



股票代碼：1778

2018
中期報告

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	7
業務概覽	7
財務回顧	20
企業管治及其他資料	27
權益披露	33
簡明綜合財務報表審閱報告	36
簡明綜合損益及其他全面收益表	37
簡明綜合財務狀況表	39
簡明綜合權益變動表	42
簡明綜合現金流量表	44
簡明綜合財務報表附註	46

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
黃璋先生

非執行董事

潘軍先生(主席)
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

翟慧婷女士

授權代表

唐學斌先生
翟慧婷女士

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
民治街道梅龍路與民旺路交界處
七星商業廣場
B座1203-09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

榮譽與獎項

1. 2018年6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「集團」)榮獲中國指數研究院頒發的「2009-2018連續十年中國物業服務百強企業」稱號。
2. 2018年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國特色物業服務領先企業—智慧社區」稱號。
3. 2018年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務百強滿意度領先企業」稱號。
4. 2018年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務企業成長性Top10」稱號。
5. 2018年6月，集團榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務企業服務規模Top10」稱號。



主席報告



尊敬的各位股東，

彩生活並非是一家傳統意義上的「物業管理」公司，而是一家致力以社區為場景，以家庭為單元，提供「社區美好生活方式」的企業。這與彩生活創辦之初，提出「把社區服務做到家」的理念一致，沒有任何的變化。也是這樣的定位，驅動彩生活用十六年的時間，實現了突出的運營成果。於2018年上半年，彩生活服務約1,000萬戶家庭，1,450萬註冊用戶，人民幣4,357.8百萬元交易金額。我們與生態圈的合作夥伴，我們的社區家庭，共同「推進社區生活方式，促進社區經濟繁榮」。

而2018年，是彩生活階段性成果呈現的一年。一方面，本集團業務轉型已經逐漸被驗證，增值業務成為驅動業績增長的核心動力。2018年品類豐富的增值業務在全國範圍內繼續快速鋪開，進一步帶動整體業績的增長。與此同時，萬象美物業管理有限公司（「萬象美」，前稱「萬達物業管理有限公司」）於2018年3月正式納入彩生活。在上述因素的驅動下，截止2018年6月30日6個月，本集團錄得收益人民幣1,756.9百萬元，歸屬於母公司的淨利潤人民幣175.3百萬元，分別同比增長135.3%和74.1%，充分說明了本集團的經營成果。

把社區服務做到家

主席報告

萬象美全面整合，構建綜合性社區服務平台

萬象美為綜合性的物業管理企業，為住宅和商業等多種業態提供服務。經過本集團的改造與輔導，萬象美實現了收入利潤的大幅增長，為我們兼容多業態、提高對各類物業的適應性，打下了良好的基礎。彩生活將社區服務業態延展至SOHO、寫字樓等商業物業，與原有住宅物業形成良好的互補。截止2018年6月30日，彩生活的訂約管理面積較2017年底增長48百萬平方米至484.0百萬平方米，為全國2,555個社區提供服務，較2017年底增長171個。

另一方面，本集團平台輸出戰略也實現了成果的進一步轉化，具有彩生活特色的社區增值業務得到了進一步錘煉，平台效應及效率紅利逐步體現。截止2018年6月30日，彩生活與物業管理企業展開合作，合作面積較2017年底增長33.2百萬平方米至247.4百萬平方米。

截止2018年6月30日，本集團的平台服務面積達到981.4百萬平方米，包括訂約管理面積484.0百萬平方米和合作面積497.4百萬平方米。彩生活正在逐漸成為擁有多品牌、覆蓋多檔次和多業態的全國性綜合社區服務平台。

創新突破，在專注平台戰略中不斷進化

作為房地產的後市場服務行業，社區服務行業具備類公共服務的特性，服務全體住戶，涉及到千家萬戶的日常生活，其重要性自然不言而喻。然而，公共服務行業通常也意味低利潤空間，同時「搭便車」的行為也普遍存在，所以我們必須轉變思路，探索新的路徑。

十六年間，彩生活不斷轉型，首先是將傳統物業對「物業」的管理轉變為對「人」的服務，即千千萬萬生活在社區中的住戶，提升了行業的價值屬性。然而，應該如何實現對於業主的服務？一個社區性的企業如何能夠滿足住戶的衣、食、住、行等多方面的需求？光依賴企業自身的資源與能力，去推進多元化的經營，對於我們而言，不是最佳的選擇。彩生活堅持認為我們只能做平台和入口，讓專業的合作夥伴來共同為我們的業主提供服務。

2014年6月30日上市後，彩生活迅速邁入了內生式+平台擴張的階段。彩生活通過已經形成在全國範圍內的布局，以當地設立事業部和標杆項目為基礎，積極與當地開發企業與業主深入溝通，為內生式增長(被開發企業與業主委託管理其項目)奠定基礎。當然整合之路並非一帆風順，我們面臨服務品質、組織融合、項目改造等多個方面的挑戰。值得慶幸的是，我們不僅順利的完成了整合，也產生了很好的協同效應，客戶滿意度、物業管理費收繳率、經營活動現金流不斷增長。同時，我們的多項服務性產品，包括彩富人生、E能源、E停車、E維修等增值業務也得到了業主的廣泛歡迎，開始貢獻可觀的收入和利潤。此時，我們仿佛才看到16年前那個模糊的想法，正在逐漸彙聚成一張清晰的藍圖。截止2018年6月30日6個月，彩生活增值業務收益為人民幣212.3百萬元，同比增長91.7%，貢獻的分部溢利達到35.8%，在行業內處於絕對領先地位。彩生活探索出一條差異化發展的路綫。

主席報告

跨界融合，打造社區服務新物種的核心產品

很多人問我們，為什麼彩生活可以成為社區服務行業的新物種？我們首先需要明確自然進化的前提，那就惡劣的外部環境。對於社區服務行業，惡劣的外部環境就是日益增長的勞動力成本，以及難以上漲的物業管理費。而對於彩生活，外部的環境更為特殊，一方面定位為獨立第三方的社區服務運營商，管理面積增長都需要通過市場化手段獲得。二方面彩生活服務於大量老小區和中端小區，導致我們的平均物業管理費普遍偏低。這些問題也在推進我們思考解決這個問題方式與方法。

如我們三年前所言，移動互聯網的線上獲客成本已然越來越高，絕大部分O2O企業都面臨高昂的獲客+黏客成本。然而，線下天然存在著流量入口——社區。通過長期的服務，我們清楚的了解所服務小區住戶需求，且與住戶建立起信任關係。因此合作夥伴通過我們連接住戶，可以大幅降低供應商的獲客成本，減少不必要的營銷費用。從這個邏輯出發，我們大膽的提出：彩生活希望未來不向住戶收取物業費，依然可以把物業管理服務做好。

2018年3月31日，我們通過核心產品「彩惠人生」，把這個理想逐步變成了現實。彩生活與供應商合作，直接服務住戶家庭，幫助其減少獲客成本；而供應商將其節省的部分營銷費用作為物業管理費返還給住戶；住戶通過「彩惠人生」購買日常所需的商品及服務，不僅可以享受到與第三方平台同等的價格，還可以實現物業管理費的減免。彩惠人生把傳統物業管理提供物業服務、收取物業費的模式，轉變成為物業管理公司提供更好物業管理服務，業主滿意度提升，通過彩惠人生購買商品，供應商贈送物業費的新模式。通過「彩惠人生」產品，彩生活徹底改變以往向業主收費的對立關係，形式多方共贏的良性循環，並最終獲得物業管理費的定價權。截止2018年6月30日，彩惠人生累計成交325,400單，累計成交金額為人民幣28,646,900元，累計沖抵物業管理費人民幣12,811,200元，為44,026個家庭減免了物業管理費。

不忘初心，堅持創造長期價值

在行業發展歷程中，我們的16年奮鬥只是一葉扁舟，這條「物業管理」轉為「社區服務平台」之路才剛剛開始。儘管我們已經成為全球最大的社區服務平台，但各業務板塊依然還有很大的深化空間。我們需要更多時間，實現從傳統的「收費」角色向「管家」角色的轉化，進一步優化基礎物業管理的訂單化，拓展平台增值業務到更多維度，最終實現業主信任感的營造。我們希望未來，將永不放棄我們的初心，以更美好的社區生活的追求，締造成千上萬個有溫度的社區。

管理層討論及分析

業務概覽

本集團為中華人民共和國(「中國」)領先的社區服務平台。本集團專注於通過互聯網，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居住服務體驗。

本集團擁有三個主要的業務分部：

- 物業管理服務，主要包括：(i)以酬金制為社區提供服務；(ii)以包幹制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供預售服務；及(iv)向地區物業管理公司提供顧問服務；
- 社區租賃、銷售及其他增值服務(亦稱為「增值服務」)，主要包括：(i)提供公共空間租賃協助服務；(ii)提供網上推廣服務及租賃信息系統軟件；(iii)提供銷售及租賃協助服務；及(iv)提供辦公室分租及其他增值服務；及
- 工程服務，主要包括：(i)根據物業發展商的要求向其提供設備安裝服務；(ii)向所管理的社區提供維修及保養服務、提供顧問服務及合作；(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)透過工程施工、設備安裝及設備租賃提供節能服務。

近兩年伴隨彩生活業務的多元化發展，部分業務板塊的科目名稱發生變化，並新增一個業務科目。具體情況如下：(i)「網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費」原名為「平台使用費」，主要原因是彩生活線上平台的服務模式及收入來源變化所致；(ii)「小區租賃、銷售及其他增值服務」板塊的「辦公室分租及其他增值服務」，包括辦公室分租業務、以往年度的線下駐場促銷業務「購物協助」及E能源提供的社區能源整體改造業務；(iii)「社區租賃、銷售及其他增值服務」板塊的「銷售及租賃協助」包括過往年度的「住宅及零售單位銷售及租賃協助」及協助銷售彩生活車位，此乃近年新增的業務；(iv)「工程服務」板塊的「節能服務」為近年新增的服務內容，主要是由E能源為社區提供節能改造服務之中與工程施工、設備安裝、設備租賃等有關的業務部分。

管理層討論及分析

物業管理服務

一般而言，物業發展商在獲取預售許可證前，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，近些年本集團堅持快速擴張的戰略，將彩之雲APP的底層技術與行業內的其他企業進行合作。至此彩之雲APP不僅可以服務本集團管理的社區，也可以服務合作夥伴的社區。彩之雲平台可以覆蓋的社區面積總和，統稱為平台服務面積。

本集團堅持平台服務面積的快速擴張戰略。於2018年2月28日，本集團舉行特別股東大會，有關收購萬象美的建議決議案獲獨立股東通過。總代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元及向花樣年控股發行本公司231,500,000股普通股。萬象美已成為本集團的全資附屬公司。萬象美是一家綜合性的社區服務運營商，旗下項目包括普通住宅、豪華住宅以及寫字樓、SOHO等商業物業。在完成對萬象美的合併報表後，彩生活不僅可以實現管理面積的擴張，同時將進一步豐富管理項目的業態，進而形成更加明顯的規模效應以及協同效應。同時，本集團也專注於通過口碑和品牌進行內生式擴張。截止2018年6月30日，本集團管理的社區已遍佈全國249個城市，在當地形成了良好的口碑效應。2018年上半年累計接收新委聘的管理面積達到20.2百萬平方米，是彩生活品牌、服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。

截止2018年6月30日，本集團根據管理合約及顧問服務協議的總建築面積達到484.0百萬平方米(以下簡稱「**合約管理總建築面積**」)，根據本集團管理和諮詢服務合約的社區達到2,555個，分別同比增長15.2%和9.4%。其中，於2018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333.6百萬平方米、社區數量達到2,062個。本集團管理項目遍佈中國249個城市及一個海外國家(新加坡)，實現了合約總建築面積的快速擴張。

管理層討論及分析

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。2018年上半年社區租賃、銷售及其他增值服務對本集團的分部溢利貢獻進一步上升至35.8%，同比提升5.7個百分點。這一方面得益於生態圈產品公司的不斷豐富，而另外一方面，則是業主對於增值服務的接受程度逐漸提高。正是由於增值業務的良好發展勢頭，本集團適時提出了平台輸出戰略。通過將平台輸出給合作夥伴，使本集團的線上平台可以服務於更多非彩生活管理的社區及家庭。截至2018年6月30日，彩生活平台服務面積達到981.4百萬平方米（包括合約管理總建築面積484.0百萬平方米，合作面積497.4百萬平方米）。

與此同時，本集團設計出「彩生活住宅」模式，在提供優質物業服務的同時，幫助物業發展商加速銷售其資產，進而提高本集團獲得物業管理合同的可能性。「彩生活住宅」模式主要針對開發商難以銷售的樓盤，將購房人支付的部分購房款以「飯票」形式，返還給購房者在彩之雲的賬號。飯票可以用於支付彩之雲平台上所有的消費，進而節省購房者未來的成本。同時，本集團創新開發出「彩生活車位」產品，也幫助開發商盤活存量的車位資產。截至2018年6月30日止六個月，「彩生活車位」產品累計完成銷售2,370套。「彩生活住宅」與「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開發商返還給買家的「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

物業管理服務的業務流程

地理分佈

截至2018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 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 泉州
- 24 三明
- 25 漳州
- 26 南雄
- 27 龍岩
- 28 九江
- 29 南平
- 30 新餘
- 31 肇慶
- 32 海口
- 33 儋州
- 34 福州
- 35 汕頭
- 36 湛江
- 37 井岡山
- 38 豐城
- 39 吉安
- 40 梅州
- 41 漳平
- 42 三亞
- 43 瑞金
- 44 文昌
- 45 萍鄉
- 46 樟樹
- 47 晉江
- 48 福清
- 49 江門

