

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2014年6月30日止六個月 未經審核中期業績公告

#### 摘要

1. 於2014年6月30日，彩生活已成功完成分拆及於聯交所主板獨立上市。經扣除上市開支後，上市首日合共籌集所得款項淨額約人民幣710百萬元。
2. 本集團期內收益約為人民幣163.4百萬元，較2013年同期的人民幣109.7百萬元增加49.0%。
3. 期內，本集團毛利約為人民幣108.0百萬元，較2013年同期的人民幣59.2百萬元增加82.4%。毛利率為66.1%，較2013年同期的54.0%增長12.1個百分點。
4. 期內，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣62.0百萬元，較2013年同期的人民幣20.2百萬元增長人民幣41.8百萬元，增幅為206.9%。
5. 本集團於2014年6月30日的現金總額(含受限制銀行存款)約為人民幣802.5百萬元，較2013年12月31日現金總額人民幣147.1百萬元增長445.5%。
6. 於2014年6月30日，本集團合約管理建築面積為1.618億平方米，較2013年同期68.1百萬平方米增加137.6%。

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2014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2014年6月30日止六個月

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

簡明綜合財務狀況表  
於2014年6月30日

		2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		33,345	23,513
無形資產		20	624
投資物業		28,443	26,758
於一間聯營公司的權益		778	1,107
於一間合營企業的權益		687	568
商譽		50,537	50,537
貿易應收款項	10	12,949	7,585
其他應收款項及預付款項	10	5,547	5,334
遞延稅項資產		4,542	3,848
就潛在附屬公司收購事項支付的按金		59,180	-
		<u>196,028</u>	<u>119,874</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,429	200
貿易應收款項	10	68,573	49,566
其他應收款項及預付款項	10	43,666	43,339
代表住戶付款		56,587	43,966
應收客戶的合約工程款項		34,178	43,892
應收直接控股公司款項		-	1
應收同系附屬公司款項		-	32,153
應收非控股股東款項		-	13,063
應收一名關連方款項		-	1,303
受限制銀行存款		1,003	997
銀行結餘及現金		801,529	146,113
		<u>1,006,965</u>	<u>374,593</u>

		2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	14,400	20,851
其他應付款項及應計款項	11	64,280	93,387
代表住戶收款		105,791	96,804
應付合約工程客戶款項		730	2,784
應付同系附屬公司款項		-	36,719
應付直接控股公司款項		-	1,428
應付非控股股東款項		-	1,809
應付一間聯營公司款項		-	2,387
應付一間合營企業款項		-	94
一年內到期的無抵押借款		162	162
稅項負債		49,164	45,910
		<u>234,527</u>	<u>302,335</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>772,438</u>	<u>72,258</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>968,466</u>	<u>192,132</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		360	509
應付一名非控股股東款項		1,265	1,091
一年後到期的無抵押借款		139	215
可贖回股份		-	6,614
		<u>1,764</u>	<u>8,429</u>
		<u>966,702</u>	<u>183,703</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		79,315	164
儲備		878,877	178,761
<b>以下人士應佔權益：</b>			
本公司擁有人		958,192	178,925
非控股權益		8,510	4,778
		<u>966,702</u>	<u>183,703</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2014年6月30日止六個月

### 1. 編製基準

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

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(香港會計準則第34號)「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業按公允值(如適用)計量。

除下文所述者外，截至2014年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採納的會計政策與編製本公司就首次公開發售其股份刊發日期為2014年6月17日的招股章程(「招股章程」)所載本集團截至2013年12月31日止三個年度的財務資料所遵從者相同。

#### 應用香港財務報告準則修訂及詮釋

於本中期期間內，本集團首次應用以下香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂及詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)–詮釋第21號	徵費

本公司董事認為於本中期期間內應用香港財務報告準則修訂及詮釋對於該等簡明綜合財務報表內所報告的金額及/或所載的披露資料並無重大影響。

### 3. 分部資料

#### 分部收益及業績

本集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析如下。

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

	物業 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	95,599	35,087	32,753	-	163,439
分部間收益	-	439	90	(529)	-
分部收益	<u>95,599</u>	<u>35,526</u>	<u>32,843</u>	<u>(529)</u>	<u>163,439</u>
分部溢利	<u>49,378</u>	<u>16,685</u>	<u>30,340</u>		96,403
投資物業公允值變動					580
按公允值計入損益(「按公 允值計入損益」)的金融 資產的投資收入					195
分佔一間聯營公司溢利					31
分佔一間合營企業溢利					119
融資成本					(325)
銀行利息收入					402
上市開支					(8,317)
其他未分配收入					832
除稅前溢利					<u>89,920</u>

