



股票代碼：1778

2019
中報

把社區服務做到家



彩生活服務集團有限公司

目錄

公司資料	2
榮譽與獎項	3
主席報告	4
管理層討論及分析	8
業務概覽	14
回顧及分析	20
企業管治及其他資料	29
權益披露	35
簡明綜合財務報表審閱報告	38
簡明綜合損益及其他全面收益表	39
簡明綜合財務狀況表	41
簡明綜合權益變動表	44
簡明綜合現金流量表	46
簡明綜合財務報表附註	48

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(於2019年8月23日辭任)

黃璋先生

非執行董事

潘軍先生(主席)

周鴻禕先生

陳新禹先生

(於2019年8月23日獲委任)

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

羅舒宇女士

授權代表

羅舒宇女士

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總部及中華人民共和國 (「中國」)主要營業地點

中國深圳市

龍華區

梅龍大道

七星商業廣場B座

1203-1209室

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

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers 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

榮譽及獎項

- 1、 2019年5月，彩生活服務集團有限公司（「公司」，連同其附屬公司，以下簡稱「本集團」）榮獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院頒發的「2019物業服務企業上市公司10強」稱號。
- 2、 2019年5月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2019中國互聯網社區運營領先企業」稱號。
- 3、 2019年5月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2019中國特色物業服務領先企業——智慧社區」稱號。
- 4、 2019年3月，本集團榮獲觀點指數研究院頒發的「2019中國物業服務企業 TOP30」稱號。



榮譽及獎項

- 2019年5月，本集團因致力於公益慈善事業，榮獲中國慈善聯合會頒發的「中國慈善聯合會會員單位」認證。
- 2019年5月，本集團的全資附屬子公司，深圳市彩生活服務集團有限公司榮獲易居企業集團·克而瑞頒發的「粵港澳大灣區物業服務創新先鋒」稱號。
- 2019年5月，本集團的全資附屬子公司，萬象美物業管理有限公司（以下簡稱「萬象美」）榮獲中國指數研究院頒發的「2019中國物業服務百強企業」稱號。
- 2019年5月，萬象美榮獲中國指數研究院頒發的「2019中國物業服務百強企業成長性TOP10」稱號。
- 2019年5月，萬象美榮獲中國指數研究院頒發的「2019中國物業服務百強服務質量領先企業」稱號。



主席報告



尊敬的各位股東：

2019年是彩生活加速轉型發展的一年。作為社區服務行業內率先實現平台化的企業，彩生活在互聯網化的道路上快速行進。而JD.com（包括其關聯方，以下簡稱「京東」）及三六零安全科技股份有限公司（包括其關聯方，以下簡稱「360」）的戰略入股，更是為彩生活的線下、線上融合提供了強有力的保障，成為了彩生活發展進程中的里程碑。未來，彩生活將與京東及360共同探索「社區+商業」、「社區+物流」、「社區+安全」、「社區+科技」的融合業態創新，深耕社區場景，優化業主體驗，構建有溫度的「智慧社區」。

與此同時，彩生活始終堅持「常識」與「本分」，著力解決行業痛點問題，從效率提升、規模擴張等多維度入手，構建豐富社區生態，實現創新增值業務，這是本集團的長期價值所在。

截至2019年6月30日止6個月，共錄得收益人民幣1,811.5百萬元，歸屬於股東的淨利潤人民幣215.9百萬元，分別同比增長3.1%和23.2%。

主席報告

技術創新：工欲善其事，必先利其器

物業管理業務的核心競爭力是服務效率的提升。特別是在當前，物業管理費提升难度大、勞動力成本逐年上漲的雙重夾擊之下，能提升客戶滿意度的高效解決方案，成為企業的核心競爭力。基於多年的持續探索，彩生活已經搭建了線上集中管控平台，實現了物業管理服務的集約化、標準化、自動化，使服務效率大幅提升。

然而，彩生活並未止步於此，2019年更推進「北斗七星」戰略—將物業管理服務的流程拆分為訂單。具體來看，「北斗七星」戰略包括：E安全、E維修（包括E電梯）、E能源、E清潔、E綠化、E繳費、E投訴七方面的服務內容。通過訂單化拆分，彩生活將服務責任落實到專項服務的接單人，並以服務交付結果作為結算依據，對接單人實施獎懲，真正實現「實時結算，多勞多得」。訂單化改造使服務信息量化為平台數據，為智慧社區的搭建打下基礎；同時，通過數據觀測和分析，本集團能不斷優化服務交付能力，進而不斷提升客戶滿意度。

得益於在技術方面的探索與創新，本集團的管理效率與品牌效應不斷提升。截至2019年6月30日，本集團合約管理的總建築面積達到563.5百萬平方米，服務於2,824個小區。同時，本集團目前主要通過新委聘的方式對外擴張，並逐漸放棄了重資本投入的收購行為，因此債務結構進一步優化。截至2019年6月30日，本集團總債務較2018年末減少27.9%至人民幣2,639.0百萬元，資產負債率較2018年末減少4.7個百分點至63.0%。

產品創新：順勢而為，乘風借浪

近年來移動互聯網技術快速發展，彩生活順勢而為，圍繞業主在衣食住行等方面的需求積極創新增值業務。通過將與業主接觸頻繁的一些剛性功能（例如進出停車場、繳納物業管理費等）線上化，本集團將線下的業主引導成為線上平台「彩之雲」的用戶。與此同時，彩生活將日漸成熟的線上平台輸出給同業其他公司，以更輕的方式加速線上用戶的獲取速度。

截至2019年6月30日，本集團的平台服務面積達到1,205.5百萬平方米。隨著平台覆蓋面積的不斷擴展，以及平台用戶粘性的不斷增強。截至2019年6月30日，生態圈註冊用戶達到32.0百萬，其中活躍用戶達到16.4百萬，活躍度維持在51.3%的高位。

主席報告

在流量思維、產品創新的指導下，2019年本集團針對電商獲客成本上升的痛點，聯合電商平台打造「彩惠人生」。業主通過「彩惠人生」購買商品和服務，可以獲得與各大電商相同的價格，且享受物業管理費、停車費的減免。作為社區的流量轉化器，「彩惠人生」將社區線下流量通過繳納物業管理費的剛需，以極低的成本轉化為電商的線上交易，幫助電商降低獲客成本。這一新模式陸續吸引京東、58到家、百果園等成熟電商平台與本集團達成戰略合作，極大豐富了「彩惠人生」的商品及服務品類。截至2019年6月30日止6個月，用戶於「彩惠人生」共達成621,700筆交易，交易金額達人民幣121.0百萬元。此外，由於「彩惠人生」激活了線上交易，2019年1-6月彩生活線上平台累計交易金額達到人民幣5,546.5百萬元，增值服務收入達到人民幣200.4百萬元，增值服務毛利率提升10.1個百分點至81.9%，盈利質量進一步改善。

合作創新：引入互聯網合作夥伴，加速企業轉型

正是因為彩生活在社區場景探索、增值業務擴張等領域取得的突出成績，2019年7月本集團與京東、360在資本和業務層面均達成戰略合作協議，以5.22港元／股的價格分別認購彩生活71,149千股和22,956千股新股份。本次交易完成後，京東和360將分別持有本公司5.00%和3.05%的股份。

本次合作對於彩生活而言，是繼上市之後的又一里程碑事件，代表著本集團未來將向互聯網方向加速轉型。本集團將與京東基於前期「彩惠人生」的成功合作經驗，在商業、物流等多個領域展開探索。通過在社區設置前置倉，本集團可以為京東的物流配送節約成本；同時將京東七鮮（7Fresh）、京東到家等引入社區，可以豐富本集團商品種類，提升客戶的線上消費體驗。

與此同時，360將發揮其在核心安全領域的優勢，與本集團在社區安全方面開展合作，為社區業主打造私密、安全的智慧社區。而本集團豐富的線下社區資源也可以為360的安全技術、軟硬件安防產品提供落地場景，為其構建大安全產業生態奠定基礎。

未來展望

我們相信創新是彩生活發展的核心動力。2019年彩生活更加從技術提升效率、產品實現價值、合作確保共贏等方面，體現了彩生活的長遠價值。

未來我們將保持開放的心態，從社區和業主的需求出發，不斷引進新的產品和服務，打造更加豐富的社區服務生態圈，為業主構建更加便捷、更加安全、更加有溫度的社區。

管理層討論及分析

業務模式

本集團為中國領先的社區服務平台。作為業內探索增值服務領域的先行者，本集團專注於以物業管理服務為基礎，通過互聯網，搭建線下及線上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的服務體驗。

隨著智慧社區建設的深入推進，本集團正在轉變為一個由技術主導的平台化企業，積極運用互聯網帶來的新興技術、深化大數據、人工智能等技術應用，注重智能設備的投入，並以此推動管理效率的提升，為本集團管理的小區提供更優質服務體驗。本集團於總部建立了強大的數據化「雲」系統，強化「端」的服務承接能力，減少對「管」的職能與範圍的依賴，來組織有效的社區服務。同時本集團也將管理的小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，為不同項目客戶提供標準化的服務體驗，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。

為進一步提高服務效率，近年本集團提出了「北斗七星」戰略。通過E安全、E維修（包括E電梯）、E能源、E清潔、E綠化、E繳費、E投訴七大功能，本集團初步實現了物業管理服務的訂單化，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，實現了設備完好率10個百分點的提升；E清潔在單位面積清潔開支減少10%的情況下，將客戶滿意度提升了5個百分點。

與此同時，本集團積極打造社區服務的線上平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的線上平台化，一方面增加了小區居民的生活便利性，另一方面也加深了小區業主與本集團線上平台的聯繫。此外，本集團根據小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小區服務質量，另外一方面也能高效瞭解小區業主隨時所需的服務，推動相應增值業務的進展，將小區在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。近些年，伴隨線上平台的快速發展，增值業務已經成為了本集團發展的核心競爭力及業績增長的關鍵引擎。

管理層討論及分析

特別需要強調的是，2019年7月19日本集團與京東的間接全資附屬公司及360的間接全資附屬公司達成協議，據此，本公司以5.22港元／股的價格分別向其增發71,149千股和22,956千股，交易完成後京東及360將在本集團擴大後的股本中分別佔比5.00%和3.05%。

基於「彩惠人生」前期合作的成功經驗，京東與本集團未來將在社區新零售、前置倉設置、物流配送、平台體驗優化等方面開展合作。同時，基於360在核心安全領域的技術積累，本集團將與其在安防、大數據、物聯網、人工智能等領域開展合作。通過與京東和360戰略合作，本集團的線上和線下運營能力將被進一步提升，能夠為業主打造更加私密、更加舒適、更加便捷的智慧社區。

業務發展

一般而言，物業發展商在獲取交付許可證前，需要聘請物業管理公司。此時，物業發展商通常會通過招標選取合格的物業管理公司，本集團會組織市場部門進行投標。合同中標後，本集團將物業管理合同內約定的面積計入「合約管理總建築面積」。物業發展商在將物業售出後，會對購房人發出入夥通知書。購房人在收到入夥通知書後，將承擔交納物業管理費的義務，所以這部分合約管理總建築面積又稱為「產生收益的總建築面積」。合約管理總建築面積與產生收益的總建築面積的差額為「儲備的總建築面積」，未來將會轉化為產生收益的總建築面積。

另一方面，近些年本集團向行業內的其他企業提供彩之雲APP的底層技術。至此彩之雲APP可以服務於合作夥伴提供物業管理服務的社區，這部分由合作夥伴管理的面積稱為「合作的總建築面積」。此外，2016年本集團與上海銀灣生活網絡股份有限公司（以下簡稱「上海銀灣」）合作。上海銀灣通過與其他物業管理公司達成戰略連盟，也將其線上平台對外輸出。因此，上述物業管理公司也間接與本集團合作，未來將使用本集團線上平台。這部分由上海銀灣戰略同盟公司提供物業管理服務的面積稱為「同盟的總建築面積」。彩之雲平台可以覆蓋的相關社區面積總和，統稱為「平台服務面積」。

報告期內本集團累計接收新委聘的管理面積達到12.4百萬平方米，是本集團服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。

管理層討論及分析

截至2019年6月30日，本集團根據管理合約及顧問服務安排的總建築面積達到563.5百萬平方米（以下簡稱「合約管理總建築面積」），而根據本集團管理和諮詢服務合約的社區達到2,824個。其中，於2019年6月30日本集團已經產生收益的合約管理總建築面積達到364.5百萬平方米、社區數量達到2,295個。本集團管理項目遍佈中國277個城市，實現了合約總建築面積的快速擴張。

