

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



COLOUR LIFE SERVICES GROUP CO., LIMITED

彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

截至2019年6月30日止六個月 未經審核中期業績公告

摘要

- 期內，總收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣1,756.9百萬元增加約3.1%至約人民幣1,811.5百萬元。
- 期內，本公司擁有人佔溢利較2018年同期約人民幣175.3百萬元增加約23.2%至約人民幣215.9百萬元。
- 於2019年6月30日，本集團的總債務餘額約人民幣2,639.0百萬元（2018年12月31日：約人民幣3,659.7百萬元），降幅約為27.9%，資產負債率下降4.7個百分點至63.0%。
- 於2019年6月30日，本集團的平臺服務面積由2018年12月31日約1,122.3百萬平方米增加約83.2百萬平方米至約1,205.5百萬平方米。
- 基於對本集團核心價值的認可，本公司日期為2019年7月19日的公告披露，京東、360以5.22港元／股之價格分別認購71,149千股、22,956千股的新股份。交易完成後，京東（包括其關連方）及360（包括其關連方）將分別持有本集團5.00%和3.05%的股權。

彩生活服務集團有限公司（「本公司」或「彩生活」）董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019年6月30日止六個月（「本期間」或「期內」）的未經審核財務業績如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至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		1,797,238	1,689,379
租金		14,297	67,477
收益總額	3	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
預期信貸虧損模式項下減值虧損，減撥回		(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	4	(75,794)	(62,459)
期內溢利	5	234,940	191,135

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)
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		<u>233,521</u>	<u>198,078</u>
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
		<u>234,940</u>	<u>191,135</u>
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
		<u>233,521</u>	<u>198,078</u>
每股盈利－基本（人民幣分）	7	<u>16.25</u>	<u>14.21</u>
每股盈利－攤薄（人民幣分）	7	<u>16.25</u>	<u>14.20</u>

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		226,325	236,808
使用權資產		84,981	—
投資物業		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	8	6,033	6,286
應收貸款		25,463	35,868
遞延稅項資產		56,342	48,985
應收一間合營公司款項		81,505	81,505
就收購附屬公司支付的按金		9,898	69,834
		<u>4,393,333</u>	<u>4,282,730</u>
流動資產			
存貨		6,205	4,631
合約資產		61,014	57,761
貿易應收款項	8	804,467	629,710
其他應收款項及預付款項	8	593,029	714,564
應收貸款		227,582	211,343
代表住戶付款		845,857	778,617
應收同系附屬公司款項		131,192	172,299
應收附屬公司非控股股東款項		116,580	119,230
應收關連方款項		153,810	16,072
應收聯營公司款項		13,838	15,905
應收合營公司款項		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
		<u>4,631,603</u>	<u>5,783,563</u>

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日（續）

		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)
	附註		
流動負債			
合約負債		261,288	238,692
貿易應付款項	9	414,088	504,403
其他應付款項及應計款項	9	1,044,302	967,730
代表住戶收款		285,590	406,676
應付同系附屬公司款項		485,413	458,306
應付附屬公司非控股股東款項		46,511	38,561
應付聯營公司款項		20,495	19,971
應付合營公司款項		28,302	367
應付關連方款項		-	11,769
稅項負債		133,565	194,140
租賃負債		1,557	-
一年內到期的借款		410,393	1,362,868
一年內到期的公司債券		71,756	181,497
一年內到期的已發行資產抵押證券		215,421	208,636
		<u>3,418,681</u>	<u>4,593,616</u>
流動資產淨值		<u>1,212,922</u>	<u>1,189,947</u>
總資產減流動負債		<u>5,606,255</u>	<u>5,472,677</u>
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		727	1,282
租賃負債		10,492	-
一年後到期的借款		1,795,224	1,720,888
一年後到期的公司債券		146,190	134,004
一年後到期的已發行資產抵押證券		-	51,783
		<u>2,262,896</u>	<u>2,216,538</u>
非流動負債總額		<u>2,262,896</u>	<u>2,216,538</u>
資產淨值		<u><u>3,343,359</u></u>	<u><u>3,256,139</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日（續）

