



彩生活服務集團有限公司

股票代碼：1778

力量·增长



2021 中期報告

| | |
|----------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 榮譽及獎項 | 3 |
| 主席報告 | 9 |
| 管理層討論及分析 | 14 |
| 業務概覽 | 19 |
| 回顧及分析 | 23 |
| 企業管治及其他資料 | 31 |
| 簡明綜合財務報表審閱報告 | 38 |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 | 39 |
| 簡明綜合財務狀況表 | 41 |
| 簡明綜合權益變動表 | 43 |
| 簡明綜合現金流量表 | 45 |
| 簡明綜合財務報表附註 | 47 |

公司 資料

董事會

執行董事

潘軍先生 (主席及署理首席執行官)
陳新禹先生
朱國剛先生

非執行董事

吳慶斌先生 (副主席)
鄭宏彥先生
孫冬妮女士

獨立非執行董事

譚振雄先生
許新民先生
朱武祥先生

審核委員會

譚振雄先生 (主席)
許新民先生
朱武祥先生

薪酬委員會

譚振雄先生 (主席)
陳新禹先生
許新民先生
朱武祥先生

提名委員會

潘軍先生 (主席)
朱國剛先生
譚振雄先生
許新民先生
朱武祥先生

公司秘書

楊利女士

授權代表

陳新禹先生
楊利女士

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部地址

中國深圳市
福田區
泰然七路1號
博今商務中心
B座10樓

香港主要營業地點

香港中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座
1202-03室

上市資料

股份上市
香港聯合交易所有限公司
股份代號：1778

公司網站

www.colourlife.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

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
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司



1. 2021年1月，智通財經、同花順財經「最佳物業公司」



2. 2021年1月，深圳市物業管理行業協會「公益慈善突出貢獻愛心企業」



3. 2021年3月，觀點指數研究院「2021中國物業服務上市企業資本市場表現TOP20」



4. 2021年3月，觀點指數研究院「2021中國物業服務企業TOP50」

榮譽
及獎項

2020年港股物企社區增值服務毛利率榜

| 毛利率 | 物企名稱 | 排名 | 聯名公司 | 毛利率增幅 (百分比) |
|--------|-------|----|--------|-------------|
| 95.00% | 彩生活 | 1 | 東郡服務 | 12.5 |
| 87.30% | 正榮服務 | 2 | 聯創服務 | 11.7 |
| 85.50% | 聯佳服務 | 3 | 卓誠聯合服務 | 9.4 |
| 83.40% | 恒大物業 | 4 | 恒大物業 | 6 |
| 82.40% | 遠洋服務 | 5 | 遠洋服務 | 5.6 |
| 85.00% | 滨江服務 | 6 | 滨江服務 | 4 |
| 83.20% | 聯生活服務 | 7 | 藍鴻康寧服務 | 3.2 |
| 83.10% | 深銀服務 | 8 | 遠洋服務 | 2.8 |
| 82.40% | 和弘服務 | 9 | 佳兆業美好 | 2.5 |
| 81.00% | 時代物業 | 10 | 彩生活 | 2.3 |

5. 2021年4月，樂居財經「2020年港股物企社區增值服務毛利率榜第一名」



6. 2021年4月，中國指數研究院「2021中國物業服務百強企業」



8. 2021年4月，中國指數研究院「2021中國物業科技賦能領先企業」



7. 2021年4月，中國指數研究院「2021中國互聯網社區運營領先企業」



9. 2021年4月，中國指數研究院「2021中國物業服務百強企業服務規模TOP10」



11. 2021年5月，上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心「2021中國物業服務企業品牌價值100強」



10. 2021年4月，中國指數研究院「2021中國物業服務百強服務質量領先企業」



12. 2021年5月，中國指數研究院「2021中國物業服務ESG發展優秀企業」



13. 2021年5月，中國指數研究院「2021中國物業服務上市公司綜合實力TOP10」



14. 2021年5月，中國指數研究院「2021中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP10」

榮譽 及獎項



15. 2021年5月，中國指數研究院
「2021中國物業服務上市
公司規模TOP10」



17. 2021年6月，經濟觀察報「2021
藍籌物業百強企業」



16. 2021年5月，中國指數研究院
「2021中國上市物業服務投資
價值優秀企業」



18. 2021年6月，經濟觀察報「卓越品牌價
值企業」



19. 2021年4月，中國指數研究院
「2021中國高端物業服務
領先企業」



20. 2021年4月，中國指數研究院
「2021中國特色物業服務領
先企業——高層住宅」



21. 2021年4月，中國指數研究院
「2021中國物業服務百強滿
意度領先企業」



22. 2021年6月，經濟觀察報「高端物業“美好
生活”運營商」

榮譽 及獎項



23. 2021年4月，中國指數研究院「2021中國商業物業管理優秀企業」



24. 2021年6月，經濟觀察報「榮獲卓越服務力價值企業」

尊敬的各位股東：

2021年上半年，對中國物業管理行業及全體物業人，依舊是充滿挑戰與變革。疫情的反覆，時刻考驗著物業管理企業。疫情剛歇，夏季汛期的防汛工作又成為新的挑戰。憑借在十九載風風雨雨中積聚的實力與經驗，彩生活服務集團有限公司（「本公司」或「彩生活」）及其附屬公司（「本集團」）在面對重大突發事項時，逆行抗疫，奮力救災，經受住了嚴峻考驗。在此我謹代表董事會，對在抗疫和救災過程中，對彩生活工作給予大力支持的各位業主、合作夥伴和全體員工，致以誠摯的感謝！

在全力抗疫和救災的同時，本集團的業務持續穩步發展。截至2021年6月30日止6個月，本集團實現主營業務收入人民幣1,792.2百萬元，歸屬於控股股東的淨利潤同比增長5.8%至人民幣250.2百萬元。截至2021年6月底，彩生活的合約管理總建築面積為5.65億平方米，為2,817個社區提供服務，佈局全國279個城市，為超過1000萬業主提供服務。

今年1月，住房和城鄉建設部等十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，從融入基層社會治理體系、健全業主委員會治理結構、提升物業管理服務水平、推動發展生活服務業、規範維修資金使用和管理、強化物業服務監督管理6個方面對提升住宅物業管理水平和效能提出要求。

該《通知》為未來住宅物業管理行業的發展指明了道路。無論是基礎服務，還是增值服務，在政府的政策引導和積極支持下，物業服務行業將更規範、更專業、更細分，切入社區的方方面面、角角落落，這也契合了彩生活未來的業務發展思路。我們重視基礎服務、注重業主滿意度和提升社區溫度的同時，亦持續對線上業務和增值服務進行探索。

緊隨政策指引提升服務品質

物業管理企業是社區的管理者與服務者，在社區治理與保障居民日常生活中所起作用日益重要，服務邊界不斷延伸，對企業的要求與考驗也持續發生變化。物業管理企業面臨更大的挑戰，肩負更重要的責任。尤其是本次抗疫的經驗，更讓我們清晰地認知到，做好基礎服務，提升社區服務水平，紮實防疫與品質服務並行，與業主共克時艱，打造企業的核心價值，是社區服務企業安身立命之本，也是發展增值服務的土壤。



夯實基礎，回歸本源。本集團將持續深耕物業基礎服務，管理細節與服務意識成為本集團重視的核心指標，自上而下實現從「管理物」到「服務人」的改變。

2021年，本集團繼續在提升服務品質方面狠下功夫，提出「新」、「快」、「準」、「穩」等關鍵手段。在「新」方面，本集團推出「煥新」計劃，上半年累計已完成品質提升415項，主要針對項目的外牆、消防、電梯等客戶關注的問題進行提升；在「快」方面，本集團快速響應客戶訴求，解決現場硬件品質問題和客戶軟性服務訴求；在「準」方面，通過企業微信對客戶提供一對一精準服務與長期關注，建立客戶黏性。在「穩」方面，通過三維管控體系，聆聽業主原聲；通過管家、電話、服務中心、企業微信等任何方式告知任一服務職員，信息將自動建立工單流轉，服務全程跟蹤，實現線上與線下一體化。

7月河南遭遇極端暴雨，鄭州降水強度歷史罕見，形勢嚴峻。面對汛情，本集團緊急啟動防汛預案，河南省內14個項目、數百名彩生活一線員工衝上最前線展開抗汛，全力以赴，牢築社區安全屏障，一線人員晝夜不停，裝防洪擋板，加固防汛沙袋，疏通排水，保障業主的財產安全。從2020年的「戰疫」到2021年的「防汛抗洪」，彩生活物業團隊始終用心守候，為社區和客戶的安全保駕護航，也獲得了業主和政府部門和行業的高度好評。

