

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2016年12月31日止年度的年度業績公告

摘要

- 於2016年，本集團年內總收益由2015年的人民幣827.6百萬元增至人民幣1,342.1百萬元，增幅為62.2%。
- 於2016年，本集團的年內毛利由2015年的人民幣454.5百萬元增至人民幣585.8百萬元，增幅為28.9%。毛利率則由2015年的54.9%減少11.3個百分點至2016年的43.6%。
- 於2016年，本集團的年內溢利由2015年的人民幣182.7百萬元增至人民幣216.0百萬元，增幅為18.2%，而經調整溢利由2015年的人民幣313.5百萬元增加13.2%至2016年的人民幣354.8百萬元。
- 每股基本盈利由2015年的人民幣16.84分增至2016年的人民幣18.78分，增幅為11.5%。
- 經營活動所得淨現金由2015年的人民幣238.7百萬元增加34.8%至2016年的人民幣321.8百萬元。
- 於2016年12月31日，本集團的銀行結餘及現金合共約為人民幣754.8百萬元(2015年：約人民幣419.5百萬元)，較2015年12月31日增加79.9%。
- 董事會建議就截至2016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2016年12月31日，本集團的合約管理總建築面積較2015年12月31日增加22.7%，由322.1百萬平方米增至395.1百萬平方米。

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2016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2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	3	1,342,069	827,645
銷售及服務成本		(756,280)	(373,189)
毛利		585,789	454,456
其他收益及虧損	4	(30,868)	(26,822)
其他收入	4	19,562	13,765
銷售及分銷開支		(13,477)	(16,322)
行政開支		(297,505)	(216,870)
按酬金制向住宅社區支收的開支		66,255	47,182
融資成本	5	(38,004)	(11,082)
投資物業的公平值變動		5,503	6,987
分佔聯營公司業績		796	627
分佔一間合營企業業績		(258)	162
除稅前溢利		297,793	252,083
所得稅開支	6	(81,782)	(69,428)
年內利益	7	216,011	182,655
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售投資的公平值變動		23,103	—
可供出售投資公平值變動的 遞延稅務影響		(5,776)	—
年內其他全面收益，減所得稅		17,327	—
年內溢利及全面收益總額		233,338	182,655

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		187,785	168,438
— 非控股權益		28,226	14,217
		<u>216,011</u>	<u>182,655</u>
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		205,112	168,438
— 非控股權益		28,226	14,217
		<u>233,338</u>	<u>182,655</u>
每股盈利(人民幣分)	9		
— 基本		<u>18.78</u>	<u>16.84</u>
— 攤薄		<u>18.78</u>	<u>16.83</u>

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		180,757	167,099
投資物業		92,528	88,804
於聯營公司的權益		7,728	6,332
於一間合營企業的權益		850	1,108
可供出售投資		133,303	–
無形資產		210,303	152,033
商譽		749,580	575,634
貿易應收款項	10	8,247	7,199
其他應收款項及預付款項		7,489	5,964
應收貸款		9,750	–
遞延稅項資產		26,506	19,722
應收一名董事款項		343	–
就潛在收購附屬公司支付的按金		142,537	106,736
		<u>1,569,921</u>	<u>1,130,631</u>
流動資產			
存貨		2,486	2,106
應收客戶合約工程款項		41,018	34,328
貿易應收款項	10	270,525	179,350
其他應收款項及預付款項		196,027	111,751
應收貸款		217,500	–
代表住戶付款		259,802	169,626
應收同系附屬公司款項		34,550	46,548
應收附屬公司非控股股東款項		82,330	46,422
應收關連方款項		16,168	7,228
應收一間聯營公司款項		1,434	1,105
應收一名董事款項		60	–
指定為按公平值計入損益的 金融資產(「FVTPL」)		83,275	19,200
抵押銀行存款		492,675	551,383
銀行結餘及現金		754,837	419,478
		<u>2,452,687</u>	<u>1,588,525</u>

綜合財務狀況表(續)

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動負債			
應付客戶合約工程款項		16,746	17,141
貿易應付款項	11	113,991	80,231
其他應付款項及應計款項		596,177	421,177
代表住戶收款		156,442	104,033
應付同系附屬公司款項		7,442	4,734
應付附屬公司非控股股東款項		32,886	30,125
應付一間聯營公司款項		7,564	5,040
應付一間合營企業款項		326	94
稅項負債		136,799	108,010
一年內到期的借款		161,506	302,990
一年內到期的公司債券		14,436	–
一年內到期的已發行資產抵押債券		37,642	–
		<u>1,281,957</u>	<u>1,073,575</u>
流動資產淨值		<u>1,170,730</u>	<u>514,950</u>
總資產減流動負債		<u>2,740,651</u>	<u>1,645,581</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		73,941	54,033
應付一間同系附屬公司款項		9,859	–
應付一間附屬公司的一名非控股股東款項		–	816
一年後到期的借款		498,788	290,000
一年後到期的公司債券		388,149	–
一年後到期的已發行資產抵押債券		237,442	–
非流動負債總額		<u>1,208,179</u>	<u>344,849</u>
資產淨值		<u>1,532,472</u>	<u>1,300,732</u>
資本及儲備			
股本	12	79,325	79,325
儲備		1,379,597	1,180,066
本公司擁有人應佔權益		<u>1,458,922</u>	<u>1,259,391</u>
非控股權益		73,550	41,341
權益總額		<u>1,532,472</u>	<u>1,300,732</u>

綜合財務報表附註

截至2016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2016年12月31日止年度的年報「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. 應用新訂及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂

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」)頒佈的新訂及香港財務報告準則之修訂。

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)	披露計劃
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
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
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：應用綜合特殊情況

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15號	來自客戶合約的收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款的交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的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之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	就未實現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2017年1月1日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2015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2016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9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。
- 就金融資產減值而言，相對香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體將各報告日期的預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

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。

於2016年，香港會計師公會頒佈有關識別履約責任、主體代理安排及許可應用指引之香港財務報告準則第15號的澄清。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租約與融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款，以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為營運現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分(呈列為融資現金流量)。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地(本集團為承租人)之預付租賃付款確認資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列之相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產之分類發生潛在變動。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號充分推進香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求全面的披露。

本集團於2016年12月31日擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣636,565,000元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃。此外，應用新安排可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。然而，於董事完成詳盡審閱前，提供有關財務影響之合理估計並不切實際。

除上述者外，本公司董事預期，應用已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

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、設備租賃服務及節能服務。
3. 社區租賃、銷售及其他服務 — 提供公共空間租賃協助、網上推廣服務、租賃信息資料系統軟件、住宅及零售單位租賃及銷售協助，以及其他服務。

