

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2021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2020年同期約人民幣1,778.9百萬元增長約0.7%至約人民幣1,792.2百萬元。
- 期內，本集團擁有人應佔溢利較2020年同期約人民幣236.4百萬元增加約5.8%至約人民幣250.2百萬元。
- 於2021年6月30日，本集團的經營性現金流淨額較2020年同期約人民幣222.6百萬元增加約142.0%至約人民幣538.6百萬元。
- 於2021年6月30日，本集團的有息負債總額餘額約人民幣2,336.8百萬元（2020年12月31日：約人民幣2,529.6百萬元），降幅約為7.6%。
- 於2021年6月30日，本集團的合約管理總建築面積為564.9百萬平方米。

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2021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2021年6月30日止六個月

|                      | 附註 | 截至6月30日止六個月              |                          |
|----------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                      |    | 2021年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 服務收益                 | 3  | 1,792,202                | 1,778,874                |
| 服務成本                 |    | (1,208,263)              | (1,197,449)              |
| 毛利                   |    | 583,939                  | 581,425                  |
| 其他收入                 |    | 26,012                   | 38,347                   |
| 其他收益及虧損              |    | 14,233                   | (5,461)                  |
| 預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回) |    | (13,319)                 | (23,845)                 |
| 銷售及分銷開支              |    | (15,465)                 | (6,546)                  |
| 行政開支                 |    | (188,498)                | (187,996)                |
| 按酬金制向住宅社區支收的開支       |    | 34,672                   | 40,210                   |
| 融資成本                 |    | (96,371)                 | (87,972)                 |
| 投資物業的公平值變動           |    | 1,791                    | (687)                    |
| 分佔聯營公司業績             |    | 1,268                    | 301                      |
| 分佔合營公司業績             |    | (1,657)                  | (6,146)                  |
| 除稅前溢利                |    | 346,605                  | 341,630                  |
| 所得稅開支                | 4  | (93,132)                 | (95,394)                 |
| 期內溢利                 | 5  | 253,473                  | 246,236                  |

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月(續)

|  |    | 截至6月30日止六個月           |                |
|--|----|-----------------------|----------------|
|  |    | 2021年                 | 2020年          |
|  | 附註 | 人民幣千元                 | 人民幣千元          |
|  |    | (未經審核)                | (未經審核)         |
| <b>其他全面(開支)收益</b>                        |    |                       |                |
| 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<br>權益工具公平值變動            |    | (7,173)               | 2,820          |
| 指定為按公平值計入其他全面收益的<br>權益工具公平值變動的<br>遞延稅務影響 |    | <u>1,793</u>          | <u>(705)</u>   |
| 期內其他全面收益(開支)(扣除所得稅)                      |    | <u>(5,380)</u>        | <u>2,115</u>   |
| 期內全面收益總額                                 |    | <u><b>248,093</b></u> | <u>248,351</u> |
| 以下人士應佔期內溢利：                              |    |                       |                |
| 本公司擁有人                                   |    | 250,165               | 236,440        |
| 非控股權益                                    |    | <u>3,308</u>          | <u>9,796</u>   |
|  |    | <u><b>253,473</b></u> | <u>246,236</u> |
| 以下人士應佔期內全面收益總額：                          |    |                       |                |
| 本公司擁有人                                   |    | 244,785               | 238,555        |
| 非控股權益                                    |    | <u>3,308</u>          | <u>9,796</u>   |
|  |    | <u><b>248,093</b></u> | <u>248,351</u> |
| 每股盈利—基本(人民幣分)                            | 7  | <u><b>17.20</b></u>   | <u>16.62</u>   |
| 每股盈利—攤薄(人民幣分)                            | 7  | <u><b>17.20</b></u>   | <u>16.62</u>   |

## 簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

|                          | 附註 | 2021年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>             |    |                                   |                                   |
| 物業、廠房及設備                 |    | 162,058                           | 181,905                           |
| 使用權資產                    |    | 95,306                            | 95,204                            |
| 投資物業                     |    | 147,167                           | 147,351                           |
| 於聯營公司的權益                 |    | 31,375                            | 61,046                            |
| 於合營公司的權益                 |    | 102,205                           | 103,862                           |
| 指定為按公平值計入其他全面收益的<br>權益工具 |    | 107,995                           | 115,168                           |
| 商譽                       |    | 2,317,252                         | 2,317,252                         |
| 無形資產                     |    | 884,574                           | 953,461                           |
| 合約資產                     |    | 6,733                             | 14,572                            |
| 其他應收款項                   | 8  | 3,557                             | 4,986                             |
| 應收貸款                     |    | 2,112                             | 1,761                             |
| 遞延稅項資產                   |    | 77,884                            | 85,932                            |
| 應收一名關連方款項                |    | 65,591                            | 68,889                            |
| 就潛在收購附屬公司支付的按金           |    | 10,653                            | 10,653                            |
|                          |    | <u>4,014,462</u>                  | <u>4,162,042</u>                  |
| <b>流動資產</b>              |    |                                   |                                   |
| 合約資產                     |    | 71,477                            | 48,986                            |
| 貿易應收款項                   | 8  | 639,518                           | 546,989                           |
| 其他應收款項及預付款項              | 8  | 688,705                           | 751,151                           |
| 應收貸款                     |    | 30,547                            | 224,188                           |
| 代表住戶付款                   |    | 1,002,743                         | 1,050,618                         |
| 應收關連方款項                  |    | 752,157                           | 899,766                           |
| 質押／受限制銀行存款               |    | 113,820                           | 154,118                           |
| 銀行結餘及現金                  |    | 2,712,539                         | 2,458,579                         |
|                          |    | <u>6,011,506</u>                  | <u>6,134,395</u>                  |

## 簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日(續)

|                 | 附註 | 2021年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>流動負債</b>     |    |                                   |                                   |
| 貿易應付款項          | 9  | 546,067                           | 405,567                           |
| 其他應付款項及應計款項     | 9  | 875,806                           | 804,521                           |
| 合約負債            |    | 553,653                           | 516,500                           |
| 代表住戶收款          |    | 321,258                           | 362,189                           |
| 一年內到期的租賃負債      |    | 9,572                             | 7,898                             |
| 應付關連方款項         |    | 258,520                           | 604,003                           |
| 稅項負債            |    | 261,441                           | 239,896                           |
| 一年內到期的借款        |    | 497,500                           | 436,181                           |
| 優先票據及債券         |    | 876,489                           | 1,552,688                         |
| 一年內到期的已發行資產抵押證券 |    | 7,271                             | 20,206                            |
|                 |    | <u>4,207,577</u>                  | <u>4,949,649</u>                  |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <u>1,803,929</u>                  | <u>1,184,746</u>                  |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>5,818,391</u>                  | <u>5,346,788</u>                  |
| <b>非流動負債</b>    |    |                                   |                                   |
| 遞延稅項負債          |    | 222,093                           | 252,937                           |
| 遞延代價            | 9  | 32,242                            | –                                 |
| 一年後到期的租賃負債      |    | 18,788                            | 18,929                            |
| 一年後到期的借款        |    | 955,560                           | 520,500                           |
|                 |    | <u>1,228,683</u>                  | <u>792,366</u>                    |
| <b>非流動負債總額</b>  |    | <u>1,228,683</u>                  | <u>792,366</u>                    |
| <b>資產淨值</b>     |    | <u>4,589,708</u>                  | <u>4,554,422</u>                  |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                                   |                                   |
| 股本              |    | 118,036                           | 118,036                           |
| 儲備              |    | 4,274,259                         | 4,231,605                         |
|                 |    | <u>4,392,295</u>                  | <u>4,349,641</u>                  |
| 本公司擁有人應佔權益      |    | 4,392,295                         | 4,349,641                         |
| 非控股權益           |    | 197,413                           | 204,781                           |
|                 |    | <u>4,589,708</u>                  | <u>4,554,422</u>                  |
| <b>權益總額</b>     |    | <u>4,589,708</u>                  | <u>4,554,422</u>                  |

