



彩生活服務集團有限公司
股票代碼: 1778



把社區服務做到家

2020 中期報告

目錄

公司資料	2
榮譽及獎項	3
主席報告	6
管理層討論及分析	10
業務概覽	16
回顧及分析	21
企業管治及其他資料	30
權益披露	37
簡明綜合財務報表審閱報告	40
簡明綜合損益及其他全面收益表	41
簡明綜合財務狀況表	43
簡明綜合權益變動表	46
簡明綜合現金流量表	48
簡明綜合財務報表附註	50

公司資料

董事會

執行董事

潘軍先生(主席)
陳新禹先生
黃璋先生

非執行董事

唐學斌先生
周鴻禕先生

獨立非執行董事

譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生

審核委員會

譚振雄先生(主席)
廖建文博士
許新民先生

薪酬委員會

廖建文博士(主席)
陳新禹先生
譚振雄先生
許新民先生

提名委員會

潘軍先生(主席)
黃璋先生
譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生

公司秘書

羅舒宇女士

授權代表

羅舒宇女士

註冊辦事處

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

總部及中華人民共和國 (「中國」)主要營業地點

中國深圳市
龍華區
梅龍大道
七星商業廣場B座
1203-1209室

根據公司條例第16部 註冊的香港營業地點

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座1202-03室

股份代號

香港聯合交易所有限公司: 1778

公司網站

www.colourlife.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman)
Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

主要往來銀行

(依英文字母順序排列)

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

榮譽及獎項

彩生活2020年獎項 (截至6月30日)

- 1、2020年1月9日，在深圳舉辦的「第四屆金港股年度頒獎盛典」上，彩生活榮獲「最具價値物業股公司」與「最佳投資者關係管理獎」兩項大獎。



2019金港股最具價値物業股公司



2019金港股最佳投資者關係管理獎

- 2、2020年3月16日，在「抗疫時期與更新時代——暨中國房地產卓越100榜頒獎盛典2020觀點年度論壇」上，彩生活服务集團(HK1778)以其突出的運營能力，以及行業發展的創新引領勢頭，榮獲「2020中國物業服務企業運營表現TOP20」第2名。



「2020中國物業服務企業運營表現TOP20」第二名

榮譽及獎項

3、 2020年5月13日，由中國房地產TOP10研究組主辦的「2020中國物業服務企業百強研究成果發佈會暨第十三屆中國物業服務企業家峰會」在北京隆重舉行。彩生活服務集團憑借業內領先的綜合實力和服務水平，榮獲「2020中國物業服務百強企業」、「2020中國物業服務百強企業服務規模TOP10」、「2020中國物業科技賦能領先企業」、「2020中國特色物業服務領先企業-智慧社區」殊榮。在2020年上市物業企業研究中榮獲「2020中國上市物業服務企業綜合實力TOP10」、「2020中國上市物業服務投資價值優秀企業」殊榮。



2020中國物業服務百強企業



2020中國特色物業服務領先企業-智慧社區



2020中國物業科技賦能領先企業



2020中國物業服務百強企業服務規模TOP10



2020中國上市物業服務投資價值優秀企業



2020中國上市物業服務企業綜合實力TOP10

榮譽及獎項

萬象美2020年獎項（截至6月30日）

- 1、2020年3月16日，在「抗疫時期與更新時代——暨中國房地產卓越100榜頒獎盛典2020觀點年度論壇」上，萬象美物業憑借強大品牌實力和良好的業主口碑，榮獲「2020中國美好生活服務品牌」。



- 2、2020年5月13日，由中國房地產TOP10研究組主辦的「2020中國物業服務企業百強研究成果發佈會暨第十三屆中國物業服務企業家峰會」在北京隆重舉行。萬象美物業憑借業內領先的綜合實力和服務水平，榮獲「2020中國物業服務百強滿意度領先企業」，「2020值得資本市場關注的物業服務企業」。



