
就應收款項確認的減值虧損	9,367	5,577
撇銷不可收回款項	<u>-</u>	<u>(998)</u>
年末結餘	<u>14,987</u>	<u>5,620</u>

呆賬撥備包括個別減值的貿易應收款項，總結餘為人民幣14,987,000元(2014年：人民幣5,620,000元)。根據此等應收款項的過往記錄，此等應收款項未必可收回。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

11. 貿易應付款項

供應商授予本集團的信貸期介乎30至60日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至60日	60,805	17,716
61至180日	9,367	2,310
181至365日	6,574	2,285
1年以上	<u>3,485</u>	<u>3,664</u>
	<u>80,231</u>	<u>25,975</u>

12. 股本

	附註	股份數目	金額 千港元
普通股每股0.1港元			
法定			
於2014年1月1日		3,800,000	380
於2014年6月11日增加	(a)	<u>49,996,200,000</u>	<u>4,999,620</u>
於2014年12月31日及2015年12月31日		<u>50,000,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
已發行及繳足			
於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		<u>4,950,295</u>	<u>495</u>
於2014年12月31日		1,000,000,000	100,000
於行使購股權後發行新股份	(d)	<u>119,000</u>	<u>12</u>
於2015年12月31日		<u>1,000,119,000</u>	<u>100,012</u>
			金額 人民幣千元
於綜合財務報表所示：			
於2014年12月31日			<u>79,315</u>
於2015年12月31日			<u>79,325</u>

附註：

- (a) 於2014年6月11日，透過額外增設49,996,200,000股股份，本公司法定股本由380,000港元增至5,000,000,000港元。
- (b) 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首次公開發售方式按3.78港元發行。同日，本公司股份於港交所上市。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。
- (c) 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。本公司的首次公開發售於2014年6月30日完成。
- (d) 年內，根據本公司的購股權計劃授出的購股權部分獲行使以於港交所認購本公司119,000股股份(2014年：零)，代價為人民幣664,000元(2014年：零)。

管理層經營與討論

業務回顧

業務概覽

本集團為全國領先的社區服務運營商。按於2014年12月31日所簽約管理的住宅社區總建築面積(「總建築面積」)面積計算，本集團2015年獲中國指數研究院評定為「居住物業社區服務面積全球最大」。本集團擁有三個主要的業務分部：

- 物業管理服務，主要包括：(i)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)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(iii)為地區物業公司提供標準化運營、成本控制及諮詢等顧問服務；
- 工程服務，主要包括：(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；及(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供的自動化及其他設備升級服務；及
- 社區租賃、銷售及其他服務，主要包括：(i)公共空間租賃協助；(ii)購物協助；及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。

物業管理服務

本集團堅持管理合約總建築面積的快速擴張戰略，於截至2015年12月31日止年度內以總金額3.3億元人民幣收購深圳市開元國際物業管理有限公司(以下簡稱「開元國際」)100%股權。開元國際為國內高端社區管理的佼佼者，2014年末為全國41個城市中的130個社區提供服務，總合約管理建築面積為29.3百萬平方米。截止2015年12月31日，開元國際的社區服務數量上升至158個，管理總建築面積增加至31.7百萬平方米，分別同比增長21.5%和8.3%。與此同時，2015年開元國際被中國物業管理協會評選為綜合實力TOP 100企業第34名，通過本次的收購有利於實現資源整合和優勢互補，激活更多社區價值。

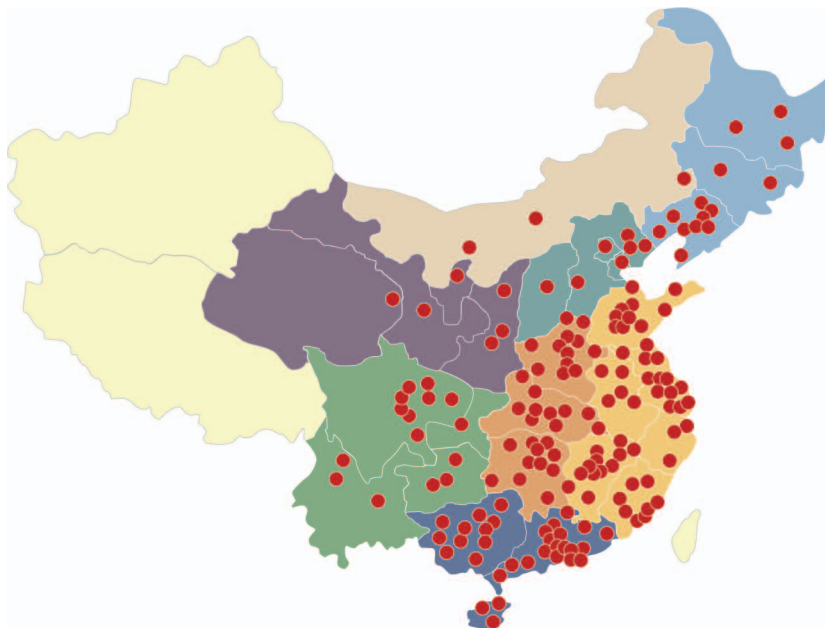
另一方面，本集團也專注於通過口碑和品牌進行內生式擴張。截止2015年12月31日，本集團管理的社區已遍佈全國及香港165個城市及一個海外國家新加坡，在當地形成了良好的口碑效應，更高效通過自然的方式與物業發展商或業主委員會直接訂立物業管理合約，保持了較快速的增長態勢，全年累計接收新委聘的管理總建築面積達到51.8百萬平方米。

