

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2020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2019年同期約人民幣1,811.5百萬元減少約1.8%至約人民幣1,778.9百萬元。
- 期內，本集團擁有人佔溢利較2019年同期約人民幣215.9百萬元增加約9.5%至約人民幣236.4百萬元。
- 於2020年6月30日，本集團的總債務餘額約人民幣2,252.2百萬元（2019年12月31日：約人民幣2,294.6百萬元），降幅約為1.9%，資產負債率下降0.9個百分點至55.9%。
- 於2020年6月30日，本集團的合約管理總建築面積約563.7百萬平方米。
- 基於本集團與京東（包括其關聯方）的資本合作，於2020年6月，本集團聯手京東共同進軍快遞櫃業務領域。

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2020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2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,778,874	1,811,535
服務成本		<u>(1,197,449)</u>	<u>(1,221,854)</u>
毛利		581,425	589,681
其他收入		38,347	28,678
其他收益及虧損		(5,461)	1,881
預期信貸虧損模式項下減值虧損（扣除撥回）		(23,845)	(29,429)
銷售及分銷開支		(6,546)	(21,849)
行政開支		(187,996)	(190,755)
按酬金制向住宅社區支收的開支		40,210	39,897
融資成本		(87,972)	(110,133)
投資物業的公平值變動		(687)	(917)
分佔聯營公司業績		301	(3,721)
分佔合營公司業績		<u>(6,146)</u>	<u>7,401</u>
除稅前溢利		341,630	310,734
所得稅開支	4	<u>(95,394)</u>	<u>(75,794)</u>
期內溢利	5	<u>246,236</u>	<u>234,940</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月(續)

		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
其他全面收益(開支)			
其後不會重新分類至損益的項目：			
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具公平值變動		2,820	(1,892)
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具公平值變動的遞延稅務影響		(705)	473
期內其他全面收益(開支)(扣除所得稅)		2,115	(1,419)
期內全面收益總額		<u>248,351</u>	<u>233,521</u>
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		236,440	215,882
非控股權益		9,796	19,058
		<u>246,236</u>	<u>234,940</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		238,555	214,463
非控股權益		9,796	19,058
		<u>248,351</u>	<u>233,521</u>
每股盈利—基本(人民幣分)	7	<u>16.62</u>	<u>16.25</u>
每股盈利—攤薄(人民幣分)	7	<u>16.62</u>	<u>16.25</u>

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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		179,638	202,735
使用權資產		95,757	85,161
投資物業		155,059	155,040
於聯營公司的權益		55,585	55,557
於合營公司的權益		96,621	100,224
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具		119,555	121,735
商譽		2,317,252	2,317,252
無形資產		1,022,348	1,091,235
合約資產		18,208	22,229
其他應收款項		4,972	5,900
應收貸款		35,781	7,858
質押銀行存款		-	90,500
遞延稅項資產		67,678	61,806
應收一間合營公司款項		68,887	72,899
就潛在收購附屬公司支付的按金		10,653	9,868
		4,247,994	4,399,999
流動資產			
存貨		-	3,700
合約資產		46,956	45,464
貿易應收款項	8	918,280	658,244
其他應收款項及預付款項		782,739	745,853
應收貸款		220,988	201,616
代表住戶付款		948,380	908,465
應收同系附屬公司款項		334,634	189,025
應收附屬公司非控股股東款項		88,184	94,956
應收關連方款項		13,249	64,311
應收聯營公司款項		17,479	19,275
應收合營公司款項		292,516	196,661
按公平值計入損益的金融資產		-	3,000
已質押／受限制銀行存款		116,046	124,146
銀行結餘及現金		1,446,835	1,721,228
		5,226,286	4,975,944

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日（續）

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	9	470,589	401,176
其他應付款項及應計款項		948,421	886,679
合約負債		477,463	350,215
代表住戶收款		309,939	403,862
一年內到期的租賃負債		6,287	2,300
應付同系附屬公司款項		31,760	341,809
應付附屬公司非控股股東款項		66,142	57,647
應付聯營公司款項		24,739	9,744
應付合營公司款項		38,189	36,234
應付關連方款項		59,002	8,113
應付直接控股公司款項		66,180	–
稅項負債		255,445	229,949
一年內到期的借款		828,957	752,576
優先票據及公司債券		868,143	149,786
一年內到期的已發行資產抵押證券		29,431	87,483
		<u>4,480,687</u>	<u>3,717,573</u>
流動資產淨值		<u>745,599</u>	<u>1,258,371</u>
總資產減流動負債		<u>4,993,593</u>	<u>5,658,370</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		272,643	290,136
應付一間同系附屬公司款項		–	126
一年後到期的租賃負債		19,662	11,343
一年後到期的借款		520,500	1,287,704
一年後到期的已發行資產抵押證券		5,125	17,065
非流動負債總額		<u>817,930</u>	<u>1,606,374</u>
資產淨值		<u><u>4,175,663</u></u>	<u><u>4,051,996</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日（續）

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	115,134	115,134
儲備	<u>3,868,916</u>	<u>3,755,045</u>
本公司擁有人應佔權益	3,984,050	3,870,179
非控股權益	<u>191,613</u>	<u>181,817</u>
權益總額	<u>4,175,663</u>	<u>4,051,996</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量。