2020中國物業服務百強滿意度領先企業



2020值得資本市場關注的物業服務企業

主席報告

尊敬的各位股東：

2020年上半年對於中國的物業管理行業和全體的物業人來說，都是特殊且難忘的半年。新年伊始的一場疫情，成為物業管理行業一場沒有預告的大考，我們服務的每個小區，都從溫馨的家園變成了沒有硝煙的戰場；疫情未過，雨季的防汛工作又成為不少地區新的挑戰。憑借十八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」）在重大突發事項中，經受住了嚴峻考驗，向政府和各位業主交出了滿意的答卷。藉此機會，我謹代表彩生活董事會（「董事會」），對在抗疫和抗災過程中，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！

在全力抗疫和抗災的同時，本集團的業務也穩步發展。截至2020年6月30日止6個月，本集團實現主營業務收入人民幣1,778.9百萬元，歸屬於控股股東的淨利潤同比增长9.5%至人民幣236.4百萬元，每股基本盈利為人民幣16.62分。

最近兩年，物業行業站上資本市場的風口，受到投資者的青睞和關注，整個行業在資本化和市場化的路上加速前進，競爭日益激烈。處身風口激流之中，更需要把握行業脈搏，明確發展戰略。本集團認為，聚光燈下，打造企業的核心價值就是核心命題。帶著對這個問題的思考，我們從價值發現、價值提升、價值挖掘多個維度出發，對業務進行全面回顧、梳理與展望，繼續向「將社區服務做到家」的目標邁進。

價值發現基於長期的專注與專業

一直以來，本集團憑借專業化和市場化帶來的核心競爭力，走出了一條獨特的第三方拓展之路，專注於通過良好聲譽與高性價比獲取市場。截至2020年6月30日，本集團合約管理總建築面積為563.7百萬平方米，為2,850個社區提供服務，遍佈全國279個城市。

主席報告

也正是由於服務範圍廣泛，在年初的疫情應對中，本集團面臨更大的挑戰，肩負更重要的責任。作為行業龍頭企業，我們迅速反應，統一部署，快速制定統一標準的防疫行動方案，並在全國項目同步執行。付出有收穫，彩生活全體員工的堅守崗位與專業工作，使本集團所管社區沒有發生群體性疫情失控情況，且武漢市在管社區的業主感染率遠低於該市的平均感染率；付出被認可，本集團超過75%的項目收到來自政府的表彰或業主的表揚慰問，受市、區級政府部門表彰127次，街道、社區表彰603次。在樂居財經和中物研協主辦的《物業英雄》第二季「防疫滿意度調查」中，彩生活各社區在各項得分中均取得了優異的成績，其中萬象美高居人氣榜第1名，彩生活位列綜合評分榜第3名，來自業主直接投票的肯定，是對我們極大的鼓勵！

3月10日，習近平總書記專程來到武漢東湖新城社區考察，察看社區衛生防疫、社區服務、群眾生活保障等情況，同社區工作者、基層民警、衛生服務站醫生、下沉幹部、志願者等親切交流，並表示社區作為防控的最前線，肩負的任務十分繁重，參與社區防控工作的同志們都很辛苦，為遏制疫情擴散蔓延、保障群眾生活作出了重要貢獻。武漢東湖新城社區是彩生活在武漢服務的56個社區之一，由於疫情防控成績優秀，獲頒「無疫情社區」。彩生活將牢記習近平總書記的講話，扎根社區，繼續做好防疫工作的第一道防線。

這次疫情，是物業公司的「試金石」，也是行業價值的二次發現，讓過去存在感不高的物業管理，受到政府、社會和業主的關注和認可。而打贏疫情防控阻擊戰則表明，本集團多年來對物業管理領域的專注與沉澱，打磨出專業且高效的應對能力和服務品質。而專注與專業，是企業守正出奇的保障，這也將成為彩生活未來發展的重要基礎。