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021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（如適用）計量。

除應用香港財務報告準則修訂本產生的其他會計政策外，截至2021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截至2020年12月31日止年度的本集團年度財務報表所呈列者一致。

### 應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，在編製本集團簡明綜合財務報表時，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第16號（修訂本）

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則  
第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）

Covid-19相關租金優惠  
利率基準改革—第2期

除下文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無構成重大影響。

## 2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)「利率基準改革－第2期」

### 會計政策

#### 金融工具

因利率基準改革導致釐定合約現金流量之基準變動

就因利率基準改革導致應用攤銷成本計量釐定金融資產或金融負債的合約現金流量之基準變動，本集團應用實際可行權宜方法，透過更新實際利率將該等變動入賬，而該等實際利率的變動一般對相關金融資產或金融負債的賬面值並無重大影響。

倘及僅在同時符合以下條件的情況下，因利率基準改革而須更改釐定合約現金流量之基準：

- 因利率基準改革而直接導致必須作更改；及
- 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於過往基準(即緊接更改前的基準)。

#### 過渡措施及影響摘要

於2021年6月30日，本集團擁有若干金融負債，包括借款人民幣956,242,000元，其利率與將會或可能受利率基準改革影響的基準利率掛鈎。

本集團擬就按攤銷成本計量的借貸因利率基準改革而導致的合約現金流量變動應用實際可行權宜方法。由於上述合約概無於中期期間過渡至相關替代利率，故此有關修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用有關修訂的影響(如有)，包括作出額外披露，將於本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表中反映。

### 3. 收益及分部資料

#### 來自客戶合約收益明細

| 商品及服務類型       | 截至2021年6月30日止期間           |                         |                         | 總計<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|---------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
|               | 物業管理服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 增值服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 工程服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) |                       |
| <i>物業管理服務</i> |                           |                         |                         |                       |
| 包幹制           | 1,501,578                 | -                       | -                       | 1,501,578             |
| 交付前服務         | 18,062                    | -                       | -                       | 18,062                |
| 酬金制           | 90,528                    | -                       | -                       | 90,528                |
| 顧問服務費         | 2,702                     | -                       | -                       | 2,702                 |
|               | <u>1,612,870</u>          | <u>-</u>                | <u>-</u>                | <u>1,612,870</u>      |
| <i>增值服務</i>   |                           |                         |                         |                       |
| 網上推廣服務        | -                         | 39,400                  | -                       | 39,400                |
| 銷售及租賃協助       | -                         | 86,318                  | -                       | 86,318                |
| 其他增值服務        | -                         | 19,497                  | -                       | 19,497                |
|               | <u>-</u>                  | <u>145,215</u>          | <u>-</u>                | <u>145,215</u>        |
| <i>工程服務</i>   |                           |                         |                         |                       |
| 設備安裝服務        | -                         | -                       | 18,196                  | 18,196                |
| 維修及保養服務       | -                         | -                       | 8,848                   | 8,848                 |
| 節能服務費         | -                         | -                       | 7,073                   | 7,073                 |
|               | <u>-</u>                  | <u>-</u>                | <u>34,117</u>           | <u>34,117</u>         |
|               | <u>1,612,870</u>          | <u>145,215</u>          | <u>34,117</u>           | <u>1,792,202</u>      |
| <b>確認收益時間</b> |                           |                         |                         |                       |
| 於某時刻          | -                         | 86,318                  | -                       | 86,318                |
| 隨時間           | 1,612,870                 | 58,897                  | 34,117                  | 1,705,884             |
|               | <u>1,612,870</u>          | <u>145,215</u>          | <u>34,117</u>           | <u>1,792,202</u>      |

以下載列來自客戶合約收益與分部資料所披露金額之對賬。

|              | 截至2021年6月30日止期間 |                |                |                |                | 總計<br>人民幣千元      |
|--------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|              | 華東區<br>人民幣千元    | 華南區<br>人民幣千元   | 華西區<br>人民幣千元   | 華北區<br>人民幣千元   | 華中區<br>人民幣千元   |                  |
| 分部收益(未經審核)   | 518,138         | 421,622        | 494,679        | 247,291        | 178,506        | 1,860,236        |
| 對銷           | (18,093)        | (18,042)       | (18,877)       | (6,028)        | (6,994)        | (68,034)         |
| 來自客戶合約收益及總收益 | <u>500,045</u>  | <u>403,580</u> | <u>475,802</u> | <u>241,263</u> | <u>171,512</u> | <u>1,792,202</u> |

### 3. 收益及分部資料 (續)

#### 來自客戶合約收益明細 (續)

|                | 截至2020年6月30日止期間           |                         |                         | 總計<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|----------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                | 物業管理服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 增值服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 工程服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) |                       |
| <b>商品及服務類型</b> |                           |                         |                         |                       |
| <i>物業管理服務</i>  |                           |                         |                         |                       |
| 包幹制            | 1,437,287                 | —                       | —                       | 1,437,287             |
| 交付前服務          | 26,922                    | —                       | —                       | 26,922                |
| 酬金制            | 89,796                    | —                       | —                       | 89,796                |
| 顧問服務費          | 5,645                     | —                       | —                       | 5,645                 |
|                | <u>1,559,650</u>          | <u>—</u>                | <u>—</u>                | <u>1,559,650</u>      |
| <i>增值服務</i>    |                           |                         |                         |                       |
| 網上推廣服務         | —                         | 42,707                  | —                       | 42,707                |
| 銷售及租賃協助        | —                         | 82,483                  | —                       | 82,483                |
| 其他增值服務         | —                         | 26,731                  | —                       | 26,731                |
|                | <u>—</u>                  | <u>151,921</u>          | <u>—</u>                | <u>151,921</u>        |
| <i>工程服務</i>    |                           |                         |                         |                       |
| 設備安裝服務         | —                         | —                       | 52,027                  | 52,027                |
| 維修及保養服務        | —                         | —                       | 8,915                   | 8,915                 |
| 節能服務費          | —                         | —                       | 6,361                   | 6,361                 |
|                | <u>—</u>                  | <u>—</u>                | <u>67,303</u>           | <u>67,303</u>         |
|                | <u>1,559,650</u>          | <u>151,921</u>          | <u>67,303</u>           | <u>1,778,874</u>      |
| <b>確認收益時間</b>  |                           |                         |                         |                       |
| 於某時刻           | —                         | 82,483                  | —                       | 82,483                |
| 隨時間            | 1,559,650                 | 69,438                  | 67,303                  | 1,696,391             |
|                | <u>1,559,650</u>          | <u>151,921</u>          | <u>67,303</u>           | <u>1,778,874</u>      |