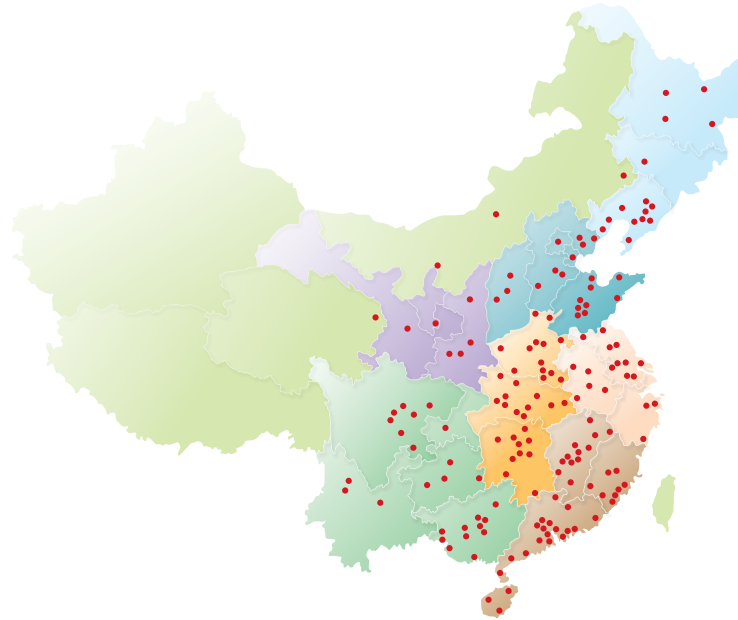
另一方面，本集團的業務結構轉型已經逐漸明朗，在業務數據以及財務數據方面均得到驗證，於是本集團適時提出了平台輸出戰略。通過向合作夥伴提供平台服務，使本集團的線上平台可以服務於更多非本集團管理的社區及家庭。截至2019年6月30日，本集團平台服務面積達到1,205.5百萬平方米（包括合約管理總建築面積563.5百萬平方米、合作面積392.0百萬平方米及同盟面積250.0百萬平方米），充分證明了本集團線上平台的科技實力。

除了向其他物業管理公司提供線上平台外，本集團還在不斷拓寬其線上平台技術的使用場景。例如，本集團幫助長沙市公安局搭建「星城園丁」APP，用於長沙市的「群防群治」。市民通過「星城園丁」領取巡邏訂單，或者交通違規舉報訂單，每完成一個訂單，用戶即可獲取相應積分，當用戶在「星城園丁」APP上購物時，積分可以充當現金抵扣券。

這一新模式激勵廣大市民共同參與到安全城市建設、和諧社區打造的過程中，受到了長沙市政府的極大肯定。「星城園丁」APP的順利落地，標誌著本集團的線上平台技術已具備更加廣範的應用場景，未來將有更加廣闊的發展空間。

管理層討論及分析

截至2019年6月30日，本集團所管理、提供顧問服務和合作項目的社區所在區域如下：



華南區	1 深圳	2 東莞	3 佛山	4 廣州	5 肇慶	6 梧州	7 肇慶	8 梧州	9 梧州	10 梧州	11 梧州	12 梧州	13 梧州	14 梧州	15 梧州	16 梧州	17 梧州	18 梧州	19 梧州	20 梧州	21 梧州	22 梧州	23 梧州	24 梧州	25 梧州	26 梧州	27 梧州	28 梧州	29 梧州	30 梧州	31 梧州	32 梧州	33 梧州	34 梧州	35 梧州	36 梧州	37 梧州	38 梧州	39 梧州	40 梧州	41 梧州	42 梧州	43 梧州	44 梧州	45 梧州	46 梧州	47 梧州	48 梧州	49 梧州	50 梧州	51 梧州	52 梧州	53 梧州
華東區	54 常州	55 東台	56 高郵	57 江都	58 江浦	59 連雲港	60 南通	61 南通	62 南通	63 南通	64 南通	65 南通	66 南通	67 南通	68 南通	69 南通	70 南通	71 南通	72 南通	73 南通	74 南通	75 南通	76 南通	77 南通	78 南通	79 南通	80 南通	81 南通	82 南通	83 南通	84 南通	85 南通	86 南通	87 南通	88 南通	89 南通	90 南通	91 南通	92 南通	93 南通	94 南通	95 南通	96 南通	97 南通	98 南通	99 南通	100 南通	101 南通	102 南通	103 南通	104 南通	105 南通	
西南區	106 成都	107 成都	108 成都	109 成都	110 成都	111 成都	112 成都	113 成都	114 成都	115 成都	116 成都	117 成都	118 成都	119 成都	120 成都	121 成都	122 成都	123 成都	124 成都	125 成都	126 成都	127 成都	128 成都	129 成都	130 成都	131 成都	132 成都	133 成都	134 成都	135 成都	136 成都	137 成都	138 成都	139 成都	140 成都	141 成都	142 成都	143 成都	144 成都	145 成都	146 成都	147 成都	148 成都	149 成都	150 成都								
東北區	151 哈爾濱	152 哈爾濱	153 哈爾濱	154 哈爾濱	155 哈爾濱	156 哈爾濱	157 哈爾濱	158 哈爾濱	159 哈爾濱	160 哈爾濱	161 哈爾濱	162 哈爾濱	163 哈爾濱	164 哈爾濱	165 哈爾濱	166 哈爾濱	167 哈爾濱	168 哈爾濱	169 哈爾濱	170 哈爾濱	171 哈爾濱	172 哈爾濱	173 哈爾濱	174 哈爾濱	175 哈爾濱	176 哈爾濱	177 哈爾濱	178 哈爾濱	179 哈爾濱	180 哈爾濱	181 哈爾濱	182 哈爾濱	183 哈爾濱	184 哈爾濱	185 哈爾濱	186 哈爾濱	187 哈爾濱																
西北區	188 西安	189 西安	190 西安	191 西安	192 西安	193 西安	194 西安	195 西安	196 西安	197 西安	198 西安	199 西安	200 西安	201 西安	202 西安	203 西安	204 西安	205 西安	206 西安																																		
華北區	207 北京	208 北京	209 北京	210 北京	211 北京	212 北京	213 北京	214 北京	215 北京	216 北京	217 北京	218 北京	219 北京	220 北京	221 北京	222 北京	223 北京	224 北京	225 北京	226 北京	227 北京	228 北京																															
華中區	229 長沙	230 長沙	231 長沙	232 長沙	233 長沙	234 長沙	235 長沙	236 長沙	237 長沙	238 長沙	239 長沙	240 長沙	241 長沙	242 長沙	243 長沙	244 長沙	245 長沙	246 長沙	247 長沙	248 長沙	249 長沙	250 長沙	251 長沙	252 長沙	253 長沙	254 長沙	255 長沙	256 長沙	257 長沙	258 長沙	259 長沙	260 長沙	261 長沙	262 長沙	263 長沙	264 長沙	265 長沙	266 長沙	267 長沙	268 長沙	269 長沙	270 長沙	271 長沙	272 長沙	273 長沙	274 長沙	275 長沙	276 長沙	277 長沙				

管理層討論及分析

於2019年6月30日，本集團的平台服務總面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下所示日期在中國不同地區所管理、提供顧問服務以及平台合作服務的社區的總合約管理建築面積及數目：

	於2019年6月30日						於2018年12月31日					
	由本集團管理		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		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	9,833	132	744	17	193	5	9,833	132	753	18	193	4
華南(不包括深圳)	90,221	565	2,126	8	74,564	604	90,649	565	2,589	8	71,085	589
華東 ⁽¹⁾	147,668	961	2,019	7	64,744	465	142,665	861	2,019	7	53,332	414
中國西南	100,366	398	968	3	92,141	397	100,083	402	968	3	91,499	388
中國東北	21,516	100	1,680	8	8,622	51	21,462	99	1,216	8	3,301	6
中國西北 ⁽²⁾	17,006	91	3,506	2	49,625	493	16,687	91	3,506	2	46,603	453
華北 ⁽³⁾	35,386	147	2	1	41,471	68	35,221	142	2	1	7,826	47
華中 ⁽⁴⁾	130,147	383	300	1	60,629	352	125,699	369	300	1	44,760	314
總計 ⁽⁵⁾	552,143	2,777	11,345	47	391,989	2,435	542,299	2,661	11,353	48	318,599	2,215

附註：

- 於2019年6月30日，本集團新進軍安慶。
- 於2019年6月30日，本集團新進軍彭陽及楊凌。
- 於2019年6月30日，本集團新進軍滄州、忻州、呂梁及任丘。
- 於2019年6月30日，本集團新進軍京山及黃石。
- 於2019年6月30日，本集團平台服務面積達到1,205.5百萬平方米，包括本集團合約管理總建築面積563.5百萬平方米，與本集團合作的總建築面積392.0百萬平方米及同盟協議項下總建築面積250.0百萬平方米。

管理層討論及分析

於2019年6月30日，本集團的合約管理總建築面積覆蓋範圍已延伸至中國277個城市。截至2019年6月30日，本集團管理2,777個社區，由本集團管理的合約管理總建築面積合共約為552.1百萬平方米，並與47個社區訂立顧問服務合約，顧問服務安排下的合約管理總建築面積合共約為11.3百萬平方米。本集團將主要透過取得新服務委聘進行業務擴展。下表載列本集團所管理、提供顧問服務和合作項目的社區合計合約管理總建築面積及數目於報告期內的變動：

	於2019年6月30日						於2018年12月31日					
	由本集團管理		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		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)	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)	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)	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	542,299	2,661	11,353	48	318,599	2,215	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470
新委任 ⁽¹⁾	12,404	134	-	-	-	-	69,938	195	4,328	2	-	-
收購 ⁽²⁾	1,231	9	-	-	-	-	53,839	279	-	-	-	-
新合作 ⁽³⁾	-	-	-	-	73,390	220	-	-	-	-	104,369	745
由顧問服務轉為自主管理 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-	23,547	65	(23,547)	(65)	-	-
終止 ⁽⁵⁾	(3,791)	(27)	(8)	(1)	-	-	(9,294)	(149)	(1,143)	(2)	-	-
期末	552,143	2,777	11,345	47	391,989	2,435	542,299	2,661	11,353	48	318,599	2,215

附註：

- 就本集團所管理的社區而言，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。
- 本集團完成收購北京達爾文，以擴大其合約管理總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- 透過平台合作服務，本集團取得目標夥伴的少數權益，並向目標夥伴輸出其線上平台及垂直應用服務。
- 本集團透過收購附屬公司或修訂服務協議成功收購先前曾提供顧問服務的若干物業管理公司，導致相關社區由根據本集團的顧問服務安排轉為由本集團管理。
- 本集團基於商業因素不再重續若干物業管理合約的社區合約管理總建築面積及數目。

管理層討論及分析

業務概覽

本集團擁有三個主營業務：

- 物業管理服務，主要包括：(i)以酬金制為社區提供服務；(ii)以包幹制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向物業管理公司提供顧問服務；
- 增值服務，主要包括：(i)提供網上推廣服務；(ii)提供銷售及租賃協助服務；及(iii)提供其他增值服務；及
- 工程服務，主要包括：(i)提供設備安裝服務；(ii)提供維修及保養服務；(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)提供節能服務。

物業管理服務的服務範圍

截至2019年6月30日，本集團聘用超過53,099名駐場人員（包括本集團僱用的員工及分包予第三方的員工）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小區的物業管理費範圍。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2019年6月30日		於2018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	0.35-10.9	1.0-8.0	0.35-10.9	1.0-8.0
華南(不包括深圳)	0.45-5.91	0.68-8.0	0.45-5.91	0.68-8.0
華東 ⁽¹⁾	0.36-9.36	0.75-8.83	0.36-9.36	0.75-8.83
西南	0.41-6.14	0.3-6.8	0.41-6.14	0.3-6.8
東北	0.40-3.27	2.0-6.0	0.40-3.27	2.0-6.0
西北 ⁽²⁾	0.45-3.9	1.1-7	0.45-3.9	1.1-7
華北 ⁽³⁾	0.6-5.5	1.0-25	0.6-4.5	1.0-8.0
華中 ⁽⁴⁾	0.55-3.0	0.85-5.0	0.55-3.0	0.85-5.0

附註：

- 於2019年6月30日，本集團新進軍安慶。
- 於2019年6月30日，本集團新進軍彭陽及楊凌。
- 於2019年6月30日，本集團新進軍滄州、忻州、呂梁及任丘。
- 於2019年6月30日，本集團新進軍京山及黃石。

管理層討論及分析

物業管理服務，主要包括：(i)以酬金制為社區提供服務；(ii)以包幹制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向地區物業管理公司提供顧問服務。

按酬金制物業管理服務

根據酬金制，本集團本質上是擔當業主的代理。本集團有權保留業主按相關地方機關規定需支付物業管理費的約定百分比（一般為10%）為本集團的收益。剩餘的物業管理費則用作運營資金，以補足與物業管理有關的開支。