華東區

- 50 常州
- 51 東台
- 52 高郵
- 53 淮安
- 54 江陰
- 55 句容
- 56 連雲港
- 57 南京
- 58 南通
- 59 上海
- 60 蘇州
- 61 無錫
- 62 蕪湖
- 63 鹽城
- 64 揚州
- 65 常熟
- 66 昆山
- 67 徐州
- 68 杭州
- 69 滁州
- 70 湖州
- 71 阜陽
- 72 嘉興
- 73 臨沂
- 74 煙臺
- 75 鎮江
- 76 淄博
- 77 蚌埠
- 78 合肥
- 79 濟寧
- 80 六安
- 81 青島
- 82 紹興
- 83 太倉
- 84 溫州
- 85 海寧
- 86 濟南
- 87 宿遷
- 88 泰安
- 89 荷澤
- 90 淮北
- 91 金華
- 92 聊城
- 93 台州
- 94 太和
- 95 襄莊
- 96 濰坊
- 97 東營
- 98 德州
- 99 寧波
- 100 壽光
- 101 新沂
- 102 日照
- 103 曲阜
- 104 馬鞍山
- 105 宜興
- 106 泰州
- 107 余姚
- 108 諸暨

西南區

- 109 成都
- 110 柳州
- 111 大理
- 112 桂林
- 113 南寧
- 114 自貢
- 115 崇左
- 116 百色
- 117 貴港
- 118 遵義
- 119 貴陽
- 120 防城港
- 121 德陽
- 122 廣安
- 123 來賓
- 124 麗江
- 125 綿陽
- 126 平南
- 127 遂寧
- 128 銅仁
- 129 宜州
- 130 重慶
- 131 資陽
- 132 安順
- 133 北海
- 134 廣漢
- 135 昆明
- 136 廣元
- 137 內江
- 138 都勻
- 139 福泉
- 140 龍裡縣
- 141 麻江縣
- 142 巴中
- 143 梧州
- 144 華節
- 145 峨眉山
- 146 樂山
- 147 六盤水
- 148 黔东南苗族侗族自治州
- 149 欽州
- 150 文山
- 151 玉林
- 152 宜賓
- 153 湄潭
- 154 西雙版納

東北區

- 155 蓋州
- 156 哈爾濱
- 157 葫蘆島
- 158 瀋陽
- 159 鐵嶺
- 160 營口
- 161 調兵山
- 162 本溪
- 163 長春
- 164 盤錦
- 165 大連
- 166 牡丹江
- 167 雞西
- 168 齊齊哈爾
- 169 大慶
- 170 佳木斯
- 171 撫松
- 172 撫順
- 173 丹東
- 174 赤峰

西北區

- 175 西安
- 176 銀川
- 177 蘭州
- 178 韓城
- 179 西寧
- 180 榆林
- 181 寶雞
- 182 安康
- 183 平涼
- 184 漢中
- 185 渭南
- 186 烏魯木齊
- 187 巴彥淖爾

華北區

- 188 北京
- 189 秦皇島
- 190 天津
- 191 石家莊
- 192 包頭
- 193 通遼
- 194 烏海
- 195 太原
- 196 唐山
- 197 呼倫貝爾
- 198 烏蘭察布
- 199 廊坊
- 200 大同
- 201 保定
- 202 長治
- 203 呼和浩特

華中區

- 204 長沙
- 205 新鄉
- 206 益陽
- 207 鄭州
- 208 武漢
- 209 郴州
- 210 開封
- 211 安陽
- 212 襄陽
- 213 荊門
- 214 濮陽
- 215 宜昌
- 216 岳陽
- 217 張家界
- 218 株洲
- 219 輝縣
- 220 漯河
- 221 湘潭
- 222 黃岡
- 223 常德
- 224 荊州
- 225 婁底
- 226 洛陽
- 227 武岡
- 228 隨州
- 229 南陽
- 230 蔡陽
- 231 商丘
- 232 恩施
- 233 焦作
- 234 襄樊
- 235 衡陽
- 236 濟源
- 237 潛江
- 238 周口
- 239 駐馬店
- 240 孝感
- 241 邵陽
- 242 平頂山
- 243 十堰
- 244 懷化
- 245 宜化
- 246 吉首
- 247 永州
- 248 汝州

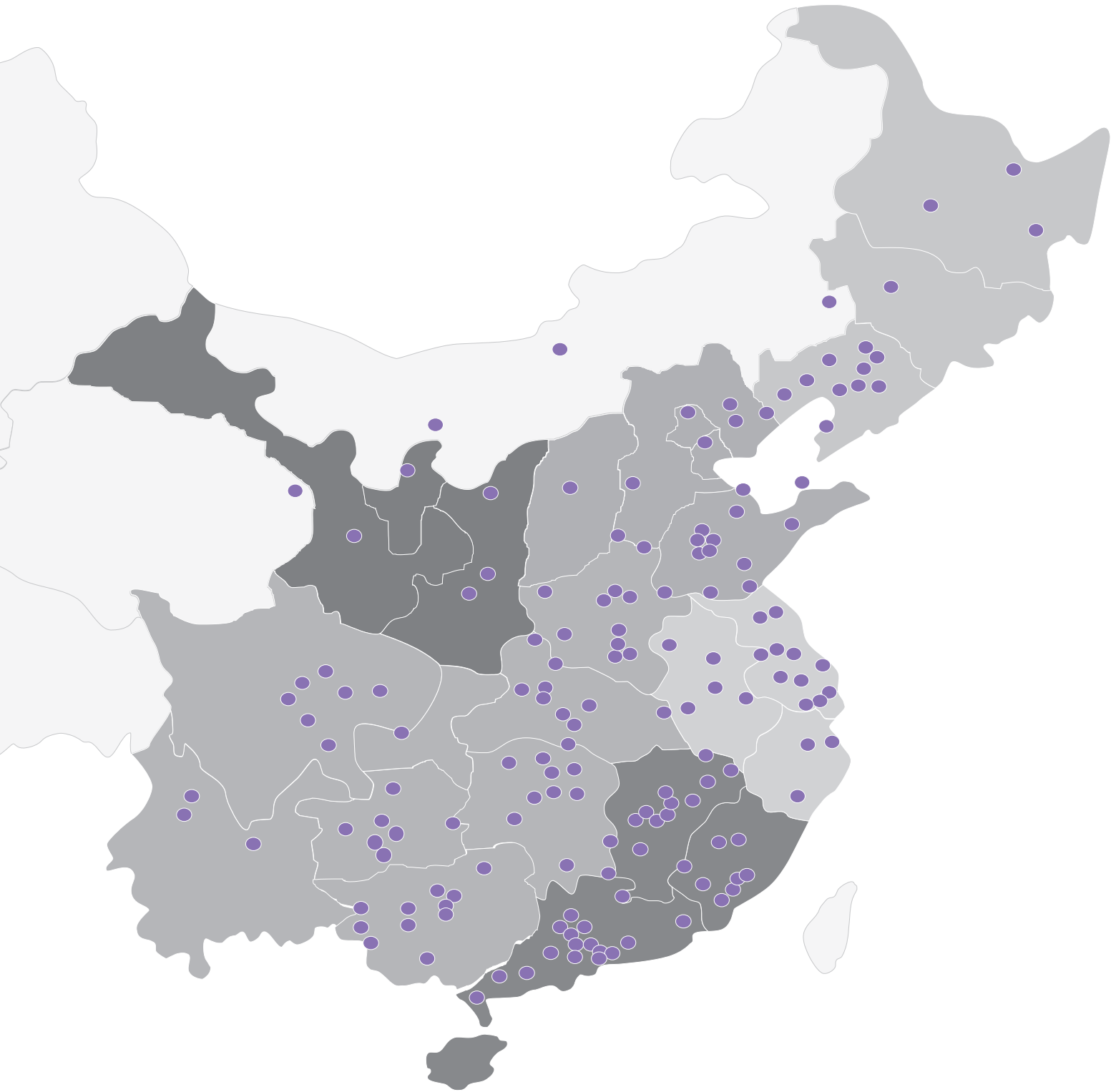
中國非大陸區域

- 249 香港

海外區

- 250 新加坡

管理層討論及分析



管理層討論及分析

於2018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及海外國家所管理、提供顧問服務以及合作平台服務的社區的總合約管理建築面積及數目：

	於2018年6月30日						於2017年12月31日					
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		與本集團合作		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		與本集團合作	
	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	9,644	130	753	18	-	-	9,644	130	754	18	-	-
華南(不包括深圳) ⁽¹⁾	84,062	535	1,693	7	44,670	292	75,153	508	7,621	23	44,403	288
華東 ⁽²⁾	136,626	823	2,019	7	36,182	367	115,318	744	11,357	31	27,534	290
中國西南 ⁽³⁾	96,944	398	968	3	84,237	357	83,778	352	2,163	6	82,609	352
中國東北 ⁽⁴⁾	19,875	98	1,216	8	881	5	11,358	59	3,758	17	881	5
中國西北 ⁽⁵⁾	15,618	82	76	1	37,062	386	14,594	68	275	2	35,313	359
華北	27,608	108	2	1	7,622	50	17,853	79	2,585	7	1,942	19
華中 ⁽⁶⁾	85,584	295	300	1	36,717	270	75,543	277	3,202	9	21,548	157
中國非大陸區域	5	2	-	-	-	-	40	16	-	-	-	-
新加坡	987	38	-	-	-	-	988	38	-	-	-	-
總計 ⁽⁷⁾	476,953	2,509	7,026	46	247,370	1,727	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470

附註：

- 於2018年6月30日，本集團新進軍晉江、福清及江門。
- 於2018年6月30日，本集團新進軍壽光、新沂、日照、曲阜、馬鞍山、宜興、台州、余姚及諸暨。
- 於2018年6月30日，本集團新進軍湄潭及西雙版納。
- 於2018年6月30日，本集團新進軍雞西、齊齊哈爾、大慶、佳木斯、撫松、撫順、丹東及赤峰。
- 於2018年6月30日，本集團新進軍巴彥淖爾。
- 於2018年6月30日，本集團新進軍宜化、吉首、永州及汝州。
- 於2018年6月30日，本集團平台服務面積達到981.4百萬平方米(包括本集團合約管理總建築面積477.0百萬平方米、本集團顧問服務安排項下合約管理總建築面積7.0百萬平方米、與本集團合作的合約管理總建築面積247.4百萬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2018年6月30日，本集團的合約總建築面積覆蓋範圍已延伸至中國249個城市及1個海外國家新加坡。截至2018年6月30日，本集團訂約管理2,509個社區，合約管理總建築面積合共約為477.0百萬平方米，並與46個社區訂立顧問服務合約，合約管理總建築面積合共約為7.0百萬平方米。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2018年上半年的變動：

	於2018年6月30日 根據本集團的顧問 服務安排						於2017年12月31日 根據本集團的 顧問服務安排					
	由本集團管理		與本集團合作		由本集團管理		與本集團合作		由本集團管理		與本集團合作	
	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	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470	357,521	2,172	37,599	167	124,445	836
新委任 ⁽¹⁾	20,221	72	-	-	-	-	51,159	133	1,027	3	-	-
收購 ⁽²⁾	36,773	165	-	-	-	-	6,827	54	-	-	-	-
新合作 ⁽³⁾	-	-	-	-	33,140	257	-	-	-	-	84,080	603
由顧問服務轉為自主管理 ⁽⁴⁾	23,547	65	(23,547)	(65)	-	-	5,362	40	(5,362)	(40)	-	-
由自主管理轉為顧問服務 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	-	(454)	(1)	454	1	-	-
由自主管理轉為合作項目 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-	(5,705)	(31)	-	-	5,705	31
終止 ⁽⁷⁾	(7,856)	(64)	(1,143)	(2)	-	-	(10,441)	(96)	(2,003)	(18)	-	-
年末	476,953	2,509	7,026	46	247,370	1,727	404,269	2,271	31,715	113	214,230	1,470

附註：

- (1) 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。
- (2) 本集團收購萬象美及若干其他物業管理行業的公司，以擴大其管理總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 透過於合作平台服務，本集團取得目標夥伴的少數權益，並向目標夥伴輸出其線上平台及垂直應用服務。
- (4) 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。報告期內，本集團收購萬象美，此前由本集團為萬象美提供顧問服務的面積，轉化為本集團的自管面積。
- (5) 本集團於若干物業管理合約屆滿時不再重續該等合約。然而，發展商或住戶委員會可能仍有意享用本集團的服務，屆時本集團可與彼等簽訂顧問合約。
- (6) 本集團向目標夥伴出售大部分權益，將自主管理服務轉為線上平台服務，同時保留少數權益。
- (7) 包括本集團主要基於商業因素不重續若干物業管理合約而終止管理的合約管理總建築面積及社區的數目。

管理層討論及分析

物業發展商性質

本集團所管理、提供顧問服務或合作的物業主要由本公司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、提供顧問服務或合作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2018年6月30日				於2017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	725,107	99.1%	4,251	99.3%	644,126	99.1%	3,824	99.2%
由花樣年集團 興建的物業	6,242	0.9%	31	0.7%	6,088	0.9%	30	0.8%
總計	731,349	100.00%	4,282	100.00%	650,214	100.0%	3,854	100.0%

彩生活物業管理服務模式

本集團的物業管理服務範圍與行業內的其他企業相同，但其管理服務的組織方式卻有很大差異。隨著智慧社區建設的深入推進，本集團正在轉變為一個由科技服務主導的現代化服務企業，這主要體現在，一方面本集團積極擁抱互聯網帶來的新興技術、注重智能設備的投入，並以此推動管理效率的提升來為小區提供更優質服務體驗。本集團以總部為中心，建立了強大的數據化「雲」系統，強化「端」的服務承接能力，弱化「管」的職能與範圍，來組織有效的社區服務。同時本集團也將其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，確保了不同項目客戶體驗的一致性，也為本集團在全國範圍內的快速擴張提供保障。正是因為自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在管理面積不斷增加，保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本控制能力。

本集團也創新性的使用移動互聯網，優化社區公共服務。通過E維修、E電梯、E清潔、E安全、E綠化等功能落地，本集團初步實現了部分社區基礎物業服務的訂單化，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。