以下載列來自客戶合約收益與分部資料所披露金額之對賬。

|              | 截至2020年6月30日止期間 |                |                |                |                | 總計<br>人民幣千元      |
|--------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|              | 華東區<br>人民幣千元    | 華南區<br>人民幣千元   | 華西區<br>人民幣千元   | 華北區<br>人民幣千元   | 華中區<br>人民幣千元   |                  |
| 分部收益(未經審核)   | 522,165         | 425,302        | 493,714        | 248,931        | 174,197        | 1,864,309        |
| 對銷           | (25,188)        | (22,649)       | (20,403)       | (8,116)        | (9,079)        | (85,435)         |
| 來自客戶合約收益及總收益 | <u>496,977</u>  | <u>402,653</u> | <u>473,311</u> | <u>240,815</u> | <u>165,118</u> | <u>1,778,874</u> |

### 3. 收益及分部資料(續)

#### 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<br>人民幣千元   | 華南區<br>人民幣千元   | 華西區<br>人民幣千元   | 華北區<br>人民幣千元   | 華中區<br>人民幣千元   | 總計<br>人民幣千元           |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 截至2021年6月30日止六個月<br>(未經審核) |                |                |                |                |                |                       |
| 分部收益                       | <u>500,045</u> | <u>403,580</u> | <u>475,802</u> | <u>241,263</u> | <u>171,512</u> | <u>1,792,202</u>      |
| 分部溢利                       | <u>100,989</u> | <u>108,563</u> | <u>124,184</u> | <u>45,599</u>  | <u>48,195</u>  | 427,530               |
| 投資物業公平值變動                  |                |                |                |                |                | 1,791                 |
| 分佔聯營公司業績                   |                |                |                |                |                | 1,268                 |
| 分佔合營公司業績                   |                |                |                |                |                | (1,657)               |
| 應收一間合營公司款項及<br>應收貸款之減值虧損   |                |                |                |                |                | (6,423)               |
| 融資成本                       |                |                |                |                |                | (96,371)              |
| 利息收入                       |                |                |                |                |                | 5,942                 |
| 以股份支付的款項開支                 |                |                |                |                |                | (1,330)               |
| 匯兌收益                       |                |                |                |                |                | 19,937                |
| 其他未分配開支                    |                |                |                |                |                | <u>(4,082)</u>        |
| 除稅前溢利                      |                |                |                |                |                | <u><u>346,605</u></u> |

### 3. 收益及分部資料(續)

#### 分部收益及業績(續)

|                            | 華東區<br>人民幣千元   | 華南區<br>人民幣千元   | 華西區<br>人民幣千元   | 華北區<br>人民幣千元   | 華中區<br>人民幣千元   | 總計<br>人民幣千元      |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 截至2020年6月30日止六個月<br>(未經審核) |                |                |                |                |                |                  |
| 分部收益                       | <u>496,977</u> | <u>402,653</u> | <u>473,311</u> | <u>240,815</u> | <u>165,118</u> | <u>1,778,874</u> |
| 分部溢利                       | <u>118,387</u> | <u>106,153</u> | <u>124,659</u> | <u>43,737</u>  | <u>45,578</u>  | 438,514          |
| 投資物業公平值變動                  |                |                |                |                |                | (687)            |
| 按公平值計入損益的金融資產的<br>公平值變動    |                |                |                |                |                | 240              |
| 分佔聯營公司業績                   |                |                |                |                |                | 301              |
| 分佔合營公司業績                   |                |                |                |                |                | (6,146)          |
| 應收一間合營公司款項<br>及應收貸款之減值虧損   |                |                |                |                |                | (4,736)          |
| 融資成本                       |                |                |                |                |                | (87,972)         |
| 利息收入                       |                |                |                |                |                | 18,471           |
| 匯兌虧損                       |                |                |                |                |                | (9,172)          |
| 以股份支付的款項開支                 |                |                |                |                |                | (3,349)          |
| 其他未分配開支                    |                |                |                |                |                | <u>(3,834)</u>   |
| 除稅前溢利                      |                |                |                |                |                | <u>341,630</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. 收益及分部資料(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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 增值服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 工程服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>截至2021年6月30日止期間<br/>(未經審核)</b> |                           |                         |                         |                       |
| 主要服務收益                            | <u>1,612,870</u>          | <u>145,215</u>          | <u>34,117</u>           | <u>1,792,202</u>      |
| 主要服務溢利                            | <u>293,899</u>            | <u>126,773</u>          | <u>6,858</u>            | <u>427,530</u>        |
| <b>截至2020年6月30日止期間<br/>(未經審核)</b> |                           |                         |                         |                       |
| 主要服務收益                            | <u>1,559,650</u>          | <u>151,921</u>          | <u>67,303</u>           | <u>1,778,874</u>      |
| 主要服務溢利                            | <u>290,557</u>            | <u>134,888</u>          | <u>13,069</u>           | <u>438,514</u>        |

#### 4. 所得稅開支

|         | 截至6月30日止六個月              |                          |
|---------|--------------------------|--------------------------|
|         | 2021年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 即期稅項    |                          |                          |
| 中國企業所得稅 | (114,135)                | (119,464)                |
| 遞延稅項    |                          |                          |
| 計入損益    | <u>21,003</u>            | <u>24,070</u>            |
|         | <u><b>(93,132)</b></u>   | <u><b>(95,394)</b></u>   |

#### 5. 期內溢利

|                     | 截至6月30日止六個月              |                          |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     | 2021年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 期內溢利已扣除(計入)下列各項後達致： |                          |                          |
| 員工成本                | 638,472                  | 647,149                  |
| 政府補助                | (6,121)                  | (9,368)                  |
| 部分豁免中國增值稅           | (11,273)                 | (10,268)                 |
| 匯兌(收益)虧損            | (19,937)                 | 9,172                    |
| 出售聯營公司的虧損           | 4,939                    | –                        |
| 出售物業、廠房及設備的虧損淨額     | 128                      | 50                       |
| 無形資產攤銷              | 68,887                   | 68,887                   |
| 物業、廠房及設備折舊          | 32,424                   | 28,693                   |
| 使用權資產折舊             | <u>5,588</u>             | <u>3,895</u>             |

## 6. 股息

於本中期期間，本公司已就截至2020年12月31日止年度宣派末期股息每股人民幣8.73分（2020年：截至2019年12月31日止年度的末期股息為每股人民幣9.12分）。

於2021年6月30日後，已向本公司擁有人支付現金派息人民幣36,371,000元（2020年：人民幣26,112,000元）及向股東以本公司新繳足股份的形式派息人民幣90,639,000元（2020年：人民幣101,921,000元）。

本公司董事不建議就截至2021年6月30日止六個月派付中期股息（截至2020年6月30日止六個月：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      |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
|                                    | 2021年            | 2020年            |
|                                    | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
|                                    | (未經審核)           | (未經審核)           |
| <b>盈利</b>                          |                  |                  |
| 用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利<br>(本公司擁有人應佔期內溢利) | <u>250,165</u>   | <u>236,440</u>   |
| <b>股份數目 (千股)</b>                   |                  |                  |
| 用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數             | <u>1,454,868</u> | <u>1,422,746</u> |