除應用香港財務報告準則及其修訂本產生的會計政策變動外，截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用會計政策及計算方法與編製截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表所遵循者一致。

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，本公司及其附屬公司（「統稱本集團」）已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2020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：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大之定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

除上述香港財務報告準則修訂本外，經修訂財務報告概念框架於2018年發佈。其後續修訂香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述外，於本期間應用上述香港財務報告準則修訂本及香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂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。

應用香港財務報告準則第3號（修訂本）「業務之定義」的影響及會計政策

會計政策

業務合併

自2020年1月1日生效起，本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及無須作進一步評估。

過渡及影響概述

修訂本對本集團之簡明綜合財務報表並無影響。

3. 收益及分部資料

來自客戶合約收益明細

	截至2020年6月30日止期間			總計 人民幣千元 (未經審核)
	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)	
商品及服務類型				
<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>
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
	<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 人民幣千元
	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	
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)

來自客戶合約收益明細(續)

	截至2019年6月30日止期間			總計 人民幣千元 (未經審核)
	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)	
商品及服務類型				
<i>物業管理服務</i>				
包幹制	1,294,883	—	—	1,294,883
交付前服務	115,144	—	—	115,144
酬金制	89,457	—	—	89,457
顧問服務費	11,333	—	—	11,333
	<u>1,510,817</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,510,817</u>
<i>增值服務</i>				
網上推廣服務	—	84,050	—	84,050
銷售及租賃協助	—	91,826	—	91,826
其他增值服務	—	38,833	—	38,833
	<u>—</u>	<u>214,709</u>	<u>—</u>	<u>214,709</u>
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	—	—	69,472	69,472
維修及保養服務	—	—	6,656	6,656
節能服務費	—	—	9,881	9,881
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>86,009</u>	<u>86,009</u>
	<u>1,510,817</u>	<u>214,709</u>	<u>86,009</u>	<u>1,811,535</u>
確認收益時間				
於某時刻	—	91,826	—	91,826
隨時間	1,510,817	122,883	86,009	1,719,709
	<u>1,510,817</u>	<u>214,709</u>	<u>86,009</u>	<u>1,811,535</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2019年6月30日止期間					總計 人民幣千元
	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	
分部收益(未經審核)	492,373	444,247	528,433	263,022	172,508	1,900,583
對銷	(20,714)	(17,391)	(25,571)	(16,561)	(8,811)	(89,048)
來自客戶合約收益及總收益	<u>471,659</u>	<u>426,856</u>	<u>502,862</u>	<u>246,461</u>	<u>163,697</u>	<u>1,811,535</u>

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2020年6月30日止六個月 (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 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(扣除撥回)						(4,736)
融資成本						(87,972)
利息收入						18,471
匯兌虧損						(9,172)
以股份為基礎付款開支						(3,349)
其他未分配開支						<u>(3,834)</u>
除稅前溢利						<u>341,630</u>

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

分部資產及負債

由於本公司執行董事，即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2020年6月30日止六個月 (未經審核)				
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>
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)				
主要服務收益	<u>1,510,817</u>	<u>214,709</u>	<u>86,009</u>	<u>1,811,535</u>
主要服務溢利	<u>248,885</u>	<u>142,373</u>	<u>15,979</u>	<u>407,237</u>

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	119,464	101,596
遞延稅項		
計入損益	<u>(24,070)</u>	<u>(25,802)</u>
	<u>95,394</u>	<u>75,794</u>

5. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	647,149	633,188
政府補助	(10,268)	(1,777)
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)淨額	50	(42)
無形資產攤銷	68,887	70,777
物業、廠房及設備折舊	28,693	20,684
使用權資產折舊	3,895	1,300
按公平值計入損益的金融資產產生的收益淨額	<u>(240)</u>	<u>(2,202)</u>

6. 股息

於本中期期間，本公司已就截至2019年12月31日止年度宣派末期股息每股人民幣9.12分（2019年：截至2018年12月31日止年度的末期股息為18.00港仙（相當於人民幣15.40分））。於2020年6月30日後，人民幣26,112,000元（2019年：人民幣210,375,000元）以現金形式支付予本公司擁有人，而股息人民幣101,921,000元（2019年：無）乃以本公司新繳足股份的形式支付予股東。

本公司董事不建議就截至2020年6月30日止六個月派付中期股息（截至2019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	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>236,440</u>	<u>215,882</u>
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	<u>1,422,746</u>	<u>1,328,638</u>

截至2020年及2019年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司授出的若干購股權獲行使，原因是相關購股權行使價高於每股平均市價。

8. 貿易應收款項

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：

	2020年	2019年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0至30日	311,524	212,587
31至90日	239,947	161,725
91至180日	185,014	140,240
181至365日	139,392	108,999
1年以上	<u>42,403</u>	<u>34,693</u>
	<u>918,280</u>	<u>658,244</u>

9. 貿易應付款項

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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	299,351	275,658
61至180日	120,938	82,941
181至365日	29,382	26,884
1年以上	20,918	15,693
	<u>470,589</u>	<u>401,176</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服務體驗。