按包幹制物業管理服務

根據包幹制，本集團有權將向業主收取的全部物業管理費確認為收益，並從物業管理費中支付與物業管理相關的開支。因此，相關成本確認為本集團的銷售成本。

交付前服務

本集團可能於物業發展初期獲物業發展商委任為物業管理公司。本集團就物業發展商籌備交付前活動向彼等提供交付前服務，並根據收取的費用確認收益。而有關費用乃按本集團部署的員工數目及職位計算，所產生的相關員工成本為就提供服務產生的銷售成本。

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小區租賃、銷售及其他增值服務的客戶基礎，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小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，改善其自身多個方面（如物業管理、質量控制、人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關小區提供小區租賃、銷售及其他增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。截至2019年6月30日，本集團向47個小區提供顧問服務，顧問服務面積11.3百萬平方米。

管理層討論及分析

增值服務的服務範圍

秉承「把社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於為業主提供多元化的增值業務服務。通過十七年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線上+線下服務體系。本集團聘請客戶經理與小區管家等駐場員工，為業主提供更為便利的社區服務。通過本集團的客戶經理高頻度的拜訪業主與業主溝通，本集團與社區居民建立信任，並對其需求有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理、提供顧問服務、提供平台服務的住宅小區住戶的深度瞭解，本集團與第三方專業的商品及服務供應商合作，為住戶提供更加安全、便捷、舒適的居住環境。

伴隨微信小程序等更加便捷的端口的推廣，通過微信等登錄彩之雲的用戶數量明顯增加。同時，E安全、E停車、E能源等生態圈產品公司快速發展，其用戶規模持續上升。為更加真實反映經營實質，2018年開始我們決定將註冊和活躍用戶的統計口徑改為生態圈口徑，包括彩之雲在APP、微信等端口的用戶和生態圈產品公司的用戶。截至2019年6月30日，彩生活生態圈註冊用戶數增加至約32.0百萬人，其中生態圈活躍用戶數增加至16.4百萬人。截至2019年6月30日止6個月，彩生活線上平台累計GMV（「成交金額」）約為人民幣5,546.5百萬元，同比增長27.3%；增值服務收入累計人民幣200.4百萬元，毛利率同比提升10.1個百分點至81.9%，貢獻利潤33.2%。

具體來看，彩富人生增值計劃累計成交金額達到約人民幣530.9百萬元。截至2019年6月30日止6個月，彩富人生的平均投資期限由去年同期的0.78年延長至0.94年，因此貢獻人民幣16.5百萬元收入。在不斷豐富的線上產品的驅動下，2019年上半年網上推廣服務收入達人民幣84.1百萬元。

同時，本集團設計出與物業發展商合作的新模式，在提供優質物業管理服務的同時，幫助物業發展商加速盤活其存量資產，即「彩生活車位」。該模式主要針對開發商難以及時銷售的車位資產，將購買人支付的部分購買款以「飯票」形式，分期逐年返還給購買者在彩之雲的賬號。飯票可以用於支付彩之雲平台上的消費，進而節省購買者未來的成本。截至2019年6月30日止6個月，「彩生活車位」產品累計完成銷售逾2,000套，銷售及租賃協助的收入達人民幣91.8百萬元。「彩生活車位」產品，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，使彩之雲平台上積累了大量由物業發展商返還給買家的「飯票」。飯票作為連接商品、服務的紐帶，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。

管理層討論及分析

上一年度，本集團與「彩惠人生」合作，將社區新零售模式與繳納物業管理費的場景結合。社區住戶通過「彩惠人生」購買日常生活所需的商品和服務，可以扣減住戶所需要繳納的物業管理費。基於本集團一線員工對於社區住戶需求的精準掌握，以及住戶對於本集團的信任，因此能夠幫助商品和服務供應商降低營銷費用，同時供應商將部分減少的營銷費用作為物業管理費返還給住戶。「彩惠人生」讓業主享受減免物業費福利，讓優質商家獲得直進社區市場渠道，讓物業管理公司提高收繳率和服務效率，實現參與各方的共贏。

2019年，本集團繼續大力推廣「彩惠人生」，與各大電商平台合作，具體看來，包括京東、百果園、58到家等，不斷豐富線上商品的品類。截至2019年6月30日止6個月，彩惠人生累計成交621.7千單，累計成交金額為人民幣121.0百萬元分別同比增長91.1%和323.1%，累計沖抵物業管理費人民幣3.8百萬元，為超30萬戶家庭減免了物業管理費。

正是基於本集團前期對於社區場景及商業模式的積極探索，並取得了突破性的成果，2019年7月京東、360與本集團在資本和業務層面均達成全面戰略合作協議，未來將在「社區+商業」、「社區+物流」、「社區+安全」、「社區+科技」等領域融合業態創新，優化業主體驗，為未來增值業務發展奠定更加堅實的基礎。

本集團的增值服務主要包括(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助；及(iii)其他增值服務。

網上推廣服務

本集團與不同產品及服務供貨商合作，並透過本集團營運的線上平台彩之雲向業主推廣產品或服務。產品及服務供貨商根據其透過彩之雲平台下訂單的銷售向本集團支付一定金額的佣金。此外，本集團向其提供管理、顧問服務、平台合作服務的項目提供系統或軟件，並收取一定的信息系統軟件使用費。

管理層討論及分析

銷售及租賃協助

本集團(i)向第三方物業代理轉介個案，協助業主完成物業的租賃及出售。本集團就每宗來自物業代理的成功轉介收取費用，亦自授予物業代理使用我們的在線租賃數據平台產生收益；(ii)根據彩生活車位模式協助物業發展商代銷其車位，並根據代銷協議收取佣金；(iii)協助社區出租實體宣傳空間（如升降機內牆或公共空間）和額外存儲空間，並收取佣金作為回報。

其他增值服務

其他增值服務包括(i)購物協助；(ii)能源管理服務；(iii)其他增值服務。

工程服務的服務範圍

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和能源管理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」）、深圳市安彩華能源管理有限公司（「深圳市安彩華」），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。

工程服務一方面為社區業主提供了安全、舒適的環境，更為推動集團所服務社區的整體智能化變革，落地「北斗七星」戰略奠定了硬件基礎條件。

截至2019年6月30日止6個月，本集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造。繼續推動智慧社區模式由3.3版本向4.0版本的完善升級。

4.0版本從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過兩個方向對社區加強改造。一是硬件改造，包含電梯遠程監控、二維碼／人臉識別門禁、停車場車牌識別系統等，實現集中管控、設備代替人工、節能節崗、提升效率和服務品質。二是通過連接社區與本集團總部雲端系統，搭建社區服務平台；比如：通過遠程監控技術，將所管理社區的作業狀態畫面實時傳送至集團總部，對存在隱患部分由集團總部即時下達整改任務並跟進處理結果。

本集團的工程服務主要包括(i)自動化及其他硬件設備安裝服務；(ii)社區公用設施維修及保養服務；(iii)社區自動化設備租賃服務；及(iv)節能服務。

管理層討論及分析

提供工程服務的安裝服務費

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

本集團也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。

近些年，作為彩生活車位銷售業務發展的一部分，本集團也為物業發展商車位提供智能改進服務，並提升交付予業主的物業質素。

提供維修及保養服務的服務費

本集團就社區的升降機、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。隨著本集團智慧社區模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，通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。

設備租賃服務

本集團為所管理或提供顧問服務的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社區使用。

提供節能服務的服務費

本集團向其管理、提供諮詢服務或合作的社區提供節能服務，包括安裝節能設施。透過安裝及使用尖端節能設備，本集團協助社區減少能源消耗。

管理層討論及分析

回顧及分析

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)工程服務。截至2019年6月30日止六個月，總收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣1,756.9百萬元增加3.1%至約人民幣1,811.5百萬元。

收益增長主要源於(i)計算收益的總建築面積增加；及(ii)本集團提供的彩生活車位業務的發展。

	截至6月30日止六個月					
	2019年		2018年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
物業管理服務	1,510,817	83.4%	1,467,080	83.5%	43,737	3.0%
增值服務	200,413	11.1%	212,328	12.1%	(11,915)	(5.6%)
工程服務	100,305	5.5%	77,448	4.4%	22,857	29.5%
總收益	1,811,535	100.0%	1,756,856	100.0%	54,679	3.1%

物業管理服務

於本中期期間，物業管理服務收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣1,467.1百萬元增加3.0%至人民幣1,510.8百萬元。

	截至6月30日止六個月					
	2019年		2018年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
按包幹制計算的物業管理 服務收費	1,294,883	71.5%	1,203,830	68.6%	91,053	7.6%
按酬金制計算的物業管理 服務收費	89,457	4.9%	82,804	4.7%	6,653	8.0%
交付前服務	115,144	6.4%	177,834	10.1%	(62,690)	(35.3%)
物業管理顧問服務費	11,333	0.6%	2,612	0.1%	8,721	333.9%
物業管理服務總額	1,510,817	83.4%	1,467,080	83.5%	43,737	3.0%

管理層討論及分析

有關增加主要源於：

- (a) 由於於2019年收購北京達爾文及於2018年下半年收購杭州卓盛和柳州中實等物業以及交付前服務的項目於竣工交付時轉為包幹制物業管理項目，導致本期產生收益的總建築面積增加，從而帶動按包幹制收取服務費的收益增加人民幣91.1百萬元。於2019年6月30日，按包幹制產生收益的總建築面積由2018年同日約111.8百萬平方米增加約1.3百萬平方米至約113.1百萬平方米；
- (b) 按酬金制提供物業管理服務的收益增加人民幣6.7百萬元。於2019年6月30日，按酬金制產生收益的總建築面積由2018年6月30日約214.8百萬平方米增加約25.2百萬平方米至約240.0百萬平方米；
- (c) 截至2019年6月30日止六個月，就提供交付前服務所收取服務費的收益較截至2018年6月30日止六個月所收費用減少約人民幣62.7百萬元，主要由於交付前服務的項目於竣工交付時轉為包幹制物業管理項目；
- (d) 來自根據顧問服務合約收取的費用的收益增加約人民幣8.7百萬元至約人民幣11.3百萬元，此乃由於提供高質素顧問服務而向物業管理公司收取的費用增加所致。

由於上述變動，物業管理服務於本中期期間的收益佔本集團總收益83.4%，較截至2018年6月30日止六個月的83.5%下降0.1個百分點。

增值服務

於本中期期間，增值服務的收益由2018年同期的人民幣212.3百萬元減至人民幣200.4百萬元，減幅為5.6%。

管理層討論及分析

增值服務的減少主要源於：

	截至6月30日止六個月					
	2019年		2018年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
線上推廣服務	84,050	4.6%	99,108	5.7%	(15,058)	(15.2%)
銷售及租賃協助	91,826	5.1%	97,177	5.5%	(5,351)	(5.5%)
其他增值服務	24,537	1.4%	16,043	0.9%	8,494	52.9%
增值服務費總額	200,413	11.1%	212,328	12.1%	(11,915)	(5.6%)

- (a) 截至2019年6月30日止六個月，本集團降低及／或豁免向線上服務供應商收取的費用，藉以提高彩之雲平台的成交金額以支持未來擴張，從而導致線上推廣服務所得收益減至約人民幣84.1百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣99.1百萬元減少約15.2%；
- (b) 銷售及租賃協助收入減至約人民幣91.8百萬元較截至2018年6月30日止六個月約人民幣97.2百萬元減少約人民幣5.4百萬元，主要乃由於2018年起將辦公樓分租業務轉由一間合營公司經營及彩生活車位業務的發展所致。
- (c) 其他增值服務收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣16.0百萬元增加約人民幣8.5百萬元至截至2019年6月30日止六個月約人民幣24.5百萬元，此乃由於增值服務在萬象美落地，收益較2018年同期增加所致。

管理層討論及分析

工程服務

於本中期期間，工程服務收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣77.4百萬元增至人民幣100.3百萬元，增幅為29.5%。

	截至6月30日止六個月					
	2019年		2018年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
提供工程服務的安裝服務費	69,471	3.8%	44,578	2.5%	24,893	55.8%
提供維修及保養服務的服務費	6,656	0.4%	7,938	0.5%	(1,282)	(16.2%)
設備租賃收入	14,297	0.8%	17,162	1.0%	(2,865)	(16.7%)
提供節能服務的服務費	9,881	0.5%	7,770	0.4%	2,111	27.2%
工程服務費總額	100,305	5.5%	77,448	4.4%	22,857	29.5%