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，並未分配投資物業的公平值變動、指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入、分佔聯營公司及一間合營企業業績、利息收入、融資成本、以股份為基礎的付款開支、匯兌收益及中央行政開支。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2016年12月31日止年度					
外部收益	1,059,067	126,146	156,856	-	1,342,069
分部間收益	-	6,159	16,178	(22,337)	-
分部收益	<u>1,059,067</u>	<u>132,305</u>	<u>173,034</u>	<u>(22,337)</u>	<u>1,342,069</u>
分部溢利	<u>234,015</u>	<u>47,253</u>	<u>121,507</u>		402,775
投資物業的公平值變動					5,503
指定為按公平值計入損益的 金融資產的公平值變動					2,828
分佔聯營公司業績					796
分佔一間合營企業業績					(258)
融資成本					(38,004)
利息收入					5,653
以股份為基礎的付款開支					(79,041)
匯兌收益					1,937
其他未分配開支					(4,396)
除稅前溢利					<u>297,793</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>		340,382
投資物業的公平值變動					6,987
指定為按公平值計入損益的 金融資產的公平值變動					442
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)
利息收入					5,304
以股份為基礎的付款開支					(88,479)
匯兌收益					2,356
其他未分配開支					(4,616)
除稅前溢利					<u>252,083</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2016年12月31日止年度				
計入分部溢利計量的分部資料：				
無形資產攤銷	23,108	-	-	23,108
物業、廠房及設備折舊	6,641	18,473	2,665	27,779
按酬金制計算的代表住戶付款的 已確認減值虧損	17,274	-	-	17,274
貿易應收款項的已確認減值虧損	6,654	2,320	2,548	11,522
撇銷有關其他應收款項的壞賬	204	-	-	204
非即期免息貿易應收款項的 估算利息收入	-	1,128	-	1,128
出售物業、廠房及設備的虧損	<u>4,364</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,364</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2015年12月31日止年度

計入分部溢利計量的分部資料：

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
貿易應收款項的已確認減值虧損	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	429	–	158	587
	<u>429</u>	<u>–</u>	<u>158</u>	<u>587</u>

主要服務收益

	2016年 人民幣千元	2015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	163,960	143,696
按包幹制計算的物業管理服務收費	758,169	288,603
售前服務	91,772	104,837
物業管理顧問服務費	45,166	49,196
	<u>1,059,067</u>	<u>586,332</u>
工程服務		
提供工程服務的安裝服務費	36,224	31,660
提供維修及保養服務的服務費	47,159	79,105
設備租賃收入	31,275	24,661
提供節能服務的服務費	11,488	–
	<u>126,146</u>	<u>135,426</u>
社區租賃、銷售及其他服務		
公共空間租賃協助	37,082	30,397
來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費	74,015	49,140
住宅及零售單位租賃及銷售協助	19,696	17,821
其他服務	26,063	8,529
	<u>156,856</u>	<u>105,887</u>
	<u>1,342,069</u>	<u>827,645</u>

地區資料

本集團來自外部客戶的收益主要源自中華人民共和國(「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2016年及2015年12月31日止年度，概無來自單一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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他收益及虧損		
就以下各項確認的減值虧損		
— 貿易應收款項	(11,522)	(9,367)
— 按酬金制計算的代表住戶付款	(17,274)	(19,099)
撤銷有關其他應收款項的壞賬	(204)	—
出售物業、廠房及設備的虧損	(4,364)	(587)
非即期免息存款的公平值調整	—	343
匯兌收益	1,937	2,356
向一家教育機構捐款	—	(1,000)
其他	559	532
	<u>(30,868)</u>	<u>(26,822)</u>
其他收入		
利息收入來自		
— 銀行	4,824	5,304
— 應收貸款	298	—
— 向員工提供非即期墊款	519	125
— 一名董事	12	—
無條件政府補助	9,385	6,284
非即期免息貿易應收款項的估算利息收入	1,128	1,096
投資物業的租金收入(附註)	68	46
指定為按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	2,828	442
其他	500	468
	<u>19,562</u>	<u>13,765</u>

附註：於截至2016年及2015年止年度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

	2016年 人民幣千元	2015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	(109)	(133)
應收一間同系附屬公司款項	(702)	-
公司債券	(14,436)	-
已發行資產抵押債券	(6,863)	-
銀行借款	(15,894)	(10,949)
	<u>(38,004)</u>	<u>(11,082)</u>

6. 所得稅開支

	2016年 人民幣千元	2015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	(95,422)	(82,408)
過往年度超額撥備	768	4,515
	<u>(94,654)</u>	<u>(77,893)</u>
新加坡企業所得稅	(206)	(164)
	<u>(94,860)</u>	<u>(78,057)</u>
遞延稅項		
本年度	13,078	8,629
	<u>(81,782)</u>	<u>(69,428)</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企業所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人民幣879,594,000元(2015年：人民幣533,826,000元)的稅務影響於綜合財務報表計提遞延稅項撥備。

年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>297,793</u>	<u>252,083</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	74,448	63,021
不可扣稅開支的稅務影響	23,853	25,045
非應課稅收入的稅務影響	(3,744)	(3,304)
未確認稅務虧損的稅務影響	3,651	725
過往年度超額撥備	(768)	(4,515)
動用過往未確認稅務虧損	(406)	(110)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	3,180	1,497
分佔聯營公司業績的稅務影響	(199)	(157)
分佔一間合營企業業績的稅務影響	65	(41)
若干附屬公司不同稅率的稅務影響	(17,509)	(6,450)
中國附屬公司採用規定的計稅方法的稅務影響	(1,114)	(6,494)
其他	<u>325</u>	<u>211</u>
所得稅開支	<u>(81,782)</u>	<u>(69,428)</u>

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅務規例，本集團已選擇就物業管理實體登記合併稅務報表，按酬金制將與物業管理實體及若干由物業管理實體管理的社區有關的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

7. 年內溢利

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	10,179	10,860
其他員工薪金及其他福利	510,054	302,714
退休福利計劃供款	48,534	28,326
以股份支付的款項開支	<u>72,392</u>	<u>81,164</u>
員工成本總額	<u>641,159</u>	<u>423,064</u>
核數師酬金	2,858	2,887
無形資產攤銷	23,108	13,004
物業、廠房及設備折舊	27,779	15,069
根據經營租賃就租賃物業支付的最低租賃付款	10,614	6,437
應收貿易款項的呆賬撥備	11,522	9,367
按酬金制計算的代表住戶付款的已確認減值虧損	<u>17,274</u>	<u>19,099</u>

8. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
--	----------------	----------------

年內確認分派的股息：

2015年末期股息每股10.00港仙(2014年：9.00港仙)	<u>84,695</u>	<u>71,033</u>
----------------------------------	---------------	---------------

2016年12月31日後，董事建議就截至2016年12月31日止年度派付末期股息每股10.00港仙(相當於人民幣8.95分)(2015年：10.00港仙(相當於人民幣8.42分))，合共人民幣89,462,000元(其中人民幣144,000元為支付於2016年12月31日就股份獎勵計劃持有的股份)，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：

	2016年	2015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>187,785</u>	<u>168,438</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	1,000,119	1,000,074
具潛在攤薄效應普通股的影響：		
購股權	<u>-</u>	<u>464</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,000,119</u>	<u>1,000,538</u>

