



2015 中期報告

彩生活服務集團有限公司 股票代碼：1778



目 錄

公司資料	02
榮譽與獎項	03
主席報告	05
管理層討論及分析	09
業務回顧	09
財務回顧	19
權益披露	25
企業管治及其他資料	28
中期財務資料審閱報告	33
簡明綜合損益及其他全面收益表	34
簡明綜合財務狀況表	35
簡明綜合權益變動表	37
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合財務報表附註	40



公司資料

董事會

執行董事

唐學斌先生(首席執行官)
董東先生
周勤偉先生

非執行董事

潘軍先生(主席)
林錦堂先生
周鴻禕先生

獨立非執行董事

譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生

審核委員會

譚振雄先生(主席)
廖建文博士
許新民先生

薪酬委員會

廖建文博士(主席)
唐學斌先生
譚振雄先生
許新民先生

提名委員會

潘軍先生(主席)
唐學斌先生
譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生

公司秘書

鄭碧玉女士

授權代表

唐學斌先生
鄭碧玉女士

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

中國深圳市
寶安區
留仙大道梅龍路
彩生活大廈12樓

根據公司條例第16部註冊的香港營業地點

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座1202-03室

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1778

公司網站

www.colourlife.hk

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師

合規顧問

浩德融資有限公司

開曼群島股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman)
Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

主要往來銀行 (依英文字母順序排列)

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

榮譽與獎項

於2015年6月，彩生活服務集團有限公司(以下簡稱「本公司」或「彩生活」)榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的下列獎項：

1. 2009-2015連續七年中國物業服務百強企業
2. 2015中國物業服務百強企業中國特色物業服務領先企業—智慧社區
3. 2015中國物業服務百強企業服務規模TOP 10



榮譽與獎項

4. 2015中國物業服務百強企業成長性TOP 10
5. 2015中國物業服務百強企業滿意度領先企業

2015年6月彩生活榮獲由中國指數研究院頒發的「2014居住物業社區服務面積全球最大」稱號。



主席報告



專注進化，迎接未來的到來！

各位尊敬的彩生活股東：

感謝大家一直以來對彩生活的關注和信任！

彩生活與其附屬公司（「本集團」或「我們」）上市一年以來成績斐然，在社區服務面積快速擴張的同時，堅持利用現代化技術提升社區運營效率，在很大程度上優化了成本支出，並提升了業主滿意度，為社區居民提供更安全、更舒適、更便捷的居住體驗。與此同時，本集團的生態圈戰略在2015年也已經初具雛形，彩之雲平台上引入的第三方垂直應用取得了良好的經營數據，將進一步增強居民的粘性和活躍度，為本集團後續增值業務發展奠定基礎。

通過線下+線上的獨特運營模式，過去一年本集團在物業管理服務板塊和線上增值服務業務板塊均取得了顯著的成績。從經營業績來看，截至2015年6月30日止六個月，實現主營業務收入人民幣278.1百萬元，較2014年上半年增加了70.2%；核心淨利潤（不包括上市及購股權開支）由2014年同期的人民幣73.7百萬元增加至人民幣115.4百萬元，增長率為56.6%，其中歸屬於本公司擁有人的利潤為人民幣77.6百萬元，較2014年上半年增加了25.2%。

通過十三年的經營與發展，本集團積累了豐富的社區服務和管理經驗，而巨大的分散市場空間無疑也為我們的發展提供條件，毫無疑問我們已經進入發展的快車道。但是我們也一直在思考三個問題：一是我們如何面對愈發複雜的外部市場環境，二是隨著規模擴張，我們的管理挑戰將不斷提高，這裏也包括面臨多種噪音的抵抗能力，三是我們生態圈的平台建立，這對代表本集團進化的戰略也提出了更高的要求。該如何看待這三個問題？我們認為解決方案是四個字：專注、進化。

主席報告

一、專注是彩生活能夠持續進化的前提

專注是企業最難能可貴的財富，這意味著一種堅持！對於本集團而言，過去的成功恰恰是因為我們專注於做一件事－社區服務，並持之以恆地堅持了十三年。也只有通過專注，才能在不斷遇到新的問題的時候，能夠用創造性的思維去解決。未來我們的專注將可能分為幾個層面：

1、專注通過信譽獲取市場

過去我們主要通過並購進入到中國一百餘個城市，我們必須把已經進入的每一個城市變成為我們的根據地。在這些根據地，我們必須要通過信譽來形成和業主，與合作夥伴的信任關係。在過去的一年中，我們內生式增長的速度在不斷加快，2015年上半年在剔除深圳市開元國際物業管理有限公司(以下簡稱「開元國際」)的收購交易後，我們的內生式增長面積在新增面積中佔比進一步上升至46.5%。同時，中國指數研究院發布的2015年中國物業服務百強企業研究報告顯示，在物業服務百強滿意度領先企業前十名中本集團名列第六，較2014年提升一位，本集團品牌和信譽進一步強化。然而，我們無論是在思想上，在工作方法上，運營手段上，還是對業主需求的把握上，都仍然存在「簡單、粗暴」的現象，管理細節上也仍然存在種種的不足。過去一年的一些負面事件也充分說明了這一點。越是這樣的時候，我們認為各個部門、各個地方事業部，都應該發揮自己創造性思維，想想在自己所管理的城市裏怎麼能夠在日常營運中通過信譽來實現市場的勝利。

2、專注與住戶建立恒久信任關係，進而推進相應的O2O業務落地

很多人最近都在探討社區O2O如何做？我們看到很多試圖建立信息鏈接的O2O公司，最終都無功而返。這讓我們得出這樣一個顯而易見的結論：在信息泛濫的互聯網時代，信任更加重要並只能在時間維度上不斷形成積累。而本集團的社區生態圈乃通過彩之雲與住戶建立線上和線下的恒久信任關係，最終才更加有利於我們合作的O2O企業在我們所服務的社區落地。目前，本集團擁有客戶經理、社區主任等一線服務人員逾1,500名，在員工總數中佔比30%以上，他們是連接社區住戶的核心紐帶，是建立信任關係的基礎，也是本集團最寶貴的財富。

主席報告

二、 進化是彩生活未來的唯一出路

相對於機遇，很多企業在互聯網+的時代面臨的往往是重大的挑戰。我們認為其背後的原因在於企業本身僅僅希望通過自身的優化來迎接這個時代，進而導致這些企業過去越成功，遇到的挑戰就越大。有一句話「成功是一種磨難，因為你會掉入我執。只見自己，不見其餘」。而對於本集團，必須用進化的立場去看待公司未來的場景，這也意味著要摒棄過去成功的表面，重新啓程。本集團正從一家現代服務業的公司，逐漸轉型為一家構建社區 O2O 生態圈的企業。未來決定我們進化成敗的關鍵主要取決於以下幾點：

1、 組織的變革是企業進化永遠不能回避的問題

任何企業的進化，離不開組織的變革。在未來，我們必須要深度思考，如何簡化我們的組織，變得更加「小團隊」，如何自發地願意變得更高效。當我們看到很多傳統的企業在被運營模式更輕、管理效率更高的互聯網公司進行降維打擊的時候，我們深刻認識到這個時代給我們帶來的機遇與挑戰。舉個例子，我們需要思考，我們的業主能否通過平台成為我們在管家、保安、保潔等方面的監督者？我們能否建立起一種高效的鏈接，讓參與的個體能在我們的系統裏面各司其職，並當期便實現工作成效的獎懲？

本集團採用期權激勵機制，2015年4月授予新一批期權2,500萬股，其中95%給予了除董事之外的逾800名員工，將員工與股東的工作目標統一，期許在最大程度上調動員工的工作積極性。與此同時，2015年本集團對於基層員工實行虛擬合夥人制，對於項目單元超額完成的盈利則按照約定的比例獎勵給員工。另一方面，本集團已在華南、華東、華中、東北、西北、西南等七大片區建立彩生活培訓學院，為社區主任、客戶經理、督導總監、助理總經理或總經理等多個崗位的員工設立了訓練營，為僱員的專業資格和崗位提升提供保障。2015年起本集團採用「持證上崗」的社區主任任命模式，上半年累計舉辦主任訓練營共計2期，培養出80名合格的社區主任，為業務發展輸入源源不斷的人才。