管理層討論及分析

與此同時，本集團積極打造小區服務的線上平台彩之雲，將傳統的線下繳付物業管理費、維修、通知以及投訴等功能遷移至在綫平台，一方面增加了小區居民的生活便利性，另一方面也增進了小區業主與本集團的聯繫。同時，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，一方面進一步確保綫下的基礎小區服務質量，另外一方面也將高效瞭解小區業主的實時所需服務，推動相應增值業務的進展，將小區在綫和綫下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

截至2018年6月30日，本集團聘用超過53,608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住宅小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2018年6月30日		於2017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	0.35–10.0	1.0–8.0	0.35–10.0	1.0–8.0
華南(不包括深圳) ⁽¹⁾	0.45–5.57	0.68–8.0	0.45–5.57	0.68–8.0
華東 ⁽²⁾	0.36–9.36	0.75–6.5	0.36–9.36	0.75–6.5
西南 ⁽³⁾	0.39–6.14	0.3–6.29	0.39–6.14	0.3–6.29
東北 ⁽⁴⁾	0.40–3.27	2.0–5.0	0.40–3.27	2.0–5.0
西北 ⁽⁵⁾	0.45–3.9	1.1–5	0.45–3.9	1.1–5
華北	0.6–4.49	1.0–7.87	0.6–4.49	1.0–7.87
華中 ⁽⁶⁾	0.55–2.73	0.85–4.8	0.55–2.73	0.85–4.8
新加坡	1.23	–	1.23	–
香港	4.18–20.9	–	4.18–20.9	–

附註：

- (1) 於2018年6月30日，本集團新進軍晉江、福清及江門。
- (2) 於2018年6月30日，本集團新進軍壽光、新沂、日照、曲阜、馬鞍山、宜興、台州、余姚及諸暨。
- (3) 於2018年6月30日，本集團新進軍涇潭及西雙版納。
- (4) 於2018年6月30日，本集團新進軍雞西、齊齊哈爾、大慶、佳木斯、撫順、丹東及赤峰。
- (5) 於2018年6月30日，本集團新進軍巴彥淖爾。
- (6) 於2018年6月30日，本集團新進軍宜化、吉首、永州及汝州。

管理層討論及分析

物業管理服務的服務範圍

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) 為物業發展商提供預售服務；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。

預售服務

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預售活動向彼等提供預售服務，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。

截止2018年6月30日，本集團向46個小區提供顧問服務，顧問服務面積7.0百萬平方米。於報告期間，本集團已經完成了對萬象美的收購，此前部分計入顧問服務的面積已經轉為由本集團訂約管理的面積。

管理層討論及分析

社區租賃、銷售及其他增值服務

秉承「將社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於擴展為社區業主提供的多元化增值業務服務。通過十六年的小區管理和服務經驗，本集團建立了完善的綫上+綫下服務體系。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。

截至2018年6月30日，彩生活綫上平台累計註冊用戶數增加至約14,510,000人，APP活躍用戶數增加至3,798,000人，同比分別增長252.1%和56.0%。截至2018年6月30日止6個月，彩之雲APP累計GMV(「成交金額」)約為人民幣4,357.8百萬元，同比增長82.1%。2018年上半年增值服務收入累計人民幣212.3百萬元，同比增長91.7%，毛利率保持在71.8%的相對高位，貢獻分部溢利35.8%。具體來看，彩富人生增值計劃累計成交金額達到約人民幣1,518.3百萬元。截至2018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0.47年延長至0.78年，因此貢獻人民幣25.3百萬元收入。同時，2018年上半年本集團累計銷售2,370個「彩生活車位」，帶動銷售及租賃協助的收入同比增長342.4%至人民幣46.9百萬元。

與此同時，2018年3月31日，本集團將社區新零售模式與交納物業管理費的場景結合，推出新平台「彩惠人生」。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費。由於本集團一綫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，降低商品和服務供應商的營銷費用，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。在推出三個月後，截止2018年6月30日，彩惠人生累計成交325,400單，累計成交金額為人民幣28,646,900元，累計沖抵物業管理費人民幣12,811,200元，為44,026個家庭減免了物業管理費。

管理層討論及分析

另一方面，本集團打造開放式的生態圈，與合作夥伴共同探索基於多樣性社區場景的增值業務拓展。目前，整個生態圈平台在各個不同維度已經有超過40家生態圈企業參與社區服務。其中，E電梯構建覆蓋電梯全生命周期的SaaS (Software-as-a-Service 軟件即服務) 平台，進入全國209個城市，E電梯平台上綫電梯數量已經突破128,000台，包括超過100,000台非本集團管理社區內的電梯。微享空間打造對接小微商戶的社區媒體平台，進入全國5個城市，電梯廣告版位數量超過15,000個，其中50%並非位於本集團管理的社區。未來隨著本集團對社區入口、社區場景探索與構建能力的增強，本集團會進一步完善其生態圈的構建，打造綜合性的社區服務平台。

社區租賃、銷售及其他增值服務的服務範圍

本集團的社區租賃、銷售及其他增值服務主要包括(i)公共空間租賃協助；(ii)網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費；(iii)銷售及租賃協助；及(iv)辦公室分租及其他增值服務。

公共空間租賃協助

公共空間租賃協助住宅小區的實體宣傳空間(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。本集團亦就住宅小區的額外空間提供該等服務，以便出租作貯存空間。

網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費

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綫上平台彩之雲APP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APP下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。此外，本集團向其提供管理、諮詢服務、平台合作的項目出租系統或軟件，以提高服務質量及效率。

銷售及租賃協助

本集團(i)將有意出租物業的業主轉介至獨立第三方物業代理，代理以第一手租客身份租用單位，再將單位轉租予分租租客；(ii)向第三方物業代理轉介個案，協助業主完成出售。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綫租賃數據平台產生收益；(iii)根據彩生活住宅或彩生活車位模式協助物業發展商出售其資產，並就每宗成功交易收取若干數額的款項。

辦公室分租及其他增值服務

辦公室分租及其他增值服務包括(i)辦公室分租服務；(ii)購物協助；(iii)能源管理服務；(iv)其他增值服務。

工程服務

本集團透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務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。

管理層討論及分析

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，落地社區E化服務奠定了硬件基礎條件。

截至2018年6月30日止六個月，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、同時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)。

工程服務的服務範圍

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。

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。

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。隨著彩生活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，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。

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。

管理層討論及分析

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，包括安裝節能設施及設備租賃服務。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。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自 (i) 物業管理服務；(ii) 社區租賃、銷售及其他增值服務；及 (iii) 工程服務。截至2018年6月30日止六個月，總收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣746.6百萬元增加約135.3%至約人民幣1,756.9百萬元。

收益增長主要歸功於 (i) 收購萬象美導致產生收益的總建築面積大幅增加；及 (ii) 本集團社區租賃、銷售及其他增值服務及工程服務拓展。

一 物業管理服務

期內，物業管理服務所得收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣576.3百萬元增加約154.6%至約人民幣1,467.1百萬元。

有關增長主要歸功於：

- (a) 主要由於收購萬象美帶動產生收益的總建築面積增加，按包幹制收取服務費的收益增加約人民幣776.9百萬元至約人民幣1,203.8百萬元。於2018年6月30日，按包幹制產生收益的總建築面積由2017年同日約52.6百萬平方米增加約59.2百萬平方米至約111.8百萬平方米；
- (b) 按酬金制提供物業管理服務的收益輕微增加人民幣1.0百萬元。於2018年6月30日，按酬金制產生收益的總建築面積由2017年同日約214.7百萬平方米輕微增加約0.1百萬平方米至約214.8百萬平方米；
- (c) 截至2018年6月30日止六個月，來自提供預售服務收取的服務費的收益較截至2017年6月30日止六個月增加約人民幣135.1百萬元至約人民幣177.8百萬元，主要由於收購萬象美時購入的預售服務合約；
- (d) 來自根據顧問服務合約收取的費用的收益減少約人民幣22.3百萬元至約人民幣2.6百萬元，此乃由於在完成收購萬象美後，深圳市開元國際物業管理有限公司與萬象美之間的顧問合約對銷，以及萬象美產生收益的總建築面積轉撥至按包幹制或預售服務產生收益的總建築面積。

管理層討論及分析

— 社區租賃、銷售及其他增值服務

期內，社區租賃、銷售及其他增值服務所得收益由2017年同期約人民幣110.8百萬元增加約91.6%至約人民幣212.3百萬元。

社區租賃、銷售及其他增值服務增長主要歸功於：

- (a) 截至2018年止六個月，受惠於彩之雲平台用戶群快速擴張，來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費增加約人民幣38.2百萬元。因此，截至2018年6月30日止六個月，來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件所得收益增至約人民幣99.1百萬元，較截至2017年6月30日止六個月約人民幣61.0百萬元增加約62.5%；
- (b) 截至2018年6月30日止六個月，銷售及租賃協助收入增至約人民幣46.9百萬元，較截至2017年6月30日止六個月約人民幣10.6百萬元增加約人民幣36.3百萬元，主要源自有關彩生活車位的銷售協助服務。
- (c) 其他增值服務收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣20.2百萬元增加約人民幣26.5百萬元至截至2018年6月30日止六個月約人民幣46.7百萬元，歸功於彩生活社區生態圈華東中心的辦公室分租服務。
- (d) 公共空間租賃協助服務收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣19.0百萬元輕微增加約人民幣0.7百萬元至期內約人民幣19.7百萬元。

— 工程服務

期內，工程服務所得收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣59.6百萬元增加約29.9%至約人民幣77.4百萬元。

- (a) 設備安裝服務收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣15.1百萬元增加約人民幣29.5百萬元至截至2018年6月30日止六個月約人民幣44.6百萬元，主要由於與彩生活車位有關的停車場升級計劃的業務表現強勁。
- (b) 租賃節能裝置及能源管理平台服務費的收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣5.9百萬元輕微增加約人民幣1.9百萬元至期內約人民幣7.8百萬元。
- (c) 維修及保養服務由截至2017年6月30日止六個月約人民幣20.4百萬元減少約人民幣12.5百萬元至期內人民幣7.9百萬元，此乃由於本集團逐漸分包其維修及保養服務。
- (d) 設備租賃收入輕微減少約人民幣1.0百萬元至約人民幣17.2百萬元。

管理層討論及分析

銷售及服務成本

本集團的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、保安攝錄機電纜、管道及其他)、公用設施成本、折舊與攤銷及其他。大部分成本涉及按包幹制計費的物業管理服務及與物業發展商訂約的預售服務。期內，銷售及服務成本由截至2017年6月30日止六個月約人民幣407.1百萬元增加約179.4%至約人民幣1,137.3百萬元，增加主要由於收購按包幹制提供物業管理服務及預售服務的萬象美。

毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2017年6月30日止六個月約人民幣339.5百萬元增加約人民幣280.1百萬元至約人民幣619.6百萬元。毛利增幅與所有分部的收益增幅相若。

期內，整體毛利率由截至2017年6月30日止六個月約45.5%減少10.2個百分點至約35.3%，主要由於本集團提供服務的組合因收購萬象美而出現變動，萬象美主要從事按包幹制提供物業管理服務及預售服務，毛利率相對較低。

(i) 物業管理服務

期內，物業管理服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的約36.4%減少6.1個百分點至約30.3%，主要由於按包幹制提供物業管理服務，毛利率較低(於報告期間為25.7%)；此外，按包幹制提供的物業管理服務收入佔整體物業管理服務收入的比例由74.1%增至82.1%。惟包幹制毛利由截至2017年6月30日止六個月人民幣94.4百萬元增至期內人民幣309.7百萬元。

(ii) 社區租賃、銷售及其他增值服務

期內，社區租賃、銷售及其他增值服務分部的毛利由截至2017年6月30日止六個月約人民幣93.6百萬元增加約62.8%至約人民幣152.4百萬元。來自網上推廣服務及租賃信息系統軟件的使用費(佔社區租賃、銷售及其他增值服務收益的46.7%)毛利由截至2017年6月30日止六個月約人民幣59.5百萬元增加約65.9%至期內約人民幣98.7百萬元，主要由於用戶群快速擴張。

毛利率由截至2017年6月30日止期間84.5%減少12.7個百分點至期內71.8%。減少主要由於若干新增及多元化業務的毛利率相對較低。

(iii) 工程服務

期內，工程服務分部的毛利率由截至2017年6月30日止六個月約60.8%下降30.5個百分點至約30.3%，減少主要由於毛利較低的安裝服務佔總工程服務收益的比例增加。

管理層討論及分析

其他盈利及虧損

本集團於本期間的其他虧損淨額約為人民幣22.6百萬元(2017年6月30日：盈利淨額人民幣2.5百萬元)。此乃由於以美元及港元計值的外幣貸款產生匯兌虧損人民幣21.2百萬元。

其他收入

期內，本集團的其他收入約為人民幣26.2百萬元，較截至2017年6月30日止六個月約人民幣18.5百萬元增加約41.6%，主要由於利息收入約人民幣15.5百萬元。

銷售及分銷開支

期內銷售及分銷開支約為人民幣20.4百萬元，較截至2017年6月30日止六個月約人民幣11.4百萬元增加約78.9%，增加主要由於彩生活車位及彩惠人生推廣開支增加。

行政開支

本集團繼續收緊成本監控措施。本集團行政開支由截至2017年6月30日止六個月約人民幣147.2百萬元增加約43.8%至期內約人民幣211.7百萬元。行政開支增加乃主要由於(i)無形資產攤銷由截至2017年6月30日止六個月約人民幣14.0百萬元增加人民幣54.6百萬元至期內約人民幣68.6百萬元，主要由於收購萬象美；(ii)隨著本集團業務規模擴張，配合本集團因收購萬象美及其社區租賃、銷售及其他增值服務發展而不斷增長的自管總建築面積，本集團就總部管理職能、協同效應及其他中央控制職能留聘更多管理職能人員，以致增加約人民幣25.9百萬元；及(iii)以股份支付的開支由截至2017年6月30日止六個月約人民幣22.4百萬元減少約人民幣15.9百萬元至期內約人民幣6.5百萬元。