堅持通過收購與內生兩條擴張途徑，截止2015年12月31日，本集團的管理總建築面積達到322.1百萬平方米，由本集團管理或已訂立諮詢服務合約的住宅社區達到2,001項，分別同比增長56.9%和58.2%，實現了服務面積的快速擴張。

為加快市場擴張速度，本集團推出彩生活物業銷售模式，與開發商和金融機構聯手，在銷售物業時綑綁售出優惠券，可用於彩之雲平台的各類消費，因為彩生活物業主要以可支配收入有限的買家為目標，優惠券可減輕目標客戶的生活成本壓力，也將大大增強彩生活平台用戶的平台粘性及活躍程度。

地理分佈

截至2015年12月31日，本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區所在城市如下：



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 南康
- 11 南康
- 12 莆田
- 13 清遠
- 14 陽江
- 15 宜春
- 16 鷹潭
- 17 中山
- 18 珠海
- 19 廈門
- 20 廈門
- 21 關山
- 22 韶關
- 23 南安
- 24 泉州
- 25 三明
- 26 漳州
- 27 南雄
- 28 龍巖
- 29 九江
- 30 茂名
- 31 南平
- 32 新余
- 33 肇慶
- 34 海口
- 35 儋州
- 36 福州

- 37 汕頭
- 38 江門
- 39 井岡山
- 40 豐城
- 41 吉安

華東區

- 42 常州
- 43 東台
- 44 高郵
- 45 淮安
- 46 江陰
- 47 句容
- 48 連雲港
- 49 南京
- 50 南通
- 51 上海
- 52 蘇州
- 53 無錫
- 54 蕪湖
- 55 興化
- 56 鹽城
- 57 揚州
- 58 宜興
- 59 常熟
- 60 昆山
- 61 鎮江
- 62 杭州
- 63 滁州
- 64 湖州
- 65 阜陽
- 66 嘉興
- 67 臨沂
- 68 煙台
- 69 鎮江
- 70 淄博
- 71 蚌埠

- 72 合肥
- 73 濟寧
- 74 六安
- 75 青島
- 76 衢州
- 77 紹興
- 78 太倉
- 79 溫州
- 80 海寧
- 81 濟南
- 82 台遷
- 83 宿遷

西南區

- 84 成都
- 85 柳州
- 86 大理
- 87 桂林
- 88 南寧
- 89 自貢
- 90 崇左
- 91 百色
- 92 貴陽
- 93 遵義
- 94 貴陽
- 95 防城
- 96 德陽
- 97 廣安
- 98 來賓
- 99 麗江
- 100 綿陽
- 101 平南
- 102 遂寧
- 103 銅仁
- 104 宜州
- 105 重慶
- 106 資陽

- 107 安順
- 108 北海
- 109 廣漢
- 110 昆明

東北區

- 111 蓋州
- 112 哈爾濱
- 113 葫蘆島
- 114 沈陽
- 115 雙鴨山
- 116 鐵嶺
- 117 營口
- 118 調兵山
- 119 本溪
- 120 長春
- 121 盤錦
- 122 鞍山
- 123 大連
- 124 牡丹江

西北區

- 125 西安
- 126 銀川
- 127 蘭州
- 128 韓城
- 129 西寧
- 130 榆林

華北區

- 131 北京
- 132 秦皇島
- 133 天津
- 134 石家莊
- 135 包頭
- 136 通遼

- 137 烏海
- 138 秦皇島
- 139 太原
- 140 唐山

華中區

- 141 長沙
- 142 新鄉
- 143 益陽
- 144 鄭州
- 145 武漢
- 146 郴州
- 147 開封
- 148 安陽
- 149 襄陽
- 150 荊門
- 151 濮陽
- 152 宜昌
- 153 岳陽
- 154 張家界
- 155 株洲
- 156 輝縣
- 157 漯河
- 158 湘潭
- 159 黃岡
- 160 常德
- 161 荊州
- 162 婁底
- 163 洛陽
- 164 武岡

中國非大陸區域

- 165 香港

海外區

- 166 新加坡

於2015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或提供顧問服務的住宅社區的總合約管理建築面積及數目：

	於12月31日							
	2015年				2014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	
合約管理 總建築面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	數目	
深圳	7,578	129	753	18	4,780	102	720	18
華南(不包括深圳) ⁽¹⁾	58,439	414	3,807	17	34,914	194	13,386	113
華東 ⁽²⁾	104,313	652	7,483	43	38,777	230	40,011	228
中國西南 ⁽³⁾	40,702	236	798	2	17,701	60	3,488	34
中國東北 ⁽⁴⁾	10,044	58	3,429	21	5,068	33	4,015	26
中國西北 ⁽⁵⁾	15,439	68	76	1	10,869	53	76	1
華北 ⁽⁶⁾	13,855	70	2,005	19	8,807	17	2,522	20
華中 ⁽⁷⁾	52,076	198	300	1	15,545	78	3,868	29
中國非大陸區域 ⁽⁸⁾	40	16	-	-	-	-	-	-
新加坡	987	38	-	-	703	29	-	-
總計	<u>303,473</u>	<u>1,879</u>	<u>18,651</u>	<u>122</u>	<u>137,164</u>	<u>796</u>	<u>68,086</u>	<u>469</u>

