

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2017年6月30日止六個月 未經審核中期業績公告

摘要

- 本集團期內收益由2016年同期約人民幣575.1百萬元增至約人民幣746.6百萬元，增幅約29.8%。
- 本集團期內毛利由2016年同期約人民幣254.7百萬元增至約人民幣339.5百萬元，增幅約33.3%。毛利率則由2016年同期約44.3%增加1.2個百分點至約45.5%。
- 本集團期內溢利由2016年同期約人民幣85.0百萬元增至約人民幣115.3百萬元，增幅約35.6%。
- 期內，每股基本盈利由2016年同期約人民幣7.4分增至約人民幣10.1分，增幅約36.5%。
- 於2017年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣539.2百萬元(2016年12月31日：約人民幣754.8百萬元)，現金儲備充足。
- 於2017年6月30日，本集團平台服務面積由2016年12月31日約769.5百萬平方米增加約79.4百萬平方米至約848.9百萬平方米。

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2017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2017年6月30日止六個月

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

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2017年6月30日止六個月一續

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

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

		2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		208,579	180,757
投資物業		66,042	92,528
於聯營公司的權益		34,731	7,728
於一間合營企業的權益		805	850
可供出售投資		134,590	133,303
無形資產		200,702	210,303
商譽		736,516	749,580
貿易應收款項	8	18,605	8,247
其他應收款項及預付款項	9	7,231	7,489
應收貸款		42,500	9,750
遞延稅項資產		27,362	26,506
應收一名董事款項		338	343
就收購附屬公司及聯營公司支付的按金		264,659	142,537
		1,742,660	1,569,921
流動資產			
存貨		3,045	2,486
應收客戶的合約工程款項		44,580	41,018
貿易應收款項	8	308,090	270,525
其他應收款項及預付款項	9	237,813	196,027
應收貸款		174,733	217,500
代表住戶付款		281,813	259,802
應收同系附屬公司款項		101,764	34,550
應收附屬公司非控股股東款項		85,853	82,330
應收關連方款項		23,552	16,168
應收聯營公司款項		30,045	1,434
應收一名董事款項		61	60
指定按公允值計入損益的金融資產 (「FVTPL」)		173,152	83,275
質押銀行存款		372,176	492,675
銀行結餘及現金		539,163	754,837
		2,375,840	2,452,687

簡明綜合財務狀況表
於2017年6月30日一續

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付客戶合約工程款項		13,561	16,746
貿易應付款項	10	157,421	113,991
其他應付款項及應計款項	11	539,275	596,177
代表住戶收款		93,185	156,442
應付同系附屬公司款項		45,393	7,442
應付附屬公司非控股股東款項		23,990	32,886
應付聯營公司款項		41,292	7,564
應付一間合營企業款項		326	326
稅項負債		146,497	136,799
一年內到期的借款		255,778	161,506
一年內到期的公司債券		31,424	14,436
一年內到期的已發行資產抵押債券		20,589	37,642
		<u>1,368,731</u>	<u>1,281,957</u>
流動資產淨值		<u>1,007,109</u>	<u>1,170,730</u>
總資產減流動負債		<u>2,749,769</u>	<u>2,740,651</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		69,297	73,941
應付一間同系附屬公司款項		9,302	9,859
一年後到期的借款		496,235	498,788
一年後到期的公司債券		380,166	388,149
一年後到期的已發行資產抵押債券		231,796	237,442
非流動負債總額		<u>1,186,796</u>	<u>1,208,179</u>
資產淨值		<u>1,562,973</u>	<u>1,532,472</u>
資本及儲備			
股本		79,126	79,325
儲備		1,407,364	1,379,597
本公司擁有人應佔權益		<u>1,486,490</u>	<u>1,458,922</u>
非控股權益		76,483	73,550
權益總額		<u>1,562,973</u>	<u>1,532,472</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

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

除下文所述者外，截至2017年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採納的會計政策及計算方法與編製本集團截至2016年12月31日止的年度財務報表所遵從者相同。