社區作為城市最基層的社會組織細胞，社區居民生活的安定、便捷，對社會發展具有重要意義。本集團通過提供四保服務（即保潔、保綠、保安、保修服務），保障業主的基本生活。上述的基礎物業管理服務，是社區服務體系的底層基石。

隨著智慧社區建設的深入推進，本集團積極擁抱互聯網帶來的新興技術、深化大數據、人工智能等技術的應用，注重智能設備的投入，並以此推動本集團效率的提升，實現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，強化「端」的服務承接能力，減少對「管」的職能與範圍的依賴，來組織有效的社區服務。例如，本集團提出了「北斗七星」戰略，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，本集團初步實現了物業管理服務全流程的拆分，進一步提升了本集團的服務效率。

同時本集團也將管理的小區根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務方案標準，為不同項目客戶提供標準化的服務體驗，也為本集團在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。正是因為自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在管理面積不斷增加，保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本控制能力。

在追求服務效率提升的同時，本集團也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，拉近業主之間的關係，豐富業餘生活，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向前行。此類服務能夠為業主營造溫暖的社區氛圍，增強其對本集團的信任感。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，客戶經理通過彩之雲平台預約拜訪，對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下小區的基礎服務質量，另一方面也高效瞭解小區業主的實時所需服務，推動相應增值業務的進展，將小區在線上和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。近些年，伴隨線上平台的快速發展，增值業務已經成為彩生活發展的核心競爭力及業績增長的關鍵引擎之一。

2019年7月19日，本集團與京東及360.com達成協議，據此以5.22港元／股的價格分別向其增發71,149,000股和22,956,000股。於該等交易於2019年內完成後，兩者持有的權益總額在擴大的股本中分別佔比5.00%和3.05%。

未來，京東與本集團將在社區新零售、前置倉設置、物流配送、平台體驗優化等方面有廣闊的合作空間。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、大數據、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，為業主打造更加私密、更加舒適、更加便捷的智慧社區。

業務發展

一般而言，物業發展商在獲取交付許可證前，需要聘請物業管理公司。此時，物業發展商通常會通過招標選取合格的物業管理公司，本集團會組織市場部門進行投標。合同中標後，本集團將物業管理合同內約定的面積計入「管理的總建築面積」。物業發展商在將物業售出後，會對購房人發出入夥通知書。購房人在收到入夥通知書後，將承擔交納物業管理費的義務，所以這部分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，截至2020年6月30日，本集團的合約管理總建築面積達到563.7百萬平方米，對應的社區數量達到2,850個。其中，於2020年6月30日本集團已經產生收益的合約管理總建築面積達到363.7百萬平方米。同時，本集團積極打造社區服務的線上平台，並通過將平台輸出給合作夥伴，使本集團的線上平台可以服務於更多非彩生活管理的社區及家庭。至此，本集團服務的項目遍佈中國279個城市，以及一個海外國家越南，充分證明了彩生活線上平台的科技實力。

本集團與越南的富美興發展責任有限公司達成合作協議，雙方共同出資在越南成立聯營公司——興彩科技責任有限公司（以下簡稱「興彩科技」），承接管理當地的物業項目。同時本集團將提供平台技術並授權予興彩科技使用，包含雲端平台技術的指導、協助其利用雲端平台開發智慧社區等。截至2020年6月30日，興彩科技旗下子公司的合約管理總建築面積約為3.35百萬平方米。同時越南版彩之雲APP——LivinPMH也已上線，主要向用戶提供物業管理基礎功能及商家信息服務。截至2020年6月30日，LivinPMH上線商家數達1,386家，充分體現了越南市場對於彩生活特色智慧社區體系的接受與認可。

除了向其他物業管理公司提供線上平台或相應的技術指導外，本集團還在不斷拓寬其線上平台技術的使用場景。例如，本集團幫助長沙市公安局搭建「星城園丁」APP，用於長沙市的「群防群治」。市民通過「星城園丁」領取巡邏訂單，或者交通違規舉報訂單，每天完成一個訂單，用戶即可獲取相應積分，當用戶在「星城園丁」APP上購物時，積分可以充當折扣券。這一新模式激勵廣大市民共同參與到安全城市建設、和諧社區打造的過程中，受到了長沙市政府的極大肯定。截至2020年6月30日，「星城園丁」APP的註冊用戶數已達到6.0百萬人。以巡邏防控訂單任務為例，自2019年3月28日上線至2020年6月30日，共約2.1百萬人次參與巡邏，巡邏總里程約3.7百萬公里；平台累計接收交通違法舉報566.0千起，吸毒舉報1.4千起，該平台成為城市居民共同參與文明城市建設的高效窗口。這一創新應用的順利落地，標誌著本集團的線上平台技術已具備更加廣泛的應用場景。

此外，本集團與京東在簽署全面戰略合作協議後，2020年雙方共同推進了快遞櫃業務試點落地。這一模式下，京東負責快遞櫃的硬件鋪設，本集團配合進行社區內的快遞投遞與派送，快遞員使用櫃機所支付的費用作為收入由本集團與京東進行分成。通過櫃機高效率周轉進而抽取佣金的模式，相比原有快遞櫃運營商每年固定支付給社區的場租費，盈利能力明顯上升。同時，本集團輔助進行訂單派送，成為本集團員工與業主溝通聯絡的新觸點。截至2020年8月7日，快遞櫃已成功落地17個城市，分佈在本集團所服務的95個試點社區，共裝機115台。經測算，投櫃率達60%即可超過原場租收入，目前新櫃機的平均投櫃率已達約81%，深圳地區最高可達120%。