按酬金制向住宅社區支收的開支

期內，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支約為人民幣39.0百萬元，較截至2017年6月30日止六個月約人民幣37.8百萬元增加約3.2%，主要由於本集團管理的總建築面積增加導致所回收成本同步增加。本集團集中管控的服務(例如財務會計、人力資源、業務營運、法律服務)，繼而導致向社區層面支收的有關開支相應增加。

融資成本

期內，本集團的融資成本約為人民幣156.7百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣49.2百萬元增加約218.5%，主要歸因於發行資產抵押證券及其他借款增加，包括由前合營企業合夥人深圳萬象提供並在收購深圳萬象及萬象美後承擔的貸款人民幣1,000.0百萬元。

管理層討論及分析

購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

於2014年9月29日、2015年4月30日及2016年3月18日，本公司分別向其僱員、董事及本公司附屬公司若干少數股東授出45,000,000份、25,000,000份及34,247,488份購股權，行使價分別為每份6.66港元、11.00港元及5.76港元。自截至2018年6月30日止六個月的損益表扣除的購股權開支約為人民幣6.5百萬元。

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2017年6月30日止六個月的虧損約人民幣2.9百萬元增至期內錄得收益約人民幣4.8百萬元，主要由於添置投資物業，以及相關投資物業的市值上升。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2017年6月30日止六個月約人民幣55.9百萬元增加約11.8%至期內約人民幣62.5百萬元，增加主要由於企業所得稅即期稅項由截至2017年6月30日止六個月約人民幣62.1百萬元增加約33.3%至約人民幣82.8百萬元。

貿易應收款項及其他應收款項以及預付款項

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

於2018年6月30日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣625.5百萬元，較2017年12月31日約人民幣549.3百萬元增加約人民幣76.2百萬元，增加乃由於期內本集團實際產生收入的總建築面積顯著增長。

其他應收款項及預付款項由2017年12月31日約人民幣478.6百萬元微跌人民幣4.6百萬元至2018年6月30日約人民幣474.0百萬元，減少主要由於：(i) 合作夥伴及供應商支付的按金增加約人民幣46.5百萬元；(ii) 向供應商預付的款項減少約人民幣99.7百萬元，主要由於期內動用預付款項；(iii) 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增加約人民幣9.5百萬元；(iv) 來自附屬公司前股東應收款項減少約人民幣8.6百萬元，主要由於前股東還款；(v) 因本集團業務擴張使其他應收款項增加約人民幣47.7百萬元。

管理層討論及分析

代表住戶付款／收款

代表住戶付款／收款指本集團所管理住宅社區的物業管理處及業主的往來賬戶。由於此等住宅社區的物業管理處並無獨立法人身份地位，故一般並無獨立銀行賬戶。就住宅社區的日常管理而言，該等物業管理處的所有交易（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。應收住宅社區的物業管理處及業主款項的結餘淨額指本集團代表住宅社區及住戶支付的公共事業費用及開支超出向該住宅社區住戶收取的物業管理費及住戶承擔的公共事業費用。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及公共事業費用以及住戶墊付的公共事業費用超出本集團代表住宅社區支付的開支。

代表住戶付款的結餘增加及代表住戶收款的結餘增加，主要由於本集團產生收益的總建築面積不斷增長，加上本集團管理系統內新訂立的項目與物業管理費及公共事業費用收款日期及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以及應計款項

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、代表網上平台商戶收款、已收按金、應計員工成本、提供退休福利供款、其他應付稅項以及其他應付款項及應計款項等項目，詳情如下：

- (1) 貿易應付款項由2017年12月31日約人民幣284.2百萬元增至2018年6月30日約人民幣482.5百萬元，主要由於本集團彩生活車位錄得增長。
- (2) 其他應付款項及應計款項由2017年12月31日約人民幣1,207.8百萬元減少至2018年6月30日約人民幣758.7百萬元，主要由於：(i) 因自2018年1月1日起應用香港財務報告準則第15號後客戶墊款人民幣453.7百萬元入賬列作「合約負債」；及(ii) 期內因結算派付予員工的表現花紅而導致應計員工成本減少約人民幣43.1百萬元。

管理層討論及分析

現金狀況

於2018年6月30日，本集團的現金總額(包括受限制銀行存款)由2017年12月31日約人民幣2,224.7百萬元增加約51.4%至約人民幣3,367.2百萬元。在本集團的現金總額中，受限制銀行存款約人民幣377.2百萬元(2017年12月31日：約人民幣377.2百萬元)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2018年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.3倍(2017年12月31日：1.6倍)。

匯率風險

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2018年6月30日止六個月，人民幣兌美元及港元匯率大幅下跌，因此產生匯兌虧損人民幣21.2百萬元。

僱員及薪酬政策

於2018年6月30日，撇除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有13,096名僱員(2017年12月31日：約7,213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。

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、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。

企業管治守則

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納聯交所《證券上市規則》（「**上市規則**」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）的守則條文。於截至2018年6月30日止六個月整個期間，董事會認為，除以下的偏離事項外，本公司一直遵守企業管治守則項下所有守則條文：

就企業管治守則的守則條文E.1.2而言，薪酬委員會的主席以及審核委員會及提名委員會的成員因其他業務承諾而並無出席於2018年5月29日舉行的本公司股東週年大會（「**股東週年大會**」），且並無委任代表出席股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

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

企業管治及其他資料

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

薪酬委員會

本公司已成立根據企業管治守則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)就本公司有關本公司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；(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；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

本公司已成立根據企業管治守則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，而潘軍先生為提名委員會主席。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。

下文概列購股權計劃項下本公司購股權於截至2018年6月30日止六個月的變動詳情：

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2018年 1月1日 的結餘	購股權數目			於2018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
					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	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
				347,650				347,650		(2)
潘軍先生	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
林錦堂先生				347,650				347,650		(2)
	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)
周鴻禕先生	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)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
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)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
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)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
許新民先生	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)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
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	2015年4月30日	11.00	10.88	17,267,005	-	-	-	17,267,005	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	24,591,238	-	(5,894,400)	(22,200)	18,674,638	7.719	(4)
	2014年9月29日	6.66	6.66	14,122,748	-	(2,710,900)	-	11,411,848	7.979	(1)
				18,916,809		(3,390,776)		15,526,033	7.997	(2)及(5)
總計				80,678,480		(11,996,076)	(22,200)	68,660,204	-	

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將於2026年3月17日到期。
- (5) 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根據購股權計劃條款延展。

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

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

本公司向股份獎勵提供的初步金額為人民幣10,000,000元。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日本公司已發行股本約2%。

企業管治及其他資料

(iii) 年期

股份獎勵計劃有效期為自採納日期起計五年。

(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所需數目的股份。

(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。授出股份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。

於本報告日期，概無根據股份獎勵計劃授出或同意授出任何獎勵股份。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2018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。

企業管治及其他資料

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2018年6月30日止期間及於2018年6月30日分別約為人民幣32.5百萬元及約人民幣3.2百萬元。

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情況，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) 期內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) 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。期內，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2018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	71.81%
	實益擁有人 ⁽³⁾	1,098,940	0.08%
	家族權益 ⁽⁴⁾	450,000	0.03%
		954,037,199	71.92%
董東先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,026,300	0.08%
潘軍先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,255,440	0.09%
周鴻禕先生	實益擁有人 ⁽³⁾	360,000	0.03%
林錦堂先生	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.04%
譚振雄先生	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.04%
廖建文博士	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.04%
許新民先生	實益擁有人 ⁽³⁾	510,000	0.04%

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217,031,477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735,456,782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（詳情見下文「購股權計劃」分節）。
- (4) 該450,000股股份由唐先生的配偶Dai Minglei女士實益擁有。

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	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 ⁽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。有關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) 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2018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2018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)}	953,831,259	71.91%
Ice Apex	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	953,831,259	71.91%
Fantasy Pearl	實益擁有人 受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	1,343,000	0.10%
		952,488,259	71.81%
		953,831,259	71.91%
花樣年控股	實益擁有人 ⁽¹⁾ 其他權益 ⁽²⁾	735,456,782	55.45%
		217,031,477	16.36%
		952,488,259	71.81%
Splendid Fortune	實益擁有人 ⁽³⁾ 其他權益 ⁽⁴⁾	217,031,477	16.36%
		735,456,782	55.45%
		952,488,259	71.81%
蔚成	受控法團的權益 ^{(3)及(4)}	952,488,259	71.81%
中央匯金投資有限責任公司	受控法團的權益 ⁽⁵⁾	78,880,000	5.95%
Design Time Limited	實益擁有人	78,880,000	5.95%

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及曾寶寶女士亦被視為於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。
- (5) Design Time Limited由CCBI Investments Limited全資擁有，而CCBI Investments Limited則由建銀國際(控股)有限公司全資擁有。建銀國際(控股)有限公司由建行金融控股有限公司全資擁有，而建行金融控股有限公司則由建行國際集團控股有限公司全資擁有。建行國際集團控股有限公司由中國建設銀行股份有限公司全資擁有，而中國建設銀行股份有限公司則由中央匯金投資有限責任公司全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，中央匯金投資有限責任公司被視為於Design Time Limited所持本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2018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

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37至102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2018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

2018年8月22日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
商品及服務	3	1,689,379	717,189
租金		67,477	29,439
收益總額	4	1,756,856	746,628
銷售及服務成本		(1,137,266)	(407,080)
毛利		619,590	339,548
其他收益及虧損		(22,624)	2,479
其他收入		26,209	18,516
減值虧損·減撥回		(24,962)	(16,561)
銷售及分銷開支		(20,408)	(11,424)
行政開支		(211,659)	(147,200)
按酬金制向住宅社區支收的開支		38,981	37,765
融資成本		(156,663)	(49,183)
投資物業的公允值變動		4,765	(2,867)
分佔聯營公司業績		(908)	213
分佔合營企業業績		1,273	(45)
除稅前溢利		253,594	171,241
所得稅開支	5	(62,459)	(55,903)
期內溢利	6	191,135	115,338
其他全面收益(開支)：			
其後不會重新分類至損益的項目：			
指定為按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」) 的權益工具公允值變動		9,258	-
指定為按公允值計入其他全面收益的權益工具公允值變動的 遞延稅務影響		(2,315)	-
		6,943	-

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售投資的公允值變動		-	505
可供出售投資公允值變動的遞延稅務影響		-	(126)
		-	379
期內其他全面收益，減所得稅		-	379
期內全面收益總額		198,078	115,717
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		175,296	100,669
非控股權益		15,839	14,669
		191,135	115,338
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		182,239	101,048
非控股權益		15,839	14,669
		198,078	115,717
每股盈利 — 基本(人民幣分)	8	14.21	10.09
每股盈利 — 攤薄(人民幣分)	8	14.20	10.09

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	291,611	239,873
投資物業	10	71,946	70,554
於聯營公司的權益		41,622	23,692
於合營企業的權益		61,296	45,645
可供出售投資		–	148,457
指定為按公允值計入其他全面收益的權益工具		120,245	–
無形資產		1,205,887	1,274,453
商譽		2,211,701	2,208,089
合約資產	11	13,459	–
貿易應收款項	12	–	10,983
其他應收款項及預付款項	12	6,767	6,989
應收貸款	13	34,210	44,794
遞延稅項資產		44,963	37,342
應收一名董事款項	14	307	323
就收購附屬公司支付的按金		85,326	52,793
		4,189,340	4,163,987
流動資產			
存貨		252,391	7,331
合約資產	11	64,692	–
應收客戶合約工程款項		–	43,693
貿易應收款項	12	625,513	538,312
其他應收款項及預付款項	12	467,220	471,590
應收貸款	13	18,701	39,550
代表住戶付款	15	669,143	522,495
應收同系附屬公司款項	14	163,660	447,001
應收附屬公司非控股股東款項	14	128,231	113,153
應收關連方款項	14	21,194	15,477
應收聯營公司款項	14	9,245	27,567
應收合營企業款項	14	7,123	5,292
應收一名董事款項	14	60	60
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)的金融資產		69,358	191,898
質押銀行存款		377,175	377,175
銀行結餘及現金		2,990,052	1,847,528
		5,863,758	4,648,122

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
流動負債			
合約負債		468,791	–
應付客戶合約工程款項		–	13,778
貿易應付款項	17	482,473	284,159
其他應付款項及應計款項	17	758,656	1,207,825
代表住戶收款	18	262,015	382,355
應付同系附屬公司款項	19	443,806	12,740
應付附屬公司非控股股東款項	19	26,120	16,472
應付聯營公司款項	19	12,512	13,513
應付合營企業款項	19	11,017	7,153
應付關連方款項	19	22,709	–
稅項負債		131,248	179,000
一年內到期的借款	20	1,619,260	674,030
一年內到期的公司債券	21	129,267	16,300
一年內到期的已發行資產抵押證券	22	50,028	42,533
		4,417,902	2,849,858
流動資產淨值		1,445,856	1,798,264
總資產減流動負債		5,635,196	5,962,251
非流動負債			
遞延稅項負債		325,088	338,125
應付一間同系附屬公司款項	19	1,796	2,271
一年後到期的借款	20	1,681,853	1,395,170
一年後到期的公司債券	21	438,461	536,302
一年後到期的已發行資產抵押證券	22	252,988	185,204
非流動負債總額		2,700,186	2,457,072
資產淨值		2,935,010	3,505,179

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
資本及儲備			
股本	23	106,587	78,945
儲備		2,705,939	3,320,026
本公司擁有人應佔權益		2,812,526	3,398,971
非控股權益		122,484	106,208
權益總額		2,935,010	3,505,179

第37至102頁的簡明綜合財務報表於2018年8月22日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