上半年，本集團在2021觀點物業大會暨中國物業服務卓越榜頒獎典禮上，榮獲「2021中國物業企業TOP50」及「2021中國物業服務上市企業資本市場表現TOP20」。在2021中國物業服務百強企業研究成果發佈會上，本集團榮獲「2021中國物業服務百強企業」第七名、「2021中國物業服務百強企業服務規模」第四名、「2021中國互聯網社區運營領先企業」、「2021中國物業科技賦能領先企業」多項大獎。在「2021藍籌物業百強峰會」上，彩生活服务集團三大品牌逐一囊括大獎：彩生活物業榮獲「2021藍籌物業百強企業」、「卓越品牌價值企業」；萬象美物業斬獲「卓越服務力價值企業」；開元國際物業拿下「高端物業『美好生活』運營商」等獎項，三大品牌以行動彰顯了品牌態度，以服務詮釋了品牌溫度，用品質凸顯了品牌精度。

構建人文社區提升智慧科技

隨著服務內容越發精細化，行業的服務理念也應隨之改變：從小區管理到社區服務，從基礎服務到人文關懷，再到有溫度的「熱社區」。我們重視業主滿意度，致力於為業主提供多元化服務的同時，也積極提高社區溫度，開展多種社區活動，豐富社群文化活動，促進鄰里關係，提高業主幸福指數，打造有趣、有愛、有溫度的生活家園。

以「溫度社區為核心」，逐步豐富業主的社區生活，本集團於上半年舉辦10項全國性的社區活動，單項活動均達200萬+業主參與線上線下互動。以2021年春節活動為例，在全國1,416個項目開展活動，線上互動業主群超2,000個，超200萬人參與社區雲年會。在5月份舉行的為時兩個月的東方比鄰節上，全國超1000個社區、超200萬業主參與了活動，線上互動及抖音話題量達250萬次以上，奏響睦鄰友好序曲。

在智慧物業管理方面，自成立之初，本集團就創新性地提出了以物業依托科技，科技賦能物業的口號，研發並運營了全球領先的社區服務平台——彩之雲，不僅強化了管理平台，豐富了產品內容，也為業主營造了美好的生活體驗。2021年上半年，本集團成立了彩生活技術科研中心，進一步強化研發能力，發展智慧社區建設，對視頻監控（天眼）、藍牙門禁對講、停車場、巡更、梯控等子系統進行完善，構建出各種智能生活場景，通過安防體現出住戶日常生活的便利性、體驗性和參與性。

在增值服務方面，本集團持續探索社區場景的增值服務類型，結合物業場景、市場需求及業主需求，為業主提供定制化產品與服務。例如，圍繞社區場景，站在用戶角度，為用戶提供專業的、全流程的綜合保險解決方案，並通過線上線下相結合的模式與業主進行互動；充分運用中安信互聯網網銷保險資質，致力打造「便宜、快捷、靠譜、尊享」的保險產品。通過保險產品與多元化服務相結合，加大業主與物業之間的黏性，業主將更加依賴社區，業主的被服務意識增強，產品就變成了業主的直接需求。



從升級改造硬件設備，到策劃開展社區活動，彩生活真真正正，自上而下，實現從「管理物」到「服務人」的改變。無論是服務觀念、工作方法、運營方式，還是對業主需求的把握，我們都在改進和優化，為業主提供更細緻、更全面的服務，謀求企業更長遠、更健康的發展。憑借對社區深刻的認知和理解，我們將持續發現、挖掘、提升社區業務的價值，建設人文、科技和溫度三足支撐的美好社區。

優化組織結構構建高效服務體系

戰略決定組織，組織支撐戰略，企業需要適時地對組織架構進行調整，以滿足企業發展的需求。報告期內，本集團對業務進行全面回顧梳理，對組織架構進行優化精簡。根據管理區域劃分為六大戰區，兩大特區，縮短公司管理鏈條、並進一步實現原有業務與收購業務的融合，既有利於本集團統一管理，提高資源利用率和發揮規模效應，又有利於將優秀小區管理服務的經驗推廣至整個集團，使協同效應和成本優勢真正落地。

在日常管理中，彩生活對項目從「海-陸-空」三維管控體系進行立體管控，即通過城市公司、區域公司、總部三個層級，將督查、客群關係維護、遠程管控及時落地，以便對服務的提供過程、客戶滿意度、客戶關係維護、現場管理等關鍵指標進行測評，對社區服務實現精細化管理。

配合集團多品牌佈局的發展戰略，本集團針對不同品牌，不同業態，不同的物業費水平，制定差異化、標準化的服務流程。打造扁平化、高效、流暢的管理體系，為業務賦能，為員工提供強有力的支持，同時改革薪酬與激勵機制，激發調動員工內在的積極性，將各項服務落實到細節上，提升服務質量，提高業主的認可度，讓提升服務品質和打造溫度人文社區的工作紮實落地、順利開展。

堅持初心突破增長

2021年是國家「十四五」規劃開局之年，是全面建設社會主義現代化國家新徵程起步之年。「十四五」期間，我國的常住人口城鎮化率預計將提高到65%。加快發展物業服務業，推動物業服務向高品質和多樣化升級，是滿足人民群眾不斷增長的美好居住生活需求的重要舉措。在新形勢下，物業管理行業也將迎來快速發展的機遇期。

面對未來的挑戰和機遇，彩生活已建立起強大的龍頭優勢。2014年，彩生活作為第一家在香港上市的社區服務公司，開啟了資本市場對物管行業的價值發現之旅。上市以來，彩生活持續引領社區服務行業的潮流，憑借出色的第三方拓展能力，同時兼顧收併購，實現了快速擴張，也建立了起了強大的團隊優勢和市場化優勢。本集團也具有良好的互聯網基因，和兩位戰略股東京東和360，正在強強聯手打造智慧社區。所有的這些優勢，都奠定了彩生活未來的發展基礎。

展望未來，彩生活將在堅持初心的同時突破自我，堅持為業主提供高品質的物業服務，堅持打造有溫度的社區，同時通過標桿項目、多品牌策略、薪酬改革等實現存量增收，增量提速，回歸增長快車道，為業主營造美好居住生活，為投資者帶來更好回報！

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。

管理層討論 及分析



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 惠州
- 5 江門
- 6 肇慶
- 7 雲浮
- 8 河源
- 9 揭陽
- 10 汕頭
- 11 潮州
- 12 揭陽
- 13 普寧
- 14 惠來
- 15 陽江
- 16 廉江
- 17 中江
- 18 海豐
- 19 陸豐
- 20 揭陽
- 21 普寧
- 22 惠來
- 23 陽江
- 24 廉江
- 25 中江
- 26 海豐
- 27 陸豐
- 28 揭陽
- 29 普寧
- 30 惠來
- 31 陽江
- 32 廉江
- 33 中江
- 34 海豐
- 35 陸豐
- 36 揭陽
- 37 普寧
- 38 惠來
- 39 陽江
- 40 廉江
- 41 中江
- 42 海豐
- 43 陸豐
- 44 揭陽
- 45 普寧
- 46 惠來
- 47 陽江
- 48 廉江
- 49 中江
- 50 海豐
- 51 陸豐
- 52 揭陽
- 53 普寧

華東區

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

西南區

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

西北區

- 151 蘭州
- 152 西寧
- 153 銀川
- 154 蘭州
- 155 西寧
- 156 銀川
- 157 蘭州
- 158 西寧
- 159 銀川
- 160 蘭州
- 161 西寧
- 162 銀川
- 163 蘭州
- 164 西寧
- 165 銀川
- 166 蘭州

東北區

- 167 哈爾濱
- 168 齊齊哈爾
- 169 大連
- 170 瀋陽
- 171 長春
- 172 吉林
- 173 遼寧
- 174 黑龍江
- 175 山東
- 176 河南
- 177 湖北
- 178 湖南
- 179 江西
- 180 安徽
- 181 浙江
- 182 福建
- 183 廣東
- 184 廣西
- 185 雲南
- 186 貴州
- 187 四川

華北區

- 188 北京
- 189 天津
- 190 石家莊
- 191 太原
- 192 濟南
- 193 煙台
- 194 濰坊
- 195 鄭州
- 196 開封
- 197 南平
- 198 福州
- 199 廈門
- 200 汕頭
- 201 廣州
- 202 香港
- 203 澳門
- 204 台北
- 205 高雄
- 206 基隆

華中區

- 207 北京
- 208 天津
- 209 石家莊
- 210 太原
- 211 濟南
- 212 煙台
- 213 濰坊
- 214 鄭州
- 215 開封
- 216 南平
- 217 福州
- 218 廈門
- 219 汕頭
- 220 廣州
- 221 香港
- 222 澳門
- 223 台北
- 224 高雄
- 225 基隆
- 226 北京
- 227 天津
- 228 石家莊
- 229 太原