	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	106,800	106,800
儲備	<u>3,045,187</u>	<u>3,028,668</u>
本公司擁有人應佔權益	3,151,987	3,135,468
非控股權益	<u>191,372</u>	<u>120,671</u>
權益總額	<u><u>3,343,359</u></u>	<u><u>3,256,139</u></u>

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：

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

新訂香港財務報告準則及其修訂本已根據相關準則及修訂本的相關過渡條文應用，以致簡明綜合財務報表所載的會計政策、呈報金額及／或披露產生變動。

3. 分部資料

分部收益及業績

本集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析如下：

	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	<u>471,659</u>	<u>426,856</u>	<u>502,862</u>	<u>246,461</u>	<u>163,697</u>	<u>1,811,535</u>
分部溢利	<u>100,576</u>	<u>100,943</u>	<u>124,583</u>	<u>40,282</u>	<u>40,853</u>	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						<u>310,734</u>

3. 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	<u>446,669</u>	<u>393,978</u>	<u>558,109</u>	<u>204,088</u>	<u>154,012</u>	<u>1,756,856</u>
分部溢利	<u>103,594</u>	<u>101,939</u>	<u>130,480</u>	<u>41,261</u>	<u>41,898</u>	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						<u>(6,081)</u>
除稅前溢利						<u>253,594</u>

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。

3. 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	<u>1,510,817</u>	<u>200,413</u>	<u>100,305</u>	<u>1,811,535</u>
主要服務溢利	<u>248,885</u>	<u>135,245</u>	<u>23,107</u>	<u>407,237</u>
截至2018年6月30日止六個月 (未經審核)				
主要服務收益	<u>1,467,080</u>	<u>212,328</u>	<u>77,448</u>	<u>1,756,856</u>
主要服務溢利	<u>248,820</u>	<u>150,245</u>	<u>20,107</u>	<u>419,172</u>

4. 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)
	<u>75,794</u>	<u>62,459</u>

5. 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)

6. 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)。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>215,882</u>	<u>175,296</u>
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	<u>—</u>	<u>1,011</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,328,638</u>	<u>1,234,637</u>

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。

8. 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	<u>2,246</u>	<u>46,922</u>
	853,320	673,994
減：信貸虧損撥備	<u>(48,853)</u>	<u>(44,284)</u>
	<u>804,467</u>	<u>629,710</u>
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客戶款項	16,461	12,069
應收附屬公司前任股東款項	14,729	8,955
其他	<u>85,939</u>	<u>96,371</u>
	<u>599,062</u>	<u>720,850</u>
總計	<u><u>1,403,529</u></u>	<u><u>1,350,560</u></u>

8. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

	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)
分類為：		
非流動		
其他應收款項	<u>6,033</u>	<u>6,286</u>
流動		
貿易應收款項	804,467	629,710
其他應收款項及預付款項	<u>593,029</u>	<u>714,564</u>
	<u>1,397,496</u>	<u>1,344,274</u>
	<u><u>1,403,529</u></u>	<u><u>1,350,560</u></u>

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 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	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	<u>29,950</u>	<u>29,863</u>
	<u><u>804,467</u></u>	<u><u>629,710</u></u>

9. 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	<u>414,088</u>	<u>504,403</u>
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	<u>142,777</u>	<u>104,208</u>
	<u>1,044,302</u>	<u>967,730</u>
總計	<u><u>1,458,390</u></u>	<u><u>1,472,133</u></u>

以下為於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	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	<u>20,704</u>	<u>16,608</u>
	<u><u>414,088</u></u>	<u><u>504,403</u></u>

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。

特別需要強調的是，2019年7月19日本集團與JD.com的間接全資附屬公司（以下簡稱「京東」）和三六零安全科技股份有限公司的間接全資附屬公司（以下簡稱「360」）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（包括其關連方）及360（包括其關連方）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。

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，分別同比增長約16.4%和10.5%。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。

