

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2016年6月30日止六個月 未經審核中期業績公告

摘要

- 本集團期內收益約為人民幣575.1百萬元，較2015年同期的人民幣278.1百萬元增加106.8%。
- 本集團期內毛利約為人民幣254.7百萬元，較2015年同期的人民幣205.5百萬元增加23.9%。毛利率為44.3%，較2015年同期的73.9%下跌29.6個百分點。變動是由於按包幹制收取服務費的物業管理小區佔比較2015年同期有所增加。
- 本集團的期內溢利由2015年同期的人民幣84.1百萬元增加至約人民幣85.0百萬元，增幅為1.1%，經調整溢利則由人民幣139.3百萬元增至人民幣165.2百萬元，增幅為18.6%。
- 期內，社區租賃、銷售及其他服務佔分部溢利總額的31.9%，較2015年同期增加10.2個百分點，處於近三年同期最高水平，反映本集團業務結構明確轉型。
- 期內，經營活動所得淨現金增加人民幣173.3百萬元至人民幣104.2百萬元。
- 於2016年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約為人民幣353.1百萬元(2015年12月31日：約人民幣419.5百萬元)，較2015年12月31日減少15.8%。
- 於2016年6月30日，本集團合約管理建築面積由2015年12月31日的322.1百萬平方米增加38.0百萬平方米至360.1百萬平方米。

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」)宣佈的本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核財務業績如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2016年6月30日止六個月

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

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2016年6月30日止六個月

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

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

		2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		175,517	167,099
投資物業		94,049	88,804
於聯營公司的權益		6,670	6,332
於一間合營企業的權益		1,311	1,108
可供出售投資		129,397	-
無形資產		184,423	152,033
商譽		648,446	575,634
貿易應收款項	8	8,990	7,199
其他應收款項及預付款項	9	6,681	5,964
遞延稅項資產		23,722	19,722
應收一名董事款項		78	-
就潛在附屬公司收購事項支付的按金		142,035	106,736
		<u>1,421,319</u>	<u>1,130,631</u>
流動資產			
存貨		3,033	2,106
應收客戶的合約工程款項		34,769	34,328
貿易應收款項	8	254,622	179,350
其他應收款項及預付款項	9	163,004	111,751
代表住戶付款		205,413	169,626
應收同系附屬公司款項		14,966	46,548
應收附屬公司非控股股東款項		75,934	46,422
應收關連方款項		2,145	7,228
應收一間聯營公司款項		1,318	1,105
應收一名董事款項		12	-
指定按公允值計入損益的金融資產		57,179	19,200
質押／受限制銀行存款		492,300	551,383
銀行結餘及現金		353,059	419,478
		<u>1,657,754</u>	<u>1,588,525</u>

		2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付合約工程客戶款項		16,725	17,141
貿易應付款項	10	97,082	80,231
其他應付款項及應計款項	11	495,262	421,177
代表住戶收款		130,142	104,033
應付同系附屬公司款項		49,341	4,734
應付附屬公司非控股股東款項		25,715	30,125
應付一間聯營公司款項		5,145	5,040
應付一間合營企業款項		250	94
稅項負債		107,269	108,010
一年內到期的借款		108,371	302,990
		<u>1,035,302</u>	<u>1,073,575</u>
流動資產淨值		<u>622,452</u>	<u>514,950</u>
總資產減流動負債		<u>2,043,771</u>	<u>1,645,581</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		82,536	54,033
應付一名附屬公司非控股股東款項		740	816
一年後到期的借款		439,990	290,000
應付一間同系附屬公司款項		1,452	-
公司債券		100,091	-
非流動負債總額		<u>624,809</u>	<u>344,849</u>
資產淨值		<u>1,418,962</u>	<u>1,300,732</u>
資本及儲備			
股本		79,325	79,325
儲備		1,279,550	1,180,066
本公司擁有人應佔權益		<u>1,358,875</u>	<u>1,259,391</u>
非控股權益		60,087	41,341
權益總額		<u>1,418,962</u>	<u>1,300,732</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

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

應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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

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

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

3. 分部資料

分部收益及業績

本集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析如下。

截至2016年6月30日止六個月(未經審核)

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

3. 分部資料一續

截至2015年6月30日止六個月(未經審核)