華東區

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

於2021年6月30日，下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 | | 根據本集團的顧問服務安排 | | 由本集團管理 | | 根據本集團的顧問服務安排 | |
| | 總建築面積 (千平方米) | 社區數目 | 總建築面積 (千平方米) | 社區數目 | 總建築面積 (千平方米) | 社區數目 | 總建築面積 (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 ⁽¹⁾ | 553,098 | 2,772 | 11,857 | 45 | 551,658 | 2,797 | 11,727 | 44 |

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。

管理層討論 及分析



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 | | 根據本集團的顧問服務安排 | | 由本集團管理 | | 根據本集團的顧問服務安排 | |
| | 合約管理 總建築面積 (千平方米) | 社區數目 | 合約管理 總建築面積 (千平方米) | 社區數目 | 合約管理 總建築面積 (千平方米) | 社區數目 | 合約管理 總建築面積 (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 ⁽¹⁾ | 6,185 | 39 | 130 | 1 | 7,665 | 45 | - | - |
| 收購 ⁽²⁾ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 終止 ⁽³⁾ | (4,745) | (64) | 0 | 0 | (6,111) | (63) | (198) | (4) |
| 年末 | 553,098 | 2,772 | 11,857 | 45 | 551,658 | 2,797 | 11,727 | 44 |

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 (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 | 0.4-11.4 | 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。

管理層討論 及分析



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。

管理層討論 及分析



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 | 1,792,202 | 100.0% | 1,778,874 | 100.0% | 13,328 | 0.7% |

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 | |
| 收益 | | | | | | |
| 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 | 1,612,870 | 90.0% | 1,559,650 | 87.7% | 53,220 | 3.4% |

管理層討論 及分析



有關變動主要源於：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 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 | |
| 收益 | | | | | | |
| 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 | 145,215 | 8.1% | 151,921 | 8.5% | (6,706) | (4.4%) |

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 | 34,117 | 1.9% | 67,303 | 3.8% | (33,186) | (49.3%) |

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年同期微增人民幣0.7百萬元。

管理層討論 及分析



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。

管理層討論 及分析



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）。

管理層討論 及分析



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。

企業管治常規

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。董事會相信良好的企業管治可為股東帶來最大回報，本公司已採用香港聯合交易所有限公司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」）的守則條文。

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

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。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規以確保符合企業管治守則。

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。

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（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。

薪酬委員會

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

本公司薪酬委員會現由執行董事陳新禹先生以及三名獨立非執行董事包括譚振雄先生（薪酬委員會主席）、許新民先生及朱武祥先生組成。薪酬委員會的主要職責包括（但不限於）：(i)就本公司有關全體董事和高級管理層的薪酬政策和架構，以及就制定薪酬政策建立正式和透明的程序向董事會提出建議；(ii)就董事和高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議；及(iii)因應董事會的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。

提名委員會

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

本公司提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生（提名委員會主席）及朱國剛先生以及三名獨立非執行董事譚振雄先生、許新民先生及朱武祥先生組成。提名委員會的主要職能是審閱董事會架構、人數及組成。

購股權計劃

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

截至2020年6月30日止六個月，購股權計劃項下購股權的變動詳情如下：

| 獲授人姓名 | 授出日期 | 行使價 港元 | 購股權數目 | | | | 於2021年 6月30日 的結餘 | 附註 |
|--------------|-------------|-----------|-----------------------|----------|----------|--------------------|------------------------|----|
| | | | 於2021年 1月1日 的結餘 | 期內授出 | 期內行使 | 期內註銷 ／失效 | | |
| 董事 | | | | | | | | |
| 潘軍先生 | 2014年9月29日 | 6.66 | 547,790 | - | - | - | 547,790 (1) | |
| | | | 347,650 | - | - | - | 347,650 (2) | |
| | 2015年4月30日 | 11.00 | 180,000 | - | - | - | 180,000 (3) | |
| | 2016年3月18日 | 5.764 | 180,000 | - | - | - | 180,000 (4) | |
| | 2018年11月27日 | 4.11 | 500,000 | - | - | - | 500,000 (6) | |
| 譚振雄先生 | 2014年9月29日 | 6.66 | 150,000 | - | - | - | 150,000 (1) | |
| | 2015年4月30日 | 11.00 | 180,000 | - | - | - | 180,000 (3) | |
| | 2016年3月18日 | 5.764 | 180,000 | - | - | - | 180,000 (4) | |
| | 2018年11月27日 | 4.11 | 200,000 | - | - | - | 200,000 (6) | |
| 許新民先生 | 2014年9月29日 | 6.66 | 150,000 | - | - | - | 150,000 (1) | |
| | 2015年4月30日 | 11.00 | 180,000 | - | - | - | 180,000 (3) | |
| | 2016年3月18日 | 5.764 | 180,000 | - | - | - | 180,000 (4) | |
| | 2018年11月27日 | 4.11 | 200,000 | - | - | - | 200,000 (6) | |
| 小計 | | | 3,175,440 | - | - | - | 3,175,440 | |
| 本集團僱員 | | | | | | | | |
| | 2014年9月29日 | 6.66 | 9,855,844 | - | - | (1,974,078) | 7,881,766 (1) | |
| | | | 9,772,880 | - | - | (2,602,090) | 7,170,790 (2)及(5) | |
| | 2015年4月30日 | 11.00 | 12,880,936 | - | - | (1,688,594) | 11,192,342 (3) | |
| | 2016年3月18日 | 5.764 | 13,537,804 | - | - | (1,775,404) | 11,762,400 (4) | |
| | 2018年11月27日 | 4.11 | 18,564,720 | - | - | (1,900,000) | 16,664,720 (6) | |
| 小計 | | | 64,612,184 | - | - | (9,940,166) | 54,672,018 | |
| 總計 | | | 67,787,624 | - | - | (9,940,166) | 57,847,458 | |

企業管治及 其他資料



附註：

- (1) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- (2) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2017年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- (3) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2018年4月30日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2025年4月29日到期。
- (4) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2019年3月18日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2026年3月17日到期。
- (5) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2019年11月27日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2020年11月27日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2021年11月27日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。

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。

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。

股份獎勵計劃

本公司於2016年7月4日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，就本集團若干僱員及顧問為本集團所作出的貢獻向彼等提供激勵或獎勵。

股份獎勵計劃自採納日期起五年內有效。根據股份獎勵計劃，本公司將委託一名獨立受託人(「受託人」)於公開市場購買現有股份，並根據本公司的整體薪酬激勵計劃將有關股份獎勵予選定參與人。受託人將以信託形式代相關選定參與人持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的獎勵歸屬條件及規則歸屬予相關選定參與人。

截至2021年6月30日止六個月，受託人並無根據股份獎勵計劃收購任何股份。截至2021年6月30日止六個月，概無根據股份獎勵計劃授出任何股份獎勵。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益

於2021年6月30日，本公司董事（「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 | 所持 股份數目 | 所持相關 股份數目 | 總額 | 已發行股本 概約百分比 |
|-------|---------|------------|--------------------------|-----------|----------------|
| 潘軍先生 | 實益擁有人 | - | 1,755,440 ⁽¹⁾ | 1,755,440 | 0.12% |
| 朱國剛先生 | 實益擁有人 | 21,000 | - | 21,000 | 0.00% |
| 譚振雄先生 | 實益擁有人 | - | 710,000 ⁽¹⁾ | 710,000 | 0.05% |
| 許新民先生 | 實益擁有人 | - | 710,000 ⁽¹⁾ | 710,000 | 0.05% |

附註：

(1) 相關權益為根據本公司購股權計劃授出之非上市以實物交收期權。

(2) 於2021年6月30日，本公司已發行股份總數為1,454,867,299股。

企業管治及 其他資料



(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 | 身分／權益性質 | 所持股份／ 相關股份／ 股本權益數目 | 權益概約 百分比 |
|-------|--|---------|--------------------------|--------------------|
| 潘軍先生 | 花樣年控股集團有限公司 (「花樣年控股」) | 實益擁有人 | 9,980,000 ⁽¹⁾ | 0.17% |
| | 深圳市彩之雲網絡科技有限公司 (「深圳市彩之雲網絡」) | 實益擁有人 | 人民幣 7,000,000元 | 70% ⁽²⁾ |
| | Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) | 受控法團的權益 | 20股股份 | 20% ⁽³⁾ |
| 朱國剛先生 | 花樣年控股 | 實益擁有人 | 560,000 ⁽¹⁾ | 0.01% |