截至2016年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司的購股權獲行使，原因為購股權的行使價高於授出日期起至年度結算日的每股平均市價。

10. 貿易應收款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款項	284,667	184,594
保留應收款項	4,008	3,880
將予發出的發票(附註)	<u>14,948</u>	<u>13,062</u>
	303,623	201,536
減：呆賬撥備	<u>(24,851)</u>	<u>(14,987)</u>
貿易應收款項總額	<u>278,772</u>	<u>186,549</u>
分類為：		
非流動	8,247	7,199
流動	<u>270,525</u>	<u>179,350</u>
	<u>278,772</u>	<u>186,549</u>

附註：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2016年12月31日止年度，未發賬單的安裝收益按每年8.0%(2015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」。

貿易應收款項主要來自包幹制社區物業管理服務收入、工程服務的安裝合約收入以及公共空間租賃協助、網上推廣服務及其他服務的服務收入。

包幹制社區物業管理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。

公共空間租賃協助、網上推廣服務及其他服務的服務收入乃按相關服務協議的條款收取，須於繳款通知書發出後30至90日內支付。

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0-30日	92,158	81,728
31-90日	43,229	36,922
91-180日	44,130	26,453
181-365日	58,878	33,280
1年以上	46,272	6,211
	<u>284,667</u>	<u>184,594</u>

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至60日	74,277	60,805
61至180日	26,521	9,367
181至365日	9,310	6,574
1年以上	3,883	3,485
	<u>113,991</u>	<u>80,231</u>

12. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於2015年1月1日、2015年12月31日及 2016年12月31日	<u>50,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
已發行及繳足：		
於2015年1月1日	1,000,000	100,000
於行使購股權後發行股份	<u>119</u>	<u>12</u>
於2015年及2016年12月31日	<u>1,000,119</u>	<u>100,012</u>
		金額 人民幣千元
於綜合財務報表列示：		
於2015年及2016年12月31日		<u>79,325</u>

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」)計算，本集團2016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)以佣金制為住宅社區(包括附有住宅單位及非住宅性質配套設施的綜合用途物業)提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(ii)以包幹制為住宅社區(包括附有住宅單位及非住宅性質配套設施的綜合用途物業)提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(iii)為物業發展商提供預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；及(iv)向地區物業公司提供標準化運營、成本控制及諮詢等顧問服務；
- **工程服務**，主要包括：(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供的自動化及其他設備升級服務；及(iv)節能服務；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)網上推廣服務及租賃信息系統軟件；(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助；及(iv)其他服務。

物業管理服務

本集團堅持其合約管理總建築面積的擴張戰略。於2016年12月31日，本集團根據管理合約及顧問服務協議的總建築面積達到395.1百萬平方米，根據本集團管理和諮詢服務合約的住宅社區達到2,339個，分別同比增長22.7%和16.9%，本集團足跡遍佈中國209個城市及一個海外國家(新加坡)，實現了合約總建築面積的快速擴張。2016年8月，花樣年控股宣佈了對萬達物業管理有限公司(以下簡稱「萬達物業」)的收購。收購完成後，本集團旗下的附屬公司開元國際對萬達物業的住宅部分提供物業管理顧問服務，使本集團在高端物業承接能力上有進一步提升。此外，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，在銷售物業時綑綁返還飯票優惠券，可用於彩之雲平台的各類消費。

彩生活住宅購房人可使用有關優惠券以節省生活成本。彩之雲平台的用戶忠誠程度及活躍水平亦可透過使用飯票優惠券進行交易而大大改善。此外，彩生活住宅發展商須將其彩生活住宅所在項目的物業管理服務交託予本集團。本集團通過彩生活住宅銷售模式以全權委託的方式更快地擴展其管理範圍。2016年彩生活住宅累計銷售4,513套，來自約30個項目。目前，本集團已經與27家發展商簽訂彩生活住宅協議。預計未來彩生活住宅將以更快的速度銷售。

2016年，本集團戰略轉型變化的成果已經初見端倪，增值服務對本集團的分部溢利貢獻已經達致30.2%。伴隨生態圈垂直服務供應商的逐漸成長，必將對彩生活平台的擴張速度提出更高的要求。同時，由於ICE系統的上線，本集團以後台技術支援，管理能力明顯提升，藉此實現彩之雲平台的加速擴張。綜合上述因素，本集團作出平台輸出的戰略決策，通過輸出底層平台技術和生態圈垂直服務與合作企業共同分享增值收益。該戰略決策有效降低本集團獲取資源的成本，實現更輕、更快的平台服務面積擴張。2016年11月，本集團與上海銀灣生活網絡股份有限公司(以下簡稱「銀灣網絡」)達成戰略合作。銀灣網絡為行業內領先的社區服務企業，管理的建築面積為117.5百萬平方米，項目數量為753個。同時其主導的銀鑰匙聯盟服務250.0百萬平方米的物業。截至2016年12月31日，本集團獲得平台服務面積合共769.5百萬平方米(包括合約管理總建築面積)。

地理分佈

於2016年12月31日，本集團所管理、提供顧問服務或合作平台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. 南昌
11. 南康
12. 莆田
13. 清遠
14. 饒江
15. 上饒
16. 宜春
17. 鷹潭
18. 中山
19. 珠海
20. 廈門
21. 韶關
22. 鶴山
23. 泉州
24. 三明
25. 漳州
26. 南雄
27. 龍岩
28. 九江
29. 南平
30. 新餘
31. 肇慶
32. 海口
33. 儋州
34. 福州
35. 汕頭
36. 湛江
37. 井岡山
38. 豐城

39. 吉安
40. 梅平
41. 漳三
42. 瑞亞
43. 文金
44. 萍昌
45. 萍鄉
46. 樟樹

華東區

47. 常州
48. 東台
49. 高郵
50. 淮安
51. 江陰
52. 句容
53. 連雲港
54. 南京
55. 南通
56. 上海
57. 蘇州
58. 無錫
59. 蕪湖
60. 鹽城
61. 揚州
62. 常熟
63. 昆山
64. 徐州
65. 九江
66. 滁州
67. 湖州
68. 阜陽
69. 嘉興
70. 臨沂
71. 煙臺
72. 鎮江
73. 蕪湖
74. 蚌埠
75. 合肥

76. 濟寧
77. 六青
78. 青島
79. 衢州
80. 紹興
81. 太倉
82. 溫海
83. 寧波
84. 濟南
85. 宿遷
86. 泰安
87. 荷澤
88. 淮陰
89. 金華
90. 聊城
91. 台城
92. 太和
93. 棗莊
94. 濰坊

西南區

95. 成都
96. 柳州
97. 大理
98. 桂林
99. 南寧
100. 自貢
101. 崇左
102. 百色
103. 貴州
104. 遵義
105. 貴陽
106. 臨城
107. 德陽
108. 廣安
109. 來賓
110. 麗江
111. 綿陽
112. 平南