主席報告

價值提升源於持續的改進與優化

深耕社區多年，特別是本次戰疫的經驗，讓我們越來越意識到，扎根社區基層服務是本集團賴以生存的核心，因此管理細節與服務意識逐漸成為本集團重視的核心指標。真真正正，自上而下，實現從管理物到服務人的改變，無論是在管理觀念上、工作方法上、運營手段上，還是對業主需求的把握上，都需要持續的改進和優化。

為提升服務意識，報告期內本集團繼續堅持「溫度提升」的戰略方向。例如，為響應政府對「地攤經濟」的號召，也為促進鄰里關係，本集團在社區內舉辦「公益集市」，不止大人之間有了交流機會，兒童也有自己的攤位，在娛樂的同時增長見識。六一兒童節，本集團發動業主帶領孩子在井蓋上繪畫，讓住戶享受親子娛樂的同時，也為社區環境增添童趣。高考在即之時，本集團聯手網易雲音樂進行高考助力，為高考學子送上文具包、張貼倡議書為考試營造安靜環境，提供專車考場接送服務等。端午節，我們的物業人員帶領居民包粽子、組織趣味運動會。通過舉辦社區活動，本集團員工與業主互相給予正向反饋，想業主所想，服務意識由內而外顯著提升，與此同時業主的滿意度也獲得提升。

另一方面，企業需在不同的發展階段進行組織變革，才能跟上時代的腳步，持續優化和進步。為優化整體管理發展的體系，本集團對原有架構進行重塑，按照區域重新設立五大戰區，實現「彩集團」等原有業務與「萬集團」等收購業務的進一步融合，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，又有利於將部份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。

價值挖掘來自不斷的開拓與創新

縱觀行業變化，物業行業受到資本市場的追捧，上市企業數量逐步增多，除了因為行業收入和現金流的穩定性特點外，還在於社區消費場景的想像空間廣闊。物業管理合同中所約定的管理權，和物業管理公司與業主之間的多觸點聯繫，共同構成了本行業寶貴的社區資源。基於此，本行業盈利模式的多樣性正在被逐步發掘，而彩生活正是社區增值服務的始創者和開拓者。

主席報告

本集團曾探索出多種基於社區場景的創新商業模式，以尋找適合彩生活的發展之路。主動擁抱互聯網的熱情，卓越的創新能力，以及對行業趨勢的敏感性，成為了我們的核心競爭力之一，並吸引了京東和360.com兩家互聯網巨頭入股成為彩生活的戰略投資者，強強聯合，共同探索社區增值業務。2020年上半年，本集團與京東聯手，共同推進了快遞櫃業務的試點落地。在這一模式下，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，快遞員使用快遞櫃時所支付的費用，將作為收入由本集團與京東進行分成。相比原有其他快遞櫃營運商每年支付的固定社區場租費，新合作模式下的收入可以通過櫃機高效率運轉而增加，盈利能力將顯著提升。同時，彩生活物業人員輔助進行訂單派送，增加與業主溝通聯絡的新觸點，有利於發掘業主的需求和發展新的業務。截止2020年8月7日，快遞櫃已進入17個城市，分佈在本集團所服務的95個試點社區。快遞櫃業務只是我們挖掘社區增值服務的其中一個代表，我們將在此基礎上繼續拓展其他各類型社區服務，讓物業服務真正進入業主的日常生活。

未來展望

物業管理逐漸走向物業服務，社區管理逐步走向社區治理，這是物業管理行業未來的發展趨勢。不僅要建設好自己的物業公司，更要建設好讓業主溫暖、政府放心的社區，這是彩生活做社區服務的初心。不僅要做在管面積最大的社區運營商，還要做服務最強的社區運營商，這是彩生活未來的發展方向。