主席報告

2、本集團平台的進化必須更高效於實現與合作夥伴的鏈接

我們平台服務的對象，不僅僅限於業主，同時還包括我們相應的合作夥伴。過去一年，我們平台版本由2.2升級到2.3，截止2015年6月30日，彩之雲APP註冊用戶數和活躍用戶數分別突破156萬人和62萬人，較去年年底明顯提升。同時，我們與一些合作夥伴開始鏈接，其中包括中國平安銀行深圳分行、京東、順豐嘿客、合和年(E理財供應商)、易師傅(E維修供應商)等。截止2015年6月30日，E理財的日單量已經突破4,000單，累計投資總額達到人民幣2.31億元；E維修的日單量已突破2,000單，其中約50%來源於社區住戶的家庭維修需求，證明本集團的孵化模式取得了一些成效，社區生態圈的構建初具雛形。可以確定未來我們將迎來更多合作夥伴。我們必須通過平台來實現更好的與這些夥伴的鏈接，也必須通過更有效的數據、信息、信用的積累，來實現更高效的生態圈運營。我們深刻地認識到未來生態圈的運營，將不僅僅是一個產品的成功，更為關鍵的是基於數據信息的運維的勝利！這就是本集團平台未來成功的唯一道路。

3、重視入口與場景的研究與運營是公司能夠進化的關鍵

現在很多互聯網企業都在爭奪入口或者場景，但現在觀察下來，能夠實現高頻入口，持續性的場景構建企業並不多。微信的勝利便是兩者兼備的典型示例。未來我們必須重視對於社區高頻入口，以及入口進入之後持續性場景構建的能力建設。這是我們和其他的競爭對手最大的差異點。在入口與場景方面，雖然這一年取得了一定經驗，但可以說遠遠不夠。未來我們必須與合作夥伴一起探討，如何豐富我們社區服務的場景，如何能夠做實我們的社區入口！

我們已經成立13年，上市1周年，在這個變革的時代，我們只要保持謙卑、開放的心態，堅持自我進化，我們就會從一個勝利走向另一個勝利！

「日出江花紅勝火，春來江水綠如藍」，讓我們迎接新的未來！

管理層討論及分析

業務回顧

業務概覽

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

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

物業管理服務

本集團堅持建築面積的快速擴張戰略，於期內以總金額人民幣3.3億元收購開元國際100%股權。開元國際為國內高端社區管理的佼佼者，2014年被中國指數研究院評選為中國物業百強企業35名，為全國41個城市中逾130個社區提供服務，總合約管理建築面積約為29.3百萬平方米。本次的收購有利於實現資源整合和優勢互補，激活更多社區價值。

另一方面，本集團也專注於通過口碑和品牌進行內生式擴張。截止2015年6月30日，本集團管理或已訂立顧問服務合約的住宅社區已增長至147個城市，在當地形成了良好的口碑效應，更高效通過直接與物業擁有人訂立物業管理合約的內部增長方式，保持了較快速的增長態勢，上半年累計接收新委聘的合約管理建築面積為23.5百萬平方米。

堅持通過收購與內生兩條擴張途徑，截止2015年6月30日，本集團合約管理建築面積為270.2百萬平方米，而本集團管理或訂立顧問服務合約的住宅社區數目達到1,700個，與2014年12月31日比較分別急速增長31.6%和34.4%。

為加快市場擴張，本集團推出彩生活住宅銷售(Colour Life Property Sales)模式。基於與物業發展商及金融機構的合作，彩生活住宅銷售模式將物業與可於其後在彩之雲平台使用的飯票捆綁銷售予物業擁有人。彩生活住宅主要聚焦於可支配收入有限的買家，據此，該等飯票的目的是舒緩目標客戶的生活成本壓力，通過推出該等飯票，彩生活住宅銷售模式的目標是大幅提高彩之雲平台使用者的黏性及活躍度。

管理層討論及分析

地理分佈

截至2015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. 陽江
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. 新餘
33. 肇慶
34. 海口
35. 儋州
36. 福州
37. 汕頭
38. 湛江

華東區

39. 常州
40. 東台
41. 高郵
42. 淮安
43. 江陰
44. 句容
45. 連雲港
46. 南京

47. 南通
48. 上海
49. 蘇州
50. 無錫
51. 蕪湖
52. 興化
53. 鹽城
54. 揚州
55. 宜興
56. 常熟
57. 昆山
58. 徐州
59. 杭州
60. 滁州
61. 湖州
62. 阜陽
63. 嘉興
64. 臨沂
65. 煙台
66. 鎮江
67. 淄博
68. 蚌埠
69. 合肥
70. 濟寧
71. 六安
72. 青島
73. 衢州
74. 紹興
75. 太倉
76. 溫州

西南區

77. 成都
78. 柳州
79. 大理
80. 桂林
81. 南寧
82. 自貢
83. 崇左
84. 百色
85. 貴港
86. 遵義
87. 貴陽
88. 防城港
89. 德陽
90. 廣安
91. 來賓
92. 麗江
93. 綿陽

94. 平南
95. 遂寧
96. 銅仁
97. 宜州
98. 重慶
99. 資陽
100. 安順

東北區

101. 蓋州
102. 哈爾濱
103. 葫蘆島
104. 瀋陽
105. 雙鴨山
106. 鐵嶺
107. 營口
108. 調兵山
109. 本溪
110. 長春
111. 盤錦
112. 鞍山
113. 大連

西北區

114. 西安
115. 銀川
116. 蘭州
117. 韓城
118. 西寧
119. 榆林

華北區

120. 北京
121. 秦皇島
122. 天津
123. 石家莊
124. 包頭
125. 通遼
126. 烏海

華中區

127. 長沙
128. 新鄉
129. 益陽
130. 鄭州
131. 武漢
132. 郴州
133. 開封
134. 安陽

135. 襄陽
136. 荊門
137. 濮陽
138. 宜昌
139. 岳陽
140. 張家界
141. 株洲
142. 輝縣
143. 漯河
144. 湘潭
145. 黃岡

中國非大陸區域

146. 香港

海外區

147. 新加坡



管理層討論及分析

於2015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 2015年				於12月31日 2014年			
	由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排	
	合約管理 總建築 面積	數目	合約管理 總建築 總面積	數目	合約管理 總建築 面積	數目	合約管理 總建築 面積	數目
	(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)	
深圳	7,749	130	830	19	4,780	102	720	18
華南(不包括深圳) ⁽¹⁾	51,937	355	6,606	22	34,914	194	13,386	113
華東 ⁽²⁾	86,607	515	10,330	69	38,777	230	40,011	228
中國西南 ⁽³⁾	32,791	175	798	2	17,701	60	3,488	34
中國東北 ⁽⁴⁾	9,278	57	3,429	21	5,068	33	4,015	26
中國西北 ⁽⁵⁾	13,061	61	76	1	10,869	53	76	1
華北 ⁽⁶⁾	8,922	39	2,522	20	8,807	17	2,522	20
華中 ⁽⁷⁾	31,313	147	2,884	13	15,545	78	3,868	29
中國非大陸區域 ⁽⁸⁾	40	16	-	-	-	-	-	-
海外 ⁽⁹⁾	987	38	-	-	703	29	-	-
總計	242,685	1,533	27,475	167	137,164	796	68,086	469

附註：

- (1) 於2015年6月30日包括儋州、福州、汕頭及湛江。
- (2) 於2015年6月30日包括蚌埠、合肥、濟寧、六安、青島、衢州、紹興、太倉及溫州。
- (3) 於2015年6月30日包括德陽、廣安、來賓、麗江、綿陽、平南、遂寧、銅仁、宜州、重慶、資陽及安順。
- (4) 於2015年6月30日包括鞍山及大連。
- (5) 於2015年6月30日包括韓城、西寧及榆林。
- (6) 於2015年6月30日包括石家莊、包頭、通遼及烏海。
- (7) 於2015年6月30日包括輝縣、漯河、湘潭及黃岡。
- (8) 於2015年6月30日包括香港。
- (9) 於2015年6月30日包括新加坡。

管理層討論及分析

於2015年6月30日，本集團的覆蓋範圍已延伸至中國146個城市及中國境外1個國家，而本集團在有關城市訂約管理1,533個住宅社區，合約管理建築面積合共約為242.7百萬平方米，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27.5百萬平方米。本集團將繼續透過取得新服務委聘及收購其他物業管理公司擴展業務。下表載列本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區總合約管理建築面積及數目於2015年上半年的變動：