截至2021年及2020年6月30日止期間，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

|                        | 2021年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應收款項                 | 703,455                           | 605,610                           |
| 減：信貸虧損撥備               | <u>(63,937)</u>                   | <u>(58,621)</u>                   |
|                        | <b>639,518</b>                    | <b>546,989</b>                    |
| 其他應收款項及預付款項：           |                                   |                                   |
| 可退還按金                  | 401,327                           | 434,281                           |
| 向員工墊款                  | 87,033                            | 85,331                            |
| 向供應商預付款項               | 104,107                           | 101,705                           |
| 出售附屬公司及聯營公司應收代價        | 26,000                            | 1,849                             |
| 代表客戶就住宅及商業單位租賃協助服務應收款項 | 15,613                            | 17,746                            |
| 應收附屬公司前任股東款項           | 4,498                             | 8,310                             |
| 其他                     | <u>53,684</u>                     | <u>106,915</u>                    |
|                        | <b>692,262</b>                    | <b>756,137</b>                    |
|                        | <b>1,331,780</b>                  | <b>1,303,126</b>                  |
| 分類為：                   |                                   |                                   |
| 非流動                    |                                   |                                   |
| 其他應收款項                 | <u>3,557</u>                      | <u>4,986</u>                      |
| 流動                     |                                   |                                   |
| 貿易應收款項                 | 639,518                           | 546,989                           |
| 其他應收款項及預付款項            | <u>688,705</u>                    | <u>751,151</u>                    |
|                        | <b>1,328,223</b>                  | <b>1,298,140</b>                  |
|                        | <b>1,331,780</b>                  | <b>1,303,126</b>                  |

## 8. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

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

|          | 2021年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至30日    | 181,555                           | 164,835                           |
| 31至90日   | 190,985                           | 143,029                           |
| 91至180日  | 122,944                           | 104,276                           |
| 181至365日 | 99,873                            | 93,005                            |
| 1年以上     | 44,161                            | 41,844                            |
|          | <u>639,518</u>                    | <u>546,989</u>                    |

## 9. 貿易及其他應付款項及應計款項

|                  | 2021年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應付款項           | <u>546,067</u>                    | <u>405,567</u>                    |
| 其他應付款項及應計款項：     |                                   |                                   |
| 已收按金             | 292,543                           | 293,424                           |
| 應計員工成本           | 161,984                           | 254,474                           |
| 社會保險供款撥備         | 113,999                           | 103,844                           |
| 其他應付稅項           | 93,983                            | 76,513                            |
| 就收購附屬公司額外股權之應付代價 | 57,336                            | 2,776                             |
| 應付股息             | 127,010                           | -                                 |
| 應付租金             | 1,733                             | 1,707                             |
| 其他應付款項及應計款項      | <u>59,460</u>                     | <u>71,783</u>                     |
|                  | <u>908,048</u>                    | <u>804,521</u>                    |
|                  | <u><b>1,454,115</b></u>           | <u><b>1,210,088</b></u>           |
| 分類為：             |                                   |                                   |
| 非流動              |                                   |                                   |
| 遞延代價             | <u>32,242</u>                     | -                                 |
| 流動               |                                   |                                   |
| 貿易應付款項           | 546,067                           | 405,567                           |
| 其他應付款項及應計款項      | <u>875,806</u>                    | <u>804,521</u>                    |
|                  | <u>1,421,873</u>                  | <u>1,210,088</u>                  |
|                  | <u><b>1,454,115</b></u>           | <u><b>1,210,088</b></u>           |

## 9. 貿易及其他應付款項及應計款項(續)

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：

|          | 2021年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至60日    | 339,857                           | 254,251                           |
| 61至180日  | 158,432                           | 109,287                           |
| 181至365日 | 30,777                            | 27,091                            |
| 1年以上     | 17,001                            | 14,938                            |
|          | <u>546,067</u>                    | <u>405,567</u>                    |

## 管理層討論及分析

### 業務模式

本集團為中國領先的物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，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體驗。

社區是城市最基層的社會組織細胞，而物業管理提供的服務，對社區居民生活的安定、便捷，以及對社會的發展都具有重要意義。本集團通過提供基礎的四保服務（即保潔、保綠、保安、保修服務），保障業主的基本生活，為社區服務體系奠定堅實的基石。

在保障社區居民的基本生活同時，本集團亦深入推進智慧社區的建設，積極擁抱物聯網、大數據、人工智能等新興技術，引入智能設備的應用，並以此提升本集團服務效率，為業主提供高品質的物業管理服務。本集團於總部建立了強大的數據化「雲」系統，減少對「管」的職能與範圍的依賴，強化「端」的服務承接能力，以此組織有效的社區服務。例如，本集團打造了「北斗七星」系統，通過對E停車、E電梯、E能源、E保潔、E裝修、E繳費、E投訴七大功能的訂單化改造，本集團逐步實現了對物業管理服務全流程的拆分，進一步提升本集團的服務效率。

為了細化基礎業務，本集團將旗下管理項目，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標準，提供強針對性的服務體驗，滿足不同項目客戶的性價比需求，也為本集團在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。依託於自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在管理面積穩步增長，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本管控。

除了追求服務增效，本集團更致力於打造有溫度的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間、業主與物業人員的關係，豐富業餘生活與精神文化，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向發展。此類服務能夠為業主營造溫暖的社區氛圍，也能夠促進本集團的社區文化特色品牌建設工作，增強業主對本集團的信任感。服務關係的改善，也為本集團進一步拓展社區消費場景打下基礎。

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，客戶經理對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下小區的基礎服務質量，另一方面也可高效了解小區業主的所需服務，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。

由於京東及360.com作為股東投資於本集團，京東與本集團將在社區服務、前置倉設置、物流配送、平台體驗優化等方面有廣闊的合作空間。同時，基於360.com在核心安全領域的技術積累，本集團將與其在安防、物聯網、人工智能等領域開展合作。通過與京東和360.com共同探索「社區+」戰略，彩生活的線上和線下運營能力將被進一步提升，優化業主居住體驗，為業主打造人文、溫度和科技三方結合的智慧社區。

## 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「合約管理的總建築面積」。物業發展商在將物業售出後，會對購房人發出入伙通知書。購房人在收到入伙通知書後，將承擔交納物業管理費的義務，所以這部分管理的總建築面積又稱為「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。

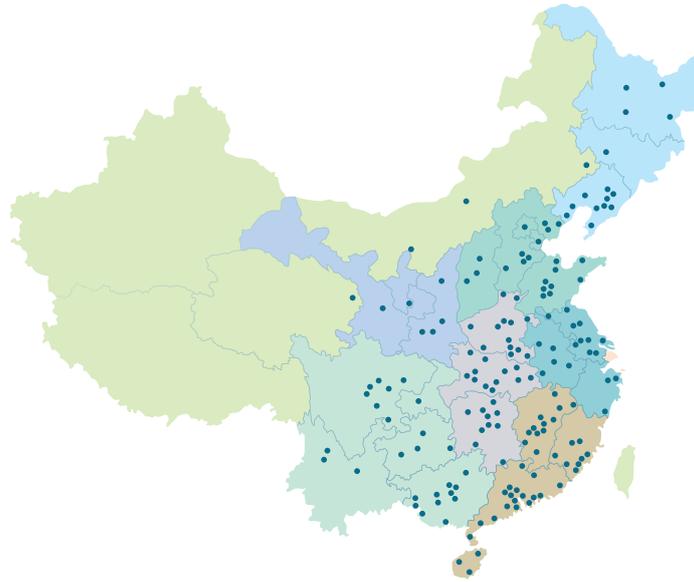
為延伸本集團的覆蓋範圍，向更多受眾展示本集團的服務及能力，本集團選擇性地與地區物業管理公司訂立顧問服務合約，合約內約定的面積計入「顧問的總建築面積」。上述管理的總建築面積及顧問的總建築面積統稱為本集團的「合約管理總建築面積」。