展望未來，彩生活將繼續在「增長」、「增效」和「增值」三方面發力。在「增長」方面，二三四線城市的社區服務業仍然處於高度分散的階段，對於擅長低成本競爭和獨立第三方拓展的彩生活，是一片廣闊的「藍海」，我們將積極通過拓展、併購等多種措施，推動在管面積的增長。在「增效」方面，通過總部精簡和架構扁平化，以及基於互聯網技術的精細化管理，降低人工和運營成本，並通過開展社區活動，提升社區溫度和業主滿意度；在「增值」方面，繼續連同京東和360.com等合作夥伴，時刻敏感，持續創新，探尋社區增值服務未來更多可能。

在充滿機遇、挑戰與變革的時代，本集團將繼續秉持謙卑、自省和開放的心態，繼續開展業務優化和價值探索，為客戶提供更好的服務，為股東創造更高的價值，一起迎接更好的未來！

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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%。

管理層討論及分析

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⁾	551,751	2,803	11,910	47	550,104	2,815	11,925	48

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。

管理層討論及分析

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，新委任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，新委任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。

管理層討論及分析

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

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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	1,559,650	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	1,778,874	100%	1,811,535	100%	(32,661)	(1.8%)

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	1,437,287	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	1,559,650	87.7%	1,510,817	83.4%	48,833	3.2%

管理層討論及分析

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	151,921	8.5%	214,709	11.9%	(62,788)	(29.2%)

管理層討論及分析

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	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						
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%)

管理層討論及分析

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%。

管理層討論及分析

(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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

企業管治及其他資料

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。

董事會由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責領導及監控本公司，以及監察本集團的業務、戰略決策及表現，並可全面及適時獲得有關本集團業務及事務的所有相關資料，惟已授權本公司管理層進行日常管理。獨立非執行董事具有相關專業資格以及於財務會計、業務戰略及物業管理方面擁有相關管理經驗，並以其專業意見向董事會作出貢獻。

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。

企業管治及其他資料

審核委員會

本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生，而譚振雄先生為審核委員會主席。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、廖建文博士及許新民先生組成，而廖建文博士為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括（但不限於）：(i)就本公司有關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黃璋先生及潘軍先生以及三名獨立非執行董事包括譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生組成，而潘軍先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職能是審閱董事會架構、人數及組成。

企業管治及其他資料

購股權計劃

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

截至2020年6月30日止本中期間之期初及期末，於購股權計劃項下已授出、已行使、已註銷及已失效之購股權詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港元	於授出 日期的 股份收市價 港元	於2020年 1月1日的 結餘	購股權數目		於2020年 6月30日的 結餘	緊接行使 前的加權 平均收市價 港元	附註
					本中期 期間授出	本中期 期間行使			
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	547,790	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	347,650	-	(2)
	2016年3月18日	5.764	5.76	103,500	-	-	103,500	-	(3)
	2018年11月27日	4.11	4.11	100,000	-	-	100,000	-	(4)
董東先生	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	500,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	455,150	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	347,650	-	(2)
	2016年3月18日	5.764	5.76	123,500	-	-	123,500	-	(3)
黃璋先生	2018年11月27日	4.11	4.11	100,000	-	-	100,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	500,000	-	(5)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	500,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	547,790	-	(1)
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	347,650	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	500,000	-	(5)
周鴻禕先生	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	500,000	-	(5)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	200,000	-	(5)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	200,000	-	(5)
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	200,000	-	(5)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	200,000	-	(5)
本集團僱員	2014年9月29日	6.66	6.66	10,345,348	-	-	8,759,817	-	(1)
	2014年9月29日	6.66	6.66	14,837,600	-	-	14,837,600	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	16,647,686	-	-	14,758,277	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	17,907,038	-	-	15,892,904	-	(4)
2018年11月27日	4.11	4.11	16,664,720	-	-	16,664,720	-	(5)	
總計				84,473,072	-	-	(5,489,074)	78,983,998	

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。

股份獎勵計劃

本公司於2016年7月4日通過董事會決議案採納股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」）。採納股份獎勵計劃毋須獲本公司股東批准。