截至2020年6月30日，本集團所管理、提供顧問服務和合作的社區所在區域如下：



華南區	華東區	106 曲阜	151 梧州	西北區	華中區
1 深圳	54 常州	107 馬鞍山	152 肇慶	188 西川	230 沙市
2 東莞	55 東台	108 宜興	153 峨眉山	189 銀川	231 長鄉
3 佛山	56 高郵	109 泰州	154 樂山	190 蘭州	232 新陽
4 撫州	57 淮陰	110 泰興	155 六盤水	191 韓城	233 鄭州
5 贛州	58 江陰	111 余姚	156 黔東南	192 西寧	234 武漢
6 廣河	59 句容	112 諸暨	157 侗族自治	193 榆林	235 郴州
7 源州	60 連雲港	113 黃山	158 欽州	194 寶雞	236 開封
8 惠德鎮	61 南通	114 樂東	159 玉林	195 安康	237 陽州
9 景南	62 上海	115 銅陵	160 宜賓	196 平涼	238 襄陽
10 南昌	63 蘇州	116 安慶	161 涪潭	197 漢中	239 荊州
11 南康	64 無錫		162 西雙版納	198 渭南	240 漢陽
12 莆田	65 蕪湖	西南區	163 眉山	199 烏木齊	241 宜昌
13 清遠	66 鹽城	117 成都	164 黔南	200 伊犁	242 岳陽
14 上饒	67 揚州	118 柳州	165 苗南	201 巴城	243 張家界
15 宜春	68 揚州	119 大理	166 苗南	202 晉安	244 林州
16 宜潭	69 昆州	120 桂南		203 延慶	245 輝縣
17 鷹潭	70 昆州	121 自貢		204 咸陽	246 漯河
18 中珠	71 徐州	122 自貢		205 彭陽	247 湘潭
19 海門	72 杭州	123 崇左		206 楊凌	248 黃岡
20 廈門	73 湖州	124 百色	東北區		249 常德
21 韶關	74 湖陽	125 貴州	167 蓋州	華北區	250 荊州
22 鶴山	75 阜陽	126 遵義	168 哈爾濱	207 北京	251 底陽
23 泉州	76 嘉興	127 貴陽	169 葫蘆島	208 秦島	252 洛陽
24 三明	77 臨沂	128 防城	170 瀋陽	209 天津	253 武岡
25 漳州	78 煙台	129 德安	171 鐵嶺	210 石家莊	254 隨州
26 南雄	79 鎮江	130 廣安	172 營口	211 包頭	255 南陽
27 龍巖	80 溧水	131 賓江	173 調兵山	212 通遼	256 陽泉
28 九平	81 蚌合	132 來麗	174 本長	213 烏海	257 商丘
29 南慶	82 濟寧	133 綿陽	175 盤錦	214 太原	258 恩施
30 餘慶	83 青島	134 平南	176 大連	215 唐山	259 焦作
31 海口	84 紹興	135 銅仁	177 牡丹江	216 呼倫貝爾	260 襄陽
32 儋州	85 紹興	136 宜州	178 雞西	217 烏爾察	261 衡陽
33 福州	86 太倉	137 重慶	179 齊齊哈爾	218 廊坊	262 濟源
34 汕頭	87 溫州	138 資陽	180 大佳	219 保定	263 江口
35 江門	88 濟南	139 安順	181 撫順	220 大同	264 周口
36 湛江	89 宿遷	140 北海	182 撫順	221 長治	265 駐馬店
37 豐城	90 泰安	141 廣元	183 撫順	222 呼和浩特	266 孝感
38 吉安	91 荷澤	142 廣元	184 撫順	223 邢臺	267 邵陽
39 吉州	92 淮北	143 昆明	185 撫順	224 承德	268 平頂山
40 樟平	93 金華	144 內江	186 赤四	225 滄州	269 十堰
41 三亞	94 聊城	145 江中		226 拆州	270 懷化
42 瑞昌	95 台和	146 都泉		227 呂任	271 宜化
43 文鄉	96 莊坊	147 福龍		228 梁水	272 首州
44 萍鄉	97 營州	148 龍裡		229 衡水	273 永州
45 樟樹	100 德寧	149 麻江			274 汝州
46 晉江	101 壽光	150 巴中			275 鄂州
47 清門	102 新沂				276 咸寧
48 江保	103 日照				277 京山
49 黎族自治	104				278 黃應
50 苗族自治	105				279
51 瓊海					海外區域
52 茂名					280 越南
53 潮州					