附註：

- (1) 於2015年年度，本集團最新進入儋州、福州、汕頭、湛江、井岡山、豐城及吉安。
- (2) 於2015年年度，本集團最新進入蚌埠、合肥、濟寧、六安、青島、衢州、紹興、太倉、溫州、海寧、濟南、台州及宿遷。
- (3) 於2015年年度，本集團最新進入德陽、廣安、來賓、麗江、綿陽、平南、遂寧、銅仁、宜州、重慶、資陽、安順、北海、廣漢、昆明。
- (4) 於2015年年度，本集團最新進入鞍山、大連及牡丹江。
- (5) 於2015年年度，本集團最新進入韓城、西寧及榆林。
- (6) 於2015年年度，本集團最新進入石家莊、包頭、通遼、烏海、秦皇島北戴河、太原及唐山。
- (7) 於2015年年度，本集團最新進入輝縣、漯河、湘潭、黃岡、常德、荊州、婁底、洛陽及武岡。
- (8) 於2015年年度，本集團最新進入香港。

於2015年12月31日，本集團的覆蓋範圍已延伸至中國165個城市及1個海外國家新加坡，而本集團在有關城市訂約管理1,879個住宅社區，合約管理建築面積合共約為303.5百萬平方米，並與122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18.7百萬平方米。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2015年的變動：

	於12月31日							
	2015年				2014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	
	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 總面積 (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	137,164	796	68,086	469	63,285	436	28,248	179
新委聘 ⁽¹⁾	51,804	221	241	1	42,866	136	46,450	338
收購	85,083	657	2,040	8	32,870	241	-	-
由顧問服務轉為 自主管理 ⁽²⁾	47,540	341	(47,540)	(341)	2,069	15	(2,069)	(15)
終止 ⁽³⁾	(18,118)	(136)	(4,176)	(15)	(3,926)	(32)	(4,543)	(33)
年末	<u>303,473</u>	<u>1,879</u>	<u>18,651</u>	<u>122</u>	<u>137,164</u>	<u>796</u>	<u>68,086</u>	<u>469</u>

附註：

- (1) 就本集團所管理的住宅社區而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的住宅社區而言，新委聘包括與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 截至2015年12月31日止年度，本集團成功收購其中十八間先前曾提供顧問服務的物業管理公司，導致相關住宅社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。
- (3) 包括本集團主要基於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。

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12月31日							
	2015年					2014年		
	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	佔合約 管理總 建築面積 百分比	物業數目	佔物業 總數 百分比	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	佔合約 管理總 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	314,416	97.6%	1,970	98.5%	197,271	96.1%	1,233	97.5%
由花樣年集團 興建的物業	7,708	2.4%	31	1.5%	7,979	3.9%	32	2.5%
總計	<u>322,124</u>	<u>100%</u>	<u>2,001</u>	<u>100%</u>	<u>205,250</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,265</u>	<u>100.0%</u>

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。

彩生活物業管理服務模式

截至2015年12月31日，本集團聘用超過35,378名駐場人員以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包幹制管理的住宅社區內住宅範圍的物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水平會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於12月31日			
	2015年		2014年	
	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	0.8-8.0	1.0-6.9	0.5-8.8	3.5
華南(不包括深圳) ⁽¹⁾	0.4-3.75	0.75-2.9	0.6-6	-
華東 ⁽²⁾	0.2-6.5	1.0-4.2	0.1-2.9	1.2
中國西南 ⁽³⁾	0.3-5.68	0.5-5.0	0.55-5.68	-
中國東北 ⁽⁴⁾	0.4-3.7	1.8	0.7-1.5	-
中國西北 ⁽⁵⁾	0.6-1.2	1.88	0.8-3.95	-
華北 ⁽⁶⁾	1.8-3.4	0.75-3.5	0.4-2.8	-
華中 ⁽⁷⁾	0.5-4.18	0.5-2.48	0.5-2.48	-
中國非大陸區域 ⁽⁸⁾	1.42-20.35	-	1.23	-
新加坡	1.23	-	-	-

附註：

- (1) 於2015年年度，本集團最新進入儋州、福州、汕頭、湛江、井岡山、豐城及吉安。
- (2) 於2015年年度，本集團最新進入蚌埠、合肥、濟寧、六安、青島、衢州、紹興、太倉、溫州、海寧、濟南、台州及宿遷。
- (3) 於2015年年度，本集團最新進入德陽、廣安、來賓、麗江、綿陽、平南、遂寧、銅仁、宜州、重慶、資陽、安順、北海、廣漢、昆明。
- (4) 於2015年年度，本集團最新進入鞍山、大連及牡丹江。
- (5) 於2015年年度，本集團最新進入韓城、西寧及榆林。
- (6) 於2015年年度，本集團最新進入石家莊、包頭、通遼、烏海、秦皇島北戴河、太原、唐山。
- (7) 於2015年年度，本集團最新進入輝縣、漯河、湘潭、黃岡、常德、荊州、婁底、洛陽及武岡。
- (8) 於2015年年度，本集團最新進入香港。