本集團專注於通過口碑與品牌進行內生式新委聘擴張。憑藉出色的物業管理經驗與外拓能力，截至2021年6月30日，本集團的合約管理總建築面積達到564.9百萬平方米，對應的社區數量達到2,817個。其中，於2021年6月30日本集團已經產生收益的總建築面積達到359.4百萬平方米。

本集團在積極拓展服務面積的同時，同步努力打造升級社區服務平台，滿足業主日常生活所需，為業主提供高質高效的物業管理服務，並在溫度社區的土壤上，進行消費場景探索、產品創新、業態探索的實踐，為業主提供各類附加服務，讓物業真正進入業主生活。

本集團亦持續探索社區場景的增值服務類型，深入物業場景，結合市場需求及業主需求，為業主提供定制化產品與服務。例如結合本集團廣泛的業主基礎和停車場管理場景，本集團積極探索車險產品的銷售業務，通過與保險公司建立總對總溝通機制，提高服務效率，降低業主選擇成本及採購成本。且本集團對線上平台技術的持續打造專研，為與保險公司的系統對接奠定了基礎，能夠實現實時反饋業務與理賠數據，動態監測社區產品質量，為業主提供高水平的客服及理賠服務，在此過程中，提升物業與業主的互動頻率，提高物業與業主的黏性，提升業主對物業基礎服務及增值服務的認可度。

截至2021年6月30日，本集團所管理及提供顧問服務的社區所在區域如下：



**華南區**

- 1 深圳
- 2 東莞
- 3 佛山
- 4 肇慶
- 5 廣州
- 6 河源
- 7 惠州
- 8 景鎮
- 9 南鎮
- 10 康田
- 11 莆田
- 12 清遠
- 13 上饒
- 14 宜春
- 15 鷹潭
- 16 廈門
- 17 漳州
- 18 汕頭
- 19 廈門
- 20 漳州
- 21 漳州
- 22 漳州
- 23 漳州
- 24 漳州
- 25 漳州
- 26 漳州
- 27 漳州
- 28 漳州
- 29 漳州
- 30 漳州
- 31 漳州
- 32 漳州
- 33 漳州
- 34 漳州
- 35 漳州
- 36 漳州
- 37 漳州
- 38 漳州
- 39 漳州
- 40 漳州
- 41 漳州
- 42 漳州
- 43 漳州
- 44 漳州
- 45 漳州
- 46 漳州
- 47 漳州
- 48 漳州
- 49 漳州
- 50 漳州
- 51 漳州
- 52 漳州
- 53 漳州

**華東區**

- 54 常州
- 55 東台
- 56 高郵
- 57 淮安
- 58 陰谷
- 59 連雲港
- 60 南通
- 61 蘇州
- 62 無錫
- 63 湖州
- 64 鹽城
- 65 揚州
- 66 常熟
- 67 徐州
- 68 蘇州
- 69 蘇州
- 70 蘇州
- 71 蘇州
- 72 蘇州
- 73 蘇州
- 74 蘇州
- 75 蘇州
- 76 蘇州
- 77 蘇州
- 78 蘇州
- 79 蘇州
- 80 蘇州
- 81 蘇州
- 82 蘇州
- 83 蘇州
- 84 蘇州
- 85 蘇州
- 86 蘇州
- 87 蘇州
- 88 蘇州
- 89 蘇州
- 90 蘇州
- 91 蘇州
- 92 蘇州
- 93 蘇州
- 94 蘇州
- 95 蘇州
- 96 蘇州
- 97 蘇州
- 98 蘇州
- 99 蘇州
- 100 蘇州
- 101 蘇州
- 102 蘇州
- 103 蘇州
- 104 蘇州
- 105 蘇州

**西南區**

- 106 重慶
- 107 重慶
- 108 重慶
- 109 重慶
- 110 重慶
- 111 重慶
- 112 重慶
- 113 重慶
- 114 重慶
- 115 重慶
- 116 重慶
- 117 重慶
- 118 重慶
- 119 重慶
- 120 重慶
- 121 重慶
- 122 重慶
- 123 重慶
- 124 重慶
- 125 重慶
- 126 重慶
- 127 重慶
- 128 重慶
- 129 重慶
- 130 重慶
- 131 重慶
- 132 重慶
- 133 重慶
- 134 重慶
- 135 重慶
- 136 重慶
- 137 重慶
- 138 重慶
- 139 重慶
- 140 重慶
- 141 重慶
- 142 重慶
- 143 重慶
- 144 重慶
- 145 重慶
- 146 重慶
- 147 重慶
- 148 重慶
- 149 重慶
- 150 重慶

**東北區**

- 151 重慶
- 152 重慶
- 153 重慶
- 154 重慶
- 155 重慶
- 156 重慶
- 157 重慶
- 158 重慶
- 159 重慶
- 160 重慶
- 161 重慶
- 162 重慶
- 163 重慶
- 164 重慶
- 165 重慶
- 166 重慶
- 167 重慶
- 168 重慶
- 169 重慶
- 170 重慶
- 171 重慶
- 172 重慶
- 173 重慶
- 174 重慶
- 175 重慶
- 176 重慶
- 177 重慶
- 178 重慶
- 179 重慶
- 180 重慶
- 181 重慶
- 182 重慶
- 183 重慶
- 184 重慶
- 185 重慶
- 186 重慶
- 187 重慶

**西北區**

- 188 重慶
- 189 重慶
- 190 重慶
- 191 重慶
- 192 重慶
- 193 重慶
- 194 重慶
- 195 重慶
- 196 重慶
- 197 重慶
- 198 重慶
- 199 重慶
- 200 重慶
- 201 重慶
- 202 重慶
- 203 重慶
- 204 重慶
- 205 重慶
- 206 重慶

**華北區**

- 207 重慶
- 208 重慶
- 209 重慶
- 210 重慶
- 211 重慶
- 212 重慶
- 213 重慶
- 214 重慶
- 215 重慶
- 216 重慶
- 217 重慶
- 218 重慶
- 219 重慶
- 220 重慶
- 221 重慶
- 222 重慶
- 223 重慶
- 224 重慶
- 225 重慶
- 226 重慶
- 227 重慶
- 228 重慶
- 229 重慶

**華中區**

- 230 重慶
- 231 重慶
- 232 重慶
- 233 重慶
- 234 重慶
- 235 重慶
- 236 重慶
- 237 重慶
- 238 重慶
- 239 重慶
- 240 重慶
- 241 重慶
- 242 重慶
- 243 重慶
- 244 重慶
- 245 重慶
- 246 重慶
- 247 重慶
- 248 重慶
- 249 重慶
- 250 重慶
- 251 重慶
- 252 重慶
- 253 重慶
- 254 重慶
- 255 重慶
- 256 重慶
- 257 重慶
- 258 重慶
- 259 重慶
- 260 重慶
- 261 重慶
- 262 重慶
- 263 重慶
- 264 重慶
- 265 重慶
- 266 重慶
- 267 重慶
- 268 重慶
- 269 重慶
- 270 重慶
- 271 重慶
- 272 重慶
- 273 重慶
- 274 重慶
- 275 重慶
- 276 重慶
- 277 重慶
- 278 重慶
- 279 重慶