	於2015年6月30日				於2014年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	合約管理		合約管理		合約管理		合約管理	
	總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目	總建築面積 (千平方米)	住宅社區 數目
年初	137,164	796	68,086	469	63,285	436	28,248	179
新委任 ⁽¹⁾	23,235	135	240	1	42,866	136	46,450	338
收購	54,221	384	2,040	8	32,870	241	-	-
由顧問服務轉為 自主管理 ⁽²⁾	38,924	296	(38,924)	(296)	2,069	15	(2,069)	(15)
終止 ⁽³⁾	(10,859)	(78)	(3,967)	(15)	(3,926)	(32)	(4,543)	(33)
年末	242,685	1,533	27,475	167	137,164	796	68,086	469

附註：

- (1) 就本集團所管理的住宅社區而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的住宅社區而言，新委聘包括與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 截至2015年6月30日止六個月，本集團成功收購12間先前曾提供顧問服務的物業管理公司，導致相關住宅社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。
- (3) 包括本集團主要基於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。

管理層討論及分析

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(「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2015年6月30日				於2014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	262,181	97.0%	1,668	98.1%	197,271	96.1%	1,233	97.5%
由花樣年集團 興建的物業	7,979	3.0%	32	1.9%	7,979	3.9%	32	2.5%
總計	270,160	100.0%	1,700	100.0%	205,250	100.0%	1,265	100.0%

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。

管理層討論及分析

彩生活物業管理服務模式

截至2015年6月30日，本集團聘用超過30,000名駐場人員以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包幹制管理的住宅社區內住宅範圍的物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水平會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於2015年6月30日		於2014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	0.5-8.8	0.97-7	0.5-8.8	3.5
華南(不包括深圳) ⁽¹⁾	0.6-6.8	0.4-3.5	0.6-6	-
華東 ⁽²⁾	0.1-3.6	0.58-4.2	0.1-2.9	1.2
中國西南 ⁽³⁾	0.55-5.68	0.3-4.6	0.55-5.68	-
中國東北 ⁽⁴⁾	0.7-1.5	1.8	0.7-1.5	-
中國西北 ⁽⁵⁾	0.8-3.95	1.5	0.8-3.95	-
華北 ⁽⁶⁾	0.4-4.95	0.75-5.2	0.4-2.8	-
華中 ⁽⁷⁾	0.5-2.48	0.85-4.48	0.5-2.48	-
中國非大陸區域 ⁽⁸⁾	1.42-20.35	-	-	-
新加坡	1.23	-	1.23	-

附註：

- (1) 於2015年6月30日包括儋州、福州、汕頭及湛江。
- (2) 於2015年6月30日包括蚌埠、合肥、濟寧、六安、青島、衢州、紹興、太倉及溫州。
- (3) 於2015年6月30日包括德陽、廣安、來賓、麗江、綿陽、平南、遂寧、銅仁、宜州、重慶、資陽及安順。
- (4) 於2015年6月30日包括鞍山及大連。
- (5) 於2015年6月30日包括韓城、西寧及榆林。
- (6) 於2015年6月30日包括石家莊、包頭、通遼及烏海。
- (7) 於2015年6月30日包括輝縣、漯河、湘潭及黃岡。
- (8) 於2015年6月30日包括香港。

本集團始終認為社區服務行業和很多行業一樣，都將從勞動密集型向技術密集型轉型。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。根據中國指數研究院發布的2015年中國物業服務百強企業研究報告顯示，在物業服務百強滿意度領先企業前十名中本集團名列第六，較2014年提升一位。值得指出的是，新的技術應用也將極大提高本集團應對勞動力成本不斷上漲所帶來挑戰的能力。目前每百萬平方米的僱員人數約為行業內百強企業僱員的一半。

管理層討論及分析

舉例而言，利用物聯網和移動互聯網技術，本集團實現總部監控中心對全國項目的有效監控，大大減少了中間管理層級，實現了組織扁平化。本集團也將其管理的社區根據收費標準的差異，劃分為若干個服務層級，針對不同的層級制定標準化的設備改造和服務方案，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APP，將傳統的綫下繳費、維修、通知以及投訴等功能遷移至綫上，一方面增加了社區居民的便利性，另一方面也增強了社區業主與本集團的聯繫。同時，本集團根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理通過綫上平台預約拜訪對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面進一步確保綫下的基礎社區服務質量，另外一方面也將高效瞭解社區業主的即時所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區綫上和綫下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

顧問服務

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

根據該等安排，物業管理公司訂約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2015年6月30日，本集團向中國167個住宅社區訂約提供顧問服務。截至2015年6月30日止六個月，本集團就顧問服務產生的收入為人民幣39.8百萬元(2014年：人民幣10.2百萬元)，或佔期內的總收益的14.3%(2014年：10.7%)。顧問服務的毛利率接近100%。

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

管理層討論及分析

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，本集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造與經營。2015年彩生活智慧社區模式由2.2版本升級為2.3版本，在運營方案、預算制度、智能設備、施工驗收、APP註冊以及生態圈垂直應用（包括E維修、E租房、E理財、微商圈等）方面取得進一步提升。2015年上半年本集團已經完成硬件改造的社區數量達到了345個，累計完成社區改造數量為755個，在所管理社區總數中佔比44.4%，為加強集中管控並保持基礎物業的服務品質提供強有力的保障，也使社區居民享受到更加便利的社區生活服務。

自動化及其他硬件設備安裝服務

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

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

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

社區公用設施維修及保養服務

本集團就住宅社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬件提供維修及保養服務。隨著彩生活管理模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，透過定期保養降低上述硬件設備出現重大故障而需進行大型維修的可能性。於2015年6月30日，本集團獲委聘為所管理或提供顧問服務的888個住宅社區提供維修及保養服務。

管理層討論及分析

社區自動化設備租賃服務

本集團為所管理或提供顧問服務的住宅社區提供自動化及其他設備升級服務。該等設備包括停車場保安系統、樓宇進入系統及遠程監控攝錄機等。該等設備由深圳市開元同濟投資並透過本集團的設備租賃計劃提供予各住宅社區使用。截止2015年6月30日，本集團累計完成755個住宅社區完成自動化及其他設備升級。

社區租賃、銷售及其他服務

通過十餘年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線下服務團隊，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，讓住戶可以透過該線上平台與當地各類服務及商品供應商聯繫，為居民創造更加優惠、更加便捷的社區生活環境。

作為本集團的線上運營平台，彩之雲APP在2015年上半年取得較大的發展。除繳納物業費、服務投訴、服務通知等剛性功能外，還加入了掃一掃開社區大門等使用頻率更高的功能，提升社區業主與本集團之間的互動和聯繫，也增強了業主對彩之雲的粘性。截止2015年6月30日，彩之雲註冊用戶數增加超過156萬人，活躍用戶數增加至62萬人，較2014年末分別均增長50%以上。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，本集團堅持開放平台戰略，通過孵化戰略以及價值鏈重構戰略兩條路徑，與多家第三方垂直應用開展合作，共同探索基於多樣性社區場景的業務拓展。目前，本集團已經與易師傅(E維修的供應商)、合和年(E理財的供應商)、彩之家(E租房的供應商)、京東、順豐嘿客、蘇寧易購、蒙牛等建立合作關係。於2015年6月30日，E維修的日單量已經超過2,000單；E理財的日單量已經超過4,000單，累計投資總額達到人民幣2.31億元，良好的經營數據顯示彩生活生態圈的構建初有成效。而伴隨彩生活住宅銷售模式的推進，社區居民在彩之雲APP中的飯票金額將不斷累積，也會進一步帶動生態圈的構建和完善。此外值得強調的是，本集團也正積極引入更多實力雄厚的金融機構納入生態圈的合作範圍，並與安邦保險集團股份有限公司及平安銀行深圳分行簽署戰略合作協議，將共同探索社區金融服務的新模式。

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

管理層討論及分析

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。

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、本公司網站或通過彩之雲APP下達訂單，截至2015年6月30日彩之雲APP覆蓋1,300個住宅社區。一般而言，凡購買大米、瓶裝水及食油，住戶會於本集團的彩之雲APP下達訂單。瓶裝水、食油及大米供應商會根據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。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。