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	43 瑞金	85 青島	128 防城港	165 黔西南布依族 苗族自治州	202 晉城	243 株洲
1 深圳	44 文昌	86 紹興	129 德陽	166 南充	203 延安	244 輝縣
2 東莞	45 萍鄉	87 太倉	130 廣安		204 咸陽	245 漯河
3 佛山	46 樟樹	88 溫州	131 來賓	東北區	205 彭陽	246 湘潭
4 撫州	47 晉江	89 濟南	132 麗江	167 蓋州	206 楊凌	247 黃岡
5 贛州	48 福清	90 宿遷	133 綿陽	168 哈爾濱	華北區	248 常德
6 廣州	49 江門	91 泰安	134 平南	169 葫蘆島	207 北京	249 荊州
7 河源	50 保亭黎族 苗族自治縣	92 荷澤	135 遂寧	170 瀋陽	208 秦皇島	250 婁底
8 惠州		93 淮北	136 銅仁	171 鐵嶺	209 天津	251 洛陽
9 景德鎮	51 瓊海	94 金華	137 宜州	172 營口	210 石家莊	252 武岡
10 南昌	52 茂名	95 聊城	138 重慶	173 調兵山	211 包頭	253 隨州
11 南康	53 潮州	96 台州	139 資陽	174 本溪	212 通遼	254 南陽
12 莆田		97 太和	140 安順	175 長春	213 烏海	255 滎陽
13 清遠	華東區	98 棗莊	141 北海	176 盤錦	214 太原	256 商丘
14 上饒	54 常州	99 濰坊	142 廣漢	177 大連	215 唐山	257 恩施
15 陽江	55 東台	100 東營	143 昆明	178 牡丹江	216 呼倫貝爾	258 焦作
16 宜春	56 高郵	101 德州	144 廣元	179 雞西	217 烏蘭察布	259 襄樊
17 鷹潭	57 淮安	102 寧波	145 內江	180 齊齊哈爾	218 廊坊	260 衡陽
18 中山	58 江陰	103 壽光	146 都勻	181 大慶	219 大同	261 濟源
19 珠海	59 句容	104 新沂	147 福泉	182 佳木斯	220 保定	262 潛江
20 廈門	60 連雲港	105 日照	148 龍裡縣	183 撫松	221 長治	263 周口
21 韶關	61 南京	106 曲阜	149 麻江縣	184 撫順	222 呼和浩特	264 駐馬店
22 鶴山	62 南通	107 馬鞍山	150 巴中	185 丹東	223 邢臺	265 孝感
23 泉州	63 上海	108 宜興	151 梧州	186 赤峰	224 承德	266 邵陽
24 三明	64 蘇州	109 泰州	152 畢節	187 四平	225 滄州	267 平頂山
25 漳州	65 無錫	110 余姚	153 峨眉山		226 忻州	268 十堰
26 南雄	66 蕪湖	111 諸暨	154 樂山	西北區	227 呂梁	269 懷化
27 龍巖	67 鹽城	112 荷澤	155 六盤水	188 西安	228 任丘	270 宜化
28 九江	68 揚州	113 黃山	156 黔東南苗族 侗族自治州	189 銀川		271 吉首
29 南平	69 常熟	114 樂東		190 蘭州	華中區	272 永州
30 新餘	70 昆山	115 銅陵	157 欽州	191 韓城	229 長沙	273 汝州
31 肇慶	71 徐州	116 安慶	158 文山	192 西寧	230 新鄉	274 鄂州
32 海口	72 杭州		159 玉林	193 榆林	231 益陽	275 咸寧
33 儋州	73 滁州	西南區	160 宜賓	194 寶雞	232 鄭州	276 京山
34 福州	74 湖州	117 成都	161 湄潭	195 安康	233 武漢	277 黃石
35 汕頭	75 阜陽	118 柳州	162 西雙版納	196 平涼	234 郴州	
36 湛江	76 嘉興	119 大理	163 眉山	197 漢中	235 開封	
37 井岡山	77 臨沂	120 桂林	164 黔南布依族 苗族自治州	198 渭南	236 安陽	
38 豐城	78 煙臺	121 南寧		199 烏魯木齊	237 襄陽	
39 吉安	79 鎮江	122 自貢		200 巴彥淖爾	238 荊門	
40 梅州	80 淄博	123 崇左		201 伊犁州	239 濮陽	
41 漳平	81 蚌埠	124 百色			240 宜昌	
42 三亞	82 合肥	125 貴港			241 岳陽	
	83 濟寧	126 遵義			242 張家界	
	84 六安	127 貴陽				