於2020年6月30日，本集團的平台服務面積錄得持續增長。下表載列本集團於截至以下所示日期在不同地區所管理、提供顧問服務的總建築面積及社區數目：

	於2020年6月30日				於2019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)	數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	數目
深圳	9,491	126	727	16	9,596	127	727	16
華南(不包括深圳)	91,859	574	2,126	8	90,680	570	2,126	8
華東	143,720	942	2,469	8	145,195	951	2,469	8
西南	98,183	375	968	3	99,285	385	967	3
東北	21,012	97	1,664	7	21,075	98	1,680	8
西北	16,605	86	3,506	2	16,347	85	3,506	2
華北	35,860	146	150	2	35,839	145	150	2
華中	135,021	457	300	1	132,087	454	300	1
總計 ⁽¹⁾	<u>551,751</u>	<u>2,803</u>	<u>11,910</u>	<u>47</u>	<u>550,104</u>	<u>2,815</u>	<u>11,925</u>	<u>48</u>

附註：

(1) 於2020年6月30日，本集團合約管理總建築面積達到563.7百萬平方米。

截至2020年6月30日，本集團管理2,803個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為551.8百萬平方米，並與47個社區訂立顧問服務合約，顧問服務安排下的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、提供顧問服務和合作的總建築面積及社區數目於報告期內的變動：

	於2020年6月30日				於2019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)	住宅社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	住宅社區數目
年初	550,104	2,815	11,925	48	542,299	2,661	11,353	48
新委任 ⁽¹⁾	4,762	20	-	-	22,044	260	598	2
收購 ⁽²⁾	-	-	-	-	1,231	9	-	-
終止 ⁽³⁾	(3,115)	(32)	(15)	(1)	(15,470)	(115)	(26)	(2)
期末	551,751	2,803	11,910	47	550,104	2,815	11,925	48

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)向物業管理公司提供顧問服務；及
- 增值服務，主要包括：(i)提供網上推廣服務；(ii)提供銷售及租賃協助服務；及(iii)提供其他增值服務；及
- 工程服務，主要包括：(i)提供設備安裝服務；(ii)提供維修及保養服務；(iii)提供自動化及其他設備升級服務；及(iv)提供節能服務。

物業管理服務的服務範圍

截至2020年6月30日，本集團聘用超過55,474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2020年6月30日		於2019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。

按酬金制物業管理服務

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

按包幹制物業管理服務

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

交付前服務

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

顧問服務

為延伸本集團的覆蓋範圍、向更多受眾展示本集團的服務及能力、使本集團的品牌更廣為人知及擴闊小區增值服務的客戶基礎，本集團已選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。根據該等安排，物業管理公司訂約為相關小區提供物業管理服務，而本集團向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉本集團的經驗及平台，改善其自身多個方面（如物業管理、質量控制及人力資源管理）。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2020年6月30日，本集團向47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。通過十七年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線上+線下服務體系。本集團聘請客戶經理與小區管家等駐場員工，為業主提供更為便利的社區服務。通過本集團的客戶經理高頻度的拜訪業主與業主溝通，本集團與社區居民建立信任，並對其需求有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理、提供顧問服務以及合作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。

伴隨微信小程序等更加便捷的端口的推廣，通過微信等登錄彩之雲的用戶數量明顯增加；同時，生態圈產品公司快速發展，例如E能源成為騰訊園區戰略合作夥伴，並順利進入越南市場。隨著用戶規模持續上升，為更加真實反映經營實質，2018年開始我們決定將註冊和活躍用戶的統計口徑改為生態圈口徑，包括彩之雲在APP、微信等端口的用戶和生態圈產品公司的用戶。截至2020年6月30日，彩生活生態圈註冊用戶數增加至約37.7百萬人，其中生態圈活躍用戶數增加至16.7百萬人。增值服務收入累計人民幣151.9百萬元，毛利率保持在94.4%的高位，貢獻溢利30.8%。

同時，本集團設計出與物業發展商合作的新模式，在提供優質物業管理服務的同時，幫助物業發展商加速盤活其存量資產，即「彩生活車位」。該模式主要針對開發商難以及時銷售的車位資產，將購買人支付的部分購買款分期逐年返還給購買者在彩之雲的賬號。這部分返還金額可以用於支付彩之雲平台上的消費，進而節省購買者未來的成本。「彩生活車位」產品幫助本集團與物業發展商形成良性互動，獲取物業服務資源。

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、諮詢服務及合作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)自動化及其他硬件設備安裝服務；(ii)社區公用設施維修及保養服務；(iii)社區自動化服務；及(iv)節能服務。

提供工程服務的安裝服務費

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

本集團根據物業發展商的要求向彼等提供自動化及其他硬件設備安裝服務，旨在使本集團的收益來源更多元化，及與已委聘本集團或可能於其後交付物業發展項目時委聘本集團提供物業管理服務的物業發展商建立業務關係。該等服務一般涉及保安監察系統、對講器材、警報器、匙卡保安系統及電力供應系統等裝置的採購、設計及安裝。

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

提供維修及保養服務的服務費

本集團就社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬件提供維修及保養服務。隨著本集團智慧社區模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，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。

社區自動化（亦稱為「設備租賃服務」）

本集團為所管理或提供顧問服務的社區提供自動化及其他設備升級服務。該等設備包括停車場保安系統、樓宇進入系統及遠程監控攝錄機等。該等設備由深圳市開元同濟投資並提供予各社區使用。社區自動化服務收入因自2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號而重新分類至增值服務。