附註：

- (1) 該等相關股份為根據花樣年控股之購股權計劃授出的非上市以實物交收期權。
- (2) 深圳市彩之雲網絡由潘軍先生及唐學斌先生分別擁有70%及30%權益。根據多項架構合約，深圳市彩之雲網絡的財務業績已綜合入賬及入賬列為本公司附屬公司，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。
- (3) 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。

除上文所披露者外，於2021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。

主要股東於本公司證券之權益

於2021年6月30日，據董事所知，及根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉：

| 主要股東姓名／名稱 | 身份 | 所持股份數目 | 已發行股本 概約百分比 |
|---|-----------------------|--------------------------------|----------------|
| 曾寶寶女士 | 受控法團權益 ⁽³⁾ | 982,640,851 (L) ⁽¹⁾ | 67.54% |
| | | 218,001,477 (S) ⁽²⁾ | 14.98% |
| Ice Apex | 受控法團權益 ⁽³⁾ | 982,640,851 (L) ⁽¹⁾ | 67.54% |
| | | 218,001,477 (S) ⁽²⁾ | 14.98% |
| Fantasy Pearl | 受控法團權益 ⁽³⁾ | 980,408,486 (L) ⁽¹⁾ | 67.39% |
| | | 218,001,477 (S) ⁽²⁾ | 14.98% |
| | 實益擁有人 | 2,232,365 (L) ⁽¹⁾ | 0.15% |
| 花樣年控股 | 實益擁有人 ⁽³⁾ | 974,246,508 (L) ⁽¹⁾ | 66.96% |
| Splendid Fortune Enterprise Limited (「Splendid Fortune」) | 實益擁有人 ⁽³⁾ | 224,163,455 (L) | 15.41% |
| | | 218,001,477 (S) ⁽²⁾ | 14.98% |
| 劉強東先生 | 信託受益人 | 73,160,080 (L) ⁽⁴⁾ | 5.03% |
| 陸智有限公司 | 受控法團權益 | 73,160,080 (L) ⁽⁴⁾ | 5.03% |
| JD.com, Inc. | 受控法團權益 | 73,160,080 (L) ⁽⁴⁾ | 5.03% |
| JD.com Investment Limited | 受控法團權益 | 73,160,080 (L) ⁽⁴⁾ | 5.03% |
| Volga Innovation Limited | 實益擁有人 | 73,160,080 (L) ⁽⁴⁾ | 5.03% |

附註：

(L) — 好倉，(S) — 淡倉

(1) 該等股份包括(i)花樣年控股持有之974,246,508股股份（其中218,001,477股股份為以現金交收的非上市衍生工具）；(ii)由Fantasy Pearl實益擁有之2,232,365股股份及(iii)由Splendid Fortune實益擁有之224,163,455股股份（好倉）。

(2) 該等股份指由Splendid Fortune持有之218,001,477股股份（淡倉），乃以現金交收的非上市衍生工具。

(3) Fantasy Pearl分別擁有花樣年控股及Splendid Fortune 57.43%及67.36%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex擁有80%權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。根據證券及期貨條例，曾寶寶女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股及Splendid Fortune所持有的本公司股份中擁有權益。

(4) 該等權益由Volga Innovation Limited持有，而Volga Innovation Limited由JD.com Investment Limited擁有80%權益。JD.com Investment Limited為JD.com, Inc.的全資附屬公司，而JD.com, Inc.由陸智有限公司擁有72.90%權益。陸智有限公司由劉強東先生屬受益人的信託全資擁有。根據證券及期貨條例，劉強東先生、陸智有限公司、JD.com, Inc.及JD.com Investment Limited被視為於Volga Innovation Limited所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，概無其他人士（董事及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



德勤

Deloitte.

致彩生活服務集團有限公司董事會

緒言

吾等已審閱列載於第39至80頁之彩生活服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司之簡明綜合財務報表，當中包括截至2021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

2021年8月25日

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 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (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) | 17 | (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 |
| 其他全面 (開支) 收益 | | | |
| 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 | | (7,173) | 2,820 |
| 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 | | 1,793 | (705) |
| 期內其他全面 (開支) 收益 (扣除所得稅) | | (5,380) | 2,115 |
| 期內全面收益總額 | | 248,093 | 248,351 |

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 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) |
| 以下人士應佔期內溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 250,165 | 236,440 |
| 非控股權益 | | 3,308 | 9,796 |
| | | 253,473 | 246,236 |
| 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 | | 3,308 | 9,796 |
| | | 248,093 | 248,351 |
| 每股盈利－基本（人民幣分） | 7 | 17.20 | 16.62 |
| 每股盈利－攤薄（人民幣分） | 7 | 17.20 | 16.62 |

簡明綜合 財務狀況表

於2021年6月30日

| | 附註 | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 8 | 162,058 | 181,905 |
| 使用權資產 | 9 | 95,306 | 95,204 |
| 投資物業 | 10 | 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權益工具 | | 107,995 | 115,168 |
| 商譽 | 11 | 2,317,252 | 2,317,252 |
| 無形資產 | 12 | 884,574 | 953,461 |
| 合約資產 | | 6,733 | 14,572 |
| 其他應收款項 | 13 | 3,557 | 4,986 |
| 應收貸款 | 14 | 2,112 | 1,761 |
| 遞延稅項資產 | | 77,884 | 85,932 |
| 應收一名關連方款項 | 27(b) | 65,591 | 68,889 |
| 就潛在收購附屬公司支付的按金 | | 10,653 | 10,653 |
| | | 4,014,462 | 4,162,042 |
| 流動資產 | | | |
| 合約資產 | | 71,477 | 48,986 |
| 貿易應收款項 | 13 | 639,518 | 546,989 |
| 其他應收款項及預付款項 | 13 | 688,705 | 751,151 |
| 應收貸款 | 14 | 30,547 | 224,188 |
| 代表住戶付款 | 15 | 1,002,743 | 1,050,618 |
| 應收關連方款項 | 27(b) | 752,157 | 899,766 |
| 質押／受限制銀行存款 | 16 | 113,820 | 154,118 |
| 銀行結餘及現金 | | 2,712,539 | 2,458,579 |
| | | 6,011,506 | 6,134,395 |

簡明綜合 財務狀況表

於2021年6月30日

| | 附註 | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 18 | 546,067 | 405,567 |
| 其他應付款項及應計款項 | 18 | 875,806 | 804,521 |
| 合約負債 | | 553,653 | 516,500 |
| 代表住戶收款 | 15 | 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 | 27(b) | 258,520 | 604,003 |
| 稅項負債 | | 261,441 | 239,896 |
| 一年內到期的借款 | 19 | 497,500 | 436,181 |
| 優先票據及債券 | 20 | 876,489 | 1,552,688 |
| 一年內到期的已發行資產抵押證券 | 21 | 7,271 | 20,206 |
| | | 4,207,577 | 4,949,649 |
| 流動資產淨值 | | 1,803,929 | 1,184,746 |
| 總資產減流動負債 | | 5,818,391 | 5,346,788 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 222,093 | 252,937 |
| 遞延代價 | 18 | 32,242 | - |
| 一年後到期的租賃負債 | | 18,788 | 18,929 |
| 一年後到期的借款 | 19 | 955,560 | 520,500 |
| 非流動負債總額 | | 1,228,683 | 792,366 |
| 資產淨值 | | 4,589,708 | 4,554,422 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 22 | 118,036 | 118,036 |
| 儲備 | | 4,274,259 | 4,231,605 |
| 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 |
| 權益總額 | | 4,589,708 | 4,554,422 |