本集團認為社區服務行業正從勞動密集型向技術型轉型。因此，本集團一直不遺餘力的通過互聯網的應用、智能設備的投入、管理體系的提升來為社區提供更優質服務體驗。根據中國指數研究院發佈的2015年中國物業服務百強企業研究報告顯示，在滿意度領先企業中彩生活名列第六，較2014年提升一位。值得指出的是，新的技術應用也將極大提高公司應對勞動力成本不斷上漲所帶來挑戰的能力。目前每百萬平方米的勞動用工數約為行業內百強企業的一半。

舉例而言，利用互聯網和移動互聯網技術，本集團實現總部監控中心對全國項目的有效監控，大大減少了中間管理層級，實現了組織扁平化。本集團也將其管理的社區根據收費標準的差異，劃分為若干個服務層級，制定定制的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，本集團在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本控制能力。

與此同時，本集團積極打造社區服務的綫上平台彩之雲，將傳統的綫下繳費、維修、通知以及投訴等功能遷移至綫上，一方面增加了社區居民的便利性，另一方面也增強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，客戶經理通過綫上平台預約拜訪，對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面進一步確保綫下的基礎社區服務質量，另外一方面也將高效瞭解社區業主的即時所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區綫上和綫下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

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2015年12月31日，本集團向中國122個住宅社區訂約提供顧問服務。截至2015年12月31日止年度，本集團就顧問服務產生的收入為人民幣49.2百萬元(2014年：人民幣53.5百萬元)，或佔2015年的總收益的5.9%(2014年：13.7%)。顧問服務的毛利率接近100%。

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

工程服務

本集團透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務的全資附屬公司深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（「深圳市開元同濟」），為物業發展商（主要包括獨立物業發展商，亦在較低程度上包括花樣年集團）及本集團所管理的社區提供工程服務。本集團的工程服務主要包括(i)設備安裝服務（包括自動化及其他硬件設備安裝服務及節能設備安裝服務）；(ii)維修及保養服務；及(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務。

為進一步提高物業服務的效率，並實現更佳的客戶體驗，彩生活對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造。2015年上半年彩生活智慧社區模式由2.2版本升級為2.3版本，項目在經營方案、預算制度、智能設備、硬件升級的監察、APP註冊以及引入更多生態圈垂直應用（包括但不限於E維修、E租房、E理財、微商圈）等方面取得提升。2015年10月，彩生活進一步完成3.0模式的升級，主要實現組織全面專業化、產品化，利用ICE系統和運營中心協同辦公，打造一個高效專業的社區服務體系。同時，3.0模式全面加大入口與場景設計的研究，便於客戶接入彩之雲APP，並有效增強客戶粘性，從用戶需求和高效支撐等多個層面來打造社區互聯網生態圈。2015年集團共完成432個社區的硬件升級改造，累計改造小區數量達到842個，於全部在管小區數量中佔比42.1%。

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件，協助該等社區實現能源節約。

社區公用設施維修及保養服務

本集團就住宅社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬件提供維修及保養服務。隨著彩生活管理模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，透過定期保養降低上述硬件設備出現重大故障而需進行大型維修的可能性。於2015年12月31日，本集團獲委聘為所管理或提供顧問服務的899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。截止2015年12月31日，本集團累計完成842個住宅社區完成自動化及其他設備升級。

社區租賃、銷售及其他服務

通過十餘年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的綫下服務團隊，與社區居民建立起良好的信任關係，對社區居民的需求以及社區場景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，讓住戶可以透過該綫上平台與當地各類服務及商品供應商聯繫，為居民創造更加優惠、更加便捷的社區生活環境。

作為本集團的綫上運營平台，彩之雲APP在2015年取得較大的發展。除繳納物業費、服務投訴、服務通知等剛性功能外，還加入了掃一掃開社區大門等使用頻率更高的功能，提升社區業主與本集團之間的互動和聯繫，也增強了業主對彩之雲的粘性。截止2015年12月31日，彩之雲註冊用戶數增加至2,003,000人，活躍用戶數增加至858,000人，較2014年末分別增長100%和112.5%。未來本集團將進一步增強對社區入口、社區場景的探索與構建能力，確實將綫上和綫下業務進行無縫整合。

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，與多家第三方垂直應用開展合作，共同探索基於多樣性社區場景的業務拓展。目前，本集團已經與易師傅(E維修的供應商)、合和年(E理財的供應商)、彩之家(E租房的供應商)、京東等建立合作關係。如截止2015年12月31日，E師傅的日單量已經超過6,000單，其中90%的單量來源於業主家庭；E理財的累計投資總額達到人民幣533.0百萬元，良好的經營數據顯示彩生活生態圈的構建初有成效。而伴隨彩生活住宅戰略的推進，社區居民在彩之雲APP中的飯票金額將不斷累積，也會進一步帶動生態圈的構建和完善。此外值得強調的是，本集團也正積極引入更多實力雄厚的金融機構納入生態圈的合作範圍，並與安邦保險集團股份有限公司、平安銀行深圳分行簽署戰略合作協議，將共同探索社區金融服務的新模式。

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，並收取傭金作為回報。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。

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、免費服務熱線或截至2015年12月31日覆蓋1,634個住宅社區的本公司網站下達訂單。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分租單位予合適租戶以賺取租金。

社區運營平台業務

隨著本集團合約管理總建築面積及所管理或提供顧問服務的住宅社區數目增加，本集團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。