於2021年6月30日，表載列本集團於截至以下所示日期在不同地區所管理及提供顧問服務的總建築面積及社區數目：

|                   | 於2021年6月30日     |              |                  |           | 於2020年12月31日    |              |                  |           |
|-------------------|-----------------|--------------|------------------|-----------|-----------------|--------------|------------------|-----------|
|                   | 由本集團管理          |              | 根據本集團的<br>顧問服務安排 |           | 由本集團管理          |              | 根據本集團的<br>顧問服務安排 |           |
|                   | 總建築面積<br>(千平方米) | 社區數目         | 總建築面積<br>(千平方米)  | 社區數目      | 總建築面積<br>(千平方米) | 社區數目         | 總建築面積<br>(千平方米)  | 社區數目      |
| 深圳                | 9,364           | 120          | 727              | 16        | 9,441           | 124          | 727              | 16        |
| 華南(不包括深圳)         | 93,688          | 577          | 2,126            | 8         | 91,781          | 571          | 2,126            | 8         |
| 華東                | 143,703         | 935          | 2,583            | 8         | 143,701         | 939          | 2,453            | 7         |
| 西南                | 100,047         | 378          | 967              | 3         | 99,271          | 373          | 967              | 3         |
| 東北                | 20,333          | 86           | 1,498            | 5         | 20,821          | 94           | 1,498            | 5         |
| 西北                | 16,783          | 88           | 3,506            | 2         | 16,729          | 87           | 3,506            | 2         |
| 華北                | 36,873          | 152          | 150              | 2         | 36,791          | 152          | 150              | 2         |
| 華中                | 132,307         | 436          | 300              | 1         | 133,123         | 457          | 300              | 1         |
| 總計 <sup>(1)</sup> | <u>553,098</u>  | <u>2,772</u> | <u>11,857</u>    | <u>45</u> | <u>551,658</u>  | <u>2,797</u> | <u>11,727</u>    | <u>44</u> |

附註：

(1) 於2021年6月30日，本集團合約管理總建築面積達到564.9百萬平方米。

截至2021年6月30日，本集團管理2,772個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為553.1百萬平方米，並與45個社區訂立顧問服務合約，顧問服務安排的總建築面積合共約為11.9百萬平方米。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及提供顧問服務的總建築面積及社區數目於報告期內的變動：

|                    | 於2021年6月30日             |              |                         |           | 於2020年12月31日            |              |                         |           |
|--------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------|
|                    | 由本集團管理                  |              | 根據本集團的<br>顧問服務安排        |           | 由本集團管理                  |              | 根據本集團的<br>顧問服務安排        |           |
|                    | 合約管理<br>總建築面積<br>(千平方米) | 社區數目         | 合約管理<br>總建築面積<br>(千平方米) | 社區數目      | 合約管理<br>總建築面積<br>(千平方米) | 社區數目         | 合約管理<br>總建築面積<br>(千平方米) | 社區數目      |
| 年初                 | 551,658                 | 2,797        | 11,727                  | 44        | 550,104                 | 2,815        | 11,925                  | 48        |
| 新委任 <sup>(1)</sup> | 6,185                   | 39           | 130                     | 1         | 7,665                   | 45           | -                       | -         |
| 收購 <sup>(2)</sup>  | -                       | -            | -                       | -         | -                       | -            | -                       | -         |
| 終止 <sup>(3)</sup>  | (4,745)                 | (64)         | 0                       | 0         | (6,111)                 | (63)         | (198)                   | (4)       |
| 年末                 | <u>553,098</u>          | <u>2,772</u> | <u>11,857</u>           | <u>45</u> | <u>551,658</u>          | <u>2,797</u> | <u>11,727</u>           | <u>44</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) 本集團通過收購，以擴大其管理的總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 本集團基於商業因素不再重續若干物業管理合約的合約管理總建築面積及社區數目。

## 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)向地區物業管理公司提供顧問服務；及
- 增值服務，主要包括：(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助服務；及(iii)其他增值服務；及
- 工程服務，主要包括：(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；(iii)節能改造服務。

### 物業管理服務的服務範圍

截至2021年6月30日，本集團聘用超過54,185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2021年6月30日              |                          | 於2020年12月31日             |                          |
|-----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | 根據酬金制<br>(人民幣/<br>平方米/月) | 根據包幹制<br>(人民幣/<br>平方米/月) | 根據酬金制<br>(人民幣/<br>平方米/月) | 根據包幹制<br>(人民幣/<br>平方米/月) |
| 深圳        | 0.4-11.4                 | 1.8-16.9                 | 0.4-11.4                 | 1.8-16.9                 |
| 華南(不包括深圳) | 0.5-5.9                  | 0.7-16.9                 | 0.5-5.9                  | 0.7-16.9                 |
| 華東        | 0.4-17.0                 | 1.1-16.0                 | 0.4-17.0                 | 1.1-16.0                 |
| 西南        | 0.5-6.1                  | 0.3-25.0                 | 0.5-6.1                  | 0.3-25.0                 |
| 東北        | 0.4-3.3                  | 2.0-18.0                 | 0.4-3.3                  | 2.0-18.0                 |
| 西北        | 0.5-4.0                  | 1.4-22.7                 | 0.5-4.0                  | 1.4-22.7                 |
| 華北        | 0.7-5.5                  | 1.2-25.0                 | 0.7-5.5                  | 1.2-25.0                 |
| 華中        | 0.6-5.3                  | 0.9-16.9                 | 0.6-5.3                  | 0.9-16.9                 |

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，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、質量控制及人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關小區提供增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。截至2021年6月30日，本集團向45個小區提供顧問服務，顧問的總建築面積為11.9百萬平方米。

## 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社區業主提供多元化的增值業務服務。通過十九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及提供顧問服務的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。

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及顧問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。

近年來，本集團持續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，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)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；及(iii)節能改造服務。

## **設備安裝服務**

為提高相關社區的管理效率以減低物業管理服務成本，本集團致力為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。

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。

## **維修及保養服務**

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，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。

## **節能改造服務**

本集團向其管理、提供諮詢服務的社區提供節能改造服務，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。於本期間，總收益由2020年同期的約人民幣1,778.9百萬元小幅增加0.7%至約人民幣1,792.2百萬元。

|        | 截至6月30日止六個月      |               |                  |               |               |             |
|--------|------------------|---------------|------------------|---------------|---------------|-------------|
|        | 2021年            |               | 2020年            |               | 變動            |             |
|        | 金額               | 佔總額百分比        | 金額               | 佔總額百分比        | 金額            | 百分比         |
|        | 人民幣千元            |               | 人民幣千元            | 人民幣千元         |               |             |
| 收益     |                  |               |                  |               |               |             |
| 物業管理服務 | 1,612,870        | 90.0%         | 1,559,650        | 87.7%         | 53,220        | 3.4%        |
| 增值服務   | 145,215          | 8.1%          | 151,921          | 8.5%          | (6,706)       | (4.4%)      |
| 工程服務   | 34,117           | 1.9%          | 67,303           | 3.8%          | (33,186)      | (49.3%)     |
| 總收益    | <u>1,792,202</u> | <u>100.0%</u> | <u>1,778,874</u> | <u>100.0%</u> | <u>13,328</u> | <u>0.7%</u> |