提供節能服務的服務費

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

回顧及分析

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)工程服務。於本期間，總收益由2019年同期的人民幣1,811.5百萬元小幅減少1.8%至約人民幣1,778.9百萬元，基本持平。

	截至6月30日止六個月					
	2020年		2019年		變動	
	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	百分比
人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	
收益						
物業管理服務	1,559,650	87.7%	1,510,817	83.4%	48,833	3.2%
增值服務	151,921	8.5%	214,709	11.9%	(62,788)	(29.2%)
工程服務	67,303	3.8%	86,009	4.7%	(18,706)	(21.7%)
總收益	<u>1,778,874</u>	<u>100%</u>	<u>1,811,535</u>	<u>100%</u>	<u>(32,661)</u>	<u>(1.8%)</u>

物業管理服務

於本期間，物業管理服務收益由2019年同期的人民幣1,510.8百萬元增加3.2%至本期間的人民幣1,559.7百萬元。

	截至6月30日止六個月					
	2020年		2019年		變動	
	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	百分比
人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	
收益						
按包幹制計算的物業管理服務收費	1,437,287	80.8%	1,294,883	71.5%	142,404	11.0%
按酬金制計算的物業管理服務收費	89,796	5.0%	89,457	4.9%	339	0.4%
交付前服務	26,922	1.6%	115,144	6.4%	(88,222)	(76.6%)
物業管理顧問服務費	5,645	0.3%	11,333	0.6%	(5,688)	(50.2%)
總額	<u>1,559,650</u>	<u>87.7%</u>	<u>1,510,817</u>	<u>83.4%</u>	<u>48,833</u>	<u>3.2%</u>

物業管理服務增加主要源於：

- (a) 由於2019年3月底完成收購北京達爾文以及部分交付前服務的項目於交付前階段完成時轉為包幹制物業管理項目，從而帶動按包幹制收取服務費的收益增加人民幣142.4百萬元；
- (b) 按酬金制提供物業管理服務的收益小幅增加人民幣0.3百萬元；

- (c) 於本期間，交付前服務的收益較2019年同期的金額減少約人民幣88.2百萬元，主要由於部分交付前服務的項目於交付前階段完成時轉為包幹制物業管理項目；
- (d) 來自根據顧問服務合約的收益減少約人民幣5.7百萬元至本期間的約人民幣5.6百萬元，此乃由於若干顧問服務協定屆滿所致。

由於上述事實，物業管理服務於本期間的收益佔本集團總收益87.7%，較2019年同期的83.4%增加4.3個百分點。

增值服務

於本期間，增值服務的收益由2019年同期的人民幣214.7百萬元減至本期間的人民幣151.9百萬元，減幅為29.2%。

	截至6月30日止六個月					
	2020年		2019年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
網上推廣服務	42,707	2.4%	84,050	4.6%	(41,343)	(49.2%)
銷售及租賃協助	82,483	4.6%	91,826	5.1%	(9,343)	(10.2%)
其他增值服務	26,731	1.5%	38,833	2.2%	(12,102)	(31.2%)
總額	<u>151,921</u>	<u>8.5%</u>	<u>214,709</u>	<u>11.9%</u>	<u>(62,788)</u>	<u>(29.2%)</u>

增值服務的減少主要源於：

- (a) 於本期間，因根據本集團戰略進行業務轉型，網上推廣服務所得收益減至約人民幣42.7百萬元，較2019年同期的約人民幣84.0百萬元減少約人民幣41.3百萬元；
- (b) 於本期間，銷售及租賃協助收入減至約人民幣82.5百萬元，較2019年同期的約人民幣91.8百萬元減少約人民幣9.3百萬元，主要乃由於受疫情影響車位銷售成交量減少；
- (c) 於本期間，其他增值服務收益減至26.7百萬元，較2019年同期的約人民幣38.8百萬元減少約人民幣12.1百萬元，此乃主要由於根據本集團戰略進行業務轉型所致。

工程服務

於本期間，工程服務收益由2019年同期的人民幣86.0百萬元減至本期間的人民幣67.3百萬元，減幅為21.7%。

	截至6月30日止六個月					
	2020年		2019年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
提供工程服務的安裝服務費	52,027	2.9%	69,472	3.8%	(17,445)	(25.1%)
提供維修及保養服務的服務費	8,915	0.5%	6,656	0.4%	2,259	33.9%
提供節能服務的服務費	6,361	0.4%	9,881	0.5%	(3,520)	(35.6%)
總額	67,303	3.8%	86,009	4.7%	(18,706)	(21.7%)

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 設備安裝服務收益由2019年同期的人民幣69.4百萬元減至本期間的人民幣52.0百萬元，減少約人民幣17.4百萬元，主要由於安裝節能燈泡水泵及根據本集團戰略進行業務轉型減少收入約人民幣21.3百萬元；
- (b) 維修及保養服務輕微增加約人民幣2.3百萬元至本期間的約人民幣8.9百萬元；
- (c) 節能服務費的收益由2019年同期的約人民幣9.9百萬元減少約人民幣3.5百萬元至本期間的約人民幣6.4百萬元，主要由於新冠肺炎疫情爆發所致。