簡明綜合
 權益變動表

截至2021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 | 就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元 | 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2020年1月1日 (經審核) | 115,134 | 1,805,780 | 211,455 | 233,676 | (6,795) | 17,637 | (296,217) | 1,789,509 | 3,870,179 | 181,817 | 4,051,996 |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 236,440 | 236,440 | 9,796 | 246,236 |
| 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 | - | - | - | - | - | 2,820 | - | - | 2,820 | - | 2,820 |
| 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 | - | - | - | - | - | (705) | - | - | (705) | - | (705) |
| 期內其他全面收益 | - | - | - | - | - | 2,115 | - | - | 2,115 | - | 2,115 |
| 期內全面收益總額 | - | - | - | - | - | 2,115 | - | 236,440 | 238,555 | 9,796 | 248,351 |
| 宣派及派付予本公司股東的股息 (附註6) | - | (128,033) | - | - | - | - | - | - | (128,033) | - | (128,033) |
| 確認按股權結算以股份支付的款項 (附註23及24) | - | - | - | 3,349 | - | - | - | - | 3,349 | - | 3,349 |
| 轉撥 | - | - | 5,630 | - | - | - | - | (5,630) | - | - | - |
| 於2020年6月30日 (未經審核) | 115,134 | 1,677,747 | 217,085 | 237,025 | (6,795) | 19,752 | (296,217) | 2,020,319 | 3,984,050 | 191,613 | 4,175,663 |
| 於2021年1月1日 (經審核) | 118,036 | 1,777,950 | 283,845 | 240,374 | (6,795) | 18,982 | (301,591) | 2,218,840 | 4,349,641 | 204,781 | 4,554,422 |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 250,165 | 250,165 | 3,308 | 253,473 |
| 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 | - | - | - | - | - | (7,173) | - | - | (7,173) | - | (7,173) |
| 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 | - | - | - | - | - | 1,793 | - | - | 1,793 | - | 1,793 |
| 期內其他全面開支 | - | - | - | - | - | (5,380) | - | - | (5,380) | - | (5,380) |
| 期內全面 (開支) 收益總額 | - | - | - | - | - | (5,380) | - | 250,165 | 244,785 | 3,308 | 248,093 |
| 確認為本公司股東分派的股息 (附註6) | - | (127,010) | - | - | - | - | - | - | (127,010) | - | (127,010) |
| 派付予附屬公司非控股股東的股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (4,177) | (4,177) |
| 自非控股股東收購附屬公司的 額外權益 (附註18) | - | - | - | - | - | - | (82,950) | 6,499 | (76,451) | (6,499) | (82,950) |
| 確認按股權結算以股份支付的款項 (附註23及24) | - | - | - | 1,330 | - | - | - | - | 1,330 | - | 1,330 |
| 轉撥 | - | - | 5,902 | - | - | - | - | (5,902) | - | - | - |
| 於2021年6月30日 (未經審核) | 118,036 | 1,650,940 | 289,747 | 241,704 | (6,795) | 13,602 | (384,541) | 2,469,602 | 4,392,295 | 197,413 | 4,589,708 |

簡明綜合 權益變動表

截至2021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：
 - (i) 金額人民幣142,148,000元（2020年12月31日：人民幣59,198,000元）的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，金額為人民幣835,000元。
 - (iii) 於2018年合併共同控制實體產生的其他儲備金額為人民幣243,228,000元。
 - (iv) 截至2021年6月30日止期間，上文附註(b)(i)所載的其他儲備包括本集團以總代價人民幣82,950,000元自非控股股東收購若干附屬公司的額外權益。本集團所支付代價與於附屬公司的應佔權益之間的差額人民幣82,950,000元借記至其他儲備。

簡明綜合 現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) |
| 經營活動 | | |
| 經營所得現金 | 631,175 | 316,613 |
| 已付所得稅 | (92,590) | (93,968) |
| 經營活動所得現金淨額 | 538,585 | 222,645 |
| 投資活動 | | |
| 已收利息 | 5,942 | 18,471 |
| 就收購附屬公司已付的按金 | - | (1,380) |
| 就收購附屬公司退還的按金 | - | 595 |
| 支付收購附屬公司應付的代價 | (2,776) | (14,002) |
| 收取出售附屬公司應收的代價 | 1,849 | 22,315 |
| 出售一間聯營公司 | - | 620 |
| 購買物業、廠房及設備 | (13,352) | (7,812) |
| 出售投資物業所得款項 | 1,975 | 3,454 |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 647 | 2,166 |
| 贖回指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具 | - | 5,000 |
| 向聯營公司及合營公司注資 | - | (2,890) |
| 已抵押銀行存款增加 | 72,411 | (116,046) |
| 已抵押銀行存款減少 | (32,113) | 214,646 |
| 墊付應收貸款 | (2,400) | (90,399) |
| 償還應收貸款 | 192,565 | 42,380 |
| 向關連方墊款 | (32,200) | (230,934) |
| 關連方還款 | 168,161 | 30,672 |
| 投資活動所得(所用)現金淨額 | 360,709 | (123,144) |



簡明綜合 現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 融資活動 | | |
| 已付利息 | (110,207) | (62,755) |
| 發行優先票據所得款項淨額 | - | 688,872 |
| 償還資產抵押證券本金 | (12,980) | (70,500) |
| 新籌集借款 | 1,149,709 | 274,200 |
| 償還銀行借款 | (637,043) | (965,340) |
| 償還優先票據 | (652,820) | - |
| 償還租賃負債 | (5,010) | (3,102) |
| 向同系附屬公司支付收購共同控制附屬公司應付的代價 | - | (264,687) |
| 關連方墊款 | 49,661 | 525,569 |
| 向關連方還款 | (391,858) | (492,889) |
| 收購附屬公司的額外權益 | (25,614) | - |
| 向附屬公司的非控股股東派付股息 | (4,177) | - |
| 融資活動所用現金淨額 | (640,339) | (370,632) |
| 現金及現金等價物增加(減少)淨額 | 258,955 | (271,131) |
| 期初現金及現金等價物 | 2,458,579 | 1,721,228 |
| 外匯匯率變動的影響 | (4,995) | (3,262) |
| 期末現金及現金等價物， 呈列為銀行結餘及現金 | 2,712,539 | 1,446,835 |

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（如適用）。

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） | Covid-19相關租金優惠 |
| 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－第二階段 |

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。

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

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—第二階段」

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

| | 截至2021年6月30日止期間 | | | |
|----------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 物業管理服務 人民幣千元 (未經審核) | 增值服務 人民幣千元 (未經審核) | 工程服務 人民幣千元 (未經審核) | 總計 人民幣千元 (未經審核) |
| 商品及服務類型 | | | | |
| 物業管理服務 | | | | |
| 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 |
| | 1,612,870 | - | - | 1,612,870 |
| 增值服務 | | | | |
| 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 |
| | - | 145,215 | - | 145,215 |
| 工程服務 | | | | |
| 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 |
| | - | - | 34,117 | 34,117 |
| | 1,612,870 | 145,215 | 34,117 | 1,792,202 |
| 確認收益時間 | | | | |
| 於某時刻 | - | 86,318 | - | 86,318 |
| 隨時間 | 1,612,870 | 58,897 | 34,117 | 1,705,884 |
| | 1,612,870 | 145,215 | 34,117 | 1,792,202 |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

3. 收益及分部資料 (續)

來自客戶合約收益明細 (續)

以下載列來自客戶合約收益與分部資料所披露金額之對賬。

| | 截至2021年6月30日止期間 | | | | | |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 華東區 人民幣千元 | 華南區 人民幣千元 | 華西區 人民幣千元 | 華北區 人民幣千元 | 華中區 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 分部收益 (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 | 500,045 | 403,580 | 475,802 | 241,263 | 171,512 | 1,792,202 |

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 | | | |
|----------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 物業管理服務 人民幣千元 (未經審核) | 增值服務 人民幣千元 (未經審核) | 工程服務 人民幣千元 (未經審核) | 總計 人民幣千元 (未經審核) |
| 商品及服務類型 | | | | |
| 物業管理服務 | | | | |
| 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 |
| | 1,559,650 | – | – | 1,559,650 |
| 增值服務 | | | | |
| 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 |
| | – | 151,921 | – | 151,921 |
| 工程服務 | | | | |
| 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 |
| | – | – | 67,303 | 67,303 |
| | 1,559,650 | 151,921 | 67,303 | 1,778,874 |
| 確認收益時間 | | | | |
| 於某時刻 | – | 82,483 | – | 82,483 |
| 隨時間 | 1,559,650 | 69,438 | 67,303 | 1,696,391 |
| | 1,559,650 | 151,921 | 67,303 | 1,778,874 |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

3. 收益及分部資料 (續)

來自客戶合約收益明細 (續)

以下載列來自客戶合約收益與分部資料所披露金額之對賬。

| | 截至2020年6月30日止期間 | | | | | |
|---------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | 華東區 人民幣千元 | 華南區 人民幣千元 | 華西區 人民幣千元 | 華北區 人民幣千元 | 華中區 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 分部收益 (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 | 496,977 | 402,653 | 473,311 | 240,815 | 165,118 | 1,778,874 |

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 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2021年6月30日止六個月 (未經審核) | | | | | | |
| 分部收益 | 500,045 | 403,580 | 475,802 | 241,263 | 171,512 | 1,792,202 |
| 分部溢利 | 100,989 | 108,563 | 124,184 | 45,599 | 48,195 | 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 | | | | | | (4,082) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 346,605 |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



3. 收益及分部資料 (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2020年6月30日止六個月 (未經審核) | | | | | | |
| 分部收益 | 496,977 | 402,653 | 473,311 | 240,815 | 165,118 | 1,778,874 |
| 分部溢利 | 118,387 | 106,153 | 124,659 | 43,737 | 45,578 | 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 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 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 | | | | | | (3,834) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 341,630 |