截至2013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	71,689	19,844	18,177	-	109,710
分部間收益	-	1,871	638	(2,509)	-
分部收益	<u>71,689</u>	<u>21,715</u>	<u>18,815</u>	<u>(2,509)</u>	<u>109,710</u>
分部溢利	19,046	2,170	17,181		38,397
投資物業公允值變動					81
按公允值計入損益的金融資 產的投資收入					798
分佔一間聯營公司業績					85
分佔一間合營企業業績					401
融資成本					(118)
銀行利息收入					234
投資物業租金收入					22
出售附屬公司的收益					4
上市開支					(6,656)
其他未分配開支					(342)
除稅前溢利					<u>32,906</u>

#### 4. 其他收益及虧損及其他收入

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

附註：

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

#### 5. 融資成本

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

## 6. 所得稅開支

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

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

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

## 7. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利已扣除下列各項後達致：		
員工成本	36,533	37,030
無形資產攤銷(已包含在銷售及服務成本)	604	-
物業、廠房及設備折舊	3,061	2,142
確認為銷售成本的存貨成本	3,600	2,176
根據經營租賃就租賃物業下的最低租賃付款	2,256	4,407

## 8. 股息

本公司董事概無建議就各期間派付中期股息。



## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>62,046</u>	<u>20,155</u>
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股 加權平均數(附註)	<u>746,458,270</u>	<u>723,822,902</u>

附註：

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

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

## 10. 貿易及其他應收款項及預付款項

	附註	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		71,193	41,868
保留應收款項		697	1,656
將予發出的發票	1,2	12,102	14,668
		<u>83,992</u>	<u>58,192</u>
減：呆賬準備		(2,470)	(1,041)
貿易應收款項總額		<u>81,522</u>	<u>57,151</u>
其他應收款項及預付款項：			
就顧問服務安排支付按金	3	5,547	5,334
其他按金		4,919	6,993
向一名客戶墊款	4	250	1,752
向員工墊款		5,547	3,298
向供應商預付款項		2,899	7,227
代表深圳市彩之家房地產策劃有限公司 (「彩之家」)就住宅及零售單位租賃 協助服務應收客戶款項		918	2,077
其他預付款項		5,481	3,664
按包幹制計算的代表住戶付款	5	5,203	5,366
根據顧問服務安排代表住宅社區的住戶付款	6	13,985	2,920
遞延上市開支		-	7,426
其他		4,464	2,616
		<u>49,213</u>	<u>48,673</u>
		<u>130,735</u>	<u>105,824</u>
分類為：			
<b>非流動</b>			
貿易應收款項	7	12,949	7,585
其他應收款項及預付款項	8	5,547	5,334
		<u>18,496</u>	<u>12,919</u>
<b>流動</b>			
貿易應收款項		68,573	49,566
其他應收款項及預付款項		43,666	43,339
		<u>112,239</u>	<u>92,905</u>
		<u>130,735</u>	<u>105,824</u>