應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂

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

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

本公司董事認為於本中期期間內應用以上香港財務報告準則的修訂對於該等簡明綜合財務報表內所報告的金額及／或所載的披露資料並無重大影響，惟有關應用香港會計準則第7號(修訂本)而須予額外披露的融資活動產生之負債變動(包括現金流產生之變動及非現金變動)將呈列於截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表。

3. 分部資料

分部收益及業績

本集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析如下。

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)

	物業管理 服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收益	576,277	59,575	110,776	-	746,628
分部間收益	452	4,615	9,688	(14,755)	-
分部收益	<u>576,729</u>	<u>64,190</u>	<u>120,464</u>	<u>(14,755)</u>	<u>746,628</u>
分部溢利	<u>130,607</u>	<u>31,014</u>	<u>69,582</u>		231,203
投資物業公允值變動 指定為按公允值計入損益的 金融資產的公允值變動					(2,867)
分佔聯營公司業績					2,250
分佔一間合營企業業績					213
融資成本					(45)
利息收入					(49,183)
以股份為基礎付款開支					15,986
其他未分配開支及虧損					(22,397)
					<u>(3,919)</u>
除稅前溢利					<u>171,241</u>

3. 分部資料一續

分部收益及業績一續

截至2016年6月30日止六個月(未經審核)

	物業管理 服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收益	439,448	64,252	71,443	-	575,143
分部間收益	-	2,425	2,295	(4,720)	-
分部收益	<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 金融資產的公允值變動					1,503
分佔聯營公司業績					338
分佔一間合營企業業績					203
融資成本					(11,211)
利息收入					2,391
以股份為基礎付款開支					(51,164)
其他未分配開支及虧損					<u>(1,058)</u>
除稅前溢利					<u>125,511</u>

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	62,091	46,162
新加坡企業所得稅	-	238
遞延稅項	<u>(6,188)</u>	<u>(5,908)</u>
	<u>55,903</u>	<u>40,492</u>

5. 期內溢利

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

6. 股息

於本中期期間，本公司已就截至2016年12月31日止年度向本公司擁有人宣派及派付末期股息每股10.00港仙(相當於人民幣8.95分)(2015年：10.00港仙(相當於人民幣8.42分))。期內宣派及派付的末期股息總額為人民幣86,718,000元(2016年：人民幣84,695,000元)。

本公司董事不建議就截至2017年6月30日止六個月派付中期股息。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

截至6月30日止六個月	
2017年	2016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)

100,669	73,467
---------	--------

股份數目(千股)

用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數

997,737	1,000,119
---------	-----------

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

8. 貿易應收款項

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	331,323	284,667
保留應收款項	7,315	4,008
將予發出的發票	<u>21,620</u>	<u>14,948</u>
	360,258	303,623
減：呆賬準備	<u>(33,563)</u>	<u>(24,851)</u>
貿易應收款項總額	<u>326,695</u>	<u>278,772</u>
分類為：		
非流動	18,605	8,247
流動	<u>308,090</u>	<u>270,525</u>
	<u>326,695</u>	<u>278,772</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彩之家的代理服務貿易應收款項除外，其發票日期為付款到期日)所呈報的貿易應收款項總額的賬齡分析：

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

9. 其他應收款項及預付款項

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按金	52,634	42,137
向員工墊款	41,885	46,025
向供應商預付款項	24,015	26,468
代表深圳市彩之家房地產策劃有限公司(「彩之家」)就住宅及零售單位租賃協助服務應收客戶款項	22,037	16,760
按包幹制計算的代表住宅社區的住戶付款	32,494	30,102
根據顧問服務安排代表住宅社區的住戶付款	23,619	27,861
應收附屬公司前股東款項	5,371	2,795
出售一間附屬公司的應收代價	429	-
出售附屬公司部份權益導致失去控制權的應收代價	12,569	-
其他	29,991	11,368
	<u>245,044</u>	<u>203,516</u>
分類為：		
非流動	7,231	7,489
流動	237,813	196,027
	<u>245,044</u>	<u>203,516</u>