唐學斌
董事

董東
董事

簡明綜合權益變動表

截至2018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24)	就股份 激勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註25)	按公允值 計入 其他全面 收益儲備/ 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2017年1月1日(經審核)	79,325	519,820	41,230	197,155	(9,010)	17,327	(52,989)	666,064	1,458,922	73,550	1,532,472
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	100,669	100,669	14,669	115,338
可供出售投資的公允值變動	-	-	-	-	-	505	-	-	505	-	505
可供出售投資公允值變動的遞延 稅務影響	-	-	-	-	-	(126)	-	-	(126)	-	(126)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	379	-	-	379	-	379
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	379	-	100,669	101,048	14,669	115,717
派予本公司股東的股息	-	(86,718)	-	-	-	-	-	-	(86,718)	-	(86,718)
購回股份後註銷	(199)	(8,960)	-	-	-	-	-	-	(9,159)	-	(9,159)
派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,803)	(5,803)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	951	951
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,884)	(6,884)
確認按股權結算以股份支付的款項 轉讓	-	-	4,008	22,397	-	-	-	(4,008)	22,397	-	22,397
於2017年6月30日(未經審核)	79,126	424,142	45,238	219,552	(9,010)	17,706	(52,989)	762,725	1,486,490	76,483	1,562,973
於2017年12月31日(經審核)	78,945	414,695	56,380	242,458	(9,010)	18,750	(52,989)	971,571	1,720,800	106,208	1,827,008
合併會計重列(附註1)	-	-	-	-	-	-	1,678,171	-	1,678,171	-	1,678,171
於2017年12月31日(經重列)	78,945	414,695	56,380	242,458	(9,010)	18,750	1,625,182	971,571	3,398,971	106,208	3,505,179
首次應用香港財務報告準則第9號 產生的影響(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	(7,607)	(7,607)	(263)	(7,870)
於2018年1月1日(經重列)	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
指定為按公允值計入其他全面收益的 權益工具公允值變動	-	-	-	-	-	9,258	-	-	9,258	-	9,258
指定為按公允值計入其他全面收益的 權益工具公允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(附註23(a))	19,575	887,650	-	-	-	-	(1,921,399)	-	(1,014,174)	-	(1,014,174)
發行新股份(附註23(b))	7,066	345,230	-	-	-	-	-	-	352,296	-	352,296
於購股權行使時發行股份	1,001	92,197	-	(32,708)	-	-	-	-	60,490	-	60,490
派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,612)	(1,612)
收購附屬公司(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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24)	-	-	-	6,548	-	-	-	-	6,548	-	6,548
轉讓	-	-	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

簡明綜合權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

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) 合併儲備人民幣243,228,000元源自於2018年合併共同控制實體。有關合併共同控制實體的詳情載於附註1。

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
經營所得(所用)現金		185,898	(32,597)
已付企業所得稅(「企業所得稅」)		(130,561)	(49,351)
經營活動所得(所用)現金淨額		55,337	(81,948)
投資活動			
已收利息		15,523	13,390
質押銀行存款減少		–	120,499
就收購附屬公司已付的按金		(38,122)	(127,352)
清償收購附屬公司的應付代價		–	(2,691)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	26	215	8,556
出售一間附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)		–	4,839
出售附屬公司部分權益以致失去控制權		–	1,128
出售物業、廠房及設備所得款項		–	3,587
購買物業、廠房及設備		(83,969)	(50,070)
出售投資物業所得款項		4,963	24,553
購買可供出售投資		–	(782)
購買指定為按公允值計入其他全面收益的權益工具		(22,530)	–
出售指定為按公允值計入其他全面收益的權益工具所得款項		60,000	–
向聯營公司及合營企業注資		(33,216)	(15,941)
墊付應收貸款		(7,951)	(55,508)
應收貸款還款		39,384	65,525
向同系附屬公司作出的墊款		(100,065)	(69,498)
同系附屬公司還款		417,136	–
向附屬公司非控股股東墊款		(18,844)	(18,888)
附屬公司非控股股東還款		4,525	15,365
向關連方墊款		(8,025)	(4,279)
關連方還款		3,777	–
向聯營公司墊款		(1,218)	(14,447)
聯營公司還款		19,540	–
向合營企業墊款		(7,123)	–
合營企業還款		5,292	–
一名董事還款		16	13
投資活動所得(所用)現金淨額		249,308	(102,001)

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
已付利息	(131,738)	(37,877)
償還已發行資產抵押證券本金	(27,500)	(25,000)
發行資產抵押證券所得款項淨額	98,236	–
新籌集借款	1,848,671	253,042
償還銀行借款	(637,981)	(161,323)
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	3,361	39,554
向同系附屬公司還款	(2,432)	(1,103)
合營企業提供的墊款	4,242	–
向合營企業還款	(378)	–
聯營公司提供的墊款	483	9,062
向聯營公司還款	(1,484)	–
附屬公司非控股股東提供的墊款	12,514	–
向附屬公司非控股股東還款	(3,069)	(6,400)
關連方提供的墊款	22,709	–
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	60,490	–
來自若干附屬公司非控股股東的注資	2,795	–
派付予若干附屬公司非控股股東的股息	(1,612)	(5,803)
派付予本公司股東的股息	(166,237)	(86,718)
購回股份的付款	–	(9,159)
融資活動所得(所用)現金淨額	837,879	(31,725)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,142,524	(215,674)
期初現金及現金等價物	1,847,528	754,837
期末現金及現金等價物， 呈列為銀行結餘及現金	2,990,052	539,163

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準

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

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

根據本集團、花樣年控股及花樣年控股旗下若干附屬公司(本集團除外)(連同花樣年控股統稱為「花樣年集團」)訂立日期為2017年11月14日的一系列協議，內容有關向本集團轉讓深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(「深圳萬象」)100%實益權益及萬象美物業管理有限公司(「萬象美」)100%股權(統稱為「目標集團」)(「交易」)。交易代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元及向花樣年控股發行231,500,000股本公司普通股。交易於2018年3月完成。截至2018年6月30日，本公司已結清現金代價人民幣595,487,000元，餘下代價人民幣418,687,000元計入應付同系附屬公司款項。目標集團的主要業務為於中國提供物業管理服務。

於2017年12月29日前，深圳萬象入賬列作花樣年控股的合營企業，原因是所有策略性財政及經營決策均須獲全體合營企業合夥人一致同意批准。萬象美由深圳萬象持有99%權益，因此入賬列作深圳萬象的附屬公司。萬象美餘下1%股權由花樣年控股直接持有，並入賬列作花樣年集團的可供出售投資。

於2017年12月29日，花樣年集團收購深圳市嘉信諮詢服務有限公司(「深圳嘉信」，為深圳萬象的有限合夥人)100%股權。同日，花樣年集團與其他合夥人訂立補充合夥協議，內容有關修訂深圳萬象合作協議條款。根據補充協議，深圳萬象的投資委員會(負責指導對深圳萬象投資決策及回報構成重大影響的相關活動的監管機關)由五名成員組成，當中花樣年集團及其他合夥人可分別委任三名及兩名成員，而其他有限合夥人的注資回報亦由每年4.379%變為每年8.630%。相關活動須全體成員一致同意批准，然而，其他合夥人承諾，深圳萬象的投資委員會中由其委任的兩名成員不會投票反對由花樣年控股委任的三名成員，除非深圳萬象未有根據還款時間表向其他合夥人支付固定回報。因此，花樣年集團取得深圳萬象100%實益權益及萬象美100%股權。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

根據合併會計法，按照會計指引第5號*共同控制下合併的合併會計法*所載指引，綜合財務報表納入進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務於最初被控制方控制時已合併。

綜合財務報表乃按以下基準編製：

- (i) 目標集團的資產淨值按從花樣年控股(本集團除外)角度計算的現行賬面值綜合計算。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽或收購方於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債的公允值淨額的權益超逾成本的部份確認任何款項。從花樣年集團角度計算所收購目標集團資產淨值的賬面值與轉讓予花樣年集團的代價之間的差額於其他儲備中確認。
- (ii) 過往期間的綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表未有重列，原因是花樣年控股於2017年12月29日收購目標集團，故本公司董事認為，交易對本集團過往期間的財務表現及現金流量並無影響。於2017年12月31日的綜合財務狀況表已重列，以調整目標集團於2017年12月31日存在的資產及負債的賬面值，猶如該等實體或業務自其最初被花樣年控股控制當日已合併。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

上文所述重列對2017年12月31日綜合財務狀況表個別項目的影響如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原有呈列)	共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列) (附註)
非流動資產			
物業、廠房及設備	168,679	71,194	239,873
投資物業	70,554	–	70,554
於聯營公司的權益	23,692	–	23,692
於合營企業的權益	45,645	–	45,645
可供出售投資	148,457	–	148,457
無形資產	241,046	1,033,407	1,274,453
商譽	917,440	1,290,649	2,208,089
貿易應收款項	10,983	–	10,983
其他應收款項及預付款項	6,989	–	6,989
應收貸款	44,794	–	44,794
遞延稅項資產	37,342	–	37,342
應收一名董事款項	323	–	323
就收購附屬公司支付的按金	52,793	–	52,793
	1,768,737	2,395,250	4,163,987

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原有呈列)	共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列) (附註)
流動資產			
存貨	7,331	–	7,331
應收客戶合約工程款項	43,693	–	43,693
貿易應收款項	381,716	156,596	538,312
其他應收款項及預付款項	243,317	228,273	471,590
應收貸款	39,550	–	39,550
代表住戶付款	479,261	43,234	522,495
應收同系附屬公司款項	109,743	337,258	447,001
應收附屬公司非控股股東款項	113,153	–	113,153
應收關連方款項	15,477	–	15,477
應收聯營公司款項	27,567	–	27,567
應收合營企業款項	5,292	–	5,292
應收一名董事款項	60	–	60
按公允值計入損益的金融資產	191,898	–	191,898
質押銀行存款	377,175	–	377,175
銀行結餘及現金	856,680	990,848	1,847,528
	2,891,913	1,756,209	4,648,122

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原有呈列)	共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列) (附註)
流動負債			
應付客戶合約工程款項	13,778	–	13,778
貿易應付款項	221,172	62,987	284,159
其他應付款項及應計款項	560,285	647,540	1,207,825
代表住戶收款	222,546	159,809	382,355
應付同系附屬公司款項	12,740	–	12,740
應付附屬公司非控股股東款項	16,472	–	16,472
應付聯營公司款項	13,513	–	13,513
應付合營企業款項	7,153	–	7,153
稅項負債	179,000	–	179,000
一年內到期的借款	454,030	220,000	674,030
一年內到期的公司債券	16,300	–	16,300
一年內到期的已發行資產抵押證券	42,533	–	42,533
	1,759,522	1,090,336	2,849,858
流動資產淨值	1,132,391	665,873	1,798,264
總資產減流動負債	2,901,128	3,061,123	5,962,251
非流動負債			
遞延稅項負債	79,773	258,352	338,125
應付一間同系附屬公司款項	2,271	–	2,271
一年後到期的借款	270,570	1,124,600	1,395,170
一年後到期的公司債券	536,302	–	536,302
一年後到期的已發行資產抵押證券	185,204	–	185,204
	1,074,120	1,382,952	2,457,072
資產淨值	1,827,008	1,678,171	3,505,179

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原有呈列)	共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列) (附註)
資本及儲備			
股本	78,945	-	78,945
儲備	1,641,855	1,678,171	3,320,026
本公司擁有人應佔權益	1,720,800	1,678,171	3,398,971
非控股權益	106,208	-	106,208
權益總額	1,827,008	1,678,171	3,505,179

附註：此乃作出應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第15號及第9號產生的調整前的金額。

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允值(如適用)計量。

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)產生的會計政策變動外，截至2018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本集團截至2017年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者一致。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

應用新訂香港財務報告準則及修訂本

於本中期期間，在編製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2018年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款的交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第9號金融工具一併應用的 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期的 年度改進的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓

新訂香港財務報告準則及修訂本已根據相關準則及修訂本的相關過渡條文應用，以致產生以下會計政策、呈報金額及／或披露變動。

2.1 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團從事提供物業管理服務、銷售及其他增值服務以及工程服務。提供服務的收益於完成履約責任的會計期間確認。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響已於2018年1月1日首次應用當日確認。於首次應用日期的差額(如有)於期初保留溢利確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅將該項準則追溯應用於在2018年1月1日尚未完成的合約。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號產生的主要會計政策變動

香港財務報告準則第15號引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：合約按履約責任分配交易價
- 第五步：於本集團完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時(即於特定履約責任相關商品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

履約責任指個別的商品及服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完成履行相關履約責任的進展而隨時間確認。

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號產生的主要會計政策變動(續)

隨時間確認收益：計量完全履行履約責任的進展

完全履行履約責任的進展乃根據投入法計量，即按本集團為履行履約責任的付出或投入相比履行有關履約責任的總預期投入為基準確認收益，最能說明本集團於轉讓商品或服務控制權的表現。

可變代價

就包含可變代價的合約而言，本集團使用(a)預期價值法或(b)最可能金額估計其有權收取的代價金額，取決於何種方法可更好預測本集團有權收取的代價金額。

只會於與可變代價相關的不確定因素其後獲解決，有關金額計入於未來很可能不會導致重大收益撥回時，可變代價的估計金額方計入交易價格。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新其對可變代價估計是否受限的評估)，以忠實反映報告期末當時情況及報告期內的情況變動。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾的性質是否為提供指定商品或服務本身的履約責任(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，本集團不會控制另一方提供的指定商品或服務。當本集團作為代理人行事時，則就為換取另一方安排提供指定商品或服務預期有權取得的任何收費或佣金金額確認收益。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概要

物業管理服務主要包括根據包幹制及酬金制提供的物業管理服務、交付前服務及顧問服務協議。就物業管理服務而言，本集團按月／定期就所提供服務收取固定費用，並按本集團有權開具發票並直接對應於履約價值的金額確認收益。

就來自以包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，當中本集團作為委託人行事，主要負責向業主提供物業管理服務，由於業主同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收業主費用為收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

就來自以酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團確認佣金(按已收或應收物業單位物業管理費總額的若干百分比計算)。由於業主委員會同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收業主委員會的費用為安排及監察其他供應商向業主委員會所提供服務的收益。

就交付前階段的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人並主要負責為物業發展商提供物業管理服務，由於物業開發商同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收物業開發商的費用為其收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