工程服務收益增加主要源於：

- (a) 截至2019年6月30日止六個月的設備安裝服務收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣44.6百萬元增加至人民幣69.5百萬元，增幅為55.8%，主要由於本集團彩生活車位業務的發展，導致配套工程改造服務需求上升所致；
- (b) 維修及保養服務輕微減少約人民幣1.3百萬元至約人民幣6.7百萬元，此乃由於本集團逐漸分包其維修及保養服務；
- (c) 設備租賃收入減少約人民幣2.9百萬元至約人民幣14.3百萬元，主要是由於本集團於本中期期間調整與停車場改造相關業務的模式所致。出於效率優化及服務品質提升的考慮，本集團繼續將停車場改造相關業務分包至其合營公司深圳懿軒科技有限公司，並於分佔合營公司業績確認該部分利潤。
- (d) 租賃節能裝置及能源管理平臺服務費的收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣7.8百萬元增加約人民幣2.1百萬元至本中期期間約人民幣9.9百萬元，主要歸功於E能源業務的不斷擴張。

管理層討論及分析

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、保安攝錄機電線、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交付前服務。於本中期期間，銷售及服務成本約為人民幣1,221.9百萬元，較2018年6月30日止六個月約人民幣1,137.3百萬元增加約84.6百萬元，增幅7.4%，主要乃由於(i)於2019年收購北京達爾文及於2018年下半年收購杭州卓盛及柳州中實導致銷售及服務成本相應增加；(ii)外包成本較2018年同期上升。

毛利及毛利率

於本中期期間，整體毛利由截至2018年6月30日止六個月約人民幣619.6百萬元減少人民幣29.9百萬元至約人民幣589.7百萬元，主要是由以下因素綜合導致：(i)物業管理服務毛利較2018年同期下降約人民幣43.6百萬元；(ii)增值服務毛利較去年同期增加約人民幣11.8百萬元；(iii)工程服務毛利較2018年同期增加人民幣1.9百萬元。

於本中期期間的整體毛利率由截至2018年6月30日止六個月的35.3%減少2.7個百分點至32.6%。減幅由所有分部的毛利率變動共同作用導致。

(i) 物業管理服務

於本中期期間，物業管理業務毛利較2018年同期下降約人民幣43.6百萬元，而毛利率由2018年同期的約30.3%下降3.8個百分點至約26.5%，主要由於本中期期間人工成本及外包成本較2018年同期略有上升。

(ii) 增值服務

於本中期期間，增值服務分部的毛利由2018年同期約人民幣152.4百萬元增加約7.8%至約人民幣164.2百萬元。毛利及毛利率上升主要歸因於(i)由於本集團更加側重於平台輸出戰略，及於2018年本集團將毛利率較低的辦公樓分租業務轉由一間合營公司經營；及(ii)本集團大力推廣彩生活車位業務，導致本中期期間來自彩生活車位的收益大幅增加。

管理層討論及分析

(iii) 工程服務

於本中期期間，工程服務的毛利由2018年同期人民幣23.4百萬元增至人民幣25.3百萬元，此乃由於彩生活車位業務的發展所致。

其他盈利及虧損

本集團於本中期期間的其他盈利淨額約為人民幣1.9百萬元（截至2018年6月30日止六個月：其他虧損淨額人民幣22.6百萬元），其變動主要源自本期人民幣相對美元及港元的匯率波動較小導致本集團以美元及港元計值的外幣貸款產生的匯兌虧損較2018年同期減少人民幣19.6百萬元。

其他收入

於本中期期間，本集團的其他收入約為人民幣28.7百萬元，主要包括(i)利息收入人民幣26.9百萬元；及(ii)政府補助人民幣1.8百萬元。截至2019年6月30日止六個月，其他收入較2018年同期約人民幣26.2百萬元增加約9.5%。

銷售及分銷開支

本中期期間銷售及分銷開支約為人民幣21.8百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣20.4百萬元增加約6.9%，增加乃主要由於彩生活車位業務及其他增值服務推廣費用增加所致。

行政開支

本集團行政開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣211.7百萬元減少約9.9%至本中期期間約人民幣190.8百萬元。行政開支減少乃主要由於(i)本集團繼續精簡架構及節約成本，人員費用由約人民幣70.4百萬元減少約人民幣13.7百萬元至約人民幣56.7百萬元；及(ii)2018年同期產生的專業服務費主要與於2018年完成的萬象美收購事項有關，導致本中期期間專業服務費同比減少人民幣9.6百萬元。

按酬金制向住宅社區收支的開支

於本中期期間，本集團按酬金制向住宅社區收支的開支為人民幣39.9百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的人民幣39.0百萬元輕微增加0.9百萬元，增幅2.3%，主要由於本集團集中管控的各項服務（例如財務會計、人力資源、業務營運、法律服務）覆蓋的總建築面積增加，向社區層面服務的有關開支持續增加，繼而導致向社區層面收支的有關開支同步增長。

管理層討論及分析

融資成本

於本中期期間，本集團的融資成本約為人民幣110.1百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的約人民幣156.7百萬元減少約29.7%，主要歸因於本集團於2019年上半年陸續歸還銀行借款及公司債券。截至2019年6月30日，本集團債務總額約為人民幣2,639.0百萬元，較2018年12月31日餘額約人民幣3,659.7百萬元下降人民幣1,020.7百萬元，下降幅度為27.9%。

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、2016年3月18日及2018年11月27日，本公司向其董事、僱員及本公司附屬公司的若干少數股東授出45,000,000、25,000,000、34,247,488及19,464,720份購股權，行使價分別為每份6.66港元、每份11.00港元、每份5.76港元及每份4.11港元。截至2019年6月30日止六個月就本公司授出的購股權扣除的總開支約為人民幣6.7百萬元，較2018年同期的人民幣6.5百萬元增加人民幣0.2百萬元。

投資物業的公允值變動

本集團投資物業的公允值變動由截至2018年6月30日止六個月的收益約人民幣4.8百萬元至本中期期間虧損人民幣0.9百萬元，主要由於本集團於本中期期間出售若干投資物業及變現虧損所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣62.5百萬元增加21.3%至本中期期間約人民幣75.8百萬元，主要由於企業所得稅即期稅項由截至2018年6月30日止六個月的人民幣82.8百萬元增加22.7%至本中期期間的人民幣101.6百萬元。

貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

貿易應收款項主要包括就物業管理服務、工程服務及增值服務按包幹制收取的管理及服務收入。

管理層討論及分析

於2019年6月30日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣804.5百萬元，較2018年12月31日約人民幣629.7百萬元增加約人民幣174.8百萬元，增幅為27.8%，主要原因為：(i)本中期期間本集團實際產生收入的總建築面積顯著增長；(ii)受物業管理行業季節性的影響，物業公司下半年的回款情況一般較上半年理想，導致2019年6月30日的貿易應收款項較2018年12月31日的結餘大幅上升。

其他應收款項及預付款項由2018年12月31日約人民幣720.9百萬元減少人民幣121.8百萬元至2019年6月30日約人民幣599.1百萬元，減少主要由於：(i)向合作夥伴及供應商支付的按金減少約人民幣73.4百萬元；(ii)向供應商預付的款項減少約人民幣53.6百萬元，主要由於本中期期間動用預付款項。

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減少，主要由於本集團計算收益的管理總建築面積增長，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及應計款項

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、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2018年12月31日約人民幣504.4百萬元減至2019年6月30日約人民幣414.1百萬元，主要由於本中期期間本集團加速向供應商結算。

管理層討論及分析

- (2) 其他應付款項及應計款項由2018年12月31日約人民幣967.7百萬元增加至2019年6月30日約人民幣1,044.3百萬元。主要由：(i)因本中期期間按包幹制計算收益的總管理建築面積增加，令已收按金及其他應付款項及應計款項分別增加約人民幣36.2百萬元及人民幣38.6百萬元；(ii)本集團擴展業務導致其他應付稅項增加約人民幣23.7百萬元；及(iii)完成收購達爾文令應付代價增加及於2019年6月30日前並未結算部分代價人民幣29.3百萬元。

現金狀況

於2019年6月30日，本集團的現金總額（包括已抵押銀行存款）由2018年12月31日約人民幣3,012.9百萬元減少46.9%至約人民幣1,599.7百萬元。在本集團的現金總額中，已抵押銀行存款人民幣202.9百萬元（2018年12月31日：人民幣346.0百萬元）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2019年6月30日，本集團的流動比率為1.4倍（2018年12月31日：1.3倍）。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計值的借款外，本集團並無任何其他重大直接外匯波動風險。截至2019年6月30日止六個月，人民幣兌美元及港元匯率略有下跌，因此產生匯兌虧損人民幣1.6百萬元。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團約有13,805名僱員（2018年12月31日：約14,161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（就香港特別行政區僱員而言）及國家管理退休金計劃（就中國內地僱員而言）供款以及酌情花紅計劃。

企業管治及其他資料

企業管治守則

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。本公司董事會相信良好企業管治可為股東帶來最大回報，本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規以確保符合香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則附錄十四內所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）的規定。

董事會由三名執行董事、兩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。

截至2019年6月30日止六個月內，董事會已採納及遵守聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治守則之全部守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

截至2019年6月30日止六個月內，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**」），作為本公司其董事及僱員進行證券交易的守則（「**證券買賣守則**」）。本公司就董事有否於截至2019年6月30日止六個月內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已遵守標準守則內所載之規定。

企業管治及其他資料

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21及3.22條成立審核委員會（「**審核委員會**」），以履行審閱及監控本公司財務報告及內部監控之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2014年6月27日採納審核委員會之職權範圍，此後分別於2015年12月15日及2019年3月27日採納審核委員會之經修訂職權範圍。所有該等內容均可於本公司及聯交所網站查閱。

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、廖建文博士及許新民先生，而譚振雄先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱本中期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」，審閱本中期期間之未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則第3.25及3.26條成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）。為遵守企業管治守則，董事會於2014年6月27日採納薪酬委員會之職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

本公司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包括譚振雄先生、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)就本公司有關全體董事和高級管理層的薪酬政策和架構，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；及(iii)因應董事會的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。

提名委員會

本公司已根據上市規則成立提名委員會（「**提名委員會**」），以履行釐定就甄選董事候選人而言將予採納之程序及標準之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2014年6月27日採納提名委員會之職權範圍，此後於2019年3月27日採納提名委員會之經修訂職權範圍。所有該等內容均可於本公司及聯交所網站查閱。

本公司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包括譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生組成，而潘軍先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職能是審閱董事會架構、人數及組成。

企業管治及其他資料

購股權計劃

本公司根據本公司股東於2014年6月11日通過的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。

截至2019年6月30日止本中期期間之期初及期末，於購股權計劃項下已授出、已行使、已註銷及已失效之購股權詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港元	於授出 日期的 股份收市價 港元	於2019年 1月1日的 結餘	購股權數目		本中期 期間註銷 /失效	於2019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
					本中期 期間授出	本中期 期間行使				
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2016年3月18日	5.764	5.76	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)
	2018年11月27日	4.11	4.11	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
董東先生	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2016年3月18日	5.764	5.76	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
黃璋先生	2018年11月27日	4.11	4.11	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
	潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-
周鴻禕先生	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2018年11月27日	4.11	4.11	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
譚振雄先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
廖建文博士	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
本集團僱員	2014年9月29日	6.66	6.66	10,513,148	-	-	(20,000)	10,493,148	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	14,973,353	-	-	-	14,973,353	-	(2)
	2016年3月18日	5.764	5.76	17,267,005	-	-	(168,666)	17,098,339	-	(3)
	2018年11月27日	4.11	4.11	18,240,972	-	(2,000)	(89,534)	18,149,438	5.76	(4)
總計	2014年9月29日	6.66	6.66	16,664,720	-	-	-	16,664,720	-	(5)
	2015年4月30日	11.00	10.88	17,267,005	-	-	(168,666)	17,098,339	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	18,240,972	-	(2,000)	(89,534)	18,149,438	5.76	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	16,664,720	-	-	-	16,664,720	-	(5)
總計				85,729,878	-	(2,000)	(278,200)	85,449,678		

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) 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2017年3月18日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2018年3月18日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2019年3月18日）歸屬。該等購股權的行使期間將於2026年3月17日到期。
- (5) 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2019年11月27日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2020年11月27日）歸屬；(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2021年11月27日）歸屬。該等購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。

股份獎勵計劃

本公司於2016年7月4日通過董事會決議案採納股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」）。採納股份獎勵計劃毋須獲本公司股東批准。

股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

(i) 目的

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

(ii) 股份獎勵計劃的可用資金

本公司向股份獎勵計劃提供的初始金額為人民幣10,000,000元。本公司董事會可透過決議案釐定可提供予股份獎勵計劃的其他金額，上限為20,000,000股股份，相當於2016年7月4日（採納股份獎勵計劃的日期）本公司已發行股本約2%。