社區運營平台業務

隨著本集團合約管理總建築面積及所管理或提供顧問服務的住宅社區數目增加，本集團認為大量的住戶及業主將帶來對當地產品及服務的潛在需求。此等住戶及業主一向主要依賴線下渠道搜查大量資料以尋找相關的產品及服務。由於信息不透明或是供應商服務半徑的限制等原因，線下渠道尋找的效率低且服務質量無法保證。因此，憑藉對住戶及業主需求的了解，本集團將相關產品和服務供應商整合在彩之雲APP平台上，為住戶創造更加便利的生活和居住環境，同時也打造一個基於社區家庭的O2O(Online to Offline)生態圈。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務、(ii)工程服務及(iii)社區租賃、銷售及其他服務。截至2015年6月30日止六個月，總收益由截至2014年6月30日止六個月的人民幣163.4百萬元增加70.2%至約人民幣278.1百萬元。

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

截至2015年6月30日止六個月，物業管理服務收益由截至2014年6月30日止六個月的人民幣95.6百萬元增加56.5%至人民幣149.6百萬元。

有關增加主要源於：

- (a) 隨著計算收益的總建築面積增加，來自按酬金制收取的服務費的收益增加人民幣27.0百萬元。於2015年6月30日，按酬金制計算收益的總建築面積由2014年同日的64.1百萬平方米增至173.2百萬平方米，增幅為109.1百萬平方米或170.2%；
- (b) 隨著計算收益的總建築面積增加以及使用本集團顧問服務的該等目標公司執行彩生活物業管理模式開始出現成效而收取較佳單位價格，來自按顧問服務合約收取費用的收益增加人民幣29.6百萬元；
- (c) 截至2015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2014年6月30日止六個月所收費用增加人民幣14.1百萬元；
- (d) 由於終止向包幹制的多個社區提供服務，按包幹制獲得的收益減少約人民幣16.7百萬元。

由於上述事實，物業管理服務截至2015年6月30日止六個月的收益佔本集團總收益53.8%，較截至2014年6月30日止六個月的58.5%減少4.7%。

管理層討論及分析

— 工程服務

截至2015年6月30日止六個月，工程服務收益由截至2014年6月30日止六個月的人民幣35.1百萬元增至人民幣84.7百萬元，增幅為141.3%。

工程服務收益增加主要源於：

- (a) 推行彩生活服務物業管理模式導致計算收益的總建築面積增加，因而帶動社區維修及保養服務的收益由截至2014年6月30日止六個月的人民幣22.3百萬元增至截至2015年6月30日止六個月的人民幣47.4百萬元，增幅為112.6%；
- (b) 於截至2015年6月30日止六個月，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8.2百萬元；
- (c) 截至2015年6月30日止六個月的設備安裝服務收入由截至2014年6月30日止六個月的人民幣10.4百萬元增加至人民幣26.7百萬元，增幅為156.7%，乃按酬金制計算收益的總建築面積增加所帶動。

— 社區租賃、銷售及其他服務

截至2015年6月30日止六個月，社區租賃、銷售及其他服務收入由截至2014年6月30日止六個月的人民幣32.8百萬元增至人民幣43.8百萬元，增幅為33.5%。

社區租賃、銷售及其他服務的增長主要源於：

- (a) 於截至2015年6月30日止六個月，本集團計算收益的總建築面積增加帶動軟件使用費增加約人民幣4.3百萬元，由截至2014年6月30日止六個月的人民幣13.6百萬元增至人民幣17.9百萬元，增幅為31.6%；
- (b) 於截至2015年6月30日止六個月，社區住宅及零售單位租賃協助收入由截至2014年6月30日止六個月的人民幣3.5百萬元增至人民幣8.3百萬元，增幅為137.1%。

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2015年6月30日止六個月，銷售及服務成本約為人民幣72.6百萬元，較2014年6月30日止六個月約人民幣55.5百萬元增加30.8%，主要由於計算收益的建築面積增加所致。

毛利及毛利率

截至2015年6月30日止六個月，整體毛利由截至2014年6月30日止六個月約人民幣108.0百萬元增加人民幣97.5百萬元至約人民幣205.5百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅相若。

截至2015年6月30日止六個月的整體毛利率由截至2014年6月30日止六個月的66.1%上升7.8個百分點至73.9%，主要由於所有業務分部的毛利率繼續維持高水平及毛利率較高的業務收益比重增加。

管理層討論及分析

(i) 物業管理服務

截至2015年6月30日止六個月，物業管理服務的毛利率由截至2014年6月30日止六個月的62.6%增加12.2個百分點至74.8%，主要因為按酬金制的物業管理服務及顧問服務增加，而有關服務的毛利率接近100%，導致毛利及毛利率持續增長；及包幹制的收益比例減少，原因為終止提供服務予包幹方式的多個社區所致。

(ii) 工程服務

截至2015年6月30日止六個月，工程服務分部的毛利率由截至2014年6月30日止六個月約45.0%增至約59.0%，增幅為14.0個百分點，主要由於(a) 毛利率較高的維修及保養服務收入應佔比例上升；及(b) 新增毛利率較高的設備租賃服務。

(iii) 社區租賃、銷售及其他服務

截至2015年6月30日止六個月，社區租賃、銷售及其他服務分部的毛利率繼續維持近100%的水平，即99.6%。

其他盈利及虧損

本集團截至2015年6月30日止六個月的其他盈利及虧損為虧損人民幣26.5百萬元，較截至2014年6月30日止六個月的虧損人民幣3.6百萬元增加636.1%，主要由於(i) 匯兌虧損由零增至人民幣2.3百萬元；及(ii) 就貿易應收款項及按酬金制代表住戶付款確認的減值虧損有所增加(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

本集團截至2015年6月30日止六個月的其他收入為人民幣3.9百萬元，相對截至2014年6月30日止六個月而言增加56.0%。

銷售及分銷開支

截至2015年6月30日止六個月的銷售及分銷開支為人民幣5.5百萬元，相對截至2014年同期的人民幣1.4百萬元增加292.9%。增幅主要是彩之雲 APP 平台的推廣開支增加所致。

行政開支

本集團行政開支由截至2014年6月30日止六個月的人民幣17.9百萬元增至截至2015年6月30日止六個月的人民幣78.7百萬元，增幅為339.7%。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) 本公司分別於2014年9月29日及2015年4月30日授出購股權，導致截至2015年6月30日止六個月計入人民幣31.3百萬元的行政開支；及(ii) 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。

管理層討論及分析

按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2015年6月30日止六個月，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支為人民幣21.6百萬元，較截至2014年6月30日止六個月的人民幣10.2百萬元增加111.8%，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

截至2015年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣6.8百萬元，較截至2014年同期的人民幣0.3百萬元增加2,166.7%，主要歸因於銀行借款增加。

購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

於2015年4月30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25,000,000份購股權，行使價為每份11.0港元。連同於2014年9月29日授出購股權的影響，自截至2015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31.3百萬元。

投資物業的公平值變動

本集團投資物業的公平值變動由截至2014年6月30日止六個月的收益人民幣0.6百萬元增加250.0%至截至2015年6月30日止六個月的收益人民幣2.1百萬元，主要由於(a)在2015年6月30日重估各投資物業的市值增加；及(b)新收購於2015年6月30日持有多個投資物業的開元國際所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2014年6月30日止六個月約人民幣24.6百萬元增加30.9%至截至2015年6月30日止六個月約人民幣32.2百萬元，主要由於企業所得稅即期稅項由截至2014年6月30日止六個月的人民幣25.4百萬元增加51.2%至人民幣38.4百萬元。

期內經調整溢利

經調整溢利界定為扣除本集團首次公開發售及任何其他發售成本及計入損益表的購股權計劃前的期內溢利。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。

截至2015年6月30日止六個月的經調整溢利為人民幣115.4百萬元，較截至2014年同期的人民幣73.7百萬元增加56.6%。

管理層討論及分析

貿易應收款項及其他應收款項

貿易應收款項主要包括物業服務收入、工程、安裝及維修服務收入以及增值服務收入所產生的應收款項。

於2015年6月30日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣194.9百萬元，較2014年12月31日約人民幣157.5百萬元增加約人民幣37.4百萬元，原因為期內本集團實際產生收入的物業建築面積顯著增長，導致小區的維修保養費、顧問費及軟件使用費相應增加。

其他應收款項及預付款項由2014年12月31日約人民幣75.1百萬元增加至2015年6月30日約人民幣163.1百萬元，主要乃由於：(i)根據顧問服務安排代表住宅社區住戶付款增加人民幣21.5百萬元，與顧問服務收益一致；(ii)若干附屬公司前股東的應收款項增加人民幣18.0百萬元，主要乃由於集團收購的附屬公司數目增加所致；(iii)員工借款增加人民幣15.5百萬元，乃由於成立新地區辦事處所致；(iv)供應商預付款項增加人民幣8.5百萬元，乃由於設備升級項目的預付款項所致，該等項目已廣泛向集團管理的住宅社區推介。