人力資源優化

除主營業務取得突出發展外，本集團更是將符合其長遠戰略的人才引進作為工作的重心。本集團認為社區生態圈平台的搭建，關鍵在於三個層面：底層IT系統架構的搭建，線上平台的運營能力以及線下社區的服務質量。因此2015年本集團引進前思科大中華區金融行業首席架構師張其亮，現為彩生活研究院首席科學家，並負責改進本集團的IT系統架構以及就新工具或新技術應用的轉型、升級及推出進行研究，以支持未來物業管理服務發展；前阿里巴巴集團若干業務線產品運營總監及監事鄭家斌，現負責改進彩之雲APP線上平台運作；及前海底撈集團運營總監付國君，現負責管理本集團中央指揮中心，致力於通過提升標準化及偏差管理改善我們傳統物業管理服務的質量。各個領域的業界精英將共同助力本集團的未來發展。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務、(ii)工程服務及(iii)社區租賃、銷售及其他服務。截至2015年12月31日止年度，總收益由截至2014年12月31日止年度的人民幣389.3百萬元增加112.6%至約人民幣827.6百萬元。

收益增長主要源於(i)計算收益的總建築面積增加；(ii)特別由於年內收購物業管理公司(如開元國際)使包幹制合約大幅增加及(iii)本集團提供社區租賃、銷售及其他服務的數量增加。

– 物業管理服務

截至2015年12月31日止年度，物業管理服務收益由2014年同期的人民幣236.3百萬元增加148.1%至人民幣586.3百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度		變動	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	金額 人民幣千元	百分比
酬金制	143,696	121,488	22,208	18.3%
包幹制	288,603	30,236	258,367	854.5%
預售服務	104,837	31,069	73,768	237.4%
顧問費	49,196	53,512	(4,316)	(8.1%)
物業服務費總額	<u>586,332</u>	<u>236,305</u>	<u>350,027</u>	<u>148.1%</u>

有關增加主要源於：

- (a) 由於向開元國際作出的收購事項完成以及其他服務費中較大部分根據包幹制按總建築面積徵收的物業管理公司的收購事項，按包幹制獲得的收益增加約人民幣258.4百萬元。於2015年12月31日，按包幹制計算收益的總建築面積由2014年同日的0.3百萬平方米增加20.9百萬平方米至21.2百萬平方米；
- (b) 截至2015年12月31日止年度，就提供預售相關服務所收取服務費的收益較截至2014年12月31日止年度所收費用增加人民幣73.8百萬元，與本集團和物業發展商直接訂立的訂約物業管理增長有關，物業發展商需要禮賓或清潔等服務；
- (c) 隨著計算收益的總建築面積增加，來自按酬金制收取的服務費的收益增加人民幣22.2百萬元。於2015年12月31日，按酬金制計算收益的總建築面積由2014年同日的108.0百萬平方米增至196.0百萬平方米，增幅為88.0百萬平方米或81.5%；

- (d) 隨著本集團對以往提供顧問服務的物業管理公司收購事項的完成，來自按顧問服務合約收取費用的收益輕微減少人民幣4.3百萬元。於2015年12月31日，顧問合約項下計算收益的總建築面積由2014年12月31日的57.1百萬平方米減少至15.2百萬平方米，減幅為41.9百萬平方米或73.4%。

由於上述因素，物業管理服務截至2015年12月31日止年度的收益佔本集團總收益70.8%，較截至2014年12月31日止年度的60.7%增加10.1個百分點。

– 工程服務

截至2015年12月31日止年度，工程服務收益由截至2014年12月31日止年度的人民幣87.7百萬元增至人民幣135.4百萬元，增幅為54.5%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		變動	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	金額 人民幣千元	百分比
設備安裝	31,660	18,992	12,668	66.7%
維修及保養服務	79,105	57,099	22,006	38.5%
設備租賃	24,661	11,574	13,087	113.1%
工程服務費總額	<u>135,426</u>	<u>87,665</u>	<u>47,761</u>	<u>54.5%</u>

工程服務收益增加主要源於：

- (a) 該等新收購的物業管理公司所管理的項目數目增加，該等公司需要維修服務以提升服務質素，因而截至2015年12月31日止年度，帶動社區維修及保養服務的收益由截至2014年12月31日止年度的人民幣57.1百萬元增至人民幣79.1百萬元，增幅為38.5%；
- (b) 於2015年，就本集團社區設備租賃服務收取的收益隨著社區設備升級計劃推行而增加人民幣13.1百萬元；
- (c) 截至2015年12月31日止年度的設備安裝服務收入由截至2014年12月31日止年度的人民幣19.0百萬元增至人民幣31.7百萬元，增幅為66.7%，與本集團訂約或即將訂約的物業管理服務總建築面積有關。

– 社區租賃、銷售及其他服務

截至2015年12月31日止年度，社區租賃、銷售及其他服務收入由截至2014年12月31日止年度的人民幣65.3百萬元增至人民幣105.9百萬元，增幅為62.1%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		變動	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	金額 人民幣千元	百分比
公共空間租賃協助	30,397	23,307	7,090	30.4%
平台使用費	45,071	21,081	23,990	113.8%
購物協助	6,856	11,714	(4,858)	(41.5%)
住宅及零售單位租賃及 銷售協助	23,563	9,215	14,348	155.7%
社區租賃、銷售及 其他服務費總額	<u>105,887</u>	<u>65,317</u>	<u>40,570</u>	<u>62.1%</u>