10. 貿易應付款項

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>157,421</u>	<u>113,991</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：

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

11. 其他應付款項及應計款項

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

管理層討論及分析

業務概覽

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

本集團擁有三個主要的業務分部：

物業管理服務，主要包括：(i)以酬金制為住宅社區(包括附有住宅單位及非住宅性質配套設施的綜合用途物業)提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(ii)以包幹制為住宅社區(包括附有住宅單位及非住宅性質配套設施的綜合用途物業)提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(iii)為物業發展商提供預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；及(iv)向地區物業公司提供標準化運營、成本控制及諮詢等顧問服務；

工程服務，主要包括：(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；(iii)透過本集團的設備租賃計劃提供的自動化及其他設備升級服務；及(iv)節能服務；

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

物業管理服務

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

與此同時，「彩生活住宅」的銷售模式得到開發商與業主的認可，累計與36家開發商達成戰略合作協議，其中包括安徽國購集團、西安榮華集團等區域性龍頭開發商。2017年上半年，彩生活住宅銷售模式新進入西安、蘇州、鄭州等城市，已經在全國50個城市全面鋪開，並創新開發出「彩車位」、「彩商鋪」等其他產品。截至2017年6月30日止六個月期間，彩生活住宅累計完成銷售2,743套，同比增長321.4%。彩生活住宅銷售模式的落地，一方面幫助本集團與房地產開發商形成良性互動，獲取物業服務資源，另一方面，積累了大量由開發商返還給業主彩之雲賬戶的「飯票」。飯票作為連接住戶及服務供應商的紐帶，將在平台上形成強大的購買力，進而吸引更多優秀供應商以及創業者的加入，形成生態圈良性的正向循環。

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

地理分佈

截至2017年6月30日，本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區所在區域及城市如下：

華南區	華東區	西南區	東北區	華北區	華中區
1 深圳	47 常州	95 成都	138 蓋州	160 北京	175 長沙
2 東莞	48 東台	96 柳州	139 哈爾濱	161 秦皇島	176 新鄉
3 佛山	49 高郵	97 大理	140 葫蘆島	162 天津	177 益陽
4 撫州	50 淮安	98 桂林	141 瀋陽	163 石家莊	178 鄭州
5 贛州	51 江陰	99 南寧	142 鐵嶺	164 包頭	179 武漢
6 廣州	52 句容	100 自貢	143 營口	165 通遼	180 郴州
7 河源	53 連雲港	101 崇左	144 調兵山	166 烏海	181 開封
8 惠州	54 南京	102 百色	145 本溪	167 太原	182 安陽
9 景德鎮	55 南通	103 貴港	146 長春	168 唐山	183 襄陽
10 南昌	56 上海	104 遵義	147 盤錦	169 呼倫貝爾	184 荊門
11 南康	57 蘇州	105 貴陽	148 大連	170 烏蘭察布	185 濮陽
12 莆田	58 無錫	106 防城港	149 牡丹江	171 廊坊	186 宜昌
13 清遠	59 蕪湖	107 德陽		172 大同	187 岳陽
14 上饒	60 鹽城	108 廣安	西北區	173 保定	188 張家界
15 陽江	61 揚州	109 來賓	150 西安	174 長治	189 株洲
16 宜春	62 常熟	110 麗江	151 銀川		190 輝縣
17 鷹潭	63 昆山	111 綿陽	152 蘭州		191 漯河
18 中山	64 徐州	112 平南	153 韓城		192 湘潭
19 珠海	65 杭州	113 遂寧	154 西寧		193 黃岡
20 廈門	66 滁州	114 銅仁	155 榆林		194 常德
21 韶關	67 湖州	115 宜州	156 寶雞		195 荊州
22 鶴山	68 阜陽	116 重慶	157 安康		196 婁底
23 泉州	69 嘉興	117 資陽	158 平涼		197 洛陽
24 三明	70 臨沂	118 安順	159 漢中		198 武岡
25 漳州	71 烟臺	119 北海			199 隨州
26 南雄	72 鎮江	120 廣漢			200 南陽
27 龍岩	73 淄博	121 昆明			201 滎陽
28 九江	74 蚌埠	122 廣元			202 商丘
29 南平	75 合肥	123 內江			203 恩施
30 新餘	76 濟寧	124 都勻			204 焦作
31 肇慶	77 六安	125 福泉			205 襄樊
32 海口	78 青島	126 龍裏縣			206 衡陽
33 儋州	79 紹興	127 麻江縣			207 濟源
34 福州	80 太倉	128 巴中			208 潛江
35 汕頭	81 溫州	129 梧州			209 信陽
36 湛江	82 海寧	130 畢節			210 周口
37 井岡山	83 濟南	131 峨眉山			211 駐馬店
38 豐城	84 宿遷	132 樂山			212 孝感
39 吉安	85 泰安	133 六盤水			213 邵陽
40 梅州	86 荷澤	134 黔东南苗族侗族自治州			
41 漳平	87 淮北	135 欽州			中國非大陸區域
42 三亞	88 金華	136 文山			214 香港
43 瑞金	89 聊城	137 玉林			
44 文昌	90 台州				海外區
45 萍鄉	91 太和				215 新加坡
46 樟樹	92 棗莊				
	93 濰坊				
	94 東營				