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⁾	<u>552,143</u>	<u>2,777</u>	<u>11,345</u>	<u>47</u>	<u>391,989</u>	<u>2,435</u>	<u>542,299</u>	<u>2,661</u>	<u>11,353</u>	<u>48</u>	<u>318,599</u>	<u>2,215</u>

附註：

- (1) 於2019年6月30日，本集團新進軍安慶。
- (2) 於2019年6月30日，本集團新進軍彭陽及楊凌。
- (3) 於2019年6月30日，本集團新進軍滄州、忻州、呂梁及任丘。
- (4) 於2019年6月30日，本集團新進軍京山及黃石。
- (5) 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。

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	<u>552,143</u>	<u>2,777</u>	<u>11,345</u>	<u>47</u>	<u>391,989</u>	<u>2,435</u>	<u>542,299</u>	<u>2,661</u>	<u>11,353</u>	<u>48</u>	<u>318,599</u>	<u>2,215</u>

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。
- (3) 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。

- (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。
- (5) 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。

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：

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

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。

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，彩生活綫上平台累計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。

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酬金。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。

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。

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。

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工程項目的數量增加。

	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

期內，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%

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部分此前由本集團提供交付前服務的項目陸續竣工交付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，就提供交付前相關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，主要由於部分由本集團提供交付前服務的項目於期內竣工交付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。

由於上述事實，物業管理服務於期內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

期內，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%。

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	佔總額	金額	佔總額	金額	百分比
人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	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	<u>200,413</u>	<u>11.1%</u>	<u>212,328</u>	<u>12.1%</u>	<u>(11,915)</u>	<u>(5.6%)</u>

- (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，此乃由於增值業務在萬象美落地，收益較2018年同期增加所致。

工程服務

期內，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				變動	
	2019年		2018年		金額	百分比
	金額	佔總額	金額	佔總額		
人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元		
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，主要是由於本集團本期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懿軒科技，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2.1百萬元至期內約人民幣9.9百萬元，主要歸功於E能源業務的不斷擴張。

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。期內，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)外包成本較上年同期上升。

毛利及毛利率

期內，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年上半年增加人民幣1.9百萬元。

期內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%。漲幅由所有分部的毛利率變動共同作用導致。

(i) 物業管理業務

期內，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%，主要由於期內人工成本及外包成本較2018年同期略有上升。

(ii) 增值服務

期內，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，導致期內來自彩生活車位的收益大幅增加。

(iii) 工程服務

期內，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去年同期減少人民幣19.6百萬元。

其他收入

期內，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，其他收入較去年同期約人民幣26.2百萬元增加約9.5%。

銷售及分銷開支

期內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%至期內約人民幣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，導致期內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支收的開支

期內，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支為人民幣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支收的有關開支同步增長。

融資成本

期內，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贖回公司債券。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4.8百萬元至期內虧損人民幣0.9百萬元，主要由於本集團於期內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%至期內約人民幣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%至期內的人民幣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。

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)期內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，結算物業管理費導致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，主要由於期內動用預付款項。

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，主要由於期內本集團加速向供應商結算。
- (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)因期內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。

中期股息

董事會決議不就本期間派付中期股息（截至2018年6月30日止六個月：無）。

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的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。

截至2019年6月30日止六個月內，董事會已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

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」）。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2019年6月30日止六個月已遵守標準守則內所載之規定。

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期間之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本期間之未經審核中期業績。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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。

於期內，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。

於期內，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。

刊載中期業績及中期報告

本業績公告已刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.colourlife.hk)。本公司的2019年中期報告將於適當時間在上述網站刊發，並隨後寄發予本公司股東。

承董事會命
彩生活服務集團有限公司
Colour Life Services Group Co., Limited
執行董事及行政總裁
唐學斌

香港，2019年8月20日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事唐學斌先生、董東先生及黃璋先生；非執行董事潘軍先生及周鴻禕先生；以及獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生。