就顧問服務安排項下的住宅社區的顧問服務收入而言，本集團作為委託人並主要負責為物業管理公司提供顧問服務，由於物業管理公司同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收物業管理公司預先協定的費用為其收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

銷售及其他增值服務主要包括網上推廣服務的使用費、物業銷售及房地產代理服務及其他增值服務。本集團與客戶預先協定服務的固定費率，並按月／定期向客戶發出賬單，該等賬單將因應該月／期間的實際服務水平而有所不同。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

就網上推廣服務及其他增值服務而言，由於客戶同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此收益在完成履約責任時隨時間確認。交易付款於完成履約責任時開具發票後到期。

就物業銷售而言，本集團向物業開發商購買物業並向客戶銷售物業。銷售物業收益於客戶取得物業控制權且本集團獲得現時收款權並很可能收取代價時確認。

對於房地產代理服務，本集團向物業開發商提供房地產代理服務。代理佣金於買方及賣方執行具有法律約束力的銷售協議並完成履約責任時確認。交易付款於完成履約責任時立即到期。

工程服務主要包括安裝服務、維修及保養服務以及節能服務。

就工程服務而言，本集團的履約產生或提升由客戶控制的資產或在建工程，由於產生或提升資產，因此本集團隨時間完成履約責任並確認收益，當中參照按截至報告期末的實際已產生成本佔各份合約估計成本總額百分比為基準所評估特定交易的完成情況。

應用香港財務報告準則第15號不會對截至2018年6月30日止六個月確認收益的時間及金額產重大影響。

下表概述於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第15號的影響。不受變動影響的個別項目未有包括在內。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

	附註	於2017年 12月31日 根據合併會計 重列的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	於2018年 1月1日 根據香港財務 報告準則第15號 的賬面值 人民幣千元 (附註d)
非流動資產				
合約資產	(a)	–	10,983	10,983
貿易應收款項	(a)	10,983	(10,983)	–
流動資產				
合約資產	(a), (b)	–	54,258	54,258
應收客戶合約工程款項	(b)	43,693	(43,693)	–
貿易應收款項	(a)	538,312	(10,565)	527,747
流動負債				
合約負債	(b), (c)	–	473,928	473,928
應付客戶合約工程款項	(b)	13,778	(13,778)	–
其他應付款項及應計款項	(c)	1,207,825	(460,150)	747,675

附註：

- (a) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，保留應收款項人民幣679,000元及將予發出發票人民幣20,869,000元(將於安裝服務保養期屆滿後解除)由貿易應收款項重新分類至合約資產。
- (b) 就過往根據香港會計準則第11號入賬的安裝合約而言，本集團應用投入法估計截至首次應用香港財務報告準則第15號當日完成的履約責任。應收/付客戶合約工程款項人民幣43,693,000元及人民幣13,778,000元分別重新分類至合約資產及合約負債。
- (c) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，過往計入其他應付款項及應計款項的客戶墊款人民幣460,150,000元重新分類至合約負債。
- (d) 本欄乃作出應用香港財務報告準則第9號產生的調整前的金額。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於2018年6月30日綜合財務狀況表各個別受影響項目的影響。不受變動影響的個別項目未有包括在內。

	附註	所呈報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	未有應用 香港財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元
非流動資產				
合約資產	(a)	13,459	(13,459)	—
貿易應收款項	(a)	—	13,459	13,459
流動資產				
合約資產	(a), (b)	64,692	(64,692)	—
應收客戶合約工程款項	(b)	—	52,798	52,798
貿易應收款項	(a)	625,513	11,894	637,407
流動負債				
合約負債	(b), (c)	468,791	(468,791)	—
應付客戶合約工程款項	(b)	—	15,073	15,073
其他應付款項及應計款項	(c)	758,656	453,718	1,212,374

附註：

- (a) 根據香港會計準則第18號，保留應收款項人民幣1,147,000元及未開單收益人民幣24,206,000元計入貿易應收款項。
- (b) 根據香港會計準則第11號，與安裝合約有關的合約資產及合約負債人民幣52,798,000元及人民幣15,073,000元分別於應收/付客戶合約工程款項中確認。
- (c) 根據香港會計準則第18號，客戶墊款人民幣453,718,000元計入其他應付款項及應計款項。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.2. 應用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」) 的影響及會計政策變動

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號產生的主要會計政策變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號及對其他香港財務報告準則作出的有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引進有關1)金融資產及金融負債的分類及計量；2)金融資產及其他項目(例如合約資產及應收租賃款項)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對並無於2018年1月1日(首次應用日期)終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，亦並無對已於2018年1月1日終止確認的工具應用有關規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初保留溢利中確認，毋須重列比較資料。

由於比較資料乃按照香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

金融資產的分類及計量

因客戶合約而產生的貿易應收款項初步按香港財務報告準則第15號計量。

所有符合香港財務報告準則第9號範圍的已確認金融資產其後按攤銷成本或公允值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股本投資。

符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 按目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生現金流量，且純粹作為本金及尚未償還本金的利息付款。

符合下列條件的債務工具其後按公允值計入其他全面收益計量：

- 藉收取合約現金流量及出售金融資產達到目的的業務模式持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生現金流量，且純粹作為本金及尚未償還本金的利息付款。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2. 應用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」)的影響及會計政策變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號產生的主要會計政策變動(續)

金融資產的分類及計量(續)

所有其他金融資產其後按公允值計入損益計量，例外情況為在首次應用／首次確認金融資產當日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，則本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股本工具的其後公允值變動。

此外，本集團可不可撤銷地指定符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益計量準則的債務投資為按公允值計入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配情況)。

指定為按公允值計入其他全面收益的股本工具

按公允值計入其他全面收益的股本工具投資初步按公允值加交易成本計量，其後按公允值計量，其公允值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於按公允值計入其他全面收益儲備累計；毋須作出減值評估。累計收益或虧損將不會重新分類至出售股本投資的損益，並將繼續於按公允值計入其他全面收益儲備持有。

當本集團根據香港財務報告準則第9號確認收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確代表收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收入」項目內。

按公允值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益計量準則的金融資產，按公允值計入損益計量。

於各報告期末，按公允值計入損益的金融資產按公允值計量，而任何公允值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

本公司董事根據2018年1月1日存在的事實及情況，審閱及評估本集團於該日的金融資產。本集團金融資產的分類及計量變動及其影響詳見附註2.2.2。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2. 應用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」)的影響及會計政策變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號產生的主要會計政策變動(續)

預期信貸虧損模式項下的減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括貿易應收款項、應收貸款、應收一名董事、同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營企業款項、代表住戶付款、其他應收款項、質押銀行存款及銀行結餘)、計入貿易應收款項的應收租賃款項及合約資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人的特定因素、整體經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團一直就從香港財務報告準則第15號產生且並無重大融資部分的貿易應收款項、計入貿易應收款項的應收租賃款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將使用適用組別的撥備矩陣進行集體評估及/或對具有大額結餘的債務人進行個別評估。

就所有其他工具而言，本集團計量與12個月預期信貸虧損相等的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初始確認以來出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2. 應用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」)的影響及會計政策變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號產生的主要會計政策變動(續)

預期信貸虧損模式項下的減值(續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的商業、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估的結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且具理據資料證明則另作別論。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期確定為具有低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借款人有強大能力於短期內達成其合約現金流量責任，及iii)長遠經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借款人達成其合約現金流量責任的能力，則債務工具確定為具有低信貸風險。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則本集團會視該債務工具具有低信貸風險。

本集團認為，倘工具逾期超過90天，則違約已經發生，除非本集團有合理且具理據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適則另作別論。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2. 應用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」)的影響及會計政策變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號產生的主要會計政策變動(續)

預期信貸虧損模式項下的減值(續)

計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就應收租賃款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港會計準則第17號租賃計量應收租賃款項時使用的現金流量一致。

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項、計入貿易應收款項的應收租賃款項、代表住戶付款及合約資產除外，當中相應調整透過虧損撥備賬確認。

於2018年1月1日，本公司根據香港財務報告準則第9號的規定使用毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理且具理據資料審閱及評估本集團現有金融資產的減值。評估結果及其影響詳見附註2.2.2。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.2. 應用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」)的影響及會計政策變動(續)

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要

下表說明根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號面臨預期信貸虧損的金融資產及其他項目於首次應用日期(即2018年1月1日)的分類及計量(包括減值)。

附註	香港會計 準則第39號/ 香港財務報告 準則第9號 所規定按 公允值計入 可供出售 投資 金融資產 損益的 金融資產		指定為按 公允值計入 其他全面 收益的 股本工具	按攤銷成本 計量的 金融資產 (過往分類 為貸款及 應收款項)	合約資產	遞延 稅項資產	按公允值 計入其他 全面收益 儲備/重估 儲備	保留溢利	非控股 權益
	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日的期末結餘									
— 根據香港會計準則第39號及 合併會計重列	148,457	191,898	-	4,028,998	-	37,342	18,750	971,571	106,208
首次應用香港財務報告準則第15號 產生的影響	-	-	-	(21,548)	65,241	-	-	-	-
首次應用香港財務報告準則第9號 產生的影響：									
重新分類									
自可供出售投資	(a) (148,457)	-	148,457	-	-	-	-	-	-
重新計量									
預期信貸虧損模式項下的減值	(c) -	-	-	(8,484)	(2,009)	2,623	-	(7,607)	(263)
於2018年1月1日的期初結餘	-	191,898	148,457	3,998,966	63,232	39,965	18,750	963,964	105,945

附註：

(a) 可供出售投資

本集團選擇於其他全面收益呈列其過往分類為可供出售投資的所有並非持作買賣的股本工具的公允值變動。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，人民幣148,457,000元由可供出售投資重新分類為指定為按公允值計入其他全面收益的股本工具，當中人民幣73,457,000元與過往根據香港會計準則第39號按成本減減值計量的無報價股本投資有關。於2018年1月1日，概無與過往按成本減減值列賬的無報價股本投資有關的公允值變動調整至指定為按公允值計入其他全面收益的股本工具及按公允值計入其他全面收益儲備。與過往按公允值列賬的投資有關的公允值收益人民幣18,750,000元繼續於按公允值計入其他全面收益儲備累計。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2. 應用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」)的影響及會計政策變動(續)

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要(續)

附註：(續)

(b) 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產為持作買賣證券及根據香港財務報告準則第9號須分類為按公允值計入損益的衍生工具。應用香港財務報告準則第9號並無對與該等資產有關的已確認金額構成任何影響。

(c) 預期信貸虧損模式項下的減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，當中就從香港財務報告準則第15號產生且並無重大融資部分的貿易應收款項、計入貿易應收款項的應收租賃款項及合約資產使用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，合約資產及貿易應收款項基於攤分信貸風險特徵分組。合約資產與未開單在建工程有關，並具有與同類合約的貿易應收款項大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損率與合約資產的虧損率合理相若。

按攤銷成本計量的其他金融資產虧損撥備主要包括質押銀行存款、銀行結餘、應收貸款、應收一名董事、同系附屬公司、本公司附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營企業款項、代表住戶付款及其他應收款項，按12個月預期信貸虧損計量，自初始確認以來信貸風險亦無大幅增加。

於2018年1月1日，已就保留溢利及非控股權益確認額外信貸虧損撥備人民幣7,870,000元(扣除遞延稅項影響)。額外信貸虧損撥備已就相關資產扣除。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.3 應用所有新訂準則所產生對期初簡明綜合財務狀況表的影響

由於上述本集團會計政策變動，因此期初簡明綜合財務狀況表須重列。下表顯示就各個別項目確認的調整。

	2017年			2018年
	12月31日	香港財務	香港財務	1月1日
	(於合併	報告準則	報告準則	(經重列)
	會計重列後)	第15號	第9號	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非流動資產				
物業、廠房及設備	239,873	-	-	239,873
投資物業	70,554	-	-	70,554
於聯營公司的權益	23,692	-	-	23,692
於合營企業的權益	45,645	-	-	45,645
指定為按公允值計入其他全面 收益的股本工具	-	-	148,457	148,457
可供出售投資	148,457	-	(148,457)	-
無形資產	1,274,453	-	-	1,274,453
商譽	2,208,089	-	-	2,208,089
合約資產	-	10,983	-	10,983
貿易應收款項	10,983	(10,983)	-	-
其他應收款項及預付款項	6,989	-	-	6,989
應收貸款	44,794	-	-	44,794
遞延稅項資產	37,342	-	2,623	39,965
應收一名董事款項	323	-	-	323
就收購附屬公司支付的按金	52,793	-	-	52,793
	4,163,987	-	2,623	4,166,610

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.3 應用所有新訂準則所產生對期初簡明綜合財務狀況表的影響(續)

	2017年			2018年
	12月31日	香港財務	香港財務	1月1日
	(於合併	報告準則	報告準則	(經重列)
	會計重列後)	第15號	第9號	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產				
存貨	7,331	-	-	7,331
合約資產	-	54,258	(2,009)	52,249
應收客戶合約工程款項	43,693	(43,693)	-	-
貿易應收款項	538,312	(10,565)	(1,557)	526,190
其他應收款項及預付款項	471,590	-	-	471,590
應收貸款	39,550	-	-	39,550
代表住戶付款	522,495	-	(6,927)	515,568
應收同系附屬公司款項	447,001	-	-	447,001
應收附屬公司非控股股東款項	113,153	-	-	113,153
應收關連方款項	15,477	-	-	15,477
應收聯營公司款項	27,567	-	-	27,567
應收合營企業款項	5,292	-	-	5,292
應收一名董事款項	60	-	-	60
按公允值計入損益的金融資產	191,898	-	-	191,898
質押銀行存款	377,175	-	-	377,175
銀行結餘及現金	1,847,528	-	-	1,847,528
	4,648,122	-	(10,493)	4,637,629

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.3 應用所有新訂準則所產生對期初簡明綜合財務狀況表的影響(續)