附註：

1. 安裝節能照明系統的客戶主要為本集團所管理的住宅社區，本集團容許該等客戶於48個月免息期內分期繳付安裝費。根據本集團與客戶的協議，本集團於該等住宅社區安裝節能系統，並於48個月期內的每月底向住宅社區徵收費用。截至2014年6月30日止六個月，未發賬單的安裝收益按每年8.3%的實際利率貼現。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的安裝收益／代理費收入於簡明綜合財務狀況表中確認為「將予發出的發票」。
2. 本集團訂立代理服務協議，向獨立第三方彩之家提供租賃資料。根據本集團與彩之家訂立的協議，本集團各曆月向彩之家提供的代理服務將由訂約雙方於各曆月底釐定及落實，而本公司將於翌年的七月至十二月期間以六期等額的分期付款向彩之家收取應付代理費。此外，本集團亦訂立協議，以允許彩之家使用其線上租賃資料平台。本集團於各報告期末後十二個月就彩之家使用線上租賃資料平台的貿易應收款項向彩之家發出賬單。於達到收益確認標準後，發出發票前確認的代理費及線上平台使用費收入於簡明綜合財務狀況表中確認為將予發出的發票。
3. 結餘指就與一間物業管理公司訂立的顧問服務安排支付的人民幣6,000,000元按金的現值。按金將於2016年退回予本集團，結餘於2014年6月30日及2013年12月31日記錄為非流動按金。
4. 於截至2011年12月31日止年度，本集團向工程服務分部的一名第三方客戶深圳市龍興世紀投資有限公司（「深圳市龍興」）墊資人民幣5,752,000元。董事預期深圳市龍興將於2014年5月前結付墊款。於2013年5月，本集團與深圳市龍興訂立補充協議，據此，應收深圳市龍興墊款總額中的人民幣3,500,000元為無抵押，自2013年5月起十二個月期間以每月0.52%計息。餘額為無抵押及免息。  
  
於截至2014年6月30日止六個月，深圳市龍興已進一步向本集團償還人民幣1,502,000元的餘款。
5. 結餘指自按包幹制計算的代表住戶支付予供水公司及電力公司的水電費。代表住戶付款將按本集團與住戶預先釐定的費率向住戶支收。
6. 結餘指根據顧問服務安排代表住宅社區支付的款項。顧問服務安排項下的住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，原因是該等管理處並無獨立的法律實體地位。根據顧問服務協議，本集團管理該等管理處的司庫職能，而該等管理處的所有交易已透過集團實體的司庫職能結付。

7. 分類為非流動的貿易應收款項指下列各項：
- (a) 誠如上文附註1所述，各報告日期末起十二個月後就安裝節能照明系統產生的貿易應收款項將予入賬的安裝收益。
  - (b) 誠如上文附註2所述，各報告日期末起十二個月後就向彩之家提供租賃資料平台產生的貿易應收款項將予入賬的收入。
  - (c) 根據保留期的屆滿日期，本集團預期客戶將於各報告期末起十二個月後清償工程服務產生的保留應收款項。
8. 分類為非流動的其他應收款項及預付款項指就與一間物業管理公司訂立的顧問服務安排所支付的按金，將於2016年退回予本集團。

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

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

## 11. 貿易及其他應付款項及應計款項

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

以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

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

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於2014年6月30日，彩生活已成功完成分拆及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板獨立上市。經扣除上市開支後，上市首日合共籌集所得款項淨額約人民幣710百萬元。

### 業務概覽

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

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

### 本集團的地理分佈

於本期間，本集團的總合約管理建築面積錄得持續增長。

於2014年6月30日，本集團的覆蓋範圍已延伸至中國90個城市，而本集團在有關城市訂約管理570個住宅社區，合約管理建築面積合共約為89.2百萬平方米，並與467個住宅社區訂立顧問服務合約，合約管理建築面積合共約為72.6百萬平方米。本集團將繼續透過取得新服務委聘及收購其他物業管理公司擴展業務。

## **物業發展商性質**

本集團所管理或提供顧問服務的物業乃主要由本集團控股股東花樣年控股集團有限公司(下稱「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。

## **物業管理服務的服務範疇**

本集團專注：(i)向住宅社區提供保安、清潔、園藝、維修及保養等物業管理服務；及(ii)向物業發展商提供預售服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養。

本集團所提供的物業管理服務包含以下類別：

### **保安服務**

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

### **清潔及園藝服務**

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

### **維修及保養服務**

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

## 彩生活物業管理模式

截至2014年6月30日止六個月，本集團聘用超過9,000名駐場人員以提供物業管理服務。

於本期間，物業服務行業人工成本持續上漲，為了應對該等上漲趨勢的挑戰並進一步提高物業服務的效率，本集團已經在部份在管項目推行了基於資訊化基礎上的自動化及設備的升級。同時本集團推出了彩之雲網站及其對應的移動通訊設備端的應用，在繳費、尋求維修及保養服務及提交服務投訴方面提供了便利，加強了本集團與區業主之間的互動和聯繫。本集團相信這將進一步增強其適應移動互聯網時代的社區服務需求的能力，有利於複製本集團對社區的管理模型以及將線下業務向線上進行無縫整合，並對本集團加強集中管控並保持本集團基礎物業服務品質方面提供強而有力的保障，從而進一步擴大本集團在基礎物業管理方面的競爭優勢。