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 人民幣千元 (未經審核) | 增值服務 人民幣千元 (未經審核) | 工程服務 人民幣千元 (未經審核) | 總計 人民幣千元 (未經審核) |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 截至2021年6月30日止期間 (未經審核) | | | | |
| 主要服務收益 | 1,612,870 | 145,215 | 34,117 | 1,792,202 |
| 主要服務溢利 | 293,899 | 126,773 | 6,858 | 427,530 |
| 截至2020年6月30日止期間 (未經審核) | | | | |
| 主要服務收益 | 1,559,650 | 151,921 | 67,303 | 1,778,874 |
| 主要服務溢利 | 290,557 | 134,888 | 13,069 | 438,514 |

4. 所得稅開支

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (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 | 21,003 | 24,070 |
| | (93,132) | (95,394) |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5. 期內溢利

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020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 | 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(附註12) | 68,887 | 68,887 |
| 物業、廠房及設備折舊(附註8) | 32,424 | 28,693 |
| 使用權資產折舊(附註9) | 5,588 | 3,895 |

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 人民幣千元 (未經審核) | 2020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) | 250,165 | 236,440 |
| 股份數目(千股) | | |
| 用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數 | 1,454,868 | 1,422,746 |

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. 物業、廠房及設備

截至2021年6月30日止六個月，物業、廠房及設備的變動概述如下：

| | 人民幣千元 |
|-------------------|-----------------|
| 於2021年1月1日(經審核) | 181,905 |
| 添置 | 13,352 |
| 期內折舊 | (32,424) |
| 出售 | (775) |
| 於2021年6月30日(未經審核) | 162,058 |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

9. 使用權資產

截至2021年6月30日止六個月，使用權資產的變動概述如下：

| | 人民幣千元 |
|-------------------|---------|
| 於2021年1月1日（經調整） | 95,204 |
| 租賃開始 | 5,690 |
| 期內折舊 | (5,588) |
| 於2021年6月30日（未經審核） | 95,306 |

10. 投資物業

截至2021年6月30日止六個月，投資物業的變動概述如下：

| | 人民幣千元 |
|-------------------|---------|
| 於2021年1月1日（經審核） | 147,351 |
| 出售 | (1,975) |
| 於損益確認的公平值變動淨額 | 1,791 |
| 於2021年6月30日（未經審核） | 147,167 |

本集團竣工投資物業於2021年6月30日的公平值乃基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於上述日期進行的估值而得出。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。竣工投資物業的估值經參考類似地區及狀況的類似物業成交價的市場證據（倘適用）後達致。估計物業的公平值時，物業目前的用途為其最高及最佳用途。

11. 商譽

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 商譽 | 2,317,252 | 2,317,252 |

就減值測試而言，上述商譽分配至若干現金產生單位組別，包括深圳區、華南、華東、西南、西北、東北、華北及華中。於2021年6月30日，分配至該等現金產生單位組別的商譽賬面值(扣除累計減值虧損)如下：

| | 人民幣千元 |
|-----|------------------|
| 深圳區 | 171,198 |
| 華南 | 353,384 |
| 華東 | 650,984 |
| 西南 | 468,225 |
| 西北 | 113,964 |
| 東北 | 75,364 |
| 華北 | 225,998 |
| 華中 | 258,135 |
| | 2,317,252 |

截至2021年6月30日止期間，本集團管理層認為，因收購業務及／或受共同控制的業務合併而產生的任何該等現金產生單位組別(包括商譽)並無出現減值。

於2021年6月30日，上述現金產生單位組別的可收回金額乃按使用價值釐定，根據經管理層批准涵蓋五年期的財務預算所得出的現金流量預測、收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率而計算。

預算期間各現金產生單位組別的現金流量預測乃根據管理層對未來現金流(包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率)作出的主要估計。

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

11. 商譽 (續)

貼現率反映有關現金產生單位組別的特定風險。五年期內的增長率已根據過往經驗及管理層對市場發展的預期而釐定。超出五年期的現金流量以增長率0%推算。

| | 2021年 6月30日 | 2020年 12月31日 |
|---------|------------------------|-----------------|
| 貼現率 | 16% – 17% | 17% – 18% |
| 五年期內增長率 | 0% – 4% | 0% – 4% |

本集團管理層相信，就計算使用價值，倘主要估計出現任何合理可能變動將不會導致賬面值超過其可收回金額。

12. 無形資產

截至2021年6月30日止六個月，無形資產的變動概述如下：

| | 人民幣千元 |
|--------------------|----------|
| 於2021年1月1日 (經審核) | 953,461 |
| 無形資產攤銷 | (68,887) |
| 於2021年6月30日 (未經審核) | 884,574 |

無形資產指透過業務合併自第三方取得的物業管理合約及客戶關係。

13. 貿易及其他應收款項及預付款項

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應收款項 | 703,455 | 605,610 |
| 減：信貸虧損撥備 | (63,937) | (58,621) |
| | 639,518 | 546,989 |
| 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 | 53,684 | 106,915 |
| | 692,262 | 756,137 |
| | 1,331,780 | 1,303,126 |
| 分類為： | | |
| 非流動 | | |
| 其他應收款項 | 3,557 | 4,986 |
| 流動 | | |
| 貿易應收款項 | 639,518 | 546,989 |
| 其他應收款項及預付款項 | 688,705 | 751,151 |
| | 1,328,223 | 1,298,140 |
| | 1,331,780 | 1,303,126 |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

13. 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 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (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 |
| | 639,518 | 546,989 |

減值評估詳情載於附註17。

14. 應收貸款

| | 附註 | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 提供定息貸款予 | | | |
| 一線上平台及社區相關服務公司 | (a) | 60,000 | 227,817 |
| 一物業管理公司 | (b) | 8,634 | 30,982 |
| | | 68,634 | 258,799 |
| 減：信貸虧損撥備 | | (35,975) | (32,850) |
| | | 32,659 | 225,949 |
| 分類為： | | | |
| 非流動資產 | | 2,112 | 1,761 |
| 流動資產 | | 30,547 | 224,188 |
| | | 32,659 | 225,949 |

附註：

- (a) 於2021年6月30日，本集團就資金供應人民幣60,000,000元（2020年12月31日：人民幣227,817,000元）與若干從事提供線上平台及社區相關服務的獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款年利率介乎10%至15%（2020年12月31日：5%至15%），並將於2021年7月至2021年8月到期。該等貸款於一年內到期，並分類為流動資產。
- (b) 於2021年6月30日，本集團已就資金供應人民幣8,634,000元（2020年12月31日：人民幣30,982,000元）與若干從事提供物業管理服務的獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款年利率介乎5%至12%（2020年12月31日：5%至12%），並將於2021年7月至2024年5月到期。

於2021年6月30日，人民幣6,522,000元（2020年12月31日：人民幣29,221,000元）於一年內到期，並分類為流動資產，而人民幣2,112,000元（2020年12月31日：人民幣1,761,000元）於一年後到期，並分類為非流動資產。

減值評估詳情載於附註17。

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

15. 代表住戶付款／收款

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 代表住戶付款 | | |
| — 按酬金制 | 1,040,015 | 1,014,710 |
| — 按包幹制 | 150,047 | 222,036 |
| — 按顧問服務安排 | 599 | 9,454 |
| | 1,190,661 | 1,246,200 |
| 減：信貸虧損撥備 | (187,918) | (195,582) |
| | 1,002,743 | 1,050,618 |
| 代表住戶收款 | | |
| — 按酬金制 | 52,813 | 52,061 |
| — 按包幹制 | 267,290 | 308,573 |
| — 按顧問服務安排 | 1,155 | 1,555 |
| | 321,258 | 362,189 |

減值評估詳情載於附註17。

16. 已抵押／受限制銀行存款

於2020年12月31日及2021年6月30日，受限制銀行結餘指結餘人民幣32,000,000元，乃根據法院通知被凍結。於2020年，深圳市彩生活物業管理有限公司（「深圳彩生活」）與一名潛在投資對象之股東及債權人訂立一系列協議，內容有關債務及股權轉讓安排。根據安排，深圳彩生活將接管結欠若干債權人之債務，此乃完成收購投資對象股權之前提條件。於2020年12月31日及2021年6月30日，上述股權收購未有完成。然而，一名債權人已於襄陽中級人民法院就深圳彩生活上述投資對象結欠的債務對深圳彩生活提起法律訴訟。申索總金額為人民幣31,216,000元，包括指稱的未償還債務人民幣21,600,000元及指稱的逾期付款違約金及利息人民幣9,616,000元。有關法院已向銀行發出通知，要求凍結深圳彩生活之銀行存款人民幣32,000,000元以確保償付債務及利息。於該等簡明綜合財務報表獲授權刊發之日，相關法律訴訟尚未完結。