社區租賃、銷售及其他服務增長乃主要源於：

- 於2015年，本集團計算收益的總建築面積增加以及本集團引進更多合約供應商(例如E維修及E理財等)的策略，帶動平台使用費增加約人民幣24.0百萬元。因此，平台使用費的收益由2014年的人民幣21.1百萬元增至人民幣45.1百萬元，增幅為113.8%；
- 於2015年，社區公共空間租賃協助的佣金收入由2014年的人民幣23.3百萬元增至人民幣30.4百萬元，增幅為30.4%，與總建築面積增長有關；
- 住宅及零售單位租賃及銷售協助收益由2014年的人民幣9.2百萬元增加人民幣14.4百萬元至2015年的人民幣23.6百萬元，是由總建築面積增長所帶動。

銷售及服務成本

銷售及服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本(主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電綫、管道及其他)、公用設施成本、折舊與攤銷及其它。截至2015年12月31日止年度，銷售及服務成本約為人民幣373.2百萬元，較2014年約人民幣79.4百萬元增加370.0%。增幅主要由於收購開元國際及其它物業公司所致，成本中大部份來自按包幹制就物業管理服務收取以及與物業發展商訂約的預售服務。

毛利及毛利率

截至2015年12月31日止年度，整體毛利由2014年約人民幣309.9百萬元增加46.7%至約人民幣454.5百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅相若。

2015年的整體毛利率由2014年的79.6%減少24.7個百分點至54.9%。減幅主要由於收購開元國際及其他物業公司，帶來相當大額的包幹制物業管理服務費及預售服務費，以致毛利率降低。

(i) 物業管理服務

截至2015年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率由2014年的80.4%下降33.6百分點至46.8%，主要原因為按包幹制的物業管理服務的收益增加，而有關服務的毛利率與按酬金制提供的物業管理服務及顧問服務相比較低。

(ii) 工程服務

截至2015年12月31日止年度，工程服務部分的毛利率由2014年約62.8%減少6.9百分點至2015年約55.9%。減少主要由於勞工成本上漲，維修及保養服務收益上升但毛利率減少。

(iii) 社區租賃、銷售及其他服務

截至2015年12月31日止年度，社區租賃、銷售及其他服務分部的毛利由2014年約人民幣64.6百萬元增至約104.1百萬元，增幅為61.1%。毛利率接近100%為98.3%，與截至2014年12月31日止年度的水平相比為穩定。

其他盈利及虧損

本集團截至2015年12月31日止年度的其他盈利及虧損為虧損人民幣26.8百萬元，較截至2014年12月31日止年度的虧損人民幣11.9百萬元增加125.2%，主要由於(i)按酬金制向住戶收費的付款中確認的減值虧損由人民幣5.8百萬元增加至人民幣19.1百萬元；及(ii)就貿易應收款項確認的減值虧損由人民幣5.6百萬元增至人民幣9.4百萬元(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)。

其他收入

截至2015年12月31日止年度的其他收入為人民幣13.8百萬元，相對截至2014年12月31日止年度的人民幣4.2百萬元增加228.6%。增幅主要由於(i)銀行利息收入由人民幣1.3百萬元增加至人民幣5.3百萬元；及(ii)無條件的政府補助由人民幣2.0百萬元增加至人民幣6.3百萬元。

銷售及分銷開支

截至2015年12月31日止年度的銷售及分銷開支為人民幣16.3百萬元，相對截至2014年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元增加858.8%，主要由於彩之雲APP線上平台的推廣費。

行政成本

本集團行政成本由截至2014年12月31日止年度的人民幣92.9百萬元增至截至2015年12月31日止年度的人民幣216.9百萬元，增幅為133.5%。本集團繼續收緊成本控制措施。行政成本增加乃主要由於(i)本公司於2015年4月30日授出購股權，連同2014年9月29日所授出的一批，合共導致截至2015年12月31日止年度計入人民幣88.5百萬元的行政成本；(ii)本集團業務規模隨著其管理建築面積增加而擴大，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職能(如財務及人力資源服務)；及(iii)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，原因為本集團擴展至更多地區/城市。

按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2015年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支為人民幣47.2百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣20.0百萬元增加136.0%，增幅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、法律服務等)，繼而導致向社區層面支收的有關開支持續增加。

融資成本

截至2015年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣11.1百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元增加484.2%，主要歸因於利息開支增加人民幣9.4百萬元，即離岸現金轉移至在岸實體所產生的服務費，以遵守國家外匯管理局的規定。

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日及2015年4月30日，本公司向其僱員、董事及本公司附屬公司的若干少數股東授出45,000,000及25,000,000份購股權，行使價分別為每份6.66港元及每份11.00港元。自截至2015年12月31日止年度的損益表扣除的購股權開支約為人民幣88.5百萬元。

投資物業的公平值變動

本集團投資物業的公平值變動由2014年的收益人民幣1.9百萬元增加268.4%至2015年的收益人民幣7.0百萬元。增幅主要由於添置投資物業及各投資物業市值增加所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由2014年約人民幣61.3百萬元增加13.2%至2015年約人民幣69.4百萬元，主要由於企業所得稅即期稅項由2014年的人民幣63.8百萬元增加22.4%至人民幣78.1百萬元。