於2017年上半年，本集團的合約管理總建築面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下所示日期在中國不同地區及海外國家所管理、提供顧問服務以及合作平台服務的住宅社區的總合約管理建築面積及數目：

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

附註：

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

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

	於2017年6月30日						於2016年12月31日					
	2017		2017		2017		2016		2016		2016	
	由本集團管理 合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅 社區數目	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	本集團合作項目 合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅 社區數目	由本集團管理 合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅 社區數目	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	本集團合作項目 合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區數目
年初	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836	303,473	1,879	18,651	122	-	-
新委任 ⁽¹⁾	35,180	55	156	1	-	-	36,563	159	23,677	66	-	-
收購 ⁽²⁾	2,433	32	-	-	-	-	29,559	191	265	2	-	-
新合作 ⁽³⁾	-	-	-	-	48,593	496	-	-	-	-	124,445	836
由自主管理轉為 顧問服務 ⁽⁴⁾	(454)	(1)	454	1	-	-	-	-	-	-	-	-
由顧問服務轉為 自主管理 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
由自主管理 轉為合作 ⁽⁶⁾	(5,705)	(31)	-	-	5,705	31	-	-	-	-	-	-
終止 ⁽⁷⁾	(5,885)	(49)	(1,060)	(12)	-	-	(12,074)	(57)	(4,994)	(23)	-	-
年末	<u>383,090</u>	<u>2,178</u>	<u>37,149</u>	<u>157</u>	<u>178,743</u>	<u>1,363</u>	<u>357,521</u>	<u>2,172</u>	<u>37,599</u>	<u>167</u>	<u>124,445</u>	<u>836</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，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (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固定收益或少數權益，並向目標夥伴輸出其網上平台及垂直應用服務。

- (4) 本集團於若干物業管理合約屆滿時不再重續該等合約。然而，發展商或住戶委員會可能仍有意享用本集團的服務，屆時本集團可與彼等簽訂顧問合約。
- (5) 本集團成功收購先前曾提供顧問服務的物業管理公司，導致相關住宅社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。
- (6) 本集團向目標夥伴出售大部分權益，將自主管理服務轉為綫上平台服務，同時保留少數權益。
- (7) 包括本集團主要基於商業因素不重續若干物業管理合約而終止管理的合約管理總建築面積及住宅社區的數目。

物業發展商性質

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

	於2017年6月30日				於2016年12月31日			
	合約管理 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	592,894	99.0%	3,668	99.2%	513,477	98.8%	3,145	99.1%
由花樣年集團 興建的物業	6,088	1.0%	30	0.8%	6,088	1.2%	30	0.9%
總計	<u>598,982</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,698</u>	<u>100.0%</u>	<u>519,565</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,175</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