17. 預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式項下金融資產及其他項目的減值評估

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) |
| 就以下各項確認的減值虧損 | | |
| — 貿易應收款項 | (5,316) | (6,285) |
| — 合約資產 | (573) | (242) |
| — 代表住戶付款 | (1,007) | (12,582) |
| — 應收一間合營公司的款項 | (3,298) | (4,012) |
| — 應收貸款 | (3,125) | (724) |
| | (13,319) | (23,845) |

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表用作釐定輸入數據及假設，以及估計技巧的基準與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所遵循的相同。

於2021年6月30日，除貿易應收款項、代表住戶付款、合約資產及應收一間合營公司款項以及應收貸款的若干結餘外，其他應收款項、應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營公司款項及應收貸款的結餘均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手的違約風險並不重大，故此本集團評估該等結餘的預期信貸虧損並不重大。

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

18. 貿易及其他應付款項及應計款項

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應付款項 | 546,067 | 405,567 |
| 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(附註) | 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 | 59,460 | 71,783 |
| | 908,048 | 804,521 |
| | 1,454,115 | 1,210,088 |
| 分類為： | | |
| 非流動 | | |
| 遞延代價 | 32,242 | - |
| 流動 | | |
| 貿易應付款項 | 546,067 | 405,567 |
| 其他應付款項及應計款項 | 875,806 | 804,521 |
| | 1,421,873 | 1,210,088 |
| | 1,454,115 | 1,210,088 |

附註：截至2021年6月30日止期間，本集團以總代價人民幣82,950,000元自非控股股東收購若干附屬公司的額外權益。根據股權轉讓協議，金額人民幣25,614,000元已於股權交易完成時結算。於2021年6月30日，於尚未償還款項人民幣57,336,000元中，人民幣25,094,000元於一年內到期及分類為流動負債，而餘下款項人民幣32,242,000元則於一年後到期並確認為「遞延代價」及分類為非流動負債。

18. 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 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (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 |
| | 546,067 | 405,567 |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19. 借款

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 銀行貸款 | 1,201,560 | 414,446 |
| 其他貸款 | 251,500 | 542,235 |
| | 1,453,060 | 956,681 |
| 有抵押 | 1,428,060 | 267,981 |
| 無抵押 | 25,000 | 688,700 |
| | 1,453,060 | 956,681 |
| 應償還賬面值： | | |
| 一年內 | 497,500 | 436,181 |
| 超過一年，但不超過兩年 | 955,560 | 520,500 |
| | 1,453,060 | 956,681 |
| 減：流動負債項下所示於一年內到期的金額 | (497,500) | (436,181) |
| 非流動負債項下所示的金額 | 955,560 | 520,500 |

於本中期間，本集團獲取新借款人民幣1,149,709,000元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣274,200,000元），並償還借款人民幣637,043,000元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣965,340,000元）。

新籌集借款以人民幣及美元計值，按介乎4.9%至11.5%的年利率計息，並將自2022年1月至2022年12月之間到期。

20. 優先票據

| | 附註 | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------------------|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 優先票據： | | | |
| 於2021年到期的2020年100百萬美元優先票據 | (a) | - | 668,659 |
| 於2021年到期的2020年130百萬美元優先票據 | (b) | 876,489 | 884,029 |
| | | 876,489 | 1,552,688 |

附註：

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本公司發行本金總額合共100,000,000美元的非公開優先票據（「於2021年到期的2020年100百萬美元優先票據」）。優先票據由花樣年控股及本公司若干附屬公司擔保，按年利率8%計息，除非提前贖回，否則須於2020年8月28日及2021年2月25日支付半年利息。該等優先票據已於2021年2月到期時獲全數贖回。概無贖回優先票據之收益或虧損於損益確認。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，本公司發行本金總額為130,000,000美元的非公開優先票據（「於2021年到期的2020年130百萬美元優先票據」）。該等優先票據由花樣年控股及本公司若干附屬公司擔保，按年利率10%計息，有關利息於2021年1月22日及2021年7月22日每半年支付一次，提前贖回的情況則除外。該等優先票據已於2021年7月到期時獲全數贖回。概無贖回優先票據之收益或虧損於損益確認。

優先票據於期內的變動載列如下：

| | 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|
| 於2021年1月1日（經審核） | 1,552,688 |
| 已確認實際利息 | 53,380 |
| 支付利息 | (68,114) |
| 償還優先票據 | (652,820) |
| 匯兌收益 | (8,645) |
| 於2021年6月30日（未經審核） | 876,489 |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



21. 已發行資產抵押證券

資產抵押證券於期內的變動載列如下：

| | 人民幣千元 |
|-------------------|--------------|
| 於2021年1月1日（經審核） | 20,206 |
| 已確認實際利息 | 629 |
| 已付利息 | (584) |
| 償還本金 | (12,980) |
| 於2021年6月30日（未經審核） | 7,271 |

該等資產抵押證券於一年內到期，並分類為流動負債。

22. 股本

| | 股份數目 千股 | 金額 港幣千元 |
|-----------------------|------------|-------------|
| 每股面值0.1港元的普通股 | | |
| 法定 | | |
| 2021年1月1日及2021年6月30日 | 50,000,000 | 5,000,000 |
| 已發行及繳足 | | |
| 於2021年1月1日及2021年6月30日 | 1,454,868 | 145,487 |
| | | 金額 人民幣千元 |
| 於簡明綜合財務報表列示為： | | |
| 於2021年6月30日（未經審核） | | 118,036 |
| 於2020年12月31日（經審核） | | 118,036 |

23. 購股權計劃

(a) 本公司

下表披露於本中期期間董事、僱員及若干附屬公司非控股股東所持本公司購股權的變動：

| 承授人類別 | 授出日期 | 歸屬期 | 於2021年 1月1日 尚未行使 千份 | 期內失效 千份 | 期內行使 千份 | 於2021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 | 1,014 | - | - | 1,014 | |
| | | 29/9/2014 - 28/9/2016 | 1,014 | - | - | 1,014 | |
| | | 29/9/2014 - 28/9/2017 | 498 | - | - | 498 | |
| | 2015年4月30日 | 30/4/2015 - 29/4/2016 | 376 | - | - | 376 | |
| | | 30/4/2015 - 29/4/2017 | 375 | - | - | 375 | |
| | | 30/4/2015 - 29/4/2018 | 375 | - | - | 375 | |
| | 2016年3月18日 | 18/3/2016 - 17/3/2017 | 367 | - | - | 367 | |
| | | 18/3/2016 - 17/3/2018 | 366 | - | - | 366 | |
| | | 18/3/2016 - 17/3/2020 | 366 | - | - | 366 | |
| | 2018年11月27日 | 27/11/2018 - 26/11/2020 | 934 | - | - | 934 | |
| | | 27/11/2018 - 26/11/2021 | 933 | - | - | 933 | |
| | | 27/11/2018 - 26/11/2021 | 933 | - | - | 933 | |
| | | | | 8,071 | - | - | 8,071 |
| | 僱員及若干附屬公司 非控股股東 | 2014年9月29日 | 不適用 | 2,776 | (714) | - | 2,062 |
| 29/9/2014 - 28/9/2015 | | | 5,966 | (1,536) | - | 4,430 | |
| 29/9/2014 - 28/9/2016 | | | 5,966 | (1,536) | - | 4,430 | |
| 29/9/2014 - 28/9/2017 | | | 3,070 | (790) | - | 2,280 | |
| 2015年4月30日 | | 30/4/2015 - 29/4/2016 | 4,099 | (563) | - | 3,536 | |
| | | 30/4/2015 - 29/4/2017 | 4,098 | (563) | - | 3,535 | |
| | | 30/4/2015 - 29/4/2018 | 4,098 | (563) | - | 3,535 | |
| 2016年3月18日 | | 18/3/2016 - 17/3/2017 | 4,327 | (592) | - | 3,735 | |
| | | 18/3/2016 - 17/3/2018 | 4,327 | (592) | - | 3,735 | |
| | | 18/3/2016 - 17/3/2020 | 4,325 | (592) | - | 3,733 | |
| 2018年11月27日 | | 27/11/2018 - 26/11/2020 | 5,555 | (633) | - | 4,922 | |
| | | 27/11/2018 - 26/11/2021 | 5,555 | (633) | - | 4,922 | |
| | | 27/11/2018 - 26/11/2021 | 5,555 | (633) | - | 4,922 | |
| | | | | 59,717 | (9,940) | - | 49,777 |
| 總計 | | | | 67,788 | (9,940) | - | 57,848 |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

23. 購股權計劃 (續)

(a) 本公司 (續)