股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

(i) 目的

股份獎勵計劃旨在讓本公司向股份獎勵計劃的特選合資格參與者（「**承授人**」）授出彩生活股份（「**獎勵股份**」）作為彼等對本集團作出貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。董事認為股份獎勵計劃將為承授人提供機會購入本公司專有權益，同時可鼓勵彼等努力提升本公司價值，為本公司及其股東整體帶來利益。

(ii) 股份獎勵計劃的可用資金

本公司向股份獎勵計劃提供的初始金額為人民幣10,000,000元。本公司董事會可透過決議案釐定可提供予股份獎勵計劃的其他金額，上限為20,000,000股股份，相當於2016年7月4日（採納股份獎勵計劃的日期）本公司已發行股本約2%。

於2018年11月13日，董事會決議進一步向股份獎勵計劃提供資金15,000,000港元。

企業管治及其他資料

(iii) 年期

股份獎勵計劃有效期至2021年。

(iv) 受託人

本公司委任一名受託人(「受託人」)持有根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份。

(v) 合資格人士

股份獎勵計劃項下承授人包括本集團僱員(包括董事)及本集團顧問。

獲董事會授權的本公司首席執行官及首席人力資源官不時釐定承授人以及向彼等授出獎勵股份的條款及條件，而本公司的助理總裁段斐欽先生(「段先生」)或董事會可能不時指定的任何其他人士將指示受託人於市場上購買股份獎勵計劃有關數目的股份。

(vi) 向承授人轉讓獎勵股份

受託人將於授出的所有條件(包括歸屬條件及/或表現目標(如有))獲達成時向承授人轉讓獎勵股份。授出的實際條款及條件將由獲董事會授權的首席執行官及首席人力資源官於授出獎勵時釐定。

本公司董事會於2016年7月4日為本集團若干僱員及本集團顧問採納一項股份獎勵計劃，鼓勵或獎勵其對本集團作出或可能作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的獨立受託人(「受託人」)收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後可歸屬。

於2020年6月30日及2019年12月31日，股份獎勵計劃持有合共1,802,000股本公司股份，而該等股份所支付的總代價人民幣6,795,000元自股東權益中扣除。

截至2020年6月30日止六個月，受託人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。

截至2019年6月30日止六個月，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。於授出日期的獎勵股份公平值人民幣6,567,000元已確認為開支，而已付代價與獎勵股份公平值之間的差額人民幣129,000元已計入保留溢利。

企業管治及其他資料

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。

除上文所披露者外，於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

架構合約

本集團有權根據架構合約獲得深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「**深圳市彩之雲網絡**」）的線上社區租賃、銷售及其他服務業務的所有經濟利益（「**合約安排**」）。有關架構合約的詳情，請參閱本公司日期為2014年6月17日的招股章程「**歷史、重組及集團架構－架構合約**」一節。

本公司目前仍在探索建立其海外社區租賃、銷售及其他服務業務營運的多個商機，以盡快符合資格，當相關中國法律解除外資擁有權對增值電信企業的限制時，收購深圳市彩之雲網絡的全部股本權益。

本公司繼續擴充彩之雲平台及於彩之雲平台與不同合作夥伴合作。隨著平台推出E-維修服務及彩富人生增值計劃，合約安排的收益及資產總值於截至2020年6月30日止本中期期間及於2020年6月30日分別約為人民幣19.1百萬元及約人民幣2.2百萬元。

企業管治及其他資料

為確保架構合約妥善落實執行，本公司亦採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，董事會定期檢討架構合約的執行及履約產生的主要問題，不少於每季度一次；
- (b) 於定期會議上討論政府當局就合規及監管查詢的事宜（如有），不少於每季度一次；
- (c) 本集團的相關業務單位及經營分部定期向本公司高級管理層呈報架構合約項下合規及履約狀況以及其他相關事宜，不少於每月一次；
- (d) 於本中期期間本公司合規部監督架構合約的妥善執行情況以及潘先生及唐學斌先生就架構合約的合規情況；及
- (e) 此外，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶乃通過其公司印鑑及一名深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人印鑑運作。於本中期期間，公司印鑑由總裁辦保管。