113. 遂寧
114. 銅仁
115. 宜州
116. 重慶
117. 資陽
118. 安順
119. 北海
120. 廣漢
121. 昆明
122. 廣元
123. 內江
124. 都江
125. 福泉
126. 龍裡
127. 麻江
128. 江中
129. 梧州
130. 畢節
131. 峨眉山
132. 樂山
133. 六盤水
134. 黔東南
135. 欽州
136. 文山
137. 玉林

東北區

138. 蓋州
139. 哈爾濱
140. 葫蘆島
141. 瀋陽
142. 鐵嶺
143. 營口
144. 調兵山
145. 本溪
146. 長春

147. 錦州
148. 大連
149. 牡丹江

西北區

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

華北區

159. 北京
160. 秦皇島
161. 天津
162. 石家莊
163. 包頭
164. 遼寧
165. 烏海
166. 太原
167. 唐山
168. 呼倫貝爾
169. 烏蘭察布
170. 廊坊
171. 大同

華中區

172. 長沙
173. 新鄉
174. 益陽
175. 鄭州
176. 武漢
177. 郴州
178. 開封
179. 安陽

180. 襄陽
181. 荊門
182. 濮陽
183. 宜昌
184. 岳陽
185. 張家界
186. 株州
187. 湘潭
188. 漯河
189. 黃岡
190. 常德
191. 荊州
192. 婁底
193. 婁底
194. 洛陽
195. 武岡
196. 隨州
197. 南陽
198. 祭陽
199. 商丘
200. 恩施
201. 焦作
202. 襄樊
203. 衡陽
204. 濟源
205. 潛江
206. 信陽
207. 周口
208. 駐馬店

中國非大陸區域

209. 香港

海外區

210. 新加坡

於2016年，本集團的合約管理總建築面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下所示日期在中國不同地區及海外國家所管理、提供顧問服務以及合作平台服務的住宅社區的總合約管理建築面積及數目：

	於12月31日									
	2016年						2015年			
	由本集團管理		根據本集團的		與本集團合作		由本集團管理		根據本集團的	
	合約管理 總建築 面積	數目	合約管理 總建築 面積	顧問服務安排 數目	合約管理 總建築 面積	數目	合約管理 總建築 面積	數目	合約管理 總建築 面積	顧問服務安排 數目
(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		
深圳	9,745	132	753	18	-	-	7,578	129	753	18
華南(不包括深圳) ⁽¹⁾	69,657	473	7,265	29	40,635	225	58,439	414	3,807	17
華東 ⁽²⁾	109,323	711	12,994	51	17,424	169	104,313	652	7,483	43
中國西南 ⁽³⁾	56,701	342	1,993	5	45,703	281	40,702	236	798	2
中國東北	10,284	49	4,554	25	-	-	10,044	58	3,429	21
中國西北 ⁽⁴⁾	19,265	92	275	2	4,202	49	15,439	68	76	1
華北 ⁽⁵⁾	16,880	83	4,589	25	199	1	13,855	70	2,005	19
華中 ⁽⁶⁾	64,639	236	5,176	12	16,282	111	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>357,521</u>	<u>2,172</u>	<u>37,599</u>	<u>167</u>	<u>124,445</u>	<u>836</u>	<u>303,473</u>	<u>1,879</u>	<u>18,651</u>	<u>122</u>

附註：

- (1) 於2016年年度，本集團最新進入梅州、漳平、三亞、瑞金、文昌、萍鄉及樟樹。
- (2) 於2016年年度，本集團最新進入泰安、荷澤、淮北、金華、聊城、台州、太和縣、棗莊、濰坊。
- (3) 於2016年年度，本集團最新進入廣元、內江、都勻、福泉、龍里縣、麻江縣、巴中、梧州、畢節、峨眉山、樂山、六盤水、黔东南苗族侗族自治州、欽州、文山及玉林。
- (4) 於2016年年度，本集團最新進入寶雞、安康及平涼。
- (5) 於2016年年度，本集團最新進入呼倫貝爾、烏蘭察布、廊坊及大同。
- (6) 於2016年年度，本集團最新進入隨州、南陽、滎陽、商丘、恩施、焦作、襄樊、衡陽、濟源、潛江、信陽、周口及駐馬店。

於2016年12月31日，本集團的覆蓋範圍已延伸至中國209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2,172個住宅社區，合約管理建築面積合共約為357.5百萬平方米，並與167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37.6百萬平方米。於2016年12月31日，本集團合共取得769.5百萬平方米的平台服務面積(包括合約管理總建築面積)。

本集團將繼續透過取得新服務委聘及與其他物業管理公司於合作平台服務擴展業務。下表載列本集團所管理、提供顧問服務及與其於合作平台服務的住宅社區總合約管理建築面積及數目於2016年的變動：

	於12月31日									
	2016年						2015年			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		與本集團合作		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 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)	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	303,473	1,879	18,651	122	-	-	137,164	796	68,086	469
新委任 ⁽¹⁾	36,563	159	23,677	66	-	-	51,804	221	241	1
收購 ⁽²⁾	29,559	191	265	2	-	-	85,083	657	2,040	8
新合作 ⁽³⁾	-	-	-	-	124,445	836	-	-	-	-
由顧問服務轉為自主管理 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-	47,540	341	(47,540)	(341)
終止 ⁽⁵⁾	(12,074)	(57)	(4,994)	(23)	-	-	(18,118)	(136)	(4,176)	(15)
年末	<u>357,521</u>	<u>2,172</u>	<u>37,599</u>	<u>167</u>	<u>124,445</u>	<u>836</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專案的服務委聘，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定。
- (2) 本集團收購若干其他物業管理行業的公司，以擴大其管理總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 透過於合作平台服務，本集團取得目標夥伴的少數權益，並向目標夥伴輸出其網上平台及垂直應用服務。
- (4) 本集團成功收購其中若干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。
- (5) 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、提供顧問服務或與其於合作平台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、提供顧問服務或與其於合作平台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							
	2016年				2015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	513,477	98.8%	3,145	99.1%	314,416	97.6%	1,970	98.5%
由花樣年集團商興建的物業	6,088	1.2%	30	0.9%	7,708	2.4%	31	1.5%
總計	<u>519,565</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,175</u>	<u>100.0%</u>	<u>322,124</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,001</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；(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；及(iii)向地區物業公司提供顧問服務。

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。本集團可能委派協力廠商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協力廠商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協力廠商分包商提供有關服務。