	2017年			2018年
	12月31日	香港財務	香港財務	1月1日
	(於合併	報告準則	報告準則	(經重列)
	會計重列後)	第15號	第9號	(經重列)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債				
合約負債	–	473,928	–	473,928
應付客戶合約工程款項	13,778	(13,778)	–	–
貿易應付款項	284,159	–	–	284,159
其他應付款項及應計款項	1,207,825	(460,150)	–	747,675
代表住戶收款	382,355	–	–	382,355
應付同系附屬公司款項	12,740	–	–	12,740
應付附屬公司非控股股東款項	16,472	–	–	16,472
應付聯營公司款項	13,513	–	–	13,513
應付合營企業款項	7,153	–	–	7,153
稅項負債	179,000	–	–	179,000
一年內到期的借款	674,030	–	–	674,030
一年內到期的公司債券	16,300	–	–	16,300
一年內到期的已發行資產抵押 證券	42,533	–	–	42,533
	2,849,858	–	–	2,849,858
流動資產淨值	1,798,264	–	(10,493)	1,787,771
總資產減流動負債	5,962,251	–	(7,870)	5,954,381

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.3 應用所有新訂準則所產生對期初簡明綜合財務狀況表的影響(續)

	2017年 12月31日 (於合併 會計重列後) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
非流動負債				
遞延稅項負債	338,125	-	-	338,125
應付一間同系附屬公司款項	2,271	-	-	2,271
一年後到期的借款	1,395,170	-	-	1,395,170
一年後到期的公司債券	536,302	-	-	536,302
一年後到期的已發行資產抵押 證券	185,204	-	-	185,204
	2,457,072	-	-	2,457,072
資產淨值	3,505,179	-	(7,870)	3,497,309
資本及儲備				
股本	78,945	-	-	78,945
儲備	3,320,026	-	(7,607)	3,312,419
本公司擁有人應佔權益	3,398,971	-	(7,607)	3,391,364
非控股權益	106,208	-	(263)	105,945
權益總額	3,505,179	-	(7,870)	3,497,309

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

3. 商品及服務收益

分拆收益

分部	截至2018年6月30日止六個月			
	物業管理 服務 人民幣千元	銷售及其他 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				
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
顧問服務費	2,612	—	—	2,612
	1,467,080	—	—	1,467,080
銷售及其他增值服務				
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				
安裝服務費	—	—	44,578	44,578
維修及保養服務	—	—	7,938	7,938
節能服務費	—	—	7,770	7,770
	—	—	60,286	60,286
	1,467,080	162,013	60,286	1,689,379
確認收益時間				
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2018年6月30日止六個月

3. 商品及服務收益(續)

分拆收益(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。

分部	截至2018年6月30日止六個月			
	物業管理 服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資料所披露收益				
外部客戶	1,467,080	212,328	77,448	1,756,856
分部間	395	55,746	8,703	64,844
	1,467,475	268,074	86,151	1,821,700
對銷	(395)	(55,746)	(8,703)	(64,844)
租賃收入調整	-	(50,315)	(17,162)	(67,477)
客戶合約收益	1,467,080	162,013	60,286	1,689,379

簡明綜合財務報表附註

截至2018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：

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	物業管理 服務 人民幣千元	社區租賃、 銷售及 其他服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收益	1,467,080	212,328	77,448	-	1,756,856
分部間收益	395	55,746	8,703	(64,844)	-
分部收益	1,467,475	268,074	86,151	(64,844)	1,756,856
分部溢利	248,820	150,245	20,107		419,172
投資物業公允值變動					4,765
按公允值計入損益的 金融資產的公允值變動					4,284
分佔聯營公司業績					(908)
分佔合營企業業績					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

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)

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

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2018年6月30日止六個月

5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	82,809	62,091
遞延稅項	(20,350)	(6,188)
	62,459	55,903

6. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017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	609,766	309,996
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	437	3,313
無形資產攤銷	68,566	14,033
物業、廠房及設備折舊	31,794	15,433
根據經營租賃就租賃物業下的最低租賃付款	22,409	21,139
按公允值計入損益的金融資產產生的收益淨額	(4,284)	(2,250)
商譽減值虧損(計入其他收益及虧損)	4,162	-
貿易應收款項及合約資產減值虧損	6,750	8,712
代表住戶付款減值虧損	18,212	7,849

7. 股息

於本中期期間，本公司已就截至2017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15.00港仙(相當於人民幣12.26分)(2016年：10.00港仙(相當於人民幣8.95分))。期內宣派及派付的末期股息總額為人民幣166,237,000元(2017年：人民幣86,718,000元)。

本公司董事不建議就截至2018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2018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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017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)	175,296	100,669
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,233,626	997,737
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	1,234,637	997,737

截至2017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購股權獲行使，原因是購股權行使價高於每股平均市價。

截至2018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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

9. 物業、廠房及設備

於本中期期間的物業、廠房及設備的變動概述如下：

	總計 人民幣千元
於2018年1月1日(經重列)	239,873
增添	83,969
出售	(437)
期內折舊	(31,794)
於2018年6月30日(未經審核)	291,611

10. 投資物業

	總計 人民幣千元
於2018年1月1日(經審核)	70,554
增添(附註)	1,590
於損益確認的公允值增加淨額	4,765
出售	(4,963)
於2018年6月30日(未經審核)	71,946

附註：截至2018年6月30日止六個月，根據與若干獨立物業開發商(全部均為本集團客戶)訂立之協議，該等客戶同意向本集團出售其物業，以清償結欠本集團之貿易應收款項人民幣1,590,000元。

本集團竣工投資物業於2018年6月30日的公允值乃基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於該日進行的估值而得出。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。估計物業的公允值時，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2018年6月30日止六個月

11. 合約資產

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
安裝服務	83,342
減：呆賬撥備	(5,191)
	78,151
分類為：	
非流動資產	13,459
流動資產	64,692
	78,151

合約資產主要涉及本集團就已完成但未開票工程收取代價的權利，有關權利取決於本集團於報告日期就安裝服務達成指定目標的未來表現。當有關權利成為無條件時，款項將由合約資產轉移至貿易應收款項。

減值評估詳情載於附註16。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

12. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項	669,002	567,188
保留應收款項	-	679
將予發出的發票	-	20,869
	669,002	588,736
減：呆賬撥備	(43,489)	(39,441)
	625,513	549,295
其他應收款項及預付款項		
按金	108,922	62,453
向員工墊款	57,635	40,787
向供應商預付款項	158,662	258,323
代表深圳市彩之家房地產策劃有限公司(「彩之家」) 就住宅及零售單位租賃協助服務應收客戶款項	34,895	25,418
應收附屬公司前任股東款項	5,248	13,870
其他	108,625	77,728
	473,987	478,579
	1,099,500	1,027,874
分類為：		
非流動		
貿易應收款項	-	10,983
其他應收款項及預付款項	6,767	6,989
	6,767	17,972
流動		
貿易應收款項	625,513	538,312
其他應收款項及預付款項	467,220	471,590
	1,092,733	1,009,902
	1,099,500	1,027,874

簡明綜合財務報表附註

截至2018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)

於報告期末按發票日期或即期票據日期(發票日期或即期票據日期為付款到期日)呈列貿易應收款項總額的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
0至30日	242,295	201,062
31至90日	175,136	134,940
91至180日	130,069	104,620
181至365日	62,560	57,666
1年以上	58,942	68,900
	669,002	567,188

根據貿易債務人之過往付款模式及本集團管理層之業內經驗，工具逾期超過90日即發生違約之推定被駁回。倘貿易應收款項逾期超過2年，則有關貿易應收款項被視為出現信貸減值。

減值評估詳情載於附註16。

13. 應收貸款

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
深圳乾訊科技有限公司(「深圳乾訊」)	(a)	-	13,000
上海銀灣生活網絡股份有限公司(「上海銀灣」)	(b)	32,500	32,500
其他	(c)	20,411	38,844
應收定息貸款		52,911	84,344
減：於非流動資產項下列示的金額		(34,210)	(44,794)
於流動資產項下列示的金額		18,701	39,550

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

13. 應收貸款(續)

附註：

- (a) 於過往年度，本集團就向深圳乾訊提供資金與深圳乾訊訂立貸款協議及補充協議，於2018年1月到期。深圳乾訊透過本集團的網上平台向住宅社區提供維修及保養服務。墊付予深圳乾訊的資金按年利率12%計息，並為無抵押。於本中期期間，應收貸款已悉數償還。
- (b) 於2016年，本集團就提供於2019年到期人民幣32,500,000元的資金與胡祝幫先生訂立協議。胡祝幫先生為與本集團合作進行基礎平台技術及生態系統垂直服務的上海銀灣的控股股東。墊付予上海銀灣的資金按年利率12%計息，並以上海銀灣的5.72%股權作抵押。
- (c) 於2017年及2018年，本集團就提供資金與多名獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款按年利率介乎10.5%至15.0%計息，並將於2019年4月至2022年11月到期。該等貸款以借款人的股權或獨立第三方所持有的物業及土地使用權作擔保及抵押。於2018年6月30日，人民幣18,701,000元(2017年12月31日：人民幣26,550,000元)於一年內到期及分類為流動資產，而人民幣1,710,000元(2017年12月31日：人民幣12,294,000元)於一年後到期及分類為非流動資產。

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、合營企業及一名董事款項

於報告期末，本集團有以下應收關連方的重大結餘：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	117,869	434,940
貿易性質	45,791	12,061
	163,660	447,001

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2018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、合營企業及一名董事款項(續)

於報告期末按發票日期(發票日期即付款到期日)呈列應收同系附屬公司貿易結餘的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
0至30日	15,020	1,437
31至90日	18,578	4,307
91至180日	5,876	-
1年以上	6,317	6,317
	45,791	12,061

根據同系附屬公司之過往付款模式及本集團管理層之業內經驗，工具逾期超過90日即發生違約之推定被駁回。倘應收同系附屬公司貿易結餘逾期超過2年，則被視為出現信貸減值。

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	128,231	113,153
應收關連方款項		
非貿易性質	14,250	10,002
貿易性質	6,944	5,475
	21,194	15,477

簡明綜合財務報表附註

截至2018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、合營企業及一名董事款項(續)

於報告期末按發票日期(發票日期即付款到期日)呈列應收關連方貿易結餘的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
91至180日	1,469	5,475
181至365日	5,475	-
	6,944	5,475

根據關連方之過往付款模式及本集團管理層之業內經驗，工具逾期超過90日即發生違約之推定被駁回。倘應收關連方貿易結餘逾期超過2年，則被視為出現信貸減值。

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	9,245	27,567
應收合營企業款項 非貿易性質	7,123	5,292
應收一名董事款項 非貿易性質		
— 非流動	307	323
— 流動	60	60
	367	383

於2018年6月30日，應收本公司董事唐學斌先生的款項人民幣367,000元(2017年12月31日：人民幣383,000元)指本集團就彼購買自有物業授出的房屋貸款。有關結餘按年利率5.4%計息。根據房屋貸款協議的條款，須於一年內償還的款項人民幣60,000元(2017年12月31日：人民幣60,000元)分類為流動資產，而須於一年後償還的款項人民幣307,000元(2017年12月31日：人民幣323,000元)則分類為非流動資產。

除上述應收一名董事款項外，與同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方的餘下非貿易結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

15. 代表住戶付款

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
代表住宅社區住戶付款		
— 按酬金制計算	603,399	490,289
— 按包幹制計算(附註)	154,386	101,876
— 按顧問服務安排計算(附註)	14,227	13,792
	772,012	605,957
減：呆賬撥備	(102,869)	(83,462)
	669,143	522,495

附註：於2018年6月30日，過往計入其他應收款項及預付款項的包幹制及顧問服務安排項下代表住戶付款目前獨立計入簡明綜合財務狀況表的「代表住戶付款」，致使以更佳方式呈列，而比較數字亦已重新分類，以配合本期間之呈列方式。

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

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括貿易應收款項、應收貸款、應收一名董事、同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營企業款項、代表住戶付款、其他應收款項、質押銀行存款及銀行結餘)、計入貿易應收款項的應收租賃款項及合約資產考慮減值評估。有關重大減值評估的詳情載列如下。

貿易應收款項及合約資產

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團以應收賬款的賬齡評估客戶減值，原因為該等客戶由眾多具有共同風險特徵的個人客戶組成，而有關特徵足以反映客戶根據合約條款償付所有到期款項的能力。下表提供於2018年6月30日根據撥備模型集體評估貿易應收款項及合約資產所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
0至30日	0.5%	309,133	1,546
31至90日	2.0%	179,192	3,584
91至180日	6.0%	130,572	7,834
181至365日	12.0%	64,466	7,736
1年以上	45.0%	62,178	27,980
		745,541	48,680

估計虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

簡明綜合財務報表附註

截至2018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)

貿易應收款項及合約資產(續)

貿易應收款項及合約資產的減值撥備

以下為貿易應收款項及合約資產於本中期期間的減值撥備變動。

	人民幣千元
於2018年1月1日的結餘(經重列)(附註)	43,007
撇銷金額	(1,077)
虧損撥備重新計量淨額	6,750
於2018年6月30日的結餘(未經審核)	48,680

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用過渡法，除合併會計重列外，不會重列比較資料。

代表住戶付款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團適時就代表住戶付款對客戶應用內部信用評級。本集團因應信貸風險將該等應收款項分為四類。

類別	類別分組定義
第一類	本集團已終止或計劃終止或不重續相關物業管理合約的社區，原因是其財務表現不符合本集團期望、款項已產生信貸減值及本集團認為實際收回款項的可能性較低。
第二類	本集團於物業交付至業主前為物業開發商提供交付前物業管理服務的社區，與個別住戶相比，物業開發商之違約風險較低，符合合約現金流量之能力較強。
第三類	管理辦事處應收住戶物業管理費超出相關社區代表住戶付款的社區。社區住戶分散，違約風險較低。
第四類	代表住戶付款超出管理辦事處應收住戶物業管理費的社區，表示代表住戶付款產生信貸減值。

簡明綜合財務報表附註

截至2018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)

代表住戶付款(續)