董事會確認，合約安排及／或其採納狀況以及對本集團的影響並無重大變動。

董事會亦確認，概無解除合約安排或未能於採納合約安排所依循限制被移除時予以解除。

權益披露

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2020年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載的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	身份及權益性質	所持 股份數目	股權 概約百分比
潘軍先生	實益擁有人 ⁽¹⁾	1,755,440	0.12%
黃璋先生	實益擁有人 ⁽¹⁾	700,000	0.05%
唐學斌先生	實益擁有人 ⁽¹⁾	1,598,940	0.11%
	家族權益 ⁽²⁾	450,000	0.03%
	受控法團的權益	952,488,259	66.95%
		954,537,199	67.09%
周鴻禕先生	實益擁有人 ⁽¹⁾	560,000	0.04%
	受控法團的權益	43,458,000	3.05%
譚振雄先生	實益擁有人 ⁽¹⁾	710,000	0.05%
廖建文博士	實益擁有人 ⁽¹⁾	710,000	0.05%
許新民先生	實益擁有人 ⁽¹⁾	710,000	0.05%

附註：

- (1) 為根據本公司購股權計劃授予本公司董事的購股權。
- (2) 450,000股股份由唐學斌先生的配偶戴明磊女士實益擁有。
- (3) 於2020年6月30日，本公司已發行股份為1,422,745,122股。

權益披露

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身分／權益性質	股本權益／ 相關股份數目	股本權益／ 股權概約百分比
潘軍先生	深圳市彩之雲網絡科技有限公司 (「深圳市彩之雲網絡」) ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣 7,000,000元	70%
	Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) ⁽²⁾	受控法團的權益	20	20%
唐學斌先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	9,980,000	0.17%
	深圳市彩之雲網絡 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣 3,000,000元	30%
	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	1,640,000	0.03%
	Splendid Fortune Enterprises Limited (「Splendid Fortune」) ⁽⁴⁾	受控法團的權益	16,319股股份	32.64%

附註：

- (1) 深圳市彩之雲網絡由潘軍先生及唐學斌先生分別擁有70%及30%權益。根據多項架構合約，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。
- (2) Fantasy Pearl由Ice Apex Limited (「Ice Apex」)及Graceful Star Overseas Limited (「Graceful Star」)分別擁有80%及20%權益，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。
- (3) 指花樣年控股在歸屬時間表規限下授出的購股權。
- (4) Splendid Fortune分別由Fantasy Pearl及蔚成有限公司 (「蔚成」)擁有67.36%及32.64%權益。蔚成分別由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%的權益。因此，就證券及期貨條例而言，唐學斌先生被視為於蔚成持有的Splendid Fortune股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份及相關股份中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括董事根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

權益披露

主要股東

於2020年6月30日，據董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）或機構於本公司股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的5%或以上權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	所持 股份數目	股權 概約百分比
曾寶寶女士	受控法團權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	954,659,259	67.10%
Ice Apex	受控法團權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	954,659,259	67.10%
Fantasy Pearl	實益擁有人 受控法團權益	2,171,000 952,488,259	0.15% 66.95%
花樣年控股	實益擁有人 ⁽²⁾	735,456,782	51.69%
Splendid Fortune	實益擁有人 ⁽³⁾	218,001,477	15.32%
JD.com Investment Limited	受控法團權益 ⁽⁴⁾	71,149,000	5.00%
JD.com, Inc.	受控法團權益 ⁽⁴⁾	71,149,000	5.00%
陸智有限公司	受控法團權益 ⁽⁴⁾	71,149,000	5.00%
Volga Innovation Limited	實益擁有人 ⁽⁴⁾	71,149,000	5.00%
劉強東先生	信託受益人 ⁽⁴⁾	71,149,000	5.00%