## 物業管理服務

於本期間，物業管理服務收益由2020年同期的約人民幣1,559.7百萬元增加約3.4%至本期間的約人民幣1,612.9百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

|                 | 截至6月30日止六個月      |              |                  |              |               |             |
|-----------------|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------|-------------|
|                 | 2021年            |              | 2020年            |              | 變動            |             |
|                 | 金額               | 佔總額百分比       | 金額               | 佔總額百分比       | 金額            | 百分比         |
|                 | 人民幣千元            |              | 人民幣千元            |              | 人民幣千元         |             |
| <b>收益</b>       |                  |              |                  |              |               |             |
| 按包幹制計算的物業管理服務收費 | 1,501,578        | 83.8%        | 1,437,287        | 80.8%        | 64,291        | 4.5%        |
| 按酬金制計算的物業管理服務收費 | 90,528           | 5.0%         | 89,796           | 5.1%         | 732           | 0.8%        |
| 交付前服務           | 18,062           | 1.0%         | 26,922           | 1.5%         | (8,860)       | (32.9%)     |
| 物業管理顧問服務費       | 2,702            | 0.2%         | 5,645            | 0.3%         | (2,943)       | (52.1%)     |
| 物業管理服務費總額       | <u>1,612,870</u> | <u>90.0%</u> | <u>1,559,650</u> | <u>87.7%</u> | <u>53,220</u> | <u>3.4%</u> |

有關變動主要源於：

- 按包幹制及酬金制提供物業管理服務的收益增加分別約人民幣64.3百萬元及約人民幣0.7百萬元，主要由於若干交付前服務項目於物業發展商向置業者／住戶交付物業後轉為包幹制或酬金制物業管理項目；
- 交付前服務減少約人民幣8.9百萬元，主要由於隨著交樓，本集團提供的交付前服務減少，轉變為物業管理服務收入；
- 顧問服務項下物業管理服務減少約人民幣2.9百萬元，此乃主要由於若干顧問服務協議到期所致。

## 增值服務

於本期間，增值服務的收益由2020年同期的約人民幣151.9百萬元減至本期間的約人民幣145.2百萬元，減幅為4.4%。增值服務收益的分析如下：

|           | 截至06月30日止六個月   |             |                |             |                |               |
|-----------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|---------------|
|           | 2021年          |             | 2020年          |             | 變動             |               |
|           | 金額             | 佔總額百分比      | 金額             | 佔總額百分比      | 金額             | 百分比           |
|           | 人民幣千元          |             | 人民幣千元          | 人民幣千元       |                |               |
| <b>收益</b> |                |             |                |             |                |               |
| 銷售及租賃協助   | 86,318         | 4.8%        | 82,483         | 4.6%        | 3,835          | 4.6%          |
| 網上推廣服務    | 39,400         | 2.2%        | 42,707         | 2.4%        | (3,307)        | (7.7%)        |
| 其他增值服務    | 19,497         | 1.1%        | 26,731         | 1.5%        | (7,234)        | (27.1%)       |
| 增值服務費總額   | <u>145,215</u> | <u>8.1%</u> | <u>151,921</u> | <u>8.5%</u> | <u>(6,706)</u> | <u>(4.4%)</u> |

增值服務收益減少乃主要源於：

- (a) 銷售及租賃協助收益增加約人民幣3.8百萬元，得益於本期推廣銷售服務及物業銷售量回升所致；
- (b) 線上推廣服務所得收益減少約人民幣3.3百萬元，主要由於線上投資相關佣金所得收益減少所致；
- (c) 其他增值服務收益減少約人民幣7.2百萬元，主要由於本集團業務轉型所致。

## 工程服務

於本期間，工程服務收益約人民幣34.1百萬元較2020年同期減少約人民幣33.2百萬元，減幅為49.3%。工程服務收益的分析如下：

|          | 截至06月30日止六個月  |             |               |             |                 |                |
|----------|---------------|-------------|---------------|-------------|-----------------|----------------|
|          | 2021年         |             | 2020年         |             | 變動              |                |
|          | 金額            | 佔總額百分比      | 金額            | 佔總額百分比      | 金額              | 百分比            |
|          | 人民幣千元         |             | 人民幣千元         |             | 人民幣千元           |                |
| 收益       |               |             |               |             |                 |                |
| 設備安裝服務費  | 18,196        | 1.0%        | 52,027        | 2.9%        | (33,831)        | (65.0%)        |
| 維修及保養服務費 | 8,848         | 0.5%        | 8,915         | 0.5%        | (67)            | (0.8%)         |
| 節能服務費    | 7,073         | 0.4%        | 6,361         | 0.4%        | 712             | 11.2%          |
| 工程服務費總額  | <u>34,117</u> | <u>1.9%</u> | <u>67,303</u> | <u>3.8%</u> | <u>(33,186)</u> | <u>(49.3%)</u> |

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 設備安裝服務收益減少約人民幣33.8百萬元，主要由於彩生活車位模式下的交易量減少及智能改進服務相應減少；
- (b) 維修及保養服務本期收益約為人民幣8.8百萬元，與2020年同期持平；
- (c) 節能服務本期收益約為人民幣7.1百萬元，較2020年同期微增0.7百萬元。

## 服務成本

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、租金成本及其他。於本期間，服務成本約為人民幣1,208.3百萬元，較2020年同期的約人民幣1,197.4百萬元增加約人民幣10.8百萬元或0.9%。服務成本增加與收益增幅相若。

## 毛利及毛利率

本期間內，整體毛利由2020年同期約人民幣581.4百萬元增加約人民幣2.5百萬元或0.4%至約人民幣583.9百萬元。

本期間內的整體毛利率由截至2020年同期的32.7%略微下降0.1個百分點至32.6%。

### **(i) 物業管理服務**

本期間內，物業管理服務的毛利由2020年同期的約人民幣417.5百萬元增加約人民幣30.5百萬元至本期間內的約人民幣448.0百萬元及毛利率由2020年的26.8%上升1.0個百分點至本期間內的27.8%。

### **(ii) 增值服務**

本期間內，增值服務的毛利由2020年同期的約人民幣143.5百萬元減少約人民幣16.4百萬元至本期間約人民幣127.1百萬元，及毛利率由2020年同期的94.4%下降6.9個百分點至本期間的87.5%，主要由於本集團業務轉型所致。

### **(iii) 工程服務**

本期間內，工程服務的毛利由2020年同期的約人民幣20.5百萬元減少約人民幣11.7百萬元至本期間內的約人民幣8.8百萬元，主要由於本集團削減利潤率較低的工程服務，而毛利率由2020年同期的30.4%下降4.7個百分點至本期間內的25.7%，主要由於智能改進服務相關成本增加所致。

## 其他盈利及虧損

本期間內，本集團於錄得其他收益約人民幣14.2百萬元，較2020年同期的虧損約人民幣5.5百萬元增加約人民幣19.7百萬元。該變動主要由於本期間美元貶值，若干借款及美元優先票據產生匯兌收益約人民幣19.9百萬元，而本集團2020年同期錄得匯兌虧損約人民幣9.2百萬元。