彩生活物業管理服務模式

於2016年12月31日，本集團聘用超過36,767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乾制管理的住宅社區內住宅範圍的物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水準會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於12月31日			
	2016年		2015年	
	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包乾制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包乾制 (人民幣/ 平方米/月)
深圳	0.35–10.55	1.0–6.9	0.8–8.0	1.0–6.9
華南(不包括深圳) ⁽¹⁾	0.34–3.94	0.6–6.0	0.4–3.75	0.75–2.9
華東 ⁽²⁾	0.2–8.0	1.2–3.0	0.2–6.5	1.0–4.2
中國西南 ⁽³⁾	0.3–4.0	0.88–4.5	0.3–5.68	0.5–5.0
中國東北	0.4–3.7	2.0–5.0	0.4–3.7	1.8
中國西北 ⁽⁴⁾	0.6–1.8	1.1–3.0	0.6–1.2	1.88
華北 ⁽⁵⁾	0.64–2.5	1.2–5.2	1.8–3.4	0.75–3.5
華中 ⁽⁶⁾	0.4–4.18	0.4–2.48	0.5–4.18	0.5–2.48
新加坡	1.23	–	1.23	–
香港	4.4–22.0	–	1.42–20.35	–

附註：

- (1) 於2016年年度，本集團最新進入梅州、漳平、三亞、瑞金、文昌、萍鄉及樟樹。
- (2) 於2016年年度，本集團最新進入泰安、荷澤、淮北、金華、聊城、台州、太和縣、棗莊及濰坊。
- (3) 於2016年年度，本集團最新進入廣元、內江、都勻、福泉、龍里縣、麻江縣、巴中、梧州、畢節、峨眉山、樂山、六盤水、黔東南苗族侗族自治州、欽州、文山及玉林。
- (4) 於2016年年度，本集團最新進入寶雞、安康及平涼。
- (5) 於2016年年度，本集團最新進入呼倫貝爾、烏蘭察布、廊坊及大同。
- (6) 於2016年年度，本集團最新進入隨州、南陽、滎陽、商丘、恩施、焦作、襄樊、衡陽、濟源、潛江、信陽、周口及駐馬店。

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地通過互聯網的應用、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。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不同的收費標準，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線上平台彩之雲，將傳統的線下繳付物業管理費、維修、通知以及投訴等功能遷移至線上平台，一方面增加了社區居民的便利性，另一方面也增進了社區業主與本集團的聯繫。同時，本集團根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理通過彩之雲平台預約拜訪，對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面進一步確保線下的基礎社區服務品質，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，將社區線上和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

2016年，本集團的生態圈建設取得了重大進步，E維修、E電梯、E家政、E安全已經全面進入基礎社區服務領域，進一步提升了集團的服務和管理效率。例如，E維修日均單量超過10,000單，在沒有增加社區維修預算的前提下提高了社區維修與保養服務的質量；E電梯目前監管電梯數量達到20,000台，通過搭建電梯維保的SaaS(軟件即服務)系統，形成覆蓋電梯營運、維保信息、材料供應等多個維度的清晰平面圖，可進一步用作開展精細化運營之基礎，為本集團大幅減少了電梯維保服務的質量管控成本。

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2016年12月31日，本集團向中國167個住宅社區訂約提供顧問服務。截至2016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45.2百萬元(2015年：人民幣49.2百萬元)，或佔2016年總收益的3.4%(2015年：5.9%)。顧問服務的毛利率接近100%。

相關合約一般最少為期兩年。本集團向該等地區物業管理公司就彼等營運的多個方面(如物業管理、工程、品質控制及人力資源管理)提供諮詢及意見。此外，本集團按照合約可以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協力廠商承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務的附屬公司深圳市開元同濟樓宇科技有限公司(「深圳市開元同濟」)及深圳安彩華能源有限公司，為物業發展商(主要包括獨立物業發展商，亦在較低程度上包括花樣年集團)及本集團所管理的社區提供工程服務。本集團的工程服務主要包括(i)設備安裝服務(包括自動化及其他硬件設備安裝服務)；(ii)維修及保養服務；(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供自動化及其他設備升級服務；及(iv)節能裝置及能源平台租賃服務。

為進一步提高物業服務的效率，並實現更佳的客戶體驗，本集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造。2016年，彩生活智慧社區模式由3.0版本升級為3.3版本。入口與場景設計方面，在原有基礎上增加二維碼掃碼開門功能及停車場車牌識別系統，並設立社交版塊，為住客提供溝通平台，該等措施在給客戶提供便捷的同時增強彩之雲APP的客戶黏性。此外，智慧社區3.3版本在組織專業化、產品化方面深度完善(包括但不限於收費專業化、停車場運營專業化、E電梯、E安全、E家政、E維修、E租房、E理財)，進一步從用戶需求和高效支援等多個層面來打造社區互聯網生態圈。2016年，本集團共完成624個社區的硬體升級改造(其中部分為對原改造社區的二次升級)，累計改造社區數量達到1,227個，於全部在管社區數量中佔比52.5%。

自動化及其他硬體設備安裝服務

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體設備安裝服務，旨在使本集團的收益來源更多元化，及與已委聘本集團或可能於其後交付物業發展項目時委聘本集團提供物業管理服務的物業發展商建立業務關係。該等服務一般涉及保安監察系統、對講器材、警報器、匙卡保安系統及電力供應系統等裝置的採購、設計及安裝。

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

社區公用設施維修及保養服務

本集團就住宅社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬體提供維修及保養服務。隨著彩生活管理模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，透過定期保養降低上述硬體設備出現重大故障而需進行大型維修的可能性。於2016年12月31日，本集團獲委聘為所管理或提供顧問服務的1,062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、樓宇進入系統及遠端監控攝錄機等。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。於2016年12月31日，本集團累計完成1,227個住宅社區完成自動化及其他設備升級項目。

節能服務

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

社區租賃、銷售及其他服務

通過十五年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線下服務團隊，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線上平台，讓住戶可以透過彩之雲APP與當地各類服務或商品供應商聯繫，為居民創造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年取得較大的發展。通過不斷優化繳納物業費、服務投訴、服務通知以及掃一掃開社區大門等剛性高頻功能的使用，提升社區業主與本集團之間的互動和聯繫，也增強了業主對彩之雲平台的粘性。於2016年12月31日，彩之雲APP註冊用戶數增加至3,026,000人，活躍用戶數增加至1,737,000人，較2015年末分別增長51.1%和102.4%。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。

與此同時，本集團持續專注建立開放平台戰略，通過孵化以及價值鏈重構戰略兩條路徑，與多家供應商垂直應用開展合作，共同探索基於多樣性社區場景的業務拓展。目前，本集團已經與深圳乾訊科技有限公司(E維修的供應商)、深圳市合和年投資諮詢有限公司(E理財的供應商)、深圳市彩之家房地產策劃有限公司(E租房的供應商)、京東等建立合作關係。於2016年12月31日，E維修的日單量已經超過10,000單，其中95%的單量來源於業主家庭；E理財的全年累計投資總額達到人民幣1,923.2百萬元，其中彩富人生全年累計投資金額達到1,819.1百萬元，良好的經營資料顯示彩生活生態圈的構建初有成效。

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

本集團的社區租賃、銷售及其他服務主要包括(i)公共空間租賃協助；(ii)網上推廣服務及租賃信息系統軟件；(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助；及(iv)其他。