本集團就本公司所授出購股權確認本中期期間總開支人民幣1,330,000元 (截至2020年6月30日止六個月：人民幣3,349,000元)。

於本中期期間，本公司向僱員授出的9,940,000份購股權已失效，而概無向僱員授出的購股權則已獲行使。

(b) 花樣年控股

下表披露於本中期期間本公司董事及本集團僱員所持花樣年控股購股權的變動：

| 承授人類別 | 授出日期 | 歸屬期 | 於2021年 1月1日 尚未行使 千份 | 期內失效 千份 | 期內行使 千份 | 於2021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 | 572 | - | - | 572 |
| | | 29/8/2011 – 28/8/2013 | 1,145 | - | - | 1,145 |
| | | 29/8/2011 – 28/8/2014 | 4,007 | - | - | 4,007 |
| | 2012年10月16日 | 16/10/2012 – 15/10/2013 | 841 | - | - | 841 |
| | | 16/10/2012 – 15/10/2014 | 1,682 | - | - | 1,682 |
| | | 16/10/2012 – 15/10/2015 | 5,888 | - | - | 5,888 |
| | | | 14,135 | - | - | 14,135 |
| 本集團僱員 | 2011年8月29日 | 29/8/2011 – 28/8/2012 | 89 | - | - | 89 |
| | | 29/8/2011 – 28/8/2013 | 179 | - | - | 179 |
| | | 29/8/2011 – 28/8/2014 | 624 | - | - | 624 |
| | 2012年10月16日 | 16/10/2012 – 15/10/2013 | 107 | - | - | 107 |
| | | 16/10/2012 – 15/10/2014 | 215 | - | - | 215 |
| | | 16/10/2012 – 15/10/2015 | 750 | - | - | 750 |
| | | | 1,964 | - | - | 1,964 |
| 總計 | | | 16,099 | - | - | 16,099 |

截至2021年及2020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本集團僱員授出的購股權確認任何開支。

24. 股份獎勵計劃

本公司董事會於2016年7月4日為本集團若干僱員及本集團顧問採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），鼓勵或獎勵彼等對本集團作出的貢獻，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。

截至2021年6月30日及2020年12月31日止，共計1,802,000股本公司按代價人民幣6,795,000元收購之股份尚未授予合資格僱員或顧問。

25. 資本及其他承擔

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020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 | 33,517 | 33,517 |
| 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 | 18,508 | 26,865 |

26. 金融工具的公平值計量

按經常基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

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

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

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

26. 金融工具的公平值計量 (續)

| | 於下列日期的公平值 | | 公平值層級 | 估值技術及主要輸入數據 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-------|---------------------------------------|
| | 2021年 6月30日 | 2020年 12月31日 | | |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) | | |
| 指定為按公平值計入其他 全面收益的權益工具 | 107,995 | 115,168 | 第3級 | 貼現現金流量—未來現金流量基 於進一步財務表現及貼現率估 算。 |

於2021年6月30日及2020年12月31日，指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具的公平值乃由獨立估值師透過應用基於貼現現金流分析的公認定價模型估計，當中涉及預期日後財務表現及貼現率的主要估計。

並非按經常基準以公平值計量的本集團其他金融資產及金融負債公平值

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

| 公平值層級 | 2021年6月30日 | | 2020年12月31日 | |
|-----------|------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | 賬面值 人民幣千元 (未經審核) | 公平值 人民幣千元 | 賬面值 人民幣千元 (經審核) | 公平值 人民幣千元 |
| 非上市優先票據 | 876,489 | 871,791 | 1,552,688 | 1,519,538 |
| 已發行資產抵押證券 | 7,271 | 6,551 | 20,206 | 19,608 |

27. 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 | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) |
| 交付前服務收入 | | |
| 同系附屬公司 | 3,030 | 4,698 |
| 顧問服務收入 | | |
| 一間同系附屬公司的聯營公司 | 368 | 1,193 |
| 網上推廣服務收入 | | |
| 由本公司董事潘軍先生控制的實體 | - | 10,861 |
| 一間合營公司 | - | 5,496 |
| 一間聯營公司 | - | 242 |
| 工程服務收入 | | |
| 同系附屬公司 | 14,198 | 41,576 |
| 一間同系附屬公司的聯營公司 | 619 | 910 |
| 其他增值服務 | | |
| 同系附屬公司 | - | 209 |
| 利息開支 | | |
| 一間同系附屬公司 | - | 62 |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



27. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘

於報告期末，本集團應收關連方的重大結餘如下：

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|--------------------------|---|---|
| 應收同系附屬公司款項 | 525,749 | 495,197 |
| 應收附屬公司非控股股東款項 | 28,695 | 101,136 |
| 應收聯營公司款項 | 7,105 | 19,531 |
| 應收合營公司款項 | 236,751 | 299,851 |
| 花樣年控股的一間合營公司 | 17,999 | 19,478 |
| 由本公司董事潘軍先生控制的實體 | - | 18,922 |
| 花樣年控股的一間聯營公司 | - | 5,737 |
| 其他 | 1,449 | 8,803 |
| | 817,748 | 968,655 |
| 減：預期於一年後變現並於非流動資產項下列示的款項 | (65,591) | (68,889) |
| | 752,157 | 899,766 |
| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
| 應收同系附屬公司款項 | | |
| 非貿易性質 | 490,592 | 458,392 |
| 貿易性質 | 35,157 | 36,805 |
| | 525,749 | 495,197 |

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。

27. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

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

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至30日 | 2,749 | 6,495 |
| 31至90日 | 7,091 | 8,822 |
| 91至180日 | 6,684 | 7,244 |
| 181至365日 | 9,844 | 7,312 |
| 1年以上 | 8,789 | 6,932 |
| | 35,157 | 36,805 |
| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020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 | 28,695 | 101,136 |
| 應收聯營公司款項 非貿易性質 | 7,105 | 19,531 |
| 應收合營公司款項 非貿易性質 | | |
| — 非即期 | 65,591 | 68,889 |
| — 即期 | 171,160 | 230,962 |
| | 236,751 | 299,851 |

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

27. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

於2021年6月30日，應收一間合營公司的非即期款項人民幣65,591,000元（2020年12月31日：人民幣68,889,000元）（當中已扣除信貸虧損撥備人民幣15,914,000元（2020年12月31日：人民幣12,616,000元））為本集團就購買物業、廠房及設備而墊付的資金。該結餘預期將於三年內結算並分類為非流動資產。

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收關連方款項 | | |
| 非貿易性質 | 3,310 | 26,802 |
| 貿易性質 | 16,138 | 26,138 |
| | 19,448 | 52,940 |

應收關連方的貿易結餘獲授自發票發出日期起一年的信貸期。按發票日期（與有關收益確認日期相若）呈列於報告期末應收關連方的貿易款項結餘的賬齡分析如下：

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至30日 | - | 3,632 |
| 31至90日 | - | 6,312 |
| 91至180日 | - | 12,531 |
| 181至365日 | 16,138 | 3,663 |
| | 16,138 | 26,138 |

與同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司及合營公司的前述非貿易結餘為不計息、無抵押及按要求償還。

減值評估詳情載於附註17。

27. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應付同系附屬公司款項 | 182,052 | 427,421 |
| 應付附屬公司非控股股東款項 | 39,951 | 71,456 |
| 應付聯營公司款項 | 17,036 | 23,077 |
| 應付合營公司款項 | - | 41,459 |
| 應付關連方款項 | 19,481 | 40,590 |
| | 258,520 | 604,003 |
| | | |
| | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020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 | 182,052 | 424,135 |
| 貿易性質 | - | 3,286 |
| | 182,052 | 427,421 |
| 應付附屬公司非控股股東款項 | | |
| 非貿易性質 | 39,951 | 71,456 |
| 應付聯營公司款項 | | |
| 非貿易性質 | 17,036 | 23,077 |
| 應付合營公司款項 | | |
| 非貿易性質 | - | 41,459 |
| 應付關連方款項 | | |
| 非貿易性質 | 19,481 | 40,590 |

應付上述同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司及合營公司的款項均不計息、無抵押及按要求償還。

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

27. 關連方的披露 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

於中期期間，主要管理人員的薪酬如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) |
| 短期福利 | 6,378 | 8,131 |
| 退休後福利 | 144 | 143 |
| 以股份支付的款項開支 | 226 | 593 |
| | 6,748 | 8,867 |

28. 重大非現金交易

截至2021年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室物業訂立若干新租賃協議，為期三年。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣5,690,000元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣14,491,000元）及租賃負債人民幣5,690,000元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣14,491,000元）。



中華人民共和國公司總部

地址：中國深圳市福田區泰然七路1號博今國際B座10樓
郵編：518000 傳真：86-755-3393 0881
電話：1010-1778 網站：<http://gw.colourlife.com>