下表提供於2018年6月30日根據撥備模型集體評估代表住戶付款所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
第一類	95.0%	65,362	62,028
第二類	5.0%	76,726	3,836
第三類	1.0%	468,019	4,680
第四類	20.0%	161,627	32,325
		771,665	102,869

估計虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

代表住戶付款的減值撥備

	人民幣千元
於2018年1月1日的結餘(經重列)(附註)	90,389
撤銷金額	(5,732)
虧損撥備重新計量淨額	18,212
於2018年6月30日的結餘(未經審核)	102,869

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用過渡法，除合併會計重列外，不會重列比較資料。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

17. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	482,473	284,159
其他應付款項及應計款項		
代表網上平台商戶收款	16,388	3,055
客戶墊款	-	460,150
已收按金	319,525	302,347
其他應付稅項	66,730	70,480
應付租金	3,225	1,273
應計員工成本	130,095	173,162
退休福利供款撥備	140,902	130,861
就收購附屬公司應付代價	4,669	4,937
其他應付款項及應計款項	77,122	61,560
	758,656	1,207,825
	1,241,129	1,491,984

於報告期末按發票日期呈列貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
0至60日	346,005	177,014
61至180日	108,120	79,717
181至365日	26,649	18,395
1年以上	1,699	9,033
	482,473	284,159

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

18. 代表住戶收款

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
代表住宅社區住戶收款		
— 按酬金制計算	106,318	157,872
— 按包幹制計算(附註)	143,051	214,450
— 按顧問服務安排計算(附註)	12,646	10,033
	262,015	382,355

附註：於2018年6月30日，過往計入其他應付款項及應計款項的包幹制及顧問服務安排項下代表住戶收款目前獨立計入簡明綜合財務狀況表的「代表住戶收款」，致使以更佳方式呈列，而比較數字亦已重新分類，以配合本期間之呈列方式。

19. 應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方款項

於報告期末，本集團有以下應付關連方的重大結餘：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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(附註)	425,466	5,850
— 貿易性質	20,136	9,161
	445,602	15,011

附註：應付同系附屬公司款項其中人民幣418,687,000元指附註1及23(a)所載交易的應付代價。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

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

應付同系附屬公司的貿易結餘指同系附屬公司就提供預售服務及工程服務的墊款。

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
應付同系附屬公司款項		
— 非流動	1,796	2,271
— 流動	443,806	12,740
	445,602	15,011
	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付附屬公司非控股股東款項		
— 非貿易	26,120	16,472
應付聯營公司款項		
— 非貿易	12,512	13,513
應付合營企業款項		
— 非貿易	11,017	7,153
應付關連方款項		
— 非貿易	22,709	-

截至2016年12月31日止年度，本集團向本公司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」)借入人民幣15,360,000元以購買其設備。貸款按介乎13.2%至16.5%的年利率計息及於2016年7月15日至2021年10月15日到期。貸款由本公司一間附屬公司、附屬公司一名非控股股東及一名獨立第三方擔保。於2018年6月30日，應付深圳前海的結餘為人民幣3,378,000元(2017年12月31日：人民幣3,855,000元)。

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

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

20. 借款

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
有抵押銀行貸款	323,480	542,360
有抵押其他貸款	637,870	-
無抵押銀行貸款	290,163	437,621
無抵押其他貸款(附註)	2,049,600	1,089,219
	3,301,113	2,069,200
減：流動負債項下所示於一年內到期的款項	(1,619,260)	(674,030)
非流動負債項下所示款項	1,681,853	1,395,170

附註：其他貸款當中人民幣1,000,000,000元指前合營企業合夥人深圳萬象提供的貸款，按年利率8.63%計息。於附註1所載修訂深圳萬象合作協議條款後，前合營企業合夥人有權於深圳萬象獲取固定回報，並成為深圳萬象的資金提供者。

於本中期期間，本集團獲取新借款人民幣1,848,671,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣253,042,000元)，並償還借款人民幣637,981,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣161,323,000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。

21. 公司債券

公司債券於期內的變動載列如下：

	人民幣千元
於2018年1月1日(經審核)	552,602
已確認實際利息	21,826
支付利息	(6,700)
於2018年6月30日(未經審核)	567,728

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

21. 公司債券(續)

就報告目的作出的分析：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動	129,267	16,300
非流動	438,461	536,302
	567,728	552,602

22. 已發行資產抵押證券

資產抵押證券(「資產抵押證券」)於期內的變動載列如下：

	人民幣千元
於2018年1月1日(經審核)	227,737
於資產抵押證券發行日期的所得款項淨額	98,236
已確認實際利息	11,316
償還本金	(27,500)
支付利息	(6,773)
於2018年6月30日(未經審核)	303,016

就報告目的作出的分析：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動	50,028	42,533
非流動	252,988	185,204
	303,016	227,737

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

22. 已發行資產抵押證券(續)

於本中期期間，本公司全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司(「深圳彩生活」)根據證券化安排發行新資產抵押證券，抵押品為有關物業管理費的未來盈利，並由花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年中國」)擔保。資產抵押證券按1.8%折讓率發行，總面值為人民幣100,000,000元，按介乎6.5%至7.3%的年利率計算。根據證券化安排，本金及利息須每半年支付一次，到期日介乎2019年1月至2021年1月。實際年利率介乎6.9%至7.5%。

就金額為人民幣36,000,000元的部分資產抵押證券而言，於第二年末，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率，而資產抵押證券持有人可選擇(「認沽期權」)按本金面值向本集團售回全部或部分資產抵押證券。董事認為認沽期權於初步確認時及於2018年6月30日的公允值並不重大。

23. 股本

	附註	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股			
法定			
於2018年1月1日及2018年6月30日		50,000,000	5,000,000
已發行及繳足			
於2018年1月1日		995,741	99,574
共同控制下實體合併時發行股份及現金代價	(a)	231,500	23,150
配售新股份	(b)	87,246	8,725
行使購股權時發行股份		11,996	1,200
於2018年6月30日		1,326,483	132,649
			金額 人民幣千元
於簡明綜合財務報表列示：			
於2018年6月30日(未經審核)			106,587
於2017年12月31日(經審核)			78,945

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

23. 股本(續)

附註：

- (a) 根據本集團與花樣年集團訂立的買賣協議，交易代價透過向花樣年控股發行231,500,000股本公司普通股及現金人民幣1,014,174,000元(其中人民幣595,487,000元於本中期期間結清，餘額人民幣418,687,000元則確認為應付同系附屬公司款項(見附註19))償付。有關股份已於2018年3月7日發行，所發行股份按股份當日報價計算的公允值為1,122,775,000港元(相當於人民幣907,225,000元)。
- (b) 於2018年1月5日，本公司向現有股東發行87,246,000股新普通股，認購價為每股5.00港元。認購價較2018年1月5日(即認購協議日期)聯交所報收市價5.43港元折讓約7.92%。該等股份與其他已發行股份於各方面享有同等權益。

24. 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2018年 1月1日 尚未行使 千份	期內失效 千份	期內行使 千份	於2018年 6月30日 尚未行使 千份	
董事	2014年9月29日	不適用	520	-	-	520	
		29/9/2014 - 28/9/2015	1,064	-	-	1,064	
		29/9/2014 - 28/9/2016	1,064	-	-	1,064	
		29/9/2014 - 28/9/2017	548	-	-	548	
	2015年4月30日	30/4/2015 - 29/4/2016	436	-	-	436	
		30/4/2015 - 29/4/2017	435	-	-	435	
		30/4/2015 - 29/4/2018	435	-	-	435	
	2016年3月18日	18/3/2016 - 17/3/2017	427	-	-	427	
		18/3/2016 - 17/3/2018	426	-	-	426	
		18/3/2016 - 17/3/2019	426	-	-	426	
				5,781	-	-	5,781
	僱員及若干 附屬公司 非控股股東	2014年9月29日	不適用	5,346	-	(904)	4,442
29/9/2014 - 28/9/2015			11,078	-	(2,034)	9,044	
29/9/2014 - 28/9/2016			11,078	-	(2,034)	9,044	
29/9/2014 - 28/9/2017			5,611	-	(1,131)	4,480	
2015年4月30日		30/4/2015 - 29/4/2016	5,733	-	-	5,733	
		30/4/2015 - 29/4/2017	5,732	-	-	5,732	
		30/4/2015 - 29/4/2018	5,732	-	-	5,732	
2016年3月18日		18/3/2016 - 17/3/2017	8,196	(7)	(1,965)	6,224	
		18/3/2016 - 17/3/2018	8,196	(7)	(1,965)	6,224	
		18/3/2016 - 17/3/2019	8,195	(8)	(1,963)	6,224	
				74,897	(22)	(11,996)	62,879
總計				80,678	(22)	(11,996)	68,660

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

24. 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6,548,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣22,397,000元)。

於本中期期間，本公司授出的20,000份購股權已失效。

(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2018年 1月1日 尚未行使 千份	期內失效 千份	期內行使 千份	於2018年 6月30日 尚未行使 千份
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2018年及2017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2018年6月30日止六個月

25. 股份激勵計劃

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(「承授人」)採納一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，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6月30日及2017年12月31日，就該等股份支付的總代價人民幣9,010,000元自股東權益扣除。

於2018年6月30日，並無向本集團合資格僱員或顧問授出股份激勵計劃持有的股份。

26. 收購附屬公司

截至2018年6月30日止期間

所收購附屬公司名稱	成立／註冊	收購完成日期	所收購	代價
	成立地點		股本權益	
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

上述附屬公司自獨立第三方收購，主要從事提供物業管理服務，收購目的為擴展本集團物業管理服務。

已轉讓代價

人民幣千元

於過往年度支付的按金

5,589

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」項下確認為期內開支。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

26. 收購附屬公司(續)

截至2018年6月30日止期間(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
其他應收款項及預付款項	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)

於本中期期間，已收購應收款項(包括貿易應收款項、其他應收款項及預付款項、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)於收購日期的公允值為人民幣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
已轉讓代價	5,589
加：非控股權益	(483)
減：所收購可識別負債淨額的公允值	2,668
	7,774

收購附屬公司產生商譽乃由於業務合併成本包括控制權溢價。此外，就業務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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

26. 收購附屬公司(續)

截至2018年6月30日止期間(續)

收購產生的商譽(續)

於本中期期間，本集團已確認物業管理分部收購附屬公司的商譽人民幣7,774,000元。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅用途。就收購各附屬公司所產生非控股權益乃參照被收購方於收購日期的可識別資產／負債淨額比例計量。

收購產生的淨現金流入

人民幣千元

所收購銀行結餘及現金

215

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2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元
收益	555
期內溢利	224

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

26. 收購附屬公司(續)

截至2018年6月30日止期間(續)

倘上述收購於2018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2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元
收益	1,757,134
期內溢利	191,470

備考資料僅供說明，不一定為本集團於本中期期間原應達致的收益及經營業績(倘收購於2018年1月1日完成)的指標，亦不旨在作為未來業績的預測。

27. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期末，本集團就不可撤銷經營租賃項下樓宇承擔的未來最低租賃付款於以下期間到期：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	44,036	43,221
一年至五年	170,606	169,698
超過五年	352,856	375,614
	567,498	588,533

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

27. 經營租賃承擔(續)

本集團作為出租人

於報告期末，本集團就下列未來最低租賃付款與租戶或住宅社區訂約：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	125,953	99,038
一年至五年	297,640	266,398
超過五年	165,087	138,357
	588,680	503,793

28. 資本及其他承擔

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	59,610	2,120
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	34,895	23,066

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

29. 金融工具的公允值計量

按經常基準以公允值計量的本集團金融資產及金融負債公允值

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

- 第1級公允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級公允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)；及
- 第3級公允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。

	於下列日期的公允值		
	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允值層級
按公允值計入損益的金融資產	69,358	191,898	第3級
可供出售投資	-	148,457	第3級
指定為按公允值計入其他全面收益的股本工具	120,245	-	第3級

並非按經常基準以公允值計量的本集團其他金融資產及金融負債公允值

除下表所詳述者外，董事認為，於簡明綜合財務報表確認的按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

	公允值層級	2018年	2018年	2017年	2017年
		6月30日 賬面值 人民幣千元 (未經審核)	6月30日 公允值 人民幣千元	12月31日 賬面值 人民幣千元 (經審核)	12月31日 公允值 人民幣千元
非上市公司債券	第3級	567,728	574,644	552,602	569,672
已發行資產抵押證券	第3級	303,016	296,408	227,737	238,703

本集團管理層採用貼現現金流量分析估計按攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的公允值。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

30. 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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
工程服務收入		
同系附屬公司	39,095	4,373
聯營公司	44	166
預售服務收入		
同系附屬公司	89	2,670
顧問服務收入		
一名關連方、花樣年控股一間前合營企業	-	17,673
一間聯營公司	467	-

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

30. 關連方披露(續)

(a) 關連方交易(續)

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
網上推廣服務收入		
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	25,306	–
一間合營企業	3,438	–
一間同系附屬公司	–	20,986
節能服務收入		
一間聯營公司	–	38
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	–	102
租賃資訊系統軟件收入		
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	1,358	1,358
聯營公司	203	65
銷售及租賃協助		
同系附屬公司	7,176	–
社區租賃、銷售及其他服務分部包含的其他服務收入		
一間聯營公司	927	16
利息開支		
一間同系附屬公司	316	985
利息收入		
本公司董事唐學斌先生	9	9
同系附屬公司	–	2,587

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

30. 關連方披露(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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	9,346	7,433
僱傭後福利	299	260
以股份作出的付款	1,610	3,085
	11,255	10,778

31. 主要非現金交易

於本中期期間，本集團向花樣年集團收購萬象美。部分代價已透過向花樣年控股發行231,500,000股本公司普通股償付，詳情見附註1。



於中華人民共和國的公司總部

中國廣東省深圳市龍華區民治街道梅龍路與民旺路交界處

七星商業廣場寫字樓B1203-09

郵政編號: 518100 傳真: 86-755-3393 0881

電話: 4008-893-893 <http://gw.colourlife.com/>