公共空間租賃協助

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

網上推廣服務及租賃信息系統軟件

本集團與不同產品及服務供應商合作，並透過本集團營運的線上平台彩之雲APP向業主推廣產品或服務。產品及服務供應商根據其透過彩之雲APP下訂單的銷售向本集團一定金額的酬金。於2016年12月31日，彩之雲平台APP向1,963個住宅社區提供服務。此外，本集團向其提供管理或諮詢服務的項目出租系統或軟件，以提高服務質量及效率。

住宅及零售單位租賃及銷售協助

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

其他

主要包括(i)購物協助；(ii)節能管理服務；(iii)泊車管理服務；及(iv)其他服務。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務、(ii)工程服務及(iii)社區租賃、銷售及其他服務。截至2016年12月31日止年度，總收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣827.6百萬元增加62.2%至約人民幣1,342.1百萬元。

收益增長主要源於(i)計算收益的總建築面積增加；(ii)特別由於年內收購物業管理公司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2016年12月31日止年度，物業管理服務收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣586.3百萬元增加80.6%至人民幣1,059.1百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度		變動	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	金額 人民幣千元	百分比
酬金制	163,960	143,696	20,264	14.1
包幹制	758,169	288,603	469,566	162.7
預售服務	91,772	104,837	(13,065)	(12.5)
顧問費	45,166	49,196	(4,030)	(8.2)
物業服務費總額	1,059,067	586,332	472,735	80.6

有關增加主要源於：

- (a) 由於向開元國際、重慶泓山物業管理有限公司(以下稱為「泓山」)及成都宏鵬物業管理有限公司(以下稱為「宏鵬」)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，導致按包幹制計算的收益增加約人民幣469.6百萬元。於2016年12月31日，按包幹制計算收益的總建築面積由2015年同日的21.2百萬平方米增加29.0百萬平方米至50.2百萬平方米；

- (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20.3百萬元。於2016年12月31日，按酬金制計算收益的總建築面積由2015年同日的196.0百萬平方米增至218.0百萬平方米，增幅為22.0百萬平方米或11.2%；
- (c) 截至2016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2015年12月31日止年度所收費用減少人民幣13.1百萬元；
- (d) 根據顧問服務合約收費所得收益輕微減少人民幣4.0百萬元。於2016年12月31日，顧問服務合約下的計算收益的總建築面積由2015年12月的15.2百萬平方米增加7.4百萬平方米或48.7%至22.6百萬平方米。由於先前由本集團提供顧問服務之較大部份物業管理公司已於2015年被本集團收購，故提供予於2015年收購的該等物業管理公司之顧問服務將終止。於2016年，開元國際與萬象美物業管理有限公司於2016年8月2日訂立一份新的顧問合約，導致顧問服務合約下的總建築面積增加，及於2016年錄得收入人民幣14.5百萬元。

由於上述因素，物業管理服務截至2016年12月31日止年度的收益佔本集團總收益78.9%，較截至2015年12月31日止年度的70.8%增加8.1個百分點。

– 工程服務

截至2016年12月31日止年度，工程服務收益由截至2015年12月31日止年度的人人民幣135.4百萬元減至人民幣126.1百萬元，減幅為6.9%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		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
設備安裝	36,224	31,660	4,564	14.4
維修及保養服務	47,159	79,105	(31,946)	(40.4)
設備租賃	31,275	24,661	6,614	26.8
節能服務	11,488	–	11,488	–
工程服務費總額	<u>126,146</u>	<u>135,426</u>	<u>(9,280)</u>	<u>(6.9)</u>

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 社區維修及保養服務的收益較截至2015年12月31日止年度減少40.4%。為了提高向本集團管理的住宅社區提供之維修及保養服務效益及集中發展平台相關業務，若干維修及保養服務外判予本集團一名合約供應商深圳乾訊，導致社區維修及保養服務由截至2015年12月31日止年度的人民幣79.1百萬元減少人民幣31.9百萬元，至截至2016年12月31日止年度的人民幣47.2百萬元。
- (b) 租賃節能裝置及能源管理平台的服務費用上升人民幣11.5百萬元，這是本集團於2016年引入的新業務。
- (c) 於2016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6.6百萬元。
- (d) 截至2016年12月31日止年度的設備安裝服務收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣31.7百萬元增至人民幣36.2百萬元，增幅為14.4%，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2016年12月31日止年度，社區租賃、銷售及其他服務收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣105.9百萬元增至人民幣156.9百萬元，增幅為48.1%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		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
公共空間租賃協助	37,082	30,397	6,685	22.0
來自網上推廣服務及 租賃信息系統軟件 的使用費	74,015	49,140	24,875	50.6
住宅及零售單位租賃及 銷售協助	19,696	17,821	1,875	10.5
其他服務	26,063	8,529	17,534	205.6
社區租賃、銷售及 其他服務費總額	156,856	105,887	50,969	48.1

社區租賃、銷售及其他服務增長乃主要源於：

- (a) 來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費於2016年增加約人民幣24.9百萬元，乃由與本集團合作的公司(旨在借助彩之雲平台的社區用戶優勢)快速發展及本集團計算收益的總建築面積增加所推動。因此，來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費由2015年的人民幣49.1百萬元增至2016年的人民幣74.0百萬元，增幅為50.6%。
- (b) 於2016年，社區公共空間租賃協助的佣金收入由2015年的人民幣30.4百萬元增至人民幣37.1百萬元，增幅為22.0%，與總建築面積增長有關。
- (c) 住宅及零售單位租賃及銷售協助收益由2015年的人民幣17.8百萬元增加人民幣1.9百萬元至2016年的人民幣19.7百萬元，是由總建築面積增長所帶動。
- (d) 其他服務收入由2015年的人民幣8.5百萬元增至2016年的人民幣26.1百萬元，增幅為205.6%，此乃由於本集團於2016年推出多項新業務。截至2016年12月31日止年度的收益主要包括(i)購物協助；(ii)節能管理服務；(iii)停車場管理服務；及(iv)其他服務。

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。截至2016年12月31日止年度，銷售及服務成本約為人民幣756.3百萬元，較2015年約人民幣373.2百萬元增加102.7%。增幅主要由於收購泓山、宏鵬及其他物業公司所致，成本中大部份來自包幹制物業管理服務合約以及與物業發展商訂約的預售服務。

毛利及毛利率

截至2016年12月31日止年度，整體毛利由截至2015年12月31日止年度約人民幣454.5百萬元增加28.9%至約人民幣585.8百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅相若。

2016年的整體毛利率由2015年的54.9%減少11.3個百分點至43.6%。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，以致毛利率降低。

(i) 物業管理服務

截至2016年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率由2015年的46.8%下降11.2百分點至35.6%，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2016年12月31日止年度，工程服務部分的毛利率由2015年約55.9%減少4.9百分點至約51.0%。減少主要由於開元同濟毛利率較低的設備安裝業務於本期的毛利佔比增加所致。