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，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)乃透過集團實體的司庫職能結付。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減少，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项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

貿易應付款項及其他應付款項主要包括應付本集團工程服務分包商的款項、根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款、已收按金、應計員工成本及其他應付稅項等項目，具體分析如下：

- (1) 貿易應付款項由2014年12月31日約人民幣26.0百萬元增至2015年6月30日約人民幣36.8百萬元，主要由於期內本集團物業管理服務業務錄得增長，但增幅因自動化及其他硬件設備安裝服務交易金額減少而有所抵銷。

管理層討論及分析

- (2) 其他應付款項及應計款項由2014年12月31日約人民幣176.3百萬元增加至2015年6月30日約人民幣395.0百萬元，主要由於：
- (i) 於2015年收購活動增多，導致收購附屬公司應付代價增加人民幣92.0百萬元；
 - (ii) 客戶墊款增加人民幣66.4百萬元，乃由於新收購開元國際所致，其所提供的大部份物業管理服務乃按包幹基準提供；及
 - (iii) 本集團業務規模擴大導致其他應付稅項增加人民幣10.1百萬元；尚未支付的應付稅項由2014年12月31日的人民幣23.2百萬元增至2015年6月30日的人民幣33.3百萬元。

現金狀況

於2015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763.3百萬元，較2014年12月31日的人民幣823.4百萬元減少7.3%。於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團的現金總額遠高於計息借款金額。

財務狀況持續穩健。於2015年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.5倍，較2014年12月31日的2.4倍有所減少。

匯兌風險

本集團主要集中於中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。截至2015年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元有所貶值，惟董事預期人民幣匯率的任何波動不會對本集團營運造成重大不利影響。

僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團約有4,614名僱員(2014年12月31日：約1,265名僱員)。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例後釐定。

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

權益披露

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2015年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益的	
		本公司普通股／ 相關股份的數目	股權概約 百分比
唐學斌先生	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	719,938,259	71.99%
	實益擁有人 ⁽³⁾	998,940	0.10%
		<hr/> 720,937,199	<hr/> 72.09%
董東先生	實益擁有人 ⁽³⁾	926,300	0.09%
周勤偉先生	實益擁有人 ⁽³⁾	590,800	0.06%
潘軍先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,075,440	0.11%
周鴻禕先生	實益擁有人 ⁽³⁾	180,000	0.02%
林錦堂先生	實益擁有人 ⁽³⁾	330,000	0.03%
譚振雄先生	實益擁有人 ⁽³⁾	330,000	0.03%
廖建文博士	實益擁有人 ⁽³⁾	330,000	0.03%
許新民先生	實益擁有人 ⁽³⁾	330,000	0.03%

附註：

- (1) 唐學斌先生（「唐先生」）於蔚成有限公司（「蔚成」）的43.34%股份中擁有權益，而蔚成則全資擁有Splendid Fortune Enterprise Limited（「Splendid Fortune」）。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，唐學斌先生被視為於Splendid Fortune持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據花樣年控股與Splendid Fortune所訂立日期為2015年6月29日的一致行動人士協議（「一致行動人士協議」），就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，唐先生亦被視為於花樣年控股擁有權益的本公司股份擁有權益。
- (3) 為根據購股權計劃授予本公司董事的購股權（詳情見下文「購股權計劃」分節）

權益披露

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股本權益／ 股份／ 相關股份數目	股本權益／ 股權概約 百分比
潘軍先生	深圳市彩之雲網絡科技 有限公司(「深圳市彩 之雲網絡」) ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣7,000,000元	70%
	Fantasy Pearl International Limited(「Fantasy Pearl」) ⁽²⁾	受控法團的權益	20	20%
	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	9,980,000	0.17%
唐學斌先生	深圳市彩之雲網絡 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣3,000,000元	30%
	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	1,640,000	0.03%
林錦堂先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	2,770,000	0.05%
董東先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	560,000	0.01%

附註：

- (1) 深圳市彩之雲網絡由潘軍先生及唐學斌先生分別擁有70%及30%權益。根據多項架構合約，彩之雲網絡的財務業績已作為本公司附屬公司綜合入賬及入賬，詳情於本公司日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構」一節披露。
- (2) Fantasy Pearl由Ice Apex Limited(「Ice Apex」)及Graceful Star Overseas Limited(「Graceful Star」)分別擁有80%及20%權益，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。
- (3) 指花樣年控股在歸屬時間表規限下授出的購股權。

除上文所披露者外，於2015年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份及相關股份中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括董事根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

權益披露

主要股東

於2015年6月30日，據董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）或機構於本公司股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的5%或以上權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	擁有權益的 本公司普通股數目	股權 概約百分比
花樣年控股	實益擁有人 ⁽¹⁾	503,956,782	
	其他權益 ⁽²⁾	215,981,477	
		<hr/> 719,938,259	71.99%
Fantasy Pearl	受控法團的權益 ^(1及2)	719,938,259	71.99%
Ice Apex	受控法團的權益 ^(1及2)	719,938,259	71.99%
曾寶賢女士	受控法團的權益 ^(1及2)	719,938,259	71.99%
Splendid Fortune	實益擁有人 ⁽³⁾	215,981,477	
	其他權益 ⁽⁴⁾	503,956,782	
		<hr/> 719,938,259	71.99%
蔚成	受控法團的權益 ^(3及4)	719,938,259	71.99%

附註：

- (1) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.35%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶賢女士全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據一致行動人士協議，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾寶賢女士亦被視為於Splendid Fortune擁有權益的本公司股份擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生分別擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%權益。
- (4) 根據一致行動人士協議，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，Splendid Fortune及蔚成亦被視為於花樣年控股擁有權益的本公司股份擁有權益。

除上文所披露者外，於2015年6月30日，概無其他股東（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

本公司致力維持高水平企業管治，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一直深明對股東保持透明度及問責的重要性。本公司董事會（「董事會」）相信良好企業管治可為股東帶來最大回報。

董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責領導及監控本公司，以及監察本集團的業務、戰略決策及表現，並可全面及適時獲得有關本集團業務及事務的所有相關資料，惟已授權本公司管理層進行日常管理。獨立非執行董事具有相關專業資格以及於財務會計、業務戰略及物業管理方面擁有相關管理經驗，並以其專業意見向董事會作出貢獻。

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。於截至2015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2015年5月14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2015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2015年6月30日止六個月之未經審核中期業績及中期報告。

企業管治及其他資料

薪酬委員會

本公司已成立符合企業管治守則規定的訂有具體書面職權範圍的薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事唐學斌先生，以及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，而廖建文博士為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就本公司所有董事和高級管理層的本公司薪酬政策和架構，以及就制定薪酬政策建立正式和透明的程序向董事會提出建議；(ii)就董事和高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議；(iii)因應董事會的企業方針及目標，檢討及批准管理層之薪酬建議；及(iv)根據本公司購股權計劃考慮和批准向合資格參與者授出購股權。

提名委員會

本公司已成立符合企業管治守則規定的訂有具體書面職權範圍的提名委員會。提名委員會現由執行董事唐學斌先生、非執行董事潘軍先生，以及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，而潘軍先生為委員會主席。提名委員會的主要職能是就委任董事會成員向董事會提出建議。

企業管治及其他資料

購股權計劃

本公司於2014年6月11日通過的本公司股東書面決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的條款乃根據上市規則第17章的條文制定。

下文載列根據購股權計劃授出的購股權於截至2015年6月30日止六個月的變動詳情：

姓名	授出日期	於授出日期 的行使價 港元	於授出日期 的收市價 港元	購股權數目				於2015年 6月30日 的結餘	緊接 行使前的加權 平均收市價 港元	附註
				於2015年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷/ 失效			
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650				347,650		(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	103,500	-	-	103,500	-	(3)
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
				347,650				347,650		(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	123,500	-	-	123,500	-	(3)
周勤偉先生	2014年9月29日	6.66	6.66	128,800	-	-	-	128,800	-	(1)
				338,500				338,500		(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	123,500	-	-	123,500	-	(3)
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650				347,650		(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
周鴻禕先生	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
本集團僱員、一名辭任 非執行董事及本公司 附屬公司若干少數股東	2014年9月29日	6.66	6.66	18,320,470	-	(113,000)	(659,900)	17,547,570	10.98	(1)
				23,018,550			(1,918,200)	21,100,350		(2)及(4)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	23,569,500	-	-	23,569,500	-	(3)
總計				45,000,000	25,000,000	(113,000)	(2,578,100)	67,308,900	-	