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

4. 所得稅開支

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

5. 期內溢利

截至6月30日止六個月
2016年 2015年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內溢利已扣除下列各項後達致：

員工成本	307,254	80,703
無形資產攤銷(已計入銷售成本)	9,854	3,598
物業、廠房及設備折舊	12,853	4,378
根據經營租賃就租賃物業下的最低租賃付款	3,490	2,008
計入其他收益及虧損的應收貿易款項的呆賬撥備	7,720	9,280
計入其他收益及虧損的就按酬金制代表居民付款 確認的減值虧損	8,281	14,500

6. 股息

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

本公司董事不建議就截至2016年6月30日止六個月派付中期股息。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

截至6月30日止六個月
2016年 2015年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (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)

73,467 77,578

股份數目

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數
具攤薄效應潛在普通股的影響：購股權

1,000,119,000 1,000,029,138
- 2,525,848

用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

1,000,119,000 1,002,554,986

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

8. 貿易應收款項

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

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

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

9. 其他應收款項及預付款項

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

10. 貿易應付款項

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

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：

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

11. 其他應付款項及應計款項

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

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

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

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

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

物業管理服務

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

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

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

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

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

地理分佈

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



華南區

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

華東區

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

西南區

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

東北區

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

西北區

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

華北區

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

華中區

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

中國非大陸區域

- 180 香港

海外區

- 181 新加坡

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

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

附註：

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

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

	於6月30日 2016				於12月31日 2015			
	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	
	合計 合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合計 合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合計 合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	合計 合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目
年初	303,473	1,879	18,651	122	137,164	796	68,086	469
新委聘 ⁽¹⁾	15,515	81	-	-	51,804	221	241	1
收購	26,251	173	265	2	85,083	657	2,040	8
由顧問服務轉為自主管理 ⁽²⁾	-	-	-	-	47,540	341	(47,540)	(341)
終止 ⁽³⁾	(4,088)	(21)	-	-	(18,118)	(136)	(4,176)	(15)
年末	<u>341,151</u>	<u>2,112</u>	<u>18,916</u>	<u>124</u>	<u>303,473</u>	<u>1,879</u>	<u>18,651</u>	<u>122</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) 本集團收購先前曾提供顧問服務的物業管理公司，導致相關住宅社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。
- (3) 包括本集團主要基於不重續若干物業管理合約而終止管理的合約管理總建築面積及住宅社區的數目。

物業發展商性質

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

	於6月30日 2016				於12月31日 2015			
	合計 合約管理 總建築面積 (千平方米)	佔合計 合約管理 總建築面積 百分比	物業數目	佔物業總數 百分比	合計 合約管理 總建築面積 (千平方米)	佔合計 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	351,302	97.6%	2,202	98.5%	314,416	97.6%	1,970	98.5%
由花樣年集團興建的物業	8,765	2.4%	34	1.5%	7,708	2.4%	31	1.5%
總計	<u>360,067</u>	<u>100%</u>	<u>2,236</u>	<u>100%</u>	<u>322,124</u>	<u>100%</u>	<u>2,001</u>	<u>100%</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2016年6月30日，本集團聘用超過35,452名駐場人員以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包幹制管理的住宅社區內住宅範圍的物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水平會因物業種類及位置等因素而有所差別。

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

附註：

(1) 於2016年6月30日，本集團新進軍梅州、漳平、三亞及瑞金。

(2) 於2016年6月30日，本集團新進軍泰安。

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

(4) 於2016年6月30日，本集團新進軍呼倫貝爾及烏蘭察布。

(5) 於2016年6月30日，本集團新進軍隨州、南陽、滎陽、商丘及恩施。

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

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

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

本集團認為，任何成本的壓縮均有局限，所以社區基礎物業管理服務必將進行更加深層次的改革。2015年本集團與E維修平台合作，針對提供社區及家庭維修服務進行探索。首先，通過E維修平台的運營和調度，改變了駐場維修、支付固定工資的傳統服務模式，強化了按維修效果付費、按好評優先派單機制，保證公共區域的維修服務質量。與此同時，E維修通過社區公共區域維修服務與業主建立信任，進而進入住戶家庭提供家庭維修服務。截止2016年6月30日，E維修的日均單量已經超過8,000單，其中95%來源於業主家庭。E維修將訂單所賺取若干款項回報予本集團作為佣金。透過與E維修合作，本集團不但提高了服務效率，亦同時提升其客戶滿意度。未來本集團將逐漸按照相同的模式將社區保潔、社區安全等基礎物業服務進行互聯網化。此外，本集團根據社區居民數量配置客戶服務經理，客戶服務經理通過線上平台的預約拜訪對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下的基礎社區服務質量，另外一方面也保持關注社區住戶的即時所需服務，推動維修、清潔等增值業務的進展，將社區線上和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭力。