(iii) 社區租賃、銷售及其他服務

截至2016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2015年約人民幣104.1百萬元增至約人民幣144.1百萬元，增幅為38.4%。毛利率由2015年的98.3%減少6.4個百分點至2016年的91.9%。減少乃主要由於2016年引入若干新業務：i)向住宅社區收取的節能管理服務費，佔增值服務分部總毛利之6.2%。節能管理服務毛利率為77.8%，低於2015年的增值服務分部之毛利率；ii)主要來自分租上海彩生活時代廣場之分租業務，為負毛利人民幣2.5百萬元。整棟大樓於2016年11月30日移交予本集團，自始開始攤銷租金。於2016年12月31日，本集團已與承租方達成8份分租協議，為分租業務帶來人民幣0.7百萬元的貢獻。

其他盈利及虧損

本集團截至2016年12月31日止年度的其他盈利及虧損為虧損人民幣30.9百萬元，較截至2015年12月31日止年度的虧損人民幣26.8百萬元增加15.3%。該變動的趨勢主要由於(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19.1百萬元減少至人民幣17.3百萬元；(ii)就貿易應收款項確認的減值虧損由人民幣9.4百萬元增至人民幣11.5百萬元(根據本集團對本集團物業管理及工程服務合約結餘進行的審閱，本集團相信有關金額可能無法收回)；及(iii)出售物業、廠房及設備的虧損由人民幣0.6百萬元增加至人民幣4.4百萬元。

其他收入

截至2016年12月31日止年度的其他收入為人民幣19.6百萬元，相對截至2015年12月31日止年度的人民幣13.8百萬元增加42.0%。增幅主要由於(i)無條件的政府補助由人民幣6.3百萬元增加至人民幣9.4百萬元；及(ii)指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入由人民幣0.4百萬元增加至人民幣2.8百萬元。

銷售及分銷開支

截至2016年12月31日止年度的銷售及分銷開支為人民幣13.5百萬元，相對截至2015年12月31日止年度的人民幣16.3百萬元減少17.2%，主要由於2015年產生的彩之雲平台一次性推廣開支所致。

行政成本

本集團行政成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣216.9百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣297.5百萬元，增幅為37.2%。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)本集團業務規模隨著總建築面積增加而擴大，特別是以包幹制收費的總建築面積增加，因而留聘更多後勤人員負責總部管理職能及其他集中管控職能(如財務及人力資源服務)；(ii)本公司於2016年3月18日授出購股權，連同2014年及2015年所授出的各批次，合共導致截至2016年12月31日止年度計入人民幣79.0百萬元(2015年：人民幣88.5百萬元)的行政成本；及(iii)本集團擴展至更多地區／城市，導致本集團部分所收購當地物業管理公司涉及的地區行政開支增加。

按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2016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66.3百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣47.2百萬元增加40.5%，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2016年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣38.0百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣11.1百萬元增加242.3%，主要歸因於(i)2016年發行的公司債券的利息開支增加人民幣14.4百萬元；(ii)資產抵押債券的利息開支增加人民幣6.9百萬元；及(iii)銀行借款利息開支由人民幣10.9百萬元增加至人民幣15.9百萬元。

購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

於2014年9月29日、2015年4月30日及2016年3月18日，本公司向其僱員、董事及本公司附屬公司的若干非控股股東授出45,000,000、25,000,000及34,247,488份購股權，行使價分別為每份6.66港元、11.00港元及5.76港元。自截至2016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79.0百萬元。

投資物業的公平值變動

本集團投資物業的公平值變動由2015年的人民幣7.0百萬元減少21.4%至2016年的人民幣5.5百萬元。投資物業的公平值持續增加主要由於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2015年約人民幣69.4百萬元增加17.9%至2016年約人民幣81.8百萬元。增加主要由於企業所得稅即期稅項由2015年的人民幣78.1百萬元增加21.5%至人民幣94.9百萬元。

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	
	2016年 人民幣千元	2015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	216,011	182,655	33,356	18.3
加入：				
購股權開支	79,041	88,479	(9,438)	(10.7)
折舊及攤銷	38,165	21,055	17,110	81.3
呆賬撥備	21,597	21,350	247	1.2
年內經調整溢利	354,814	313,539	41,275	13.2

物業、廠房及設備

於2016年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面值由2015年12月31日約人民幣167.1百萬元增加8.2%至約人民幣180.8百萬元，主要由於(i)添置智能化系統改造項目約人民幣48.6百萬元；(ii)新增租賃物業裝修人民幣4.1百萬元，並由(iii)出售辦公室大樓約人民幣14.0百萬元；(iv)年內撥備折舊人民幣27.8百萬元所抵銷。

無形資產

於2016年12月31日，本集團所持有無形資產的賬面值為人民幣210.3百萬元(2015年12月31日：人民幣152.0百萬元)。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2016年12月31日，本集團持有投資物業約人民幣92.5百萬元(2015年12月31日：人民幣88.8百萬元)。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。投資物業增加主要由於添置投資物業約人民幣4.4百萬元及各投資物業市值增加約人民幣5.5百萬元，抵銷出售投資物業約人民幣4.8百萬元。

可供出售投資

可供出售投資指(i)於本公司同系附屬公司深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(「深圳市美易家」)所發行的上市股本證券的投資，該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市，主要從事有關中國的商用物業的物業管理、資產經營及管理以及相關增值服務，及(ii)於蕪湖歌斐資產管理有限公司(「蕪湖歌斐」)及深圳百城精工有限公司的投資。

商譽

自2016年1月1日以來，本集團已收購22間物業公司，於截至2016年12月31日止年度產生商譽人民幣173.9百萬元。根據本公司管理層所進行之減值評估，相關商譽不存在減值跡象，故截至2016年12月31日止年度毋須計提任何減值撥備。

遞延稅項

於2016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26.5百萬元。本集團因無形資產攤銷、可供出售投資公平值調整、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73.9百萬元。

銀行結餘及現金

於2016年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為等值人民幣754.8百萬元，較2015年12月31日約人民幣419.5百萬元增加79.9%。銀行存款及現金結餘增加主要來自：(i)經營活動產生淨現金流入人民幣321.8百萬元；(ii)發行公司債券的所得款項淨額人民幣388.1百萬元；(iii)發行資產抵押債券的所得款項淨額人民幣284.9百萬元；(iv)收購物業管理公司產生現金流出淨額約為人民幣220.7百萬元；(v)墊付予債務人的現金人民幣230.3百萬元；(vi)宣派2015年股息付款所產生的現金流出額人民幣84.7百萬元；及(vii)分別認購深圳市美易家及蕪湖歌斐股份的開支約人民幣110.0百萬元。

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管理及服務收入、工程服務下的設備安裝服務收入、以及公共空間租賃協助、網上推廣服務及其他服務的服務收入。