年內經調整溢利

經調整溢利界定為扣除本集團首次公開及任何其他發售成本、計入損益表的購股權計劃、折舊、攤銷及呆賬撥備前的年內溢利。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。以下載列年內經調整溢利與年內溢利(香港財務報告準則中最為直接可資比較的計量)的對賬：

	截至12月31日止年度		變動	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	人民幣千元	百分比
香港財務報告準則項下 年內溢利	182,655	150,486	32,169	21.4%
加入：				
上市開支	-	16,282	(16,282)	(100)%
購股權開支	88,479	29,780	58,699	197.1%
折舊及攤銷	28,073	9,884	18,189	184.0%
呆賬撥備	28,466	11,054	17,412	157.5%
年內經調整溢利	<u>327,673</u>	<u>217,486</u>	<u>110,187</u>	<u>50.7%</u>

物業、廠房及設備

於2015年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面值由2014年12月31日約人民幣67.5百萬元增加147.6%至約人民幣167.1百萬元，主要由於(i)收購附屬公司(包括開元國際)，開元國際的物業、廠房及設備為人民幣60.3百萬元；(ii)添置智能化系統改造項目約人民幣52.3百萬元，並由(iii)年內撥備折舊人民幣15.1百萬元所抵銷。

無形資產

於2015年12月31日，本集團所持有無形資產的賬面值為人民幣152.0百萬元(2014年12月31日：人民幣26.9百萬元)。無形資產增加主要由於本集團所收購附屬公司訂立的物業管理合約有所增加，有關合約以收益法估值。該等無形資產估值均由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行評估並出具獨立評估報告。

投資物業

於2015年12月31日，本集團持有投資物業約人民幣88.8百萬元(2014年12月31日：人民幣29.8百萬元)。該等投資物業均由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行評估並出具獨立評估報告。於本年度，投資物業較2014年12月31日增加約人民幣59.0百萬元，主要由於來自收購開元國際的添置，價值約為人民幣53.6百萬元，以及自發展商接收數套房產以結清所欠管理費。

商譽

自2015年1月1日以來，本集團已收購42間物業公司，於截至2015年12月31日止年度產生商譽人民幣470.4百萬元。根據本公司管理層所進行減值評估，相關商譽不存在減值跡象，故截至2015年12月31日止年度毋須計提任何減值撥備。

遞延稅項

於2015年12月31日，因呆賬撥備而產生的遞延稅項資產約為人民幣19.7百萬元。本集團因無形資產攤銷、投資物業公平值調整及長期應收款項及其他的暫時差額而產生的遞延所得稅負債合共為人民幣54.0百萬元。

銀行結餘及現金

於2015年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為等值人民幣419.5百萬元，較2014年12月31日約人民幣687.0百萬元減少38.9%。銀行存款及現金結餘減少主要來自：(i)經營活動產生淨現金流入人民幣238.7百萬元；(ii)取得信用貸款所產生的淨現金流入人民幣50.0百萬元；(iii)收購42家物業管理公司產生淨現金流出額為人民幣486.2百萬元，及(iv)宣派2014年股息付款所產生的現金流出額人民幣71.0百萬元。

貿易應收款項及其他應收款項以及預付款項

貿易應收款項主要來自包幹制物業管理服務的管理及服務收入、工程服務下的設備安裝服務收入及自動化升級服務收入、以及社區租賃、銷售及其他服務的收入。

於2015年12月31日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣186.5百萬元，較2014年12月31日約人民幣157.5百萬元增加約人民幣29.0百萬元，原因為於2015年本集團實際產生收入的物業建築面積顯著增長。本集團其後收回貿易應收款項超過人民幣27.6百萬元。

其他應收款項及預付款項由2014年12月31日約人民幣75.1百萬元增至2015年12月31日約人民幣117.7百萬元，主要由於：(i)由於本集團業務擴張令向員工墊款增加人民幣19.1百萬元，以及本集團為員工自行購房向員工授出房屋貸款人民幣6.9百萬元；(ii)增加包幹制收費的社區，令按包幹制代表住戶付款增加人民幣20.4百萬元；及(iii)由於本集團業務擴張令其他雜項應收款項增加人民幣3.1百萬元。

代表住戶付款／收款

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

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，加上本集團越來越多管理系統新訂立的項目涉及的物業管理費收款與項目產生選擇性成本的時間有別。

貿易應付款項及其他應付款項以及應計款項

貿易應付款項及其他應付款項以及應計款項主要包括根據包幹制代表住戶收款的應付款項、根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款的應付款項、客戶所付墊款、應計員工成本、其他應付稅項及其他應付款項及應計款項，具體分析如下：

- (1) 貿易應付款項由2014年12月31日約人民幣26.0百萬元增至2015年12月31日約人民幣80.2百萬元，主要由於本集團根據包幹制安排進行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2014年12月31日約人民幣176.3百萬元增加至2015年12月31日約人民幣421.2百萬元，主要由於：
 - (i) 透過收購開元國際及其他物業管理公司的附屬公司令本集團按包幹制提供服務的小區數量增加199個，令根據包幹制代表住戶收款及客戶所付墊款分別增加人民幣42.9百萬元及人民幣64.6百萬元；
 - (ii) 隨著收購新附屬公司，僱員數目上升，導致應計員工成本增加人民幣42.5百萬元及退休福利供款撥備增加人民幣51.6百萬元；
 - (iii) 於2015年收購活動增多，導致收購附屬公司應付代價增加人民幣16.7百萬元；
 - (iv) 本集團擴展業務導致其他應付稅項增加人民幣24.6百萬元；未付應付稅項由2014年12月31日的人民幣23.2百萬元增加至2015年12月31日的人民幣47.8百萬元。