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- (2) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2017年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- (3) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2018年4月30日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2025年4月29日到期。
- (4) 授予曾李青先生(彼於2015年4月21日辭任非執行董事)的150,000份購股權的行使期已由董事會酌情延展。

購買、出售或贖回本公司證券

截至2015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。

架構合約

本集團有權根據架構合約獲得深圳市彩之雲網絡的線上社區租賃、銷售及其他服務業務的所有經濟利益(「合約安排」)。有關架構合約的詳情，請參閱本公司日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構－架構合約」一節。

本公司目前仍探索建立其海外社區租賃、銷售及其他服務業務營運的多個商機，以盡快符合資格，當相關中國法律解除外資擁有權對增值電信企業的限制時，收購深圳市彩之雲網絡的全部股本權益。

本公司繼續擴充彩之雲平台及於彩之雲平台與不同合作夥伴合作。隨著平台推出E-維修服務及E-理財服務，合約安排的收益及資產總值於截至2015年6月30日止期間及於2015年6月30日分別約為人民幣2.3百萬元及約人民幣3.5百萬元。

企業管治及其他資料

為確保架構合約妥善落實執行，本公司並採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，董事會定期檢討架構合約的執行及履約情況，不少於每季度一次；
- (b) 於定期會議上討論政府當局(如有)就合規及監管查詢的事宜，不少於每季度一次；
- (c) 本集團的相關業務單位及經營分部定期向本公司高級管理層呈報架構合約項下合規及履約狀況及其他相關事宜，不少於每月一次；
- (d) 以本公司執行董事周勤偉先生(「周先生」)為首的本公司合規部監督架構合約的妥善執行情況以及潘先生及唐學斌先生就架構合約的合規情況；及
- (e) 根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶乃通過其公司印鑑及一名深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人印鑑運作。公司印鑑目前由周先生保管。

董事會確認，合約安排及／或其採納狀況以及對本集團的影響並無重大變動。

董事會亦確認，概無解除架構合約或未能於採納架構合約所依循限制被移除時予以解除。

中期財務資料審閱報告

Deloitte. 德勤

致彩生活服務集團有限公司董事會

緒言

吾等已審閱列載於第34至58頁之彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，當中包括截至2015年6月30日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司之董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列此等簡明綜合財務報表。吾等之責任是基於吾等之審閱工作，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按協定之委聘條款僅向董事會整體報告吾等之結論，除此之外，本報告不可作其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。此等簡明綜合財務報表之審閱工作包括主要向財務及會計事務之負責人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等不能保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

結論

基於吾等之審閱工作，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2015年8月13日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收益		278,140	163,439
銷售及服務成本		(72,592)	(55,453)
毛利		205,548	107,986
其他收益及虧損		(26,479)	(3,572)
其他收入		3,871	2,536
銷售及分銷開支		(5,532)	(1,397)
行政開支		(78,660)	(17,895)
按酬金制向住宅社區支收的開支		21,611	10,174
融資成本		(6,765)	(325)
上市開支		-	(8,317)
投資物業的公允值變動		2,099	580
分佔聯營公司溢利		319	31
分佔一間合營企業溢利		374	119
除稅前溢利		116,386	89,920
所得稅開支	4	(32,237)	(24,584)
期內溢利及全面收益總額	5	84,149	65,336
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		77,578	62,046
非控股權益		6,571	3,290
		84,149	65,336
每股盈利(人民幣分)	7		
— 基本		7.76	8.31
— 攤薄		7.74	不適用

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014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	8	170,035	67,546
投資物業	9	48,854	29,790
於聯營公司的權益		6,024	1,295
於一間合營企業的權益		1,320	946
無形資產		121,300	26,850
商譽		415,792	105,188
貿易應收款項	10	8,908	4,802
其他應收款項及預付款項	11	21,248	5,657
遞延稅項資產		17,813	5,839
就潛在附屬公司收購事項支付的按金		74,721	142,661
		886,015	390,574
流動資產			
存貨		3,828	862
應收客戶的合約工程款項		29,190	41,113
貿易應收款項	10	186,014	152,662
其他應收款項及預付款項	11	141,875	69,470
代表住戶付款		174,725	86,214
應收同系附屬公司款項	12	21,142	20,157
應收非控股股東款項	12	15,595	14,989
應收一名關連方款項	12	31	336
指定為按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)的金融資產	13	54,158	–
質押／受限制銀行存款		518,360	136,323
銀行結餘及現金		244,907	687,031
		1,389,825	1,209,157
流動負債			
應付合約工程客戶款項		6,016	8,195
貿易應付款項	14	36,772	25,975
其他應付款項及應計款項	15	395,040	176,252
代表住戶收款		75,552	72,745
應付同系附屬公司款項	12	1,235	1,777
應付非控股股東款項	12	2,954	5,846
應付一間聯營公司款項	12	5,942	775
應付一間合營企業款項	12	250	94
稅項負債		90,366	83,906
一年內到期的借款	16	298,122	127,927
		912,249	503,492
流動資產淨值		477,576	705,665
總資產減流動負債		1,363,591	1,096,239

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		44,594	7,385
應付一名非控股股東款項	12	1,213	1,572
一年後到期的借款	16	180,000	18
		225,807	8,975
		1,137,784	1,087,264
資本及儲備			
股本	17	79,324	79,315
儲備		1,030,730	992,286
以下人士應佔權益：			
本公司擁有人		1,110,054	1,071,601
非控股權益		27,730	15,663
		1,137,784	1,087,264

簡明綜合權益變動表

截至2015年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔						總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於2014年1月1日(經審核)	164	36,902	20,618	-	(63,537)	184,778	178,925	4,778	183,703
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	62,046	62,046	3,290	65,336
根據全球發售發行新股份	19,829	729,698	-	-	-	-	749,527	-	749,527
就發行股份產生之開支	-	(39,313)	-	-	-	-	(39,313)	-	(39,313)
股份之資本化發行	58,929	(58,929)	-	-	-	-	-	-	-
轉撥自可贖回股份	393	6,439	-	-	-	-	6,832	-	6,832
確認按股權結算以股份 支付之款項	-	-	-	-	175	-	175	-	175
轉撥	-	-	7,129	-	-	(7,129)	-	-	-
非控股權益之資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	442	442
於2014年6月30日(未經審核)	79,315	674,797	27,747	-	(63,362)	239,695	958,192	8,510	966,702
於2015年1月1日(經審核)	79,315	674,797	21,476	29,780	(63,362)	329,595	1,071,601	15,663	1,087,264
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	77,578	77,578	6,571	84,149
購股權獲行使時發行股份 派付予本公司股東的股息 (附註6)	9	672	-	(93)	-	-	588	-	588
確認按股權結算以股份支付 之款項(附註)	-	(71,033)	-	-	-	-	(71,033)	-	(71,033)
轉撥	-	-	1,957	-	-	(1,957)	-	-	-
收購附屬公司(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	7,796	7,796
派付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,300)	(2,300)
於2015年6月30日(未經審核)	79,324	604,436	23,433	60,974	(63,329)	405,216	1,110,054	27,730	1,137,784

附註： 本公司確認有關花樣年控股授予本公司合資格董事及僱員購股權並記入其他儲備的開支。

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)所得現金淨額			
經營所用現金		(28,289)	44,689
已付企業所得稅(「企業所得稅」)		(40,815)	(22,173)
		(69,104)	22,516
投資活動			
已收利息		2,537	402
自聯營公司收取的股息		–	360
受限制銀行存款增加		(382,000)	–
就收購附屬公司退還(已付)的按金		7,715	(59,180)
收購附屬公司的已付代價	19	(253,165)	–
向一家聯營公司注資		(4,410)	–
出售投資物業所得款項		–	2,258
非控股股東還款		–	13,063
同系附屬公司還款		3,371	29,377
向同系附屬公司作出的墊款		(18,540)	–
指定為按公允值計入損益的金融資產的投資收入		–	195
購買投資物業		–	(3,363)
購買物業、廠房及設備		(12,872)	(12,893)
購買指定為按公允值計入損益的金融資產		–	(84,500)
贖回指定為按公允值計入損益的金融資產		–	84,500
向一間附屬公司的一名非控股股東償還貸款		11,362	6,000
向一間附屬公司的一名非控股股東墊付貸款		–	(6,000)
償還一名關連方的欠款		336	–
向一名關連方墊付貸款		(31)	–
其他投資現金流量		13,612	(20,866)
		(632,085)	(50,647)
投資活動所用現金淨額			