本集團的物業管理服務內容與行業內的其他企業相同，但其組織物業管理服務的方式卻有很大差異。隨著智慧社區建設的深入推進，本集團正在轉變為一個由科技服務主導的現代化服務企業，情況如下：一方面本集團積極獲取互聯網發展帶來的新興技術、注重智能設備的研發與投入，並以此推動管理效率的提升來為社區提供更優質服務體驗。利用互聯網和移動互聯網技術，本集團以總部為中心，建立了強大的數據化「雲」系統、不斷強化「端」的服務承接能力，弱化「管」的層級與範圍，來組織有效的社區服務。同時本集團也將其管理的社區根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務方案標準，確保了不同項目客戶體驗的一致性，也為本集團在全國範圍內的快速擴張提供保障。正是因為自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在管理面積不斷增加，保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本控制能力。

本集團也創新性的使用移動互聯網，優化社區公共服務。E維修、E電梯、E清潔、E安全、E綠化等已經成為基礎社區服務供應商，進一步提升了本集團的服務效率。例如，E維修在保持單位面積維修開支不變的情況下，使本集團設備可

用度提升10個百分點；E清潔主要在廣東省進行。在單位面積清潔開支減少10%的情況下，本集團所管理項目中客戶對清潔工作的滿意度提升了5個百分點。

與此同時，本集團積極打造社區服務的綫上平台彩之雲APP，將傳統的綫下繳付物業管理費、維修、通知以及投訴等功能遷移至綫上平台，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也增進了社區業主與本集團的聯繫。同時，本集團根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理通過彩之雲平台預約拜訪，對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，進一步確保綫下的基礎社區服務品質，也將高效瞭解社區業主的即時所需服務，推動相應增值服務的進展，將社區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。

截至2017年6月30日，本集團聘用超過37,132名駐場人員以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包幹制管理的住宅社區內住宅範圍的物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水準會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於2017年6月30日		於2016年12月31日	
	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包幹制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包幹制 (人民幣/ 平方米/月)
深圳	0.35–10.55	1.0–6.9	0.35–10.55	1.0–6.9
華南(不包括深圳)	0.34–3.94	0.60–6.0	0.34–3.94	0.60–6.0
華東 ⁽¹⁾	0.2–8.0	1.2–3.0	0.2–8.0	1.2–3.0
中國西南	0.3–4.0	0.88–4.5	0.3–4.0	0.88–4.5
中國東北	0.4–3.7	2.0–5.0	0.4–3.7	2.0–5.0
中國西北 ⁽²⁾	0.6–1.8	1.1–3.0	0.6–1.8	1.1–3.0
華北 ⁽³⁾	0.64–2.5	1.2–5.2	0.64–2.5	1.2–5.2
華中 ⁽⁴⁾	0.4–4.18	0.4–2.48	0.4–4.18	0.4–2.48
新加坡	1.23	–	1.23	–
香港	4.4–22.0	–	4.4–22.0	–

附註：

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

顧問服務

為延伸本集團的覆蓋範圍、向更多受眾展示本集團的服務及能力、使本集團的品牌更廣為人知及擴闊社區租賃、銷售及其他服務的客戶基礎，本集團已選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。根據該等安排，物業管理公司訂約為相關社區提供物業管理服務，而本集團向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉本集團的經驗及平台，改善彼等自身的營運標準及控制提供服務的營運成本。此外，本集團按照合約為相關社區提供社區租賃、銷售及其他服務，日後可能為本集團產生額外收益。

於2017年6月30日，本集團向中國157個住宅社區訂約提供顧問服務。截至2017年6月30日止年度，本集團就顧問服務產生的收入約人民幣24.9百萬元(2016年：約人民幣16.5百萬元)，或佔2017年上半年總收益的3.3%(2016年：2.9%)。顧問服務的毛利率接近100%。

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

工程服務

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

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

自動化及其他硬件設備安裝服務

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

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

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

社區公用設施維修及保養服務

本集團就住宅社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬體提供維修及保養服務。隨著彩生活管理模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，透過定期保養降低上述硬體設備出現重大故障而需進行大型維修的可能性。於2017年6月30日，本集團獲委聘為所管理或提供顧問服務的1,540個住宅社區提供維修及保養服務。