顧問服務

顧問服務為延伸本集團的覆蓋範圍、向更多受眾展示本集團的服務及能力、使本集團的品牌更廣為人知及擴闊社區租賃、銷售及其他服務的客戶基礎，本集團已選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。

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

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

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

工程服務

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

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

自動化及其他硬件設備安裝服務

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

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

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

社區公用設施維修及保養服務

本集團就住宅社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬件提供維修及保養服務。隨著彩生活管理模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，透過定期保養降低上述硬件設備出現重大故障而需進行大型維修的可能性。於2016年6月30日，本集團獲委聘為所管理或提供顧問服務970個住宅社區提供維修及保養服務，覆蓋面積為1.21億平方米。

社區自動化設備租賃服務

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

社區租賃、銷售及其他服務

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

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

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

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

公共空間租賃協助

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

平台使用費

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

購物協助

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

住宅及零售單位租賃及銷售協助

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

財務回顧

收益

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

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

— 物業管理服務

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

有關增加主要源於：

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

- (c) 截至2016年6月30日止六個月，就提供預售相關服務所收取服務費的收益較截至2015年6月30日止六個月所收費用增加人民幣8.0百萬元；
- (d) 因完成收購過往使用本集團顧問服務的多家物業管理公司導致根據顧問服務合約收費的收益減少人民幣23.3百萬元。於2016年6月30日，根據顧問服務合約計算收益的總建築面積由2015年6月30日的23.9百萬平方米減少8.2平方米至15.7百萬平方米，減幅為34.3%。

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

一 工程服務

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

工程服務收益增加主要源於：

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

一 社區租賃、銷售及其他服務

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

社區租賃、銷售及其他服務的增長主要源於：

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

銷售及服務成本

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

毛利及毛利率

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

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

(i) 物業管理服務

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

(ii) 工程服務

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

(iii) 社區租賃、銷售及其他服務

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

其他盈利及虧損

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

其他收入

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

銷售及分銷開支

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

行政開支

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

按酬金制向住宅社區支收的開支

期內，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支為人民幣33.1百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣21.6百萬元增加53.2%，主要由於本集團管理的總建築面積增加導致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人民幣11.2百萬元，較截至2015年同期的人民幣6.8百萬元增加64.7%，主要歸因於銀行借款增加及本集團於2016年1月發行境內公司債券。

購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

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

投資物業的公允值變動

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

所得稅開支

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

期內經調整溢利

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

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

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

貿易應收款項及其他應收款項

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

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

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

代表住戶付款／收款

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

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

貿易應付款項及其他應付款項

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

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

現金狀況

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

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

匯兌風險

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

僱員及薪酬政策

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

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

中期股息

董事會決議不派付截至2016年6月30日止六個月之中期股息(截至2015年6月30日止六個月：無)。

股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

(i) 目的

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

(ii) 股份獎勵計劃的可用資金

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

(iii) 年期

股份獎勵計劃有效期為自採納日期起計五年。

(iv) 受託人

本公司將委任一名受託人(「受託人」)持有根據股份獎勵計劃授出的股份。

(v) 合資格人士

股份獎勵計劃項下承授人將包括本集團僱員(包括董事)及本集團顧問。

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

(vi) 向承授人轉讓獎勵股份

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

於本公告日期，概無根據股份獎勵計劃授出或同意授出任何獎勵股份。

企業管治守則

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文。於截至2016年6月30日止六個月整個期間，董事會認為，除以下的偏離事項外，本公司一直遵守企業管治守則的所有守則條文：

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

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券買賣守則」)。本公司就董事有否於上市日期至本公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。審核委員會已審閱截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

購買、出售或贖回本公司之證券

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

刊載中期業績及中期報告

本業績公告已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)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2016年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及於以上網站刊載。

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

香港，2016年8月10日

於本公告日期，董事會包括執行董事唐學斌先生及董東先生；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。