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月		
	附註	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動			
已付利息		(4,670)	(325)
已付上市開支		(14,712)	(39,313)
發行股份／可贖回股份		-	749,527
向同系附屬公司還款		(1,777)	(36,719)
同系附屬公司墊款		1,235	-
向合資公司還款		(94)	-
合資公司墊款		250	-
向聯營公司還款		(775)	(2,387)
聯營公司墊款		5,942	-
向本公司附屬公司非控股股東還款		(6,278)	(1,809)
本公司附屬公司非控股股東墊款		2,119	174
派付予本公司附屬公司非控股股東的股息		(1,020)	-
派付予本公司股東的股息		(71,033)	-
償還銀行借款		(127,945)	(110)
新籌集銀行借款		477,823	-
來自非控股股東的注資		-	442
其他融資現金流量		-	14,067
融資活動所得現金淨額		259,065	683,547
現金及現金等價物淨增加(減少)		(442,124)	655,416
期初現金及現金等價物		687,031	146,113
期末現金及現金等價物		244,907	801,529
呈列為：			
銀行結餘及現金		244,907	801,529

簡明綜合財務報表附註

截至2015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2015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2014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：

香港會計準則第19號(修訂本)

界定福利計劃－僱員供款

香港財務報告準則(修訂本)

香港財務報告準則的年度改進(2010年－2012年週期)

香港財務報告準則(修訂本)

香港財務報告準則的年度改進(2011年－2013年週期)

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

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	149,620	85,168	43,819	(467)	278,140
分部溢利	71,968	45,165	32,540		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
以股份作出的支付					(31,320)
其他未分配開支					(531)
除稅前溢利					116,386

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

3. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

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	95,599	35,526	32,843	(529)	163,439
分部溢利	49,378	16,685	30,340		96,403
投資物業公允值變動					580
指定為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					89,920

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014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	38,362	25,427
遞延稅項	(6,125)	(843)
	32,237	24,584

5. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014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	80,703	36,533
無形資產攤銷(已包含在銷售成本)	3,598	604
物業、廠房及設備折舊	4,378	3,061
根據經營租賃就租賃物業下的最低租賃付款	2,008	2,256
計入其他收益及虧損的應收貿易款項的呆賬撥備	9,280	1,429
計入其他收益及虧損的按酬金制代表居民付款 而確認的減值撥備	14,500	1,347

6. 股息

於本中期期間，已就截至2014年12月31日止年度宣派及派付末期股息每股9.00港仙(2014年：無)予本公司擁有人。期內已宣派及派付的末期股息總金額為人民幣71,033,000元(2014年：無)

本公司董事概無建議就截至2015年6月30日止六個月派付中期股息。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

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	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (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)	77,578	62,046
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,000,029,138	746,458,270
具攤薄效應潛在普通股的影響：購股權	2,525,848	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,002,554,986	746,458,270

8. 物業、廠房及折舊

於本中期期間的物業、廠房及折舊的變動概述如下：

	人民幣千元
於2015年1月1日	67,546
增添	13,691
收購附屬公司(附註19)	93,176
期內折舊	(4,378)
於2015年6月30日	170,035

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

9. 投資物業

	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	29,790
增添	1,598
收購附屬公司(附註19)	15,367
於損益確認的公允值淨增加	2,099
於2015年6月30日	48,854

本集團投資物業於2015年6月30日的公允值乃由與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於該等日期所進行的估值得出，該估值師對在相關地區相若物業的估值具有相關經驗。竣工投資物業的估值乃參考於相若地區具相若狀況(倘適用)的相若物業交易價的市場證據得出。

於截至2015年6月30日止六個月增添的投資物業為購買住宅單位及商業單位，該等單位乃位於中國以中期租約持有。

10. 貿易應收款項

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	192,529	152,834
保留應收款項	1,451	1,508
將予發出的發票	15,842	8,742
減：呆賬準備	209,822 (14,900)	163,084 (5,620)
貿易應收款項總額	194,922	157,464
分類為：		
非流動	8,908	4,802
流動	186,014	152,662
	194,922	157,464

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

10. 貿易應收款項(續)

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：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	72,022	49,339
31天至90天	44,584	40,522
91天至180天	45,976	27,969
181天至365天	13,668	21,009
超逾一年	16,279	13,995
	192,529	152,834

11. 其他應收款項及預付款項

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就顧問服務安排支付按金	10,938	5,657
其他按金	17,907	10,989
向一名客戶墊款	-	12,000
向員工墊款	22,174	6,627
向供應商預付款項	24,883	16,412
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	622	3,832
按包幹制計算的代表住宅社區的住戶付款	8,917	2,025
根據顧問服務安排代表住宅社區的住戶付款	31,318	9,844
應收若干附屬公司前股東款項	21,234	3,202
其他	25,130	4,539
	163,123	75,127
分類為：		
非流動	21,248	5,657
流動	141,875	69,470
	163,123	75,127

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

12. 應收(應付)同系附屬公司、非控股股東、一名關連方、一名聯繫人及一家合資企業款項

於報告期末，本集團與關連方有以下重大結餘：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	3,371	18,540
貿易性質	17,771	1,617
	21,142	20,157
應收非控股股東款項		
非貿易性質	15,595	14,989
應收一名關連方款項		
非貿易性質	31	336

就與同系附屬公司、非控股股東及一名關連方的非貿易性質結餘而言，均為無抵押、免息及應要求償還。

就與同系附屬公司的貿易性質結餘而言，獲授自發出發票起30天至90天的信貸期。

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付同系附屬公司款項		
非貿易性質	1,235	1,777
應付非控股股東款項		
即期	2,954	5,846
非即期	1,213	1,572
	4,167	7,418
應付一名聯繫人款項	5,942	775
應付一家合資企業款項	250	94

除應付非控股股東慕曉明先生的款項人民幣970,000元(2014年：人民幣1,198,000)屬非貿易性質、無抵押、年息8.9%及於截至2020年12月31日止年度到期外，上述應付關連方款項餘額屬非貿易性質、無抵押、免息及應要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

13. 指定為按公允值計入損益的金融資產

於本中期期間，本集團通過收購深圳市開元國際物業管理有限公司（「深圳開元」）投資於一間具聲譽證券公司發行的貨幣市場基金。該證券公司概不保證回報及本金，而基金的價值乃參考相關投資的表現而變動，主要由中國的債務投資組成，包括政府債券、國庫債券、公司債券及短期定期存款。於貨幣市場基金的投資於首次確認時指定為按公允值計入損益，原因為該等投資乃按公允值基準管理及表現乃按公允值基準評估。於2015年6月30日，於貨幣市場基金的投資本金為人民幣54,158,000元（2014年：無）。

14. 貿易應付款項

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：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	14,585	17,716
61至180日	7,168	2,310
181至365日	5,868	2,285
1年以上	9,151	3,664
	36,772	25,975

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

15. 其他應付款項及應計款項

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014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	21,496	7,274
根據顧問服務安排代表住宅社區住戶收款	21,268	25,629
應計上市開支	1,267	15,979
客戶墊款	80,625	14,273
已收按金	29,577	18,690
其他應付稅項	33,305	23,243
應付租金	1,399	2,057
應計員工成本	31,581	16,087
退休福利供款撥備	38,411	9,447
就收購附屬公司應付代價	119,508	27,464
應付本公司若干附屬公司非控股股東的股息	1,280	-
其他	15,323	16,109
	395,040	176,252

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

16. 借貸

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	477,730	127,730
無抵押銀行貸款	392	215
	478,122	127,945
	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
浮息借貸	229,000	79,000
定息借貸	249,122	48,945
	478,122	127,945
應償還賬面值：		
一年內	298,122	127,927
二至五年	180,000	18
	478,122	127,945

到期款項乃基於相關貸款協議所列載的計劃償還日期。

於2015年6月30日，所有借貸以人民幣計值，惟人民幣299,000元的無抵押銀行貸款則除外，該貸款以港元計值。

本集團銀行貸款的實際利率及合約利率範圍如下：

	2015年 6月30日 (未經審核)	2014年 12月31日 (經審核)
浮息借貸		
中國人民銀行基準借貸利率	+0.485%	+0.45%至+1.07%
定息借貸		
實際利率	3.0%至7.2%	4.5%