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

## 顧問服務

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

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



於2014年6月30日，本集團向中國467個住宅社區訂約提供顧問服務。於截至2014年6月30日止六個月，本集團的顧問服務產生的收入為人民幣10.2百萬元(2013年：零元)，或本期間總收入的10.7%(2013年：零)，顧問服務的毛利率為100%。

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

## 工程服務

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

### 自動化及其他硬件設備安裝服務

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

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

### 社區公用設施維修及保養服務

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

## 社區自動化設備租賃服務

本集團為下屬所管理或提供顧問服務的住宅社區提供自動化及其他設備升級服務。該等設備包括停車場保安系統、樓宇進入系統及遠程監控攝錄機等。該等設備由深圳市開元同濟投資並透過本集團的設備租賃計劃提供各住宅社區使用。於2014年6月30日，本集團已分別在約240個住宅社區完成了自動化及其他設備升級。

## 社區租賃、銷售及其他服務

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

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

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

### 公共空間租賃協助

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

### 購物協助

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

商獲得售價的若干百分比或固定費用作為轉介費。此外，本集團亦購入及維持自家的水果存貨，並將水果售予社區的住戶。

### *住宅及零售單位租賃及銷售協助*

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

## **財務回顧**

### **收益**

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

### *物業管理服務*

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

其中，

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

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

## 工程服務

於截至2014年6月30日止6個月，工程服務收入為人民幣35.1百萬，較2013年同期人民幣19.8百萬增長77.3%。

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

## 社區租賃、銷售及其他服務

於截至2014年6月30日止6個月，社區租賃、銷售及其他服務收入為人民幣32.7百萬，較2013年同期人民幣18.2百萬增長79.7%。

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

## 毛利及毛利率

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

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

## 其他虧損及其他收入

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

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

### **銷售及分銷開支**

銷售及分銷開支於截至2014年6月30日止6個月約為人民幣1.4百萬，較2013年同期人民幣1.5百萬保持穩定。

### **行政費用**

於本期間，行政費用約人民幣17.9百萬，較2013年同期人民幣24.8百萬減少27.4%。主要由於集中管控的進一步深化，每一個地區事業部的人員進一步精簡從而導致人員成本較去年同期減少人民幣9.5百萬，辦公費用較去年同期增加人民幣6.8百萬。另外由於華東、華南事業部的面積擴展佈局基本完成，大幅減少市場開拓的差旅費成本，導致差旅費減少人民幣2.7百萬。

### **按酬金制向住宅社區支收的開支**

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

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

## 所得稅費用

所得稅費用於截至2014年6月30日止6個月為人民幣24.6百萬，較2013年同期人民幣10.3百萬增加138.8%，主要是因為本集團的除稅前溢利增加所致。

## 財務資金

### 現金狀況及槓桿比率

於2014年6月30日，本集團現金總額(含現金及受限制銀行存款及銀行存款餘額)約為等值人民幣802.5百萬元，較2013年12月31日人民幣147.1百萬增加445.5%。本期現金總額的增加主要來源於首次公開發售籌集的所得款項淨額人民幣7.1億元。於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團現金總額均遠大於總借款金額。

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

### 匯兌風險

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

### 僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，扣除為酬金制小區所僱傭員工本集團約有1,050名僱員(2013年6月30日：約770名僱員)。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理退休金計劃(就國內僱員而言)供款以及酌情花紅計劃。

## 中期股息

董事會決議不派付截至2014年6月30日止六個月之中期股息(截至2013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。本公司股份於2014年6月30日(「上市日期」)於聯交所上市。董事會認為，自上市日期起至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《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、廖建文博士及徐俊達先生，而譚振雄先生為委員會主席。審核委員會已審閱截至2014年6月30日止六個月之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2014年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

## 購買、出售或贖回本公司之證券

截至2014年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.colourlife.hk](http://www.colourlife.hk))。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2014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，2014年8月13日

於本公告刊發日期，董事會包括執行董事唐學斌先生，董東先生及周勤偉先生；非執行董事潘軍先生，林錦堂先生及曾李青先生；及獨立非執行董事譚振雄先生，廖建文博士及徐俊達先生。