於2016年12月31日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣278.8百萬元，較2015年12月31日約人民幣186.5百萬元增加約人民幣92.3百萬元，主要原因為：(i)於2016年本集團實際產生收入的按包幹制計算的物業總建築面積增加29.0百萬平方米，導致貿易應收款項增加人民幣54.0百萬元；(ii)向本集團有意收購的八家物業管理公司收取的顧問費，為2016年12月31日的貿易應收款項貢獻人民幣22.9百萬元，該等款項將於收購後結付；(iii)於2016年12月31日，本集團與多名物業開發商訂立若干協議。經協定，本集團收取的安裝服務費及預售服務費將由多項指定物業而非現金方式結付，貿易應收款項總額人民幣40.4百萬元(2015年：人民幣23.0百萬元)將可獲抵銷。由於物業所有權證書尚待審批，因此貿易應收款項結餘尚未結清。本集團其後收回貿易應收款項超過人民幣40.6百萬元。

其他應收款項及預付款項由2015年12月31日約人民幣117.7百萬元增至2016年12月31日約人民幣203.5百萬元，主要由於：(i)其他按金增加人民幣25.8百萬元，主要來自租賃上海彩生活時代廣場的租賃按金；(ii)由於本集團業務擴張及本集團合約總建築面積增加令向員工墊款增加人民幣20.3百萬元；(iii)由於預付設備升級項目，向供應商預付款項增加人民幣12.1百萬元，有關項目在本集團管理的住宅社區被廣泛推廣；(iv)由於本集團於住宅及零售單位租賃協助服務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向客戶應收款項增加人民幣14.3百萬元；及(v)由於2016年收購物業管理公司(按包幹制收費)，令按包幹制代表住戶付款增加人民幣7.7百萬元。

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、預收客戶款項、已收按金、應計員工成本、其他應付稅項、退休福利供款撥備及收購附屬公司的應付代價，具體分析如下：

- (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12月31日約人民幣114.0百萬元，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2015年12月31日約人民幣421.2百萬元增加至2016年12月31日約人民幣596.2百萬元，主要由於：
 - (i) 預收客戶款項增加人民幣60.8百萬元、已收按金人民幣39.6百萬元及根據包幹制代表住戶收款增加人民幣4.1百萬元，此乃主要由於透過收購附屬公司(例如泓山、宏鵬及其他物業管理公司)令本集團按包幹制提供服務的小區數量增加299個；
 - (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20.2百萬元及退休福利供款撥備增加人民幣17.8百萬元；
 - (iii) 本集團擴展業務導致其他應付稅項增加人民幣4.9百萬元；未付應付稅項由2015年12月31日的人民幣47.8百萬元增加至2016年12月31日的人民幣52.7百萬元；
 - (iv) 於2016年收購活動活躍，導致收購附屬公司應付代價增加人民幣4.3百萬元。

指定為按公平值計入損益的金融資產

指定為按公平值計入損益的金融資產包括(i)投資於一間聲譽良好的證券公司發行的貨幣市場基金及(ii)透過深圳市彩付寶網絡技術有限公司擁有的線上平台投資的債務。截至2016年12月31日止年度，指定為按公平值計入損益的金融資產的結餘為人民幣83.3百萬元。

股本

於2016年12月31日，本公司的已發行股份總數為1,000,119,000股(2015年12月31日：1,000,119,000股)，股本為人民幣79,325,000元(2015年12月31日：人民幣79,325,000元)。

現金狀況

於2016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2015年12月31日約人民幣970.9百萬元增加28.5%至約人民幣1,247.5百萬元。在現金總額中，受限制銀行存款人民幣492.7百萬元(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2016年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.9，較2015年12月31日的1.5有所增加。增加源自公司債券及資產抵押債券(「資產抵押債券」)的資金收入合共人民幣700.0百萬元。

借款及本集團資產抵押

於2016年12月31日，本集團合共有銀行借款人民幣660.3百萬元(2015年12月31日：約人民幣593.0百萬元)，當中約人民幣490.0百萬元(2015年12月31日：人民幣543.0百萬元)由本集團銀行存款抵押，金額約為人民幣492.7百萬元(2015年12月31日：人民幣551.4百萬元)及約人民幣71.7百萬元由三家公司的股權抵押，而餘下人民幣98.6百萬元為純信用貸款。

資本負債淨比率

於2016年12月31日，資本負債淨比率為5.9%(2015年12月31日：3.8%)，乃由於年內提取額外純信用貸款人民幣48.6百萬元所致。資本負債淨比率由債務淨額(無抵押銀行借款)除以權益總額計量。

匯兌風險

本集團之營運主要設在中國。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2016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2016年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團約有7,727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。

股息分派

董事建議於2017年6月7日(星期三)向全體於2017年6月1日(星期四)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，合共100,011,900港元(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。

股東週年大會

本公司將於2017年5月24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2017年5月18日(星期四)至2017年5月24日(星期三)(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2017年5月17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。
- (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2017年5月31日(星期三)至2017年6月1日(星期四)(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2017年5月29日(星期一)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2016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2015年12月31日止年度的末期業績及截至2016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2016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2016年5月13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2016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2016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2016年12月31日止年度一直遵守標準守則及證券交易守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

股份獎勵計劃

根據日期為2016年7月4日通過之董事會決議案，一項股份獎勵計劃已獲董事會採納。於截至2016年12月31日止年度內，就該股份獎勵計劃於市場上購入1,607,000股股份。於2016年12月31日，概無向員工授出該等股票。

公司債券

於2016年1月，本公司之全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司(「深圳彩生活」)發行本金總額為人民幣100,000,000元之境內公司債券(「境內公司債券一」)。境內公司債券一由花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年中國」)擔保，按名義年利率6.7%計息，有關利息自2016年1月起每年支付。發行價為本金額的98.8%。實際年利率為7.9%。境內公司債券一將於2019年1月到期。

於2016年9月，深圳彩生活發行本金總額為人民幣300,000,000元之境內公司債券(「境內公司債券二」)。境內公司債券二由花樣年中國，按名義年利率7.0%計息，有關利息自2016年9月起每年支付。發行價為本金額的97.1%。實際年利率為8.1%。境內公司債券二將於2019年9月到期。

已發行資產抵押債券

於2016年8月30日，深圳彩生活根據證券化安排發行資產抵押債券，抵押品為若干物業的管理費應收款項的未來現金收款，並由花樣年中國擔保。資產抵押債券按5%折現率發行，總面值為人民幣300,000,000元，按介乎4.5%至6.1%之年利率計算。根據證券化安排，本金及利息將每季支付，到期日由2016年11月至2021年8月。實際年利率介乎6.9%至8.3%。

就上述金額為人民幣135,000,000元之部分資產抵押債券而言，於第三年末，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率及資產抵押債券持有人可按認沽期權，將全部或部分資產抵押債券售回予本集團。

截至2016年12月31日止年度，本集團根據協議償還本金及利息。根據資產抵押債券安排的收入結餘為人民幣275.1百萬元。

除上述披露外，於截至2016年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或售出任何本公司上市證券。

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2016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)將於稍候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，2017年3月17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。