社區自動化設備租賃服務

本集團為所管理或提供顧問服務的住宅社區提供自動化及其他設備升級服務。該等設備包括停車場保安系統、樓宇進入系統及遠程監控攝錄機等。該等設備由深圳市開元同濟及深圳懿軒科技有限公司投資並透過本集團的設備租賃計劃提供予各住宅社區使用。於2017年6月30日，本集團累計完成1,440個住宅社區完成自動化及其他設備升級項目。

節能服務

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

社區租賃、銷售及其他服務

通過十五年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的綫下服務體系，截至2017年6月30日，聘用了超過1,940名客戶經理與社區主任，致力於為業主提供更為便利的服務，與社區居民建立起良好的信任關係，同時高頻度的拜訪與溝通對社區居民的需求以及社區場景的構建有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區住戶的瞭解，本集團專注於打造一個開放式的綫上平台，讓住戶可以透過彩之雲APP與當地各類服務或商品供貨商聯繫，為居民創造更加便捷的社區生活環境。

作為本集團的綫上運營平台，彩之雲APP的實用性與用戶體驗在2017年上半年均得到進一步提升。通過不斷優化繳納物業費、服務投訴、服務通知以及掃一掃開社區大門等剛性高頻功能的使用，提升社區業主與本集團之間的互動和聯繫，也增強了業主對彩之雲平台的黏性。於2017年6月30日，彩之雲APP註冊用戶數增加至約4,121,000人，活躍用戶數增加至約2,434,000人，較2016年同期分別增長約91.7%和約114.8%。隨著本集團對社區入口、社區場景的探索與構建能力的增強，將會進一步促成綫上、綫下綜合服務平台的打造。

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

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

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

公共空間租賃協助

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

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

住宅及零售單位租賃及銷售協助

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

其他

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

財務回顧

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務、(ii)工程服務(iii)社區租賃、銷售及其他服務。截至2017年6月30日止六個月，總收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣575.1百萬元增加約29.8%至約人民幣746.6百萬元。

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

— 物業管理服務

期內，物業管理服務收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣439.4百萬元增加約31.1%至約人民幣576.2百萬元。

有關增加主要源於：

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

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

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

一 工程服務

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

工程服務收益減少主要源於：

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

一 社區租賃、銷售及其他服務

期內，社區租賃、銷售及其他服務的收益由2016年同期約人民幣71.4百萬元增至約人民幣110.8百萬元，增幅約55.2%。

社區租賃、銷售及其他服務的增長主要源於：

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

銷售及服務成本

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

毛利及毛利率

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

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

(i) 物業管理服務

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

(ii) 工程服務

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

(iii) 社區租賃、銷售及其他服務

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

其他盈利及虧損

本集團期內的其他盈利及虧損為虧損約人民幣14.1百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的虧損約人民幣17.9百萬元減少約21.2%。虧損減少主要由於(i)期內其他盈利增加約人民幣9.7百萬元；並由(ii)就貿易應收款項所確認撥備由約人民幣7.7百萬元增加約人民幣1.0百萬元至約人民幣8.7百萬元(根據本公司

對本集團物業管理及工程服務合約結餘進行的審閱，本公司相信有關金額可能無法收回)；及(iii)出售物業、廠房及設備以及投資物業的虧損由約人民幣0.9百萬元增加至約人民幣5.8百萬元所抵銷。

其他收入

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

銷售及分銷開支

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

行政開支

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

按酬金制向住宅社區支收的開支

期內，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支約人民幣37.8百萬元，較截至2016年6月30日止六個月約人民幣33.1百萬元增加約14.2%，主要由於本集團管理的總建築面積增加導致所回收成本同步增加。本集團集中管控的服務(例如財務會計、人力資源、業務營運、法律服務)，繼而導致向社區層面支收的有關開支持續增加。