於2018年11月13日，董事會決議進一步向股份獎勵計劃提供資金15,000,000港元。

企業管治及其他資料

(iii) 年期

股份獎勵計劃有效期至2021年。

(iv) 受託人

本公司委任一名受託人（「受託人」）持有根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份。

(v) 合資格人士

股份獎勵計劃項下承授人包括本集團僱員（包括董事）及本集團顧問。

獲董事會授權的本公司首席執行官及首席人力資源官不時釐定承授人以及向彼等授出獎勵股份的條款及條件，而本公司的助理總裁段斐欽先生（「段先生」）或董事會可能不時指定的任何其他人士將指示受託人於市場上購買股份獎勵計劃有關數目的股份。

(vi) 向承授人轉讓獎勵股份

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

於2018年12月31日，股份獎勵計劃持有合共1,597,000股本公司股份，而該等股份所支付的總代價人民幣5,585,000元自股東權益中扣除。

截至2019年6月30日止六個月內，受託人就股份獎勵計劃收購合共236,000股本公司股份，代價為人民幣853,000元。

截至2019年6月30日止六個月內，股份獎勵計劃持有的1,833,000股股份獎授予本集團合資格僱員或顧問，作為其對本集團貢獻的嘉獎。於授出日期的獎勵股份公平值人民幣6,567,000元已確認為開支，而已付代價與獎勵股份公平值之間的差額人民幣129,000元已計入保留溢利。

於2019年6月30日，股份獎勵計劃項下並無持有股份。

企業管治及其他資料

購買、出售或贖回本公司之證券

除「股份獎勵計劃」項下各節所披露者外，截至2019年6月30日止六個月內，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科技有限公司（「**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。

本公司目前仍在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-維修服務及彩富人生增值計劃，合約安排的收益及資產總值於截至2019年6月30日止本中期期間及於2019年6月30日分別約為人民幣28.7百萬元及約人民幣5.2百萬元。

為確保架構合約妥善落實執行，本公司亦採取下列措施：

- (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產生的主要問題，不少於每季度一次；
- (b) 於定期會議上討論政府當局就合規及監管查詢的事宜（如有），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以及其他相關事宜，不少於每月一次；
- (d) 於本中期期間以本公司助理總裁段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) 此外，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。於本中期期間，公司印鑑由段先生保管。

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，概無解除合約安排或未能於採納合約安排所依循限制被移除時予以解除。

權益披露

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2019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，或根據上市規則所載的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／ 相關股份數目	股權概約 百分比 (%)
唐學斌先生	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	952,488,259	71.69
	實益擁有人 ⁽³⁾	1,598,940	0.12
	家族權益 ⁽⁴⁾	450,000	0.03
		954,537,199	71.84
董東先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,526,300	0.11
黃璋先生	實益擁有人 ⁽³⁾	500,000	0.03
潘軍先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,755,440	0.13
周鴻禕先生	實益擁有人 ⁽³⁾	560,000	0.04
譚振雄先生	實益擁有人 ⁽³⁾	710,000	0.05
廖建文博士	實益擁有人 ⁽³⁾	710,000	0.05
許新民先生	實益擁有人 ⁽³⁾	710,000	0.05

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，於2019年6月30日，唐先生被視為於Splendid Fortune持有的217,531,477股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中擁有權益。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503,956,782股本公司股份中擁有權益。
- (3) 此乃根據購股權計劃授予本公司董事的購股權（詳情見上文「購股權計劃」分節）。
- (4) 該450,000股股份由唐先生的配偶戴明磊女士實益持有。

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／權益性質	股本權益／ 股份／ 相關股份數目	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
唐學斌先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	9,980,000	0.17
	深圳市彩之雲網絡 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣3,000,000元	30
董東先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	1,640,000	0.03
	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(「潘先生」)及唐先生分別擁有70%及30%權益。根據多項架構合約，深圳市彩之雲網絡的財務業績已作為本公司附屬公司綜合入賬，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乃由潘先生全資擁有。
- (3) 此乃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2019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2019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 (%)
曾寶寶女士	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	954,659,259	71.85
Ice Apex	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	954,659,259	71.85
Fantasy Pearl	實益擁有人	2,171,000	0.16
	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	952,488,259	71.69
		954,659,259	71.85
花樣年控股	實益擁有人 ⁽¹⁾	735,456,782	55.35
	其他權益 ⁽²⁾	217,031,477	16.33
		952,488,259	71.69
Splendid Fortune	實益擁有人 ⁽³⁾	217,531,477	16.37
	其他權益 ⁽⁴⁾	503,956,782	37.93
		720,988,259	54.27
蔚成	受控法團的權益 ^{(3)及(4)}	720,988,259	54.27

附註：

- (1) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.49%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶女士（「曾女士」）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中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾女士亦被視為於Splendid Fortune擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成由唐先生、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中擁有權益。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中擁有權益。

除上文所披露者外，於2019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。

簡明綜合財務報表審閱報告



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39至92頁之彩生活服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司之簡明綜合財務報表，當中包括截至2019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

2019年8月20日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
服務	3	1,797,238	1,689,379
租金		14,297	67,477
收益總額	4	1,811,535	1,756,856
銷售及服務成本		(1,221,854)	(1,137,266)
毛利		589,681	619,590
其他收益及虧損		1,881	(22,624)
其他收入		28,678	26,209
預期信貸虧損模式下減值虧損(扣除撥回)	16	(29,429)	(24,962)
銷售及分銷開支		(21,849)	(20,408)
行政開支		(190,755)	(211,659)
按酬金制向住宅社區支收的開支		39,897	38,981
融資成本		(110,133)	(156,663)
投資物業的公平值變動		(917)	4,765
分佔聯營公司業績		(3,721)	(908)
分佔合營公司業績		7,401	1,273
除稅前溢利		310,734	253,594
所得稅開支	5	(75,794)	(62,459)
期內溢利	6	234,940	191,135
其他全面收益(開支):			
其後不會重新分類至損益的項目:			
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具公平值變動		(1,892)	9,258
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具公平值變動的 遞延稅務影響		473	(2,315)
期內其他全面(開支)收益·減所得稅		(1,419)	6,943
期內全面收益總額		233,521	198,078

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月—續

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018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		215,882	175,296
非控股權益		19,058	15,839
		234,940	191,135
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		214,463	182,239
非控股權益		19,058	15,839
		233,521	198,078
每股盈利—基本（人民幣分）	8	16.25	14.21
每股盈利—攤薄（人民幣分）	8	16.25	14.20

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	9	226,325	236,808
使用權資產	10	84,981	-
投資物業	11	117,219	123,544
於聯營公司的權益		47,548	41,887
於合營公司的權益		109,946	100,754
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具		119,255	120,455
無形資產		1,158,569	1,146,946
商譽		2,316,585	2,248,054
合約資產		33,664	21,804
其他應收款項	12	6,033	6,286
應收貸款	13	25,463	35,868
遞延稅項資產		56,342	48,985
應收一間合營公司款項	14	81,505	81,505
就收購附屬公司支付的按金		9,898	69,834
		4,393,333	4,282,730
流動資產			
存貨		6,205	4,631
合約資產		61,014	57,761
貿易應收款項	12	804,467	629,710
其他應收款項及預付款項	12	593,029	714,564
應收貸款	13	227,582	211,343
代表住戶付款	15	845,857	778,617
應收同系附屬公司款項	14	131,192	172,299
應收附屬公司非控股股東款項	14	116,580	119,230
應收關連方款項	14	153,810	16,072
應收聯營公司款項	14	13,838	15,905
應收合營公司款項	14	47,704	24,447
按公平值計入損益的金融資產		30,600	26,062
質押銀行存款		202,873	346,000
銀行結餘及現金		1,396,852	2,666,922
		4,631,603	5,783,563

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日－續

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
合約負債		261,288	238,692
貿易應付款項	17	414,088	504,403
其他應付款項及應計款項	17	1,044,302	967,730
代表住戶收款	15	285,590	406,676
應付同系附屬公司款項	18	485,413	458,306
應付附屬公司非控股股東款項	18	46,511	38,561
應付聯營公司款項	18	20,495	19,971
應付合營公司款項	18	28,302	367
應付關連方款項	18	–	11,769
稅項負債		133,565	194,140
租賃負債		1,557	–
一年內到期的借款	19	410,393	1,362,868
一年內到期的公司債券	20	71,756	181,497
一年內到期的已發行資產抵押證券	21	215,421	208,636
		3,418,681	4,593,616
流動資產淨值			
		1,212,922	1,189,947
總資產減流動負債			
		5,606,255	5,472,677
非流動負債			
遞延稅項負債		310,263	308,581
應付一間同系附屬公司款項	18	727	1,282
租賃負債		10,492	–
一年後到期的借款	19	1,795,224	1,720,888
一年後到期的公司債券	20	146,190	134,004
一年後到期的已發行資產抵押證券	21	–	51,783
非流動負債總額			
		2,262,896	2,216,538
資產淨值			
		3,343,359	3,256,139

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日－續

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	22	106,800	106,800
儲備		3,045,187	3,028,668
本公司擁有人應佔權益		3,151,987	3,135,468
非控股權益		191,372	120,671
權益總額		3,343,359	3,256,139

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	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 (附註a)	購股權儲備 人民幣千元 (附註23)	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註24)	按公平值 計入 其他全面 收益之儲備/ 重估儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註b)	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日(經審核及重列)	78,945	414,695	56,380	242,458	(9,010)	18,750	1,625,182	963,964	3,391,364	105,945	3,497,309
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	175,296	175,296	15,839	191,135
指定按公平值計入其他全面收益的 權益工具公平值變動	-	-	-	-	-	9,258	-	-	9,258	-	9,258
指定按公平值計入其他全面收益的 權益工具公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	(2,315)	-	-	(2,315)	-	(2,315)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	6,943	-	-	6,943	-	6,943
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	6,943	-	175,296	182,239	15,839	198,078
派予本公司股東的股息(附註7)	-	(166,237)	-	-	-	-	-	(166,237)	-	-	(166,237)
於合併共同控制實體時發行股份及現金代價 發行新股份	19,575	887,650	-	-	-	-	(1,921,399)	-	(1,014,174)	-	(1,014,174)
於行使購股權時發行股份	7,066	345,230	-	-	-	-	-	-	352,296	-	352,296
於行使購股權時發行股份	1,001	92,197	-	(32,708)	-	-	-	-	60,490	-	60,490
派予若干附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,612)	(1,612)
收購附屬公司(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(483)	(483)
若干附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,795	2,795
確認按股權結算以股份支付的款項(附註23)	-	-	-	6,548	-	-	-	-	6,548	-	6,548
轉移	-	-	41,403	-	-	-	-	(41,403)	-	-	-
於2018年6月30日(未經審核)	106,587	1,573,535	97,783	216,298	(9,010)	25,693	(296,217)	1,097,857	2,812,526	122,484	2,935,010
於2019年1月1日(經審核)	106,800	1,589,125	116,405	220,115	(5,585)	18,966	(296,217)	1,385,859	3,135,468	120,671	3,256,139
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	215,882	215,882	19,058	234,940
指定為按公平值計入其他全面收益的 權益工具公平值變動	-	-	-	-	-	(1,892)	-	-	(1,892)	-	(1,892)
指定為按公平值計入其他全面收益的 權益工具公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	473	-	-	473	-	473
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	(1,419)	-	-	(1,419)	-	(1,419)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(1,419)	-	215,882	214,463	19,058	233,521
派予本公司股東的股息(附註7)	-	(210,375)	-	-	-	-	-	-	(210,375)	-	(210,375)
於行使購股權時發行股份	-	16	-	(6)	-	-	-	-	10	-	10
派予若干附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,334)	(9,334)
收購附屬公司(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,282	30,282
若干附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,695	30,695
根據股份獎勵計劃購回股份(附註24)	-	-	-	-	(853)	-	-	-	(853)	-	(853)
確認按股權結算以股份支付的款項 (附註23及24)	-	-	-	6,707	6,438	-	-	129	13,274	-	13,274
轉移	-	-	25,535	-	-	-	-	(25,335)	-	-	-
於2019年6月30日(未經審核)	106,800	1,378,766	141,940	226,816	-	17,547	(296,217)	1,576,335	3,151,987	191,372	3,343,359

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月—續

附註：

- (a) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由在中華人民共和國（「中國」）成立的附屬公司的董事會按照其組織章程細則透過撥出其純利（基於附屬公司的中國法定財務報表）而釐定。法定儲備可用於補足本公司中國附屬公司於上一年度的虧損或轉換成額外資本。
- (b) 其他儲備內錄得的金額乃產生自下列途徑，載列如下：
 - (i) 其他儲備來自收購附屬公司的額外權益及出售附屬公司部分股本權益，乃指代價與非控股權益調整兩者的差額。
 - (ii) 本公司確認花樣年控股集團有限公司（「花樣年控股」）向本公司合資格董事及本集團僱員授出購股權的有關開支並計入其他儲備。
 - (iii) 合併儲備源自於2018年合併共同控制實體。