## 其他收益

本期間內，本集團的其他收入約為人民幣26.0百萬元，較2020年同期約人民幣38.3百萬元減少約32.2%。該變動主要由於本期間(i)利息收入減少約人民幣12.5百萬元；及(ii)政府補助及增值稅返還減少約人民幣2.2百萬元。

## 銷售及分銷開支

本期間內，本集團銷售及分銷開支由2020年同期的約人民幣6.5百萬元增加約人民幣8.9百萬元至本期間的人民幣15.5百萬元。主要由於銷售活動支付提成有所增加。

## 行政開支

本集團行政開支由2020年同期約人民幣188.0百萬元小幅增加約0.3%至本期間約人民幣188.5百萬元。

## 按酬金制向住宅社區支收的開支

本期間內，本集團按酬金制向所管理住宅社區支收的開支約為人民幣34.7百萬元，較2020年同期的約人民幣40.2百萬元減少約人民幣5.5百萬元，降幅13.8%。支收金額乃基於按酬金制管理社區所投入的行政時間成本計算。由於公司調整組織架構，精簡職能人員，地區行政人員所產生及分配至社區的行政時數有所減少。

## 融資成本

本期間內，本集團的融資成本約為人民幣96.4百萬元，較2020年同期的約人民幣88.0百萬元增加約人民幣8.4百萬元，增加幅度約9.5%，增加主要歸因於本期間平均債務較2020年同期有所增加。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由2020年同期約人民幣95.4百萬元減少2.4%至本期內的約人民幣93.1百萬元，主要由於境外公司產生匯兌收益約人民幣19.9百萬元，且無需繳付所得稅。

## 無形資產

於2021年06月30日，本集團所持有無形資產的賬面值為約人民幣884.6百萬元（2020年12月31日：約人民幣953.5百萬元）。本年無形資產攤銷約人民幣68.9百萬元。

## 商譽

於2021年6月30日及2020年12月31日，商譽的賬面值保持為人民幣2,317.3百萬元，故本期商譽無減值。

## 銀行結餘及現金

於2021年6月30日，本集團的現金總額由2020年12月31日約人民幣2,458.6百萬元增加10.3%至約人民幣2,712.5百萬元。銀行結餘及現金增加主要來自(i)經營活動產生淨現金流入約人民幣538.6百萬元；(ii)投資活動所產生淨現金流入約人民幣360.7百萬元；及(iii)融資活動所用淨現金流出約人民幣640.3百萬元。

## 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2021年6月30日，本集團扣除信貸虧損撥備後的貿易應收款項約為人民幣639.5百萬元，較2020年12月31日約人民幣547.0百萬元增加約人民幣92.5百萬元，增幅為16.9%，主要原因為：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，未結算物業管理費導致2021年6月30日的貿易應收款項較2020年12月31日的結餘上升。

其他應收款項及預付款項由2020年12月31日約人民幣756.1百萬元減少約人民幣63.8百萬元至2021年6月30日約人民幣692.3百萬元，主要由於向合作夥伴及供應商支付的可退還按金減少約人民幣33.0百萬元。

## 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。

## 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2020年12月31日約人民幣405.6百萬元增至2021年6月30日約人民幣546.1百萬元，主要由於期內本集團供應商款項增加。
- (2) 其他應付款項及應計款項由2020年12月31日約人民幣804.5百萬元增至2021年6月30日約人民幣908.0百萬元。主要由：(i)本期確認應付股利約人民幣127.0百萬元；(ii)由於本期支付前期計提而未支付的員工成本，導致應付員工成本減少約人民幣92.5百萬元；(iii)本集團因收購達爾文少數股東權益導致應付代價增加約人民幣54.6百萬元。

## 優先票據及債券

截至2021年6月30日，本集團優先票據的賬面值約為人民幣876.5百萬元（2020年12月31日：約人民幣1,552.7百萬元）。

於2021年6月30日尚未償還的優先票據已於2021年7月到期時悉數償付。

## 已發行資產抵押證券

本集團根據協議償還本金及利息，於2021年6月30日，本集團已發行資產抵押證券的賬面值為約人民幣7.3百萬元（2020年12月31日：約人民幣20.2百萬元）。

於2016年8月，深圳市彩生活服務集團有限公司（「深圳彩生活」）發行本金總額約人民幣300百萬元於2021年8月到期的資產抵押證券。截至2021年6月30日，賬面值約人民幣7.3百萬元，及於2021年6月30日分類為流動負債。

## 股本

於2021年6月30日，本公司的已發行股份總數約為1,454,868,000股（2020年12月31日：約1,454,868,000股），股本約人民幣118.0百萬元（2020年12月31日：約人民幣118.0百萬元）。

## 現金狀況

於2021年6月30日，本集團的現金總額（包括已質押銀行存款）由2020年12月31日約人民幣2,612.7百萬元增加約8.2%至約人民幣2,826.4百萬元。在現金總額中，銀行存款約人民幣113.8百萬元（2020年12月31日：約人民幣154.1百萬元）已被質押或限制用途。

財務狀況持續穩健。於2021年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為1.4倍（2020年12月31日：約1.2倍）。

## 借款及本集團資產抵押

於2021年6月30日，本集團有銀行及其他借款約人民幣1,453.1百萬元（2020年12月31日：約人民幣956.7百萬元）。其中約人民幣1,428.1百萬元的借款由本集團若干銀行存款及若干附屬公司股權進行抵押，餘下借款約人民幣25.0百萬元為無抵押借款。

## 資本負債淨比率

資本負債淨比率由債務淨額（即借款、優先票據及債券、已發行資產抵押證券的總額，並扣減銀行結餘及現金以及已抵押或受限制銀行存款）除以權益總額計量。於2021年6月30日，銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款總額約為人民幣2,826.4百萬元，超過債務總額約人民幣2,336.8百萬元，故於2021年6月30日並無呈列資本負債淨比率。於2020年12月31日，無呈列資本負債淨比率。

## 匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計值的若干借款及優先票據外，本集團並無任何其他重大直接外匯波動風險。

於年內，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣19.9百萬元。

## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，撇除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有13,755名僱員（2020年12月31日：約14,459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。

## 中期股息

董事會決議不就本期間派付中期股息(截至2020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2021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2021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（審核委員會主席）、許新民先生及朱武祥先生。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委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱本期間之未經審核中期業績。

## 購買、出售及贖回本公司之上市證券

### 優先票據

於2020年2月25日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2021年到期且票面息率為每年8%的優先票據（「**2021年到期8%優先票據**」），以用於再融資其若干債務。2021年到期8%優先票據已於2021年2月到期時悉數償付。

### 資產抵押證券

於2016年8月，深圳彩生活發行本金總額約人民幣300百萬元於2021年到期的資產抵押證券。截至2021年6月30日止六個月，本公司已償付本金總額約人民幣12,980,000元。

除上文所披露者外，於截至2021年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 刊載中期業績及中期報告

本業績公告已刊載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.colourlife.hk](http://www.colourlife.hk))。本公司的2021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。

代表董事會

**Colour Life Services Group Co., Limited**

**彩生活服務集團有限公司**

主席兼執行董事

**潘軍**

香港，2021年8月25日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事潘軍先生、陳新禹先生及朱國剛先生；非執行董事吳慶斌先生、鄭宏彥先生及孫冬妮女士；以及獨立非執行董事譚振雄先生、許新民先生及朱武祥先生。