融資成本

期內，本集團的融資成本為約人民幣49.2百萬元，較截至2016年同期約人民幣11.2百萬元增加約339.3%，主要歸因於(i) 2016年發行的公司債券的利息開支增加約人民幣12.5百萬元；(ii) 證券化安排項下資產抵押債券的利息開支增加約人民幣10.3百萬元；及(iii) 銀行借款利息開支增加約人民幣14.3百萬元。

購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

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

投資物業的公允值變動

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

所得稅開支

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

期內經調整溢利

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

	截至6月30日止六個月			變動	
	2017年 人民幣千元	2016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	115,338	85,019	30,319	35.7%	
加：					
購股權開支	22,397	51,164	(28,767)	(56.2%)	
折舊及攤銷	22,100	17,030	5,070	29.8%	
貿易應收款項的呆賬撥備	6,534	5,790	744	12.8%	
按酬金制代表住戶付款 確認的減值虧損	5,887	6,211	(324)	(5.2%)	
期內經調整溢利	<u>172,256</u>	<u>165,214</u>	<u>7,042</u>	<u>4.3%</u>	

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

貿易應收款項及其他應收款項

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

於2017年6月30日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣326.7百萬元，較2016年12月31日約人民幣278.8百萬元增加約人民幣47.9百萬元，原因為期內本集團實際產生收入的總建築面積顯著增長。

其他應收款項及預付款項由2016年12月31日約人民幣203.5百萬元增加至2017年6月30日約人民幣245.0百萬元，主要由於：(i)其他按金增加約人民幣10.5百萬元，主要由於開發綫上平台彩之雲APP，導致向合作方及供應商支付的按金增加；(ii)代表彩之家就住宅及零售單位租賃協助服務應收客戶的款項增加約人民幣5.3百萬元；(iii)就出售附屬公司部分權益導致失去控制權的應收代價約人民幣12.6百萬元；(iv)因本集團業務擴張令其他應收款項增加約人民幣13.1百萬元。

代表住戶付款／收款

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

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

貿易應付款項及其他應付款項

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

- (1) 貿易應付款項由2016年12月31日約人民幣114.0百萬元增至2017年6月30日約人民幣157.4百萬元，主要由於期內本集團按包幹制的物業管理服務業務錄得增長；
- (2) 其他應付款項及應計款項由2016年12月31日約人民幣596.2百萬元減少至2017年6月30日約人民幣539.3百萬元，主要由於：(i)按包幹制收取的客戶墊款於期內轉為收益，導致減少約人民幣17.4百萬元；(ii)期內因結算而導致其他應付稅項減少約人民幣16.8百萬元；(iii)應計員工成本減少約人民幣16.3百萬元；及(iv)已收按金以及其他應付款項及應計款項減少約人民幣6.4百萬元。

現金狀況

於2017年6月30日，本集團的現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣911.3百萬元，較2016年12月31日約人民幣1,247.5百萬元減少約26.9%。在本集團的現金總額中，受限制銀行存款約人民幣372.2百萬元(2016年12月31日：約人民幣492.7百萬元)已被質押作為本集團提取貸款的擔保。

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

匯兌風險

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

僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，撇除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有6,662名僱員(2016年12月31日：約7,727名僱員)。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例後釐定。

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

中期股息

董事會決議不就本期間派付中期股息(截至2016年6月30日止六個月：無)。

企業管治守則

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文。於截至2017年6月30日止六個月整個期間，董事會認為，除以下的偏離事項外，本公司一直遵守企業管治守則項下所有守則條文：

就企業管治守則的守則條文E.1.2而言，審核委員會及薪酬委員會的主席及其他委員會成員因其他業務承諾而並無出席於2017年5月24日舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)，且並無委任代表出席股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券買賣守則」)。本公司就董事有否於本期間遵守標準守則的所需標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於整個期間均有遵守標準守則及證券買賣守則。

審核委員會

本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括譚振雄先生、廖建文博士及許新文先生，而譚振雄先生為委員會主席。審核委員會已審閱本期間之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本期間之未經審核中期業績。

購買、出售或贖回本公司之證券

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

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

除上文所披露者外，於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

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本期間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，2017年8月24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。