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
經營所得現金		187,790	185,898
已付企業所得稅		(162,171)	(130,561)
經營活動所得現金淨額		25,619	55,337
投資活動			
存放質押銀行存款		(202,873)	–
提取質押銀行存款		346,000	–
已收利息		24,493	15,523
就收購附屬公司已付的按金		–	(38,122)
就收購附屬公司退還的按金		768	–
收購附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	25	19,995	215
出售物業、廠房及設備所得款項		347	–
購買物業、廠房及設備		(10,114)	(83,969)
購買使用權資產		(73,911)	–
出售投資物業所得款項		5,408	4,963
購買指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具		(692)	(22,530)
出售指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具所得款項		–	60,000
購買按公平值計入損益之金融資產		(10,889)	–
贖回按公平值計入損益之金融資產		8,553	–
向聯營公司及合營公司注資		(10,331)	(33,216)
墊付應收貸款		(56,397)	(7,951)
償還應收貸款		50,563	39,384
向同系附屬公司墊款		(28,525)	(100,065)
同系附屬公司還款		105,993	417,136
向附屬公司的非控股股東墊款		(7,168)	(18,844)
附屬公司非控股股東還款		9,818	4,525
向關連方墊款		(150,607)	(8,025)
關連方還款		11,869	3,777
向聯營公司墊款		(1,428)	(1,218)
聯營公司還款		3,495	19,540
向合營公司墊款		(23,257)	(7,123)
合營公司還款		–	5,292
一名董事還款		–	16
投資活動所得現金淨額		11,110	249,308

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月－續

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
已付利息	(105,846)	(131,738)
償還已發行資產抵押證券本金	(46,000)	(27,500)
發行資產抵押證券所得款項淨額	-	98,236
新籌集借款	400,182	1,848,671
償還銀行借款	(1,279,491)	(637,981)
償還公司債券	(100,000)	-
償還租賃負債	(845)	-
於合併共同控制實體時支付的現金代價	-	(595,487)
同系附屬公司提供的墊款	31,996	3,361
向同系附屬公司還款	(37,821)	(2,432)
合營公司提供的墊款	27,935	4,242
向合營公司還款	-	(378)
聯營公司提供的墊款	2,196	483
向聯營公司還款	(1,672)	(1,484)
附屬公司非控股股東提供的墊款	4,635	12,514
向附屬公司非控股股東還款	-	(3,069)
關連方提供的墊款	-	22,709
向關連方還款	(11,769)	-
發行新股份所得款項	-	352,296
於行使購股權時發行股份所得款項	10	60,490
來自若干附屬公司非控股股東的注資	30,695	2,795
派付予若干附屬公司非控股股東的股息	(9,334)	(1,612)
派付予本公司股東的股息	(210,375)	(166,237)
購回股份的付款	(853)	-
融資活動(所用)所得現金淨額	(1,306,357)	837,879
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(1,269,628)	1,142,524
期初現金及現金等價物	2,666,922	1,847,528
外匯匯率變動的影響	(442)	-
期末現金及現金等價物·呈列為銀行結餘及現金	1,396,852	2,990,052

簡明綜合財務報表附註

截至2019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頒佈之香港會計準則第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，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量。

除應用新訂香港財務報告準則及其修訂本產生的會計政策變動外，截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用會計政策及計算方法與編製截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表所遵循者一致。

應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

於本中期期間，在編製本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）簡明綜合財務報表時，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2019年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本以及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的預付款項特徵
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進

除下文所載述者外，於本期間應用新訂香港財務報告準則及其修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露造成任何重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)之影響及會計政策變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

2.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動

本集團根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用下列會計政策。

租賃定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免，亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。除該等分類為按公平值模式計量的投資物業外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)之影響及會計政策變動 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

使用權資產 (續)

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義之使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內呈列。

租賃土地及樓宇

就一項包括租賃土地及樓宇元素的物業權益付款時，倘未能可靠地於租賃土地及樓宇元素之間分配付款，則整項物業呈列為本集團的物業、廠房及設備，惟不包括分類為及列作投資物業入賬之該等物業。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬及按公平值初步計量，其後則按攤銷成本計量。按初步確認之公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)之影響及會計政策變動 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之遞增借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣減任何應收租賃獎勵；
- 基於某項指數或比率的可變租賃付款；
- 預期根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在有關情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因擔保剩餘價值項下預期付款變動而出現變動，在有關情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)之影響及會計政策變動 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃的修改

倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨租賃入賬：

- 該修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上反映特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就並未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

稅項

就內含本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項計量而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就內含歸屬於租賃負債的稅項扣減的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號「所得稅」規定。由於應用初始確認豁免，使用權資產及租賃負債相關的暫時性差額不會於初始確認時及於租期內確認。

作為出租人

可退回租賃按金

已收取之可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並按公平值初步計量。於初步確認時對公平值進行之調整被視為承租人之額外租賃付款。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)之影響及會計政策變動 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動 (續)

作為出租人 (續)

租賃的修改

本集團將經營租賃的修改作為自該修改生效日期起的新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

2.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要

租賃定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(2019年1月1日)確認。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認且比較資料未予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- 依賴應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」評估租賃屬繁重作為減值審閱的替代方法；
- 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)之影響及會計政策變動 (續)

2.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要 (續)

作為承租人 (續)

- 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率；及
- 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃租期。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於2019年1月1日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡時以相關租賃負債的等值金額確認額外租賃負債及使用權資產。

於2019年1月1日，本集團確認租賃負債及使用權資產人民幣12,370,000元。

於確認先前分類為經營租賃之租賃之租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體之增量借款利率。所應用之加權平均承租人增量借款年利率為8.47%。

	於2019年 1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日披露之經營租賃承擔	23,224
按相關增量借款利率貼現之租賃負債	15,470
減：確認豁免－短期租賃	(421)
確認豁免－低價值資產	(2,679)
於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時確認經營租賃之相關租賃負債	12,370
分析為	
流動	1,557
非流動	10,813
	12,370

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)之影響及會計政策變動 (續)

2.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要 (續)

作為承租人 (續)

於2019年1月1日，使用權資產賬面值的組成部分如下：

	使用權資產 人民幣千元
應用香港財務報告準則第16號時確認與辦公物業經營租賃相關的使用權資產	12,370

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團作為出租人之租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

於2019年1月1日，應用香港財務報告準則第16號並無對保留溢利造成重大影響。

本集團對於2019年1月1日簡明綜合財務狀況表確認之金額作出以下調整。不受變動影響之項目並不包括在內。

	於2018年 12月31日 過往呈報的 賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2019年 1月1日 根據香港財 務報告準則 第16號的 賬面值 人民幣千元
非流動資產			
使用權資產	-	12,370	12,370
流動負債			
租賃負債	-	1,557	1,557
非流動負債			
租賃負債	-	10,813	10,813

附註：就截至2019年6月30日止六個月以間接方法呈報之經營活動所得現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露於2019年1月1日的期初簡明綜合財務狀況表計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

3. 商品及服務收益

來自客戶合約收益明細

	截至2019年6月30日止六個月			
	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品及服務類型（未經審核）				
物業管理服務				
包幹制	1,294,883	-	-	1,294,883
交付前服務	115,144	-	-	115,144
酬金制	89,457	-	-	89,457
顧問服務	11,333	-	-	11,333
	1,510,817	-	-	1,510,817
增值服務				
網上推廣服務	-	84,050	-	84,050
銷售及租賃協助	-	91,826	-	91,826
其他增值服務	-	24,537	-	24,537
	-	200,413	-	200,413
工程服務				
設備安裝服務	-	-	69,471	69,471
維修及保養服務	-	-	6,656	6,656
節能服務	-	-	9,881	9,881
	-	-	86,008	86,008
	1,510,817	200,413	86,008	1,797,238
確認收益時間（未經審核）				
於某時刻	-	91,826	-	91,826
隨時間	1,510,817	108,587	86,008	1,705,412
	1,510,817	200,413	86,008	1,797,238

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

3. 商品及服務收益 (續)

來自客戶合約收益明細 (續)

以下載列來自客戶合約收益與分部資料所披露金額之對賬。

	截至2019年6月30日止六個月					
	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資料所披露收益 (未經審核)	471,659	426,856	502,862	246,461	163,697	1,811,535
租賃收入調整	(5,962)	(4,427)	(2,073)	(563)	(1,272)	(14,297)
來自客戶合約收益	465,697	422,429	500,789	245,898	162,425	1,797,238

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

3. 商品及服務收益 (續)

來自客戶合約收益明細 (續)

	截至2018年6月30日止六個月			
	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品及服務類型 (未經審核)				
物業管理服務				
包幹制	1,203,830	—	—	1,203,830
交付前服務	177,834	—	—	177,834
酬金制	82,804	—	—	82,804
顧問服務	2,612	—	—	2,612
	1,467,080	—	—	1,467,080
增值服務				
網上推廣服務	—	99,108	—	99,108
銷售及租賃協助	—	46,862	—	46,862
其他增值服務	—	16,043	—	16,043
	—	162,013	—	162,013
工程服務				
設備安裝服務	—	—	44,578	44,578
維修及保養服務	—	—	7,938	7,938
節能服務	—	—	7,770	7,770
	—	—	60,286	60,286
	1,467,080	162,013	60,286	1,689,379
確認收益時間 (未經審核)				
於某時刻	—	37,242	—	37,242
隨時間	1,467,080	124,771	60,286	1,652,137
	1,467,080	162,013	60,286	1,689,379

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

3. 商品及服務收益 (續)

來自客戶合約收益明細 (續)

以下載列來自客戶合約收益與分部資料所披露金額之對賬。

	截至2018年6月30日止六個月					
	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資料所披露收益 (未經審核)	446,669	393,978	558,109	204,088	154,012	1,756,856
租賃收入調整	(59,478)	(4,253)	(2,059)	(463)	(1,224)	(67,477)
來自客戶合約收益	387,191	389,725	556,050	203,625	152,788	1,689,379

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

4. 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：

	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)						
分部收益	471,659	426,856	502,862	246,461	163,697	1,811,535
分部溢利	100,576	100,943	124,583	40,282	40,853	407,237
投資物業公平值變動						(917)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動						2,202
分佔聯營公司業績						(3,721)
分佔合營公司業績						7,401
融資成本						(110,133)
利息收入						24,493
匯兌虧損						(1,612)
以股份為基礎付款開支						(13,274)
其他未分配開支						(942)
除稅前溢利						310,734

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	華東區 人民幣千元	華南區 人民幣千元	華西區 人民幣千元	華北區 人民幣千元	華中區 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年6月30日止六個月						
(未經審核)						
分部收益	446,669	393,978	558,109	204,088	154,012	1,756,856
分部溢利	103,594	101,939	130,480	41,261	41,898	419,172
投資物業公平值變動						4,765
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動						4,284
分佔聯營公司業績						(908)
分佔合營公司業績						1,273
融資成本						(156,663)
利息收入						15,523
匯兌虧損						(21,223)
以股份為基礎付款開支						(6,548)
其他未分配開支						(6,081)
除稅前溢利						253,594

分部資產及負債

由於主要營運決策人於計算本集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

4. 分部資料 (續)

主要服務的收益及業績

本集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及工程服務。下表提供按業務類型對本集團收益及業績的分析：

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)				
主要服務收益	1,510,817	200,413	100,305	1,811,535
主要服務溢利	248,885	135,245	23,107	407,237
截至2018年6月30日止六個月 (未經審核)				
主要服務收益	1,467,080	212,328	77,448	1,756,856
主要服務溢利	248,820	150,245	20,107	419,172

5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
中國即期稅項		
企業所得稅	101,596	82,809
遞延稅項		
計入損益	(25,802)	(20,350)
	75,794	62,459

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

6. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利已扣除(計入)下列各項後達致：		
員工成本	633,188	609,766
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損淨額	(42)	437
無形資產攤銷	70,777	68,566
物業、廠房及設備折舊	20,684	31,794
使用權資產折舊	1,300	–
按公平值計入損益的金融資產產生的收益淨額	(2,202)	(4,284)

7. 股息

於本中期期間，本公司已就截至2018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18.00港仙（相當於人民幣15.40分）（2018年：截至2017年12月31日止年度的末期股息為15.00港仙（相當於人民幣12.11分））。期內宣派及派付的末期股息總額為人民幣210,375,000元（2018年：人民幣166,237,000元）。

本公司董事不建議就截至2019年6月30日止六個月派付中期股息（2018年：無）。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