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、折舊與攤銷及其他。成本中大部分來自包幹制物業管理服務合約以及與物業發展商訂約的交付前服務。於本期間，銷售及服務成本約為人民幣1,197.4百萬元，較2019年同期的約人民幣1,221.9百萬元減少約24.5百萬元，減幅2.0%，主要乃由於(i)物業管理成本隨物業管理收入同步增加約3%（約人民幣31.6百萬元）；(ii)增值服務成本減少約40.5百萬元主要是因受疫情影響車位銷售成交量大幅下降從而銷售代理服務成本減少；(iii)工程服務成本減少約人民幣15.5百萬元，主要是本集團戰略調整，安裝節能燈泡水泵等業務成本減少，並使用E維修平台後減少實體的維保人員成本。

毛利及毛利率

本期間內，整體毛利由2019年同期約人民幣589.7百萬元輕微減少人民幣8.3百萬元至約人民幣581.4百萬元，主要是由以下因素綜合導致：(i)物業管理服務毛利較2019年同期增加約人民幣17.2百萬元；(ii)增值服務毛利較2019年同期減少約人民幣22.3百萬元；(iii)工程服務毛利較2019年同期減少人民幣3.2百萬元。

本期間內的整體毛利率由截至2019年同期的32.6%略微增加0.1個百分點至32.7%。

(i) 物業管理服務

本期間內，物業管理服務毛利較2019年同期增加約人民幣17.2百萬元，而毛利率由2019年同期的約26.5%增加0.3個百分點至本期間的約26.8%。

(ii) 增值服務

本期間內，增值服務的毛利由2019年同期約人民幣165.8百萬元減至約人民幣143.5百萬元，降幅13.4%。毛利減少主要由於根據本集團戰略進行業務轉型所致。

(iii) 工程服務

本期間內，工程服務的毛利由2019年同期人民幣23.7百萬元微降約人民幣3.2百萬元至人民幣20.5百萬元，此乃主要由於新冠肺炎疫情爆發所致。

其他盈利及虧損

本集團於本期間錄得其他虧損淨額人民幣5.5百萬元(2019年同期:其他盈利淨額人民幣1.9百萬元),乃由於美元升值導致匯兌虧損淨額人民幣9.2百萬元(2019年同期:匯兌虧損淨額人民幣1.6百萬元)。

其他收入

本期間內,本集團的其他收入約為人民幣38.3百萬元,主要包括(i)利息收入人民幣18.5百萬元;及(ii)政府補助及增值稅返還共計約人民幣14.5百萬元。本期間內,其他收入較2019年同期約人民幣28.7百萬元增加約33.7%。

銷售及分銷開支

本期間內,銷售及分銷開支由2019年同期的約人民幣21.8百萬元減少約人民幣15.3百萬元至約人民幣6.5百萬元,降幅70.0%。減少主要由於彩生活車位業務及其他增值服務受疫情影響推廣費用減少,及落實本集團戰略進行業務轉型所致。

行政開支

本集團行政開支由2019年同期約人民幣190.8百萬元輕微減少約1.4%至本期間內約人民幣188.0百萬元。減少乃主要由於(i)本公司所採納購股權計劃及股份獎勵計劃所涉及以股份為基礎付款開支減少約人民幣9.9百萬元;及(ii)物業管理服務擴張及增值服務業務轉型導致行政人工費用增加約人民幣8.5百萬元。

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40.2百萬元，較2019年同期的約人民幣39.9百萬元輕微增加0.3百萬元，增幅0.8%。

融資成本

本期間內，本集團的融資成本約為人民幣88.0百萬元，較2019年同期的約人民幣110.1百萬元減少約人民幣22.1百萬元，減少幅度約20.1%，減少主要歸因於本期間平均債務較2019年同期有所降低。截至2020年6月30日，本集團債務總額約為人民幣2,252.2百萬元，較2019年12月31日總額人民幣2,294.6百萬元減少約人民幣42.4百萬元。

購股權

本公司於2014年6月11日採納購股權計劃。

於2014年9月29日、2015年4月30日、2016年3月18日及2018年11月27日，本公司向其董事、僱員及若干附屬公司的少數股東授出45,000,000，25,000,000，34,247,488及19,464,720份購股權，行使價分別為每份6.66港元，每份11.00港元，每份5.76港元及每份4.11港元。於本期間本公司確認總開支約為人民幣3.3百萬元（2019年同期：人民幣6.7百萬元）。

投資物業的公允值變動

本期間的投資物業的公允值虧損為人民幣0.7百萬元，主要由於新冠肺炎疫情爆發所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由2019年同期約人民幣75.8百萬元增加25.9%至本期內的約人民幣95.4百萬元，主要由於企業所得稅即期稅項由2019年同期的人民幣101.6百萬元增加17.6%至本期內的人民幣119.5百萬元。

無形資產

於2020年06月30日，本集團所持有無形資產的賬面值為約人民幣1,022.3百萬元（2019年12月31日：約人民幣1,091.2百萬元）。本年無形資產攤銷約人民幣68.9百萬元。

貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

貿易應收款項主要來自包幹制物業管理服務、交付前服務、增值服務及工程服務。

於2020年6月30日，本集團扣除預期信貸虧損撥備後的貿易應收款項約為人民幣918.3百萬元，較2019年12月31日約人民幣658.2百萬元增加約人民幣260.1百萬元，增幅為39.5%，根據管理層對過往支付模式的分析，住戶通常於年底前支付結欠的物業管理費用，這亦得益於物業管理公司於下半年投入更多資源向住戶追繳管理費。這屬於物業管理行業的慣例，因此，於12月31日的貿易應收款項預期會遠低於6月30日的有關款額。

其他應收款項及預付款項由2019年12月31日約人民幣751.7百萬元增加人民幣36.0百萬元至2020年6月30日約人民幣787.7百萬元，主要由於：(i)就彩生活停車場項目向合作夥伴支付的可退還按金增加約人民幣65.4百萬元；(ii)向供應商預付的款項增加約人民幣6.6百萬元；(iii)結算就過往年度出售附屬公司的應收代價人民幣22.3百萬元所致。

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物業管理服務及工程服務分包商及供應商的款項、已收按金、應計員工成本、其他應付稅項、應付股息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2019年12月31日約人民幣401.2百萬元增至2020年6月30日約人民幣470.6百萬元，主要指分包商及供應商的未結算款項。
- (2) 其他應付款項及應計款項由2019年12月31日約人民幣886.7百萬元增至2020年6月30日約人民幣948.4百萬元。主要由於(i)於2020年7月悉數結清的應付股息增加約人民幣61.9百萬元；(ii)其他應付稅項增加約人民幣37.6百萬元。

優先票據及公司債券

截至2020年6月30日，本集團優先票據及公司債券的賬面值約為人民幣868.1百萬元（2019年12月31日：人民幣149.8百萬元）。

於2017年11月，深圳市彩生活服務集團有限公司（「深圳彩生活」）發行本金總額為人民幣150,000,000元的公司債券。境內公司債券由花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國」）作出擔保，按年利率7%計息。公司債券將於2020年11月到期。

於2020年2月，本公司發行本金總額為100百萬美元的優先票據。優先票據由花樣年控股及公司部分子公司作出擔保，按年利率8%計息。除非提前贖回，優先票據將於2021年到期。

已發行資產抵押證券

於2020年6月30日，已發行資產抵押證券的賬面值約為人民幣34.6百萬元（2019年12月31日：人民幣104.5百萬元）。

於2016年8月，深圳彩生活根據證券化安排發行本金總額人民幣300,000,000元的資產抵押債券（「2016年資產抵押債券」），抵押品為有關物業管理費的未來盈利，並由花樣年中國集團擔保。2016年資產抵押債券將於2021年1月到期。

於2018年1月，深圳彩生活根據證券化安排發行本金總額人民幣100,000,000元的資產抵押債券（「2018年資產抵押債券」），抵押品為有關物業管理費的未來盈利並由花樣年中國集團提供擔保。於本期間，2018年資產抵押債券已於到期時償付。

借款及本集團資產抵押

於2020年6月30日，本集團有借款約人民幣1,349.5百萬元（2019年12月31日：約人民幣2,040.3百萬元），其中約人民幣299.7百萬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，約人民幣1,049.8百萬元為無抵押借款。

銀行及現金結餘

於2020年6月30日，本集團的現金總額由2019年12月31日約人民幣1,721.2百萬元減少15.9%至約人民幣1,446.8百萬元。銀行結餘及現金減少主要來自(i)經營活動產生淨現金流入約人民幣222.6百萬元；(ii)投資活動所用淨現金流出約人民幣123.1百萬元；及(iii)融資活動所用淨現金流出約人民幣370.6百萬元。

資本負債淨比率

於2020年6月30日的資本負債淨比率為16.5%（2019年12月31日：8.9%），乃由於現金等值物減少所致。資本負債淨比率由債務淨額（包括借貸、優先票據及公司債券及資產抵押證券、並扣減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款）除以權益總額計量。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計值的借款及優先票據外，本集團並無任何其他重大直接外匯波動風險。於本期間，美元升值引致產生匯兌虧損人民幣9.2百萬元。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團約有13,957名僱員（2019年12月31日：約15,289名僱員）。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例後釐定。

除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港特別行政區僱員而言）及國家管理退休金計劃（就中國內地僱員而言）供款以及酌情花紅計劃。

中期股息

董事會決議不就本期間派付中期股息（截至2019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2020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2020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、廖建文博士及許新民先生，而譚振雄先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱本期間之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本期間之未經審核中期業績。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

優先票據

於本期間，本公司發行本金額合共100,000,000美元的優先票據。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，否則將於2021年到期。

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」），鼓勵或獎勵其對本集團作出或可能作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的獨立受託人收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後可歸屬。

於本期間，概無就股份獎勵計劃收購本公司股份，亦無股份獎授予本集團僱員或顧問。

於2019年同期，1,833,000股本公司股份獎授予本集團合資格僱員或顧問，作為其表現及對本集團貢獻的嘉獎。

於2020年6月30日，股份獎勵計劃項下持有1,802,000股股份。

刊載中期業績及中期報告

本業績公告已刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.colourlife.hk)。本公司的2020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，2020年8月18日

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