實收資本

於2015年12月31日，本公司的已發行股份總數為1,000,119,000股(2014年12月31日：1,000,000,000股)，股本為人民幣79,325,000元(2014年12月31日：人民幣79,315,000元)。年內，本公司按購股權計劃授出的購股權獲行使以認購港交所內119,000股股份(2014年：零)，代價為人民幣664,000元(2014年：零)。

現金狀況

於2015年12月31日，本集團的現金總額(包括已質押／受限制銀行存款)由2014年12月31日約人民幣823.4百萬元增加17.9%至約人民幣970.9百萬元。在現金總額中，受限制銀行存款人民幣551.4百萬元(2014年12月31日：人民幣136.3百萬元)已被質押作為本集團提取貸款的擔保，以將本集團首次公開發售所得淨款項由離岸實體轉移至境內實體。

財務狀況持續穩健。於2015年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.5倍，較2014年12月31日的2.4倍減少。減少源自年內收購42家物業管理公司的花費，金額約為人民幣486.2百萬元。

借款及本集團資產抵押

於2015年12月31日，本集團合共有銀行借款人民幣593.0百萬元(2014年12月31日：約人民幣127.9百萬元)，當中約人民幣543.0百萬元(2014年12月31日：人民幣127.7百萬元)由本集團銀行存款抵押，金額約為人民幣551.4百萬元(2014年12月31日：人民幣136.3百萬元)，而餘下人民幣50.0百萬元為純信用貸款。

資本負債淨比率

截至2015年12月31日止年度，資本負債淨比率為3.8%(2014年12月31日：零)，乃由於年內提取純信用貸款人民幣50.0百萬元所致。資本負債淨比率由債務淨額(無抵押銀行借貸)除以權益總額計量。

匯兌風險

本集團主要集中於中國經營業務。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。截至2015年12月31日止年度，儘管人民幣兌美元及港元有所貶值，惟董事預期人民幣匯率的任何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2015年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團約有7,537名僱員(2014年12月31日：約1,265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。

報告期後重大事件

於2016年1月29日，本公司發行為期三年的私募公司債券人民幣100,000,000元(「2016年私募公司債券」)，帶息年利率為6.7%。所得款項擬用作一般營運資金。

股息分派

董事建議於2016年5月30日(星期一)向全體於2016年5月20日(星期五)已登記為本公司股份持有人的人士宣派末期股息每股10.00港仙(須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准)。總金額將自本公司股份溢價賬撥付(倘於股東週年大會以通過普通決議案的方式獲批准)。

股東週年大會

本公司將於2016年5月13日舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以港交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2016年5月9日(星期一)至2016年5月13日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合本公司股東資格以出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2016年5月6日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。
- (b) 為釐定享有建議末期股息(須待股東於股東週年大會批准)的權利，本公司將於2016年5月19日(星期四)至2016年5月20日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，未登記的本公司股份持有人須於2016年5月18日(星期三)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

企業管治守則

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文。董事會認為，截至2015年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟守則條文A.1.1及E.1.2條除外：

就企業管治守則守則條文第A.1.1條，董事會舉行七次會議，其中兩次為常規會議，審議截至2014年12月31日止年度的末期業績及截至2015年6月30日止六個月的中期業績。雖然本公司僅舉行兩次常規董事會會議，董事認為，由於2015年舉行了七次董事會會議(包括兩次常規董事會會議)，各位董事已有足夠時間及機會討論本公司的運作。展望未來，董事會會盡其最大努力定期會面並每年舉行最少四次常規董事會會議。

就企業管治守則守則條文第E.1.2條，審核委員會及薪酬委員會主席及其他委員會成員由於其他業務責任而並無出席本公司於2015年5月14日舉行的股東週年大會，且並無委派代表出席股東週年大會。

年度業績的審閱

本公司截至2015年12月31日止年度的年度業績已獲三名獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生組成的審核委員會審閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其本身有關董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券交易守則」)。本公司已就董事於截至2015年12月31日止年度有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2015年12月31日止年度一直遵守標準守則及證券交易守則。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2015年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

刊載年度業績及年報

本業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.colourlife.hk)。本公司截至2015年12月31日止年度的年報(當中載有上市規則所規定的一切資料)將於稍後寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

致謝

本公司的發展離不開社會各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴及客戶的信任和支持致以衷心的謝意。隨著十八屆三中全會的召開，中國的經濟與社會將進入新的歷史階段，國有企業的挑戰與市場化的機遇並存。本公司將緊抓貼近客戶與輕資產發展思維，不斷地顛覆式創新，用3至5年時間成為社區服務企業的領導者，在夢想的牽引下為客戶創造更大的價值！本公司竭誠為股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報！

承董事會命
彩生活服務集團有限公司
Colour Life Services Group Co., Limited
執行董事兼行政總裁
唐學斌

香港，2016年3月2日

於本公告日期，董事會包括執行董事唐學斌先生、董東先生及周勤偉先生；非執行董事潘軍先生、林錦堂先生及周鴻禕先生；及獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生。