8. 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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018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)	215,882	175,296
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	1,328,638	1,233,626
具潛在攤薄效應普通股的影響：		
購股權	-	1,011
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,328,638	1,234,637

截至2019年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司授出的若干購股權獲行使，原因是相關購股權行使價高於每股平均市價。

9. 物業、廠房及設備

截至2019年及2018年6月30日止六個月，物業、廠房及設備的變動概述如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日(經審核)	236,808	239,873
添置	10,114	83,969
收購附屬公司(附註25)	392	-
期內折舊	(20,684)	(31,794)
出售	(305)	(437)
於6月30日(未經審核)	226,325	291,611

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

10. 使用權資產

截至2019年6月30日止六個月，使用權資產的變動概述如下：

	附註	人民幣千元
於2019年1月1日（經調整）	(a)	12,370
租賃開始	(b)	73,911
期內折舊		(1,300)
		84,981
於2019年6月30日（未經審核）		84,981

附註：

- (a) 該金額經應用香港財務報告準則第16號調整。
- (b) 於本中期期間，本集團收購土地使用權人民幣70,589,000元。

11. 投資物業

	人民幣千元
於2019年1月1日（經審核）	123,544
於損益確認的公平值減少淨額	(917)
出售	(5,408)
117,219	
於2019年6月30日（未經審核）	117,219

本集團竣工投資物業於2019年6月30日的公平值乃基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於上述日期進行的估值而得出。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。竣工投資物業的估值經參考類似地區及狀況的類似物業成交價的市場證據（倘適用）後達致。估計物業的公平值時，物業目前的用途為其最高及最佳用途。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

12. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 服務	851,074	627,072
— 租賃	2,246	46,922
	853,320	673,994
減：信貸虧損撥備	(48,853)	(44,284)
	804,467	629,710
其他應收款項及預付款項		
可退還按金	329,139	402,493
向員工墊款	72,272	66,848
向供應商預付款項	48,522	102,114
出售附屬公司應收代價	32,000	32,000
代表客戶就住宅及零售單位租賃協助服務應收款項	16,461	12,069
應收附屬公司前任股東款項	14,729	8,955
其他	85,939	96,371
	599,062	720,850
總計	1,403,529	1,350,560
分類為：		
非流動		
其他應收款項	6,033	6,286
流動		
貿易應收款項	804,467	629,710
其他應收款項及預付款項	593,029	714,564
	1,397,496	1,344,274
	1,403,529	1,350,560

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

12. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

以下為於報告期末按發票日期或繳款通知書日期(該等發票日期或繳款通知書日期為付款到期日)呈列的貿易應收款項的賬齡分析:

	2019年 6月30日	2018年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
0至30日	348,195	256,004
31至90日	216,315	168,111
91至180日	144,104	121,741
181至365日	65,903	53,991
1年以上	29,950	29,863
	804,467	629,710

減值評估詳情載於附註16。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

13. 應收貸款

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
提供定息貸款予：			
— 網上平台及社區相關服務公司	(a)	225,895	221,944
— 物業管理公司	(b)	27,150	25,267
		253,045	247,211
減：於非流動資產項下列示的金額		(25,463)	(35,868)
		227,582	211,343

附註：

- (a) 於2019年6月30日，本集團就資金供應人民幣225,895,000元（2018年12月31日：人民幣221,944,000元）與若干從事提供線上平台及社區相關服務的獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款年利率介乎6.0%至15.0%（2018年12月31日：6.0%至15.0%），並將於2019年8月至2020年6月到期。於應收貸款中金額人民幣32,500,000元（2018年12月31日：人民幣32,500,000元）以於借款人的股權作抵押及金額人民幣24,000,000元（2018年12月31日：人民幣24,000,000元）以獨立第三方持有的物業及土地使用權作抵押。於2019年6月30日，人民幣209,975,000元（2018年12月31日：人民幣194,431,000元）於一年內到期，並分類為流動資產，而人民幣15,920,000元（2018年12月31日：人民幣27,513,000元）於一年後到期，並分類為非流動資產。
- (b) 於2019年6月30日，本集團已就資金供應人民幣27,150,000元（2018年12月31日：人民幣25,267,000元）與若干從事提供物業管理服務的獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款按年利率15.0%（2018年12月31日：15.0%）計息，並將於2019年8月至2021年11月到期。於2019年6月30日，人民幣17,607,000元（2018年12月31日：人民幣16,912,000元）於一年內到期，並分類為流動資產，而人民幣9,543,000元（2018年12月31日：人民幣8,355,000元）於一年後到期，並分類為非流動資產。

減值評估詳情載於附註16。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

14. 應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營公司款項

於報告期末，本集團有以下應收關連方的重大結餘：

	2019年 6月30日	2018年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	72,650	150,118
貿易性質	58,542	22,181
	131,192	172,299

應收同系附屬公司的貿易結餘獲授自發票發出日期起30至90日的信貸期。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

14. 應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營公司款項 (續)

按發票日期(與有關收益確認日期相若)呈列於報告期末應收同系附屬公司的貿易結餘的賬齡分析如下:

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	16,150	2,012
31至90日	14,252	2,559
91至180日	14,171	4,412
181至365日	8,025	8,825
1年以上	5,944	4,373
	58,542	22,181
	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收附屬公司非控股股東款項		
非貿易性質	116,580	119,230
應收關連方款項		
非貿易性質	153,810	15,072
貿易性質	-	1,000
	153,810	16,072

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

14. 應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營公司款項 (續)

應收一家關連方(為花樣年控股的合營公司)的貿易結餘獲授自發票發出日期起一年的信貸期。按發票日期(與有關收益確認日期相若)呈列於報告期末應收關連方的貿易結餘的賬齡分析如下:

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	-	1,000
<hr/>		
	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收聯營公司款項 非貿易性質	13,838	15,905
<hr/>		
應收合營公司款項 非貿易性質		
— 非流動	81,505	81,505
— 流動	47,704	24,447
<hr/>		
	129,209	105,952

於2019年6月30日，應收一家合營公司的非即期款項人民幣81,505,000元(2018年12月31日：人民幣81,505,000元)為本集團就購買物業、廠房及設備而墊付的資金。該結餘預期將於三年內結算及分類為非流動資產。

與同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營公司的非貿易結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

減值評估詳情載於附註16。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

15. 代表住戶付款／收款

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代表住宅社區住戶付款		
— 按酬金制	788,297	714,272
— 按包幹制	182,998	172,708
— 按顧問服務安排	9,272	14,453
	980,567	901,433
減：信貸虧損撥備	(134,710)	(122,816)
	845,857	778,617
代表住宅社區住戶收款		
— 按酬金制	75,904	70,131
— 按包幹制	205,405	333,030
— 按顧問服務安排	4,281	3,515
	285,590	406,676

減值評估詳情載於附註16。

16. 預期信貸虧損模式項下金融資產及其他項目的減值評估

截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表用作釐定輸入數據及假設，以及估計技巧的基準與編製本集團截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所遵循的相同。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就以下各項確認的減值虧損		
貿易應收款項	6,294	3,568
合約資產	206	3,182
代表住戶付款	22,929	18,212
	29,429	24,962

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

16. 預期信貸虧損模式項下金融資產及其他項目的減值評估(續)

其他應收款項、應收貸款、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營公司的款項均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手的違約風險並不重大，故此本集團評估該等結餘的預期信貸虧損並不重大。

17. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	414,088	504,403
其他應付款項及應計款項		
已收按金	355,605	319,421
應計員工成本	296,054	298,901
退休福利供款撥備	108,509	157,040
其他應付稅項	103,692	80,010
就收購附屬公司應付代價	34,004	4,690
代表網上平台商戶收款	1,491	1,847
應付租金	2,170	1,613
其他應付款項及應計款項	142,777	104,208
	1,044,302	967,730
總計	1,458,390	1,472,133

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：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	223,608	321,442
61至180日	144,931	129,429
181至365日	24,845	36,924
1年以上	20,704	16,608
	414,088	504,403

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

18. 應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及關連方款項

於報告期末，本集團有以下應付關連方的重大結餘：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	446,004	451,513
貿易性質	40,136	8,075
	486,140	459,588

應付同系附屬公司的貿易結餘指同系附屬公司就提供交付前服務及設備安裝服務的墊款。

計入應付同系附屬公司的非貿易結餘人民幣2,309,000元(2018年12月31日：人民幣2,864,000元)指本集團同系附屬公司深圳市前海花樣年金融服務有限公司(「深圳前海」)授予本集團以供購買其設備的貸款。該等貸款按年利率16.53%計息，到期日介乎2016年10月15日至2021年9月15日。該等貸款由本公司的附屬公司擔保。根據協議條款，人民幣1,582,000元(2018年12月31日：人民幣1,582,000元)於一年內到期及分類為流動負債，而人民幣727,000元(2018年12月31日：人民幣1,282,000元)則於一年後到期及分類為非流動負債。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

18. 應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及關連方款項 (續)

	2019年 6月30日	2018年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應付同系附屬公司款項		
— 非流動	727	1,282
— 流動	485,413	458,306
	486,140	459,588
應付附屬公司非控股股東款項		
非貿易	46,511	38,561
應付聯營公司款項		
非貿易	20,495	19,971
應付合營公司款項		
非貿易	28,302	367
應付關連方款項		
貿易性質	-	11,769

除上述應付深圳前海的款項外，餘下的應付上述同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及關連方的非貿易款項均無抵押、不計息及按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

19. 借款

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	285,824	368,326
有抵押其他貸款	650,947	655,056
無抵押銀行貸款	100,000	259,865
無抵押其他貸款	1,168,846	1,800,509
	2,205,617	3,083,756
減：流動負債項下所示於一年內到期的款項	(410,393)	(1,362,868)
	1,795,224	1,720,888

於本中期期間，本集團獲取新借款人民幣400,182,000元（截至2018年6月30日止六個月：人民幣1,848,671,000元），並償還借款人民幣1,279,491,000元（截至2018年6月30日止六個月：人民幣637,981,000元）。

新籌集借款以人民幣及港元計值，按介乎4.28%至10.00%的年利率計息。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

20. 公司債券

公司債券於期內的變動載列如下：

	人民幣千元
於2019年1月1日（經審核）	315,501
已確認實際利息	9,145
償還公司債券	(100,000)
支付利息	(6,700)
	<hr/>
於2019年6月30日（未經審核）	217,946

就報告目的作出的分析：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動	71,756	181,497
非流動	146,190	134,004
	<hr/>	
	217,946	315,501

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

21. 已發行資產抵押證券

資產抵押證券於本中期期間的變動載列如下：

	人民幣千元
於2019年1月1日（經審核）	260,419
已確認實際利息	9,259
償還本金	(46,000)
支付利息	(8,257)
於2019年6月30日（未經審核）	215,421

就報告目的作出的分析：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動	215,421	208,636
非流動	-	51,783
	215,421	260,419

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

22. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
每股面值0.1港元的普通股		
法定		
2019年1月1日及2019年6月30日	50,000,000	5,000,000
已發行及繳足		
於2019年1月1日	1,328,638	132,864
行使購股權時發行股份	2	-
於2019年6月30日	1,328,640	132,864
		金額 人民幣千元
於簡明綜合財務報表列示：		
於2019年6月30日（未經審核）		106,800
於2018年12月31日（經審核）		106,800

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

23. 購股權計劃

(a) 本公司

下表披露於本中期期間董事、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	授出日期	歸屬期	於2019年 1月1日 尚未行使 千股	期內失效 千股	期內行使 千股	於2019年 6月30日 尚未行使 千股	
董事	2014年9月29日	不適用	520	-	-	520	
		29/9/2014 – 28/9/2015	1,014	-	-	1,014	
		29/9/2014 – 28/9/2016	1,014	-	-	1,014	
		29/9/2014 – 28/9/2017	498	-	-	498	
	2015年4月30日	30/4/2015 – 29/4/2016	376	-	-	376	
		30/4/2015 – 29/4/2017	375	-	-	375	
		30/4/2015 – 29/4/2018	375	-	-	375	
	2016年3月18日	18/3/2016 – 17/3/2017	367	-	-	367	
		18/3/2016 – 17/3/2018	366	-	-	366	
		18/3/2016 – 17/3/2019	366	-	-	366	
	2018年11月27日	27/11/2018 – 26/11/2019	934	-	-	934	
		27/11/2018 – 26/11/2020	933	-	-	933	
		27/11/2018 – 26/11/2021	933	-	-	933	
				8,071	-	-	8,071
	僱員及若干附屬公司 非控股股東	2014年9月29日	不適用	4,143	(7)	-	4,136
29/9/2014 – 28/9/2015			8,559	(7)	-	8,552	
29/9/2014 – 28/9/2016			8,559	(7)	-	8,552	
29/9/2014 – 28/9/2017			4,298	-	-	4,298	
2015年4月30日		30/4/2015 – 29/4/2016	5,733	(56)	-	5,677	
		30/4/2015 – 29/4/2017	5,732	(56)	-	5,676	
		30/4/2015 – 29/4/2018	5,732	(56)	-	5,676	
2016年3月18日		18/3/2016 – 17/3/2017	6,080	(30)	(1)	6,049	
		18/3/2016 – 17/3/2018	6,080	(30)	(1)	6,049	
		18/3/2016 – 17/3/2019	6,078	(29)	-	6,049	
2018年11月27日		27/11/2018 – 26/11/2019	5,555	-	-	5,555	
		27/11/2018 – 26/11/2020	5,555	-	-	5,555	
		27/11/2018 – 26/11/2021	5,555	-	-	5,555	
				77,659	(278)	(2)	77,379
總計				85,730	(278)	(2)	85,450
於行使日期的加權平均行使價(港元)			6.25			5.76	