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

17. 股本

	股份數目	款額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定		
於2015年1月1日及2015年6月30日	50,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足		
於2015年1月1日	1,000,000,000	100,000
於行使購股權時發行股份	113,000	11
於2015年6月30日	1,000,113,000	100,011
於簡明財務報表列示		79,324

18. 購股權計劃

下表披露於截至2015年6月30日止期間董事、僱員及若干附屬公司非控股股東所持本公司購股權的變動：

承授人類別	披出日期	歸屬期	於2015年				於2015年 6月30日 尚未行使
			1月1日 尚未行使	期內授出	期內註銷/ 失效	期內行使	
董事	2014年9月29日	不適用	560,000	-	-	-	560,000
	2014年9月29日	29/9/2014-28/9/2015	1,270,000	-	-	-	1,270,000
	2014年9月29日	29/9/2014-28/9/2016	1,270,000	-	-	-	1,270,000
	2014年9月29日	29/9/2014-28/9/2017	711,000	-	-	-	711,000
	2015年4月30日	30/4/2015-29/4/2016	-	476,833	-	-	476,833
	2015年4月30日	30/4/2015-29/4/2017	-	476,833	-	-	476,833
	2015年4月30日	30/4/2015-29/4/2018	-	476,833	-	-	476,833
			3,811,000	1,430,500	-	-	5,241,500
僱員及若干 附屬公司 非控股股東	2014年9月29日	不適用	6,107,000	-	(219,967)	(113,000)	5,774,033
	2014年9月29日	29/9/2014-28/9/2015	13,730,000	-	(859,367)	-	12,870,633
	2014年9月29日	29/9/2014-28/9/2016	13,730,000	-	(859,366)	-	12,870,634
	2014年9月29日	29/9/2014-28/9/2017	7,622,000	-	(639,400)	-	6,982,600
	2015年4月30日	30/4/2015-29/4/2016	-	7,856,500	-	-	7,856,500
	2015年4月30日	30/4/2015-29/4/2017	-	7,856,500	-	-	7,856,500
	2015年4月30日	30/4/2015-29/4/2018	-	7,856,500	-	-	7,856,500
			41,189,000	23,569,500	(2,578,100)	(113,000)	62,067,400
總計			45,000,000	25,000,000	(2,578,100)	(113,000)	67,308,900

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

18. 購股權計劃(續)

就於本中期期間授出的購股權而言，本公司股份於2015年4月30日的收市價為10.88港元。二項式期權定價模型已用於估計購股權的公允值。用於計算購股權公允值的變項及假設乃基於本公司的最佳估計作出。購股權的價值按若干主觀假設的不同可變因素變動。該模型的輸入數據如下：

	2015年4月30日	2014年9月29日
市價	10.88港元	6.66港元
行使價	11.00港元	6.66港元
預期波幅	46.26%	48.82%
無風險利率	1.63%	2.01%
預期股息收益率	0.83%	0.00%

本集團就本公司所授購股權確認截至2015年6月30日止期間總開支人民幣31,287,000元(2014年：無)。

19. 收購附屬公司

於本中期期間，本集團收購以下於中國從事物業管理服務的附屬公司，總代價為人民幣535,936,000元。收購上述附屬公司的目的為持續擴充本集團的物業業務。

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購 股本權益 %
蘇州悅華置合物業服務有限公司	30,889	1月1日	85%
蘇州易亞物業管理有限公司	19,464	1月1日	90%
徐州市濱湖花園物業管理有限公司	7,880	1月1日	90%
廣西南寧瀚新物業服務有限公司	3,280	1月1日	80%
撫州鴻德物業有限公司	2,880	1月1日	90%
長沙高盛物業管理有限公司	2,280	1月31日	80%

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

19. 收購附屬公司(續)

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購 股本權益 %
鐵嶺世紀中天物業管理有限公司	1,590	1月1日	100%
瀋陽天盛河畔物業管理有限公司	1,500	1月1日	95%
南昌名泰物業管理有限公司	1,000	1月1日	90%
清遠市大管家物業管理有限公司	900	1月1日	80%
陝西彩逸飛物業管理有限公司	500	1月1日	100%
陝西鑫昌物業管理有限公司	— (附註)	1月1日	90%
寧夏天雨子越物業服務有限公司	— (附註)	1月1日	80%
世紀物業管理有限公司	1,187	2月18日	85%
鞍山市大德物業有限公司	1,580	3月31日	80%
深圳市開元國際物業管理有限公司	330,000	6月17日	100%
常州江南中鑫物業服務有限公司	57,063	6月30日	80%
蘇州萬寶物業管理有限公司	37,323	6月30日	70%
揚州市恒久物業服務發展有限公司	10,660	6月30日	80%

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

19. 收購附屬公司(續)

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購 股本權益 %
廈門市創優物業管理有限公司	10,040	6月30日	70%
河南瑞祥物業管理有限公司	6,160	6月30日	80%
贛州錦通物業管理有限公司	5,570	6月30日	100%
桂林市仁和物業服務有限公司	4,190	6月30日	70%

附註：代價低於人民幣1,000元。

已轉讓代價

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於本期間支付的現金代價	377,175
於過往年度支付的按金	60,225
計入其他應付款項的應付代價	98,536
	535,936

收購相關費用並不重大，並已自收購成本扣除，以及於簡明綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」項下確認為本年度開支。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

19. 收購附屬公司(續)

於收購日期所收購資產及所確認負債

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	93,176
投資物業	15,367
無形資產	98,048
遞延稅項資產	5,901
存貨	3,741
貿易應收款項	44,607
其他應收款項及預付款項	70,808
代表住戶作出付款	21,468
指定為按公允值計入損益的金融資產	54,158
應收非控股股東款項	11,968
受限制銀行存款	37
銀行結餘及現金	130,502
貿易應付款項	(44,607)
其他應付款項及應計款項	(170,827)
應付本公司一間附屬公司款項	(14,000)
代表住戶收款	(39,911)
應付非控股股東款項	(835)
稅項責任	(8,913)
借貸	(299)
遞延稅項責任	(37,261)
	233,128

於截至2015年6月30日止期間所收購於收購日期總合約款項人民幣115,415,000元的貿易及其他應收款項與其公允值相若。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

19. 收購附屬公司(續)

收購產生的商譽

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
已轉讓代價	535,936
非控股權益	7,796
減：所收購資產淨值的公允值	(233,128)
收購產生的商譽	310,604

就截至2015年6月30日止期間而言，有關收購附屬公司的無形資產人民幣98,048,000元已由本集團確認。屬物業管理合約及客戶關係的無形資產的估計未來使用年期為10年，並以直線法於估計使用年期攤銷。

於2015年的收購日期，商譽人民幣310,604,000元乃基於被收購方的所收購已識別資產淨值的暫時公允值暫時釐定。

就稅務目的而言，於截至2015年6月30日止年度收購產生的商譽預期概不可用作扣稅。

收購產生的淨現金流出

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於本期間支付的現金代價	377,175
減：所收購的銀行結餘及現金	(130,502)
收購產生的淨現金流出	246,673

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

20. 資本承諾

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明財務報表撥備有關收購附屬公司的已承諾的代價	35,244	21,335
已授權但未訂約有關收購附屬公司的已承諾的代價	236,697	241,936
已訂約但未於簡明財務報表撥備有關收購物業、廠房及設備的資本開支	8,217	1,702
已授權但未訂約有關收購物業、廠房及設備的資本開支的已承諾的代價	80,371	93,243

21. 關連方交易

(a) 關連方交易

除於簡明綜合財務報表其他部份披露的關連方交易外，本集團於中期期間有以下的關連方重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
工程服務收入		
同系附屬公司	17,377	6,868
物業管理服務收入		
同系附屬公司	6,332	2,156
其他關連方		
惠東縣大亞灣三角洲俱樂部有限公司	-	392
利息開支		
非控股股東	73	72

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

21. 關連方交易 (續)

(b) 主要管理人員酬金

於中期期間的主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	4,520	532
僱傭後福利	20	16
以股份作出的付款	5,563	37
	10,103	585



於中華人民共和國的公司總部

中國廣東省深圳市留仙大道梅龍路彩生活大廈12樓
郵政編碼: 518100 傳真: (86)0755-33930881
Tel: 4008-893-893 [Http://www.colourlife.gw.com](http://www.colourlife.gw.com)