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

23. 購股權計劃 (續)

(a) 本公司 (續)

本集團就本公司所授出購股權確認本中期期間總開支人民幣6,707,000元 (截至2018年6月30日止六個月：人民幣6,548,000元)。

於本中期期間，本公司向僱員授出的278,000份購股權已失效，而向僱員授出的2,000份購股權則已獲行使。

(b) 花樣年控股

下表披露於本中期期間本公司董事及本集團僱員所持花樣年控股購股權的變動：

承授人類別	授出日期	歸屬期	於2019年 1月1日 尚未行使 千股	期內失效 千股	期內行使 千股	於2019年 6月30日 尚未行使 千股
本公司董事	2011年8月29日	29/8/2011 – 28/8/2012	634	–	–	634
		29/8/2011 – 28/8/2013	1,268	–	–	1,268
		29/8/2011 – 28/8/2014	4,438	–	–	4,438
	2012年10月16日	16/10/2012 – 15/10/2013	861	–	–	861
		16/10/2012 – 15/10/2014	1,722	–	–	1,722
		16/10/2012 – 15/10/2015	6,027	–	–	6,027
			14,950	–	–	14,950
本集團僱員	2011年8月29日	29/8/2011 – 28/8/2012	112	–	–	112
		29/8/2011 – 28/8/2013	224	–	–	224
		29/8/2011 – 28/8/2014	784	–	–	784
	2012年10月16日	16/10/2012 – 15/10/2013	112	–	–	112
		16/10/2012 – 15/10/2014	224	–	–	224
		16/10/2012 – 15/10/2015	784	–	–	784
			2,240	–	–	2,240
總計			17,190	–	–	17,190

截至2019年及2018年6月30日止六個月，概無就花樣年控股向本公司合資格董事及僱員授出的購股權產生任何開支。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

24. 股份獎勵計劃

本公司董事會於2016年7月4日為本集團若干僱員及本集團顧問採納一項股份獎勵計劃，鼓勵或獎勵其對本集團作出或可能作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的獨立受託人（「受託人」）收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後可歸屬。

於2018年12月31日，股份獎勵計劃持有合共1,597,000股本公司股份，而該等股份所支付的總代價人民幣5,585,000元自股東權益中扣除。

於本中期期間，受託人就股份獎勵計劃收購合共236,000股本公司股份，代價為人民幣853,000元。

於本中期期間，股份獎勵計劃持有的1,833,000股股份獎授予本集團合資格僱員或顧問，作為其表現及對本集團貢獻的嘉獎。於授出日期的獎勵股份公平值人民幣6,567,000元已確認為開支，而已付代價與獎勵股份公平值之間的差額人民幣129,000元已計入保留溢利。

於2019年6月30日，股份獎勵計劃項下並無持有股份。

25. 收購附屬公司

截至2019年6月30日止六個月

所收購附屬公司名稱	成立／註冊		所收購 股本權益	代價 人民幣千元
	成立地點	收購日期		
北京達爾文國際酒店物業管理有限公司 （「北京達爾文」）	中國	2019年3月31日	51%	97,920
深圳市閑閑科技有限公司（「深圳閑閑」）	中國	2019年3月31日	72%	1,808

截至2019年6月30日止六個月，所有收購事項均自獨立第三方收購。

所收購附屬公司的主要業務為提供物業管理服務及增值服務，而收購事項的目的為擴展本集團物業管理服務及增值服務。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

25. 收購附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止六個月 (續)

轉讓的代價

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
本期間已付現金代價	9,438	1,808	11,246
過往年度已付按金	59,168	—	59,168
計入其他應付款項於一年內到期的應付代價	29,314	—	29,314
	97,920	1,808	99,728

收購相關成本並不重大，已於收購成本中剔除，並於期內確認為開支，並計入簡明綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項下。

於收購日期所收購資產及所承擔負債如下：

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	383	9	392
於一間聯營公司的權益	842	—	842
無形資產	82,400	—	82,400
貿易應收款項	6,639	—	6,639
其他應收款項	5,448	292	5,740
銀行結餘及現金	31,241	—	31,241
合約負債	(18,644)	—	(18,644)
貿易應付款項	(4,702)	—	(4,702)
其他應付款項及應計款項	(12,072)	(622)	(12,694)
代表住戶收款	(5,820)	—	(5,820)
應付附屬公司非控股股東款項	(3,315)	—	(3,315)
遞延稅項負債	(20,600)	—	(20,600)
	61,800	(321)	61,479

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

25. 收購附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止六個月 (續)

截至2019年6月30日止六個月，所收購貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣12,379,000元，與合約總金額相若，並不預期將取得重大合約現金流。

在業務合併中收購的無形資產的公平值由一間獨立估值師透過應用收入法估計。該方法估計物業管理合約與被收購方客戶關係所帶來的未來經濟利益及成本。考慮到損耗率、增長率及貼現率，從而預測在預期存活期內的經濟效益及相關成本。

收購產生的商譽

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
轉讓的代價	97,920	1,808	99,728
加：非控股權益	30,282	–	30,282
減：已收購的可識別資產／負債淨值的公平值	(61,800)	321	(61,479)
收購產生的商譽	66,402	2,129	68,531

收購相關附屬公司產生的非控股權益乃參考於收購日期被收購方的可識別資產／負債淨值的比例計量。

截至2019年6月30日止六個月，商譽產生自收購附屬公司，此乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併實際支付的代價包括預計協同效應的好處、收益增長、未來市場發展及業務的集合勞動力相關的款額。

物業管理服務項下有關收購附屬公司的無形資產人民幣82,400,000元已獲本集團確認。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅之用。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

25. 收購附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止六個月 (續)

收購產生的淨現金流入

	人民幣千元
已付現金代價	(11,246)
已收購的銀行結餘及現金	31,241
	19,995

收購對本集團業績造成的影響

於本中期期間，自收購日期起至期末止由被收購方產生並計入本集團的額外業務應佔收益及溢利如下：

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元
收益	34,795
期內溢利	4,498

倘上述收購於2019年1月1日完成，本集團於本中期期間的總收益及溢利將如下：

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元
收益	1,896,246
期內溢利	237,293

備考資料僅供說明，不一定為本集團於本中期期間實際原應達致的收益及經營業績（倘收購於2019年1月1日完成）的指標，亦不旨在作為未來業績的預測。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

25. 收購附屬公司 (續)

截至2018年6月30日止期間

所收購附屬公司名稱	成立／註冊		所收購 股本權益	代價 人民幣千元
	成立地點	收購日期		
泗陽嘉華物業管理有限公司	中國	2018年3月31日	80%	2,580
江蘇志遠物業服務有限公司	中國	2018年3月31日	85%	3,009

截至2018年6月30日止六個月，所有收購事項均自獨立第三方收購。

所收購附屬公司的主要業務為提供物業管理服務，而收購事項的目的為擴展本集團物業管理服務。

轉讓的代價

過往年度已付按金	人民幣千元
	5,589

收購相關成本並不重大，已於收購成本中剔除，並於期內確認為開支，並計入簡明綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項下。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

25. 收購附屬公司 (續)

截至2018年6月30日止期間 (續)

轉讓的代價 (續)

於收購日期所收購資產及所承擔負債如下：

	人民幣千元
貿易應收款項	905
其他應收款項	1,251
代表住戶付款	5,747
應收本公司若干附屬公司款項	1,053
應收附屬公司非控股股東款項	759
銀行結餘及現金	215
貿易應付款項	(93)
其他應付款項及應計款項	(637)
代表住戶收款	(2,040)
應付本公司若干附屬公司款項	(9,625)
應付附屬公司非控股股東款項	(203)
	(2,668)

於截至2018年6月30日止六個月，已收購應收款項（包括貿易應收款項、其他應收款項、代表住戶付款、應收本公司若干附屬公司及附屬公司非控股股東款項）於收購日期的公平值為人民幣9,715,000元，與合約總金額相若，並預期不會取得重大合約現金流。

收購產生的商譽

	人民幣千元
轉讓的代價	5,589
加：非控股權益	(483)
減：已收購可識別負債淨額的公平值	2,668
	7,774

收購相關附屬公司產生的非控股權益乃參考於收購日期被收購方的可識別負債淨額的比例計量。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

25. 收購附屬公司 (續)

截至2018年6月30日止期間 (續)

截至2018年6月30日止六個月，商譽產生自收購附屬公司，此乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併實際支付的代價包括預計協同效應的好處、收益增長、未來市場發展及業務的集合勞動力相關的款額。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅用途。

收購產生的淨現金流入

人民幣千元

已收購的銀行結餘及現金	215
-------------	-----

26. 資本及其他承擔

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就收購附屬公司已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的承諾代價	35,972	61,106
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的資本開支	30,246	29,203

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

27. 金融工具的公平值計量

按經常基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

下表提供有關根據公平值計量輸入數據的可觀察程度將公平值計量分類的公平值層級（第1至3級）的資料。

- 第1級公平值計量源自相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。
- 第2級公平值計量為資產或負債可直接（即價格）或間接（即源自價格）觀察所得的輸入數據（歸入第1級的報價除外）。
- 第3級公平值計量源自估值技術，包括資產或負債並非基於可觀察市場數據（不可觀察輸入數據）的輸入數據。

	於下列日期的公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元		
按公平值計入損益的 金融資產				
—貨幣市場基金投資	30,600	26,062	第2級	市場法 —政府債券、國庫債券、公司債券 及短期定期存款的預期表現。
指定為按公平值計入其他 全面收益的權益工具	119,255	120,455	第3級	貼現現金流量 —未來現金流量基於預期回報及已 訂約投資成本估算，並以反映內 部回報率的利率予以貼現。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

27. 金融工具的公平值計量 (續)

並非按經常基準以公平值計量的本集團其他金融資產及金融負債公平值

董事認為，於簡明綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若，惟下列金融負債除外，其賬面值及公平值披露如下：

	公平值層級	2019年	2019年	2018年	2018年
		6月30日	6月30日	12月31日	12月31日
		賬面值	公平值	賬面值	公平值
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元
非上市公司債券	第3級	217,946	221,903	315,501	319,073
已發行資產抵押債券	第3級	215,421	221,688	260,419	268,483

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

28. 關連方披露

(a) 關連方交易

除於簡明綜合財務報表其他部分披露的關連方交易外，本集團於中期期間與關連方進行以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
交付前服務收入		
同系附屬公司	29	89
顧問服務收入		
關連方	-	467
網上推廣服務收入		
由本公司董事潘軍先生控制的實體	16,478	25,306
一間合營公司	5,660	3,438
一間聯營公司	229	-
工程服務收入		
同系附屬公司	8,426	39,095
聯營公司	98	44
其他增值服務		
同系附屬公司	4	7,176
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	1,358	1,358
一間聯營公司	-	1,130
利息開支		
一間同系附屬公司	316	316
利息收入		
本公司董事唐學斌先生	-	9

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

28. 關連方披露 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

於中期期間，主要管理人員的薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	7,109	9,346
退休後福利	183	299
以股份支付的款項	1,386	1,610
	8,678	11,255

(c) 主要管理人員薪酬

於2019年6月30日，本公司若干董事向銀行提供聯合擔保，以抵押本集團總值人民幣54,404,000元（2018年12月31日：人民幣191,033,000元）的銀行借款。

29. 報告期末後事項

於2019年7月19日，本公司就發行合共94,105,000股本公司新普通股與兩名獨立投資者訂立兩份認購協議，代價為每股5.22港元。



中華人民共和國公司總部

中國廣東省深圳市龍華區民治街道梅隴路與民旺路交界處
七星商業廣場寫字樓B1203-09

郵編：518000 傳真：86-755-33930881
Tel: 1010-1778 [Http://gw.colourlife.com](http://gw.colourlife.com)