附註：

- (1) 該等權益由花樣年控股、Splendid Fortune及Fantasy Pearl分別持有735,456,782股、218,001,477股及2,171,000股。
- (2) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.46%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由Fantasy Pearl及蔚成分別擁有67.36%及32.64%權益，而蔚成分別由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%的權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於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。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無其他股東（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致彩生活服務集團有限公司董事會

緒言

吾等已審閱列載於第41至84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2020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

2020年8月18日

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		(1,197,449)	(1,221,854)
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)	15	(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		(6,146)	7,401
除稅前溢利		341,630	310,734
所得稅開支	4	(95,394)	(75,794)
期內溢利	5	246,236	234,940
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		248,351	233,521

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

	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)
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
		246,236	234,940
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
		248,351	233,521
每股盈利—基本(人民幣分)	7	16.62	16.25
每股盈利—攤薄(人民幣分)	7	16.62	16.25

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	8	179,638	202,735
使用權資產	9	95,757	85,161
投資物業	10	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	11	4,972	5,900
應收貸款	12	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	13	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	11	918,280	658,244
其他應收款項及預付款項	11	782,739	745,853
應收貸款	12	220,988	201,616
代表住戶付款	14	948,380	908,465
應收同系附屬公司款項	13	334,634	189,025
應收附屬公司非控股股東款項	13	88,184	94,956
應收關連方款項	13	13,249	64,311
應收聯營公司款項	13	17,479	19,275
應收合營公司款項	13	292,516	196,661
按公平值計入損益的金融資產		-	3,000
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	16	470,589	401,176
其他應付款項及應計款項	16	948,421	886,679
合約負債		477,463	350,215
代表住戶收款	14	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	17	31,760	341,809
應付附屬公司非控股股東款項	17	66,142	57,647
應付聯營公司款項	17	24,739	9,744
應付合營公司款項	17	38,189	36,234
應付關連方款項	17	59,002	8,113
應付直接控股公司款項	17	66,180	–
稅項負債		255,445	229,949
一年內到期的借款	18	828,957	752,576
優先票據及公司債券	19	868,143	149,786
一年內到期的已發行資產抵押證券	20	29,431	87,483
		4,480,687	3,717,573
流動資產淨值			
		745,599	1,258,371
總資產減流動負債			
		4,993,593	5,658,370
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	17	–	126
一年後到期的租賃負債		19,662	11,343
一年後到期的借款	18	520,500	1,287,704
一年後到期的已發行資產抵押證券	20	5,125	17,065
非流動負債總額			
		817,930	1,606,374
資產淨值			
		4,175,663	4,051,996

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)
資本及儲備			
股本	21	115,134	115,134
儲備		3,868,916	3,755,045
本公司擁有人應佔權益		3,984,050	3,870,179
非控股權益		191,613	181,817
權益總額		4,175,663	4,051,996

簡明綜合權益變動表

截至2020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2019年1月1日(經審核)	106,800	1,589,125	116,405	220,115	(5,585)	18,966	(296,217)	1,385,859	3,135,468	120,671	3,256,139
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	215,882	215,882	19,058	234,940
指定按公平值計入其他全面收益的 權益工具公平值變動	-	-	-	-	-	(1,892)	-	-	(1,892)	-	(1,892)
指定按公平值計入其他全面收益的 權益工具公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	473	-	-	473	-	473
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	(1,419)	-	-	(1,419)	-	(1,419)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(1,419)	-	215,882	214,463	19,058	233,521
派予予本公司股東的股息(附註6)	-	(210,375)	-	-	-	-	-	-	(210,375)	-	(210,375)
於行使購股權時發行股份	-	16	-	(6)	-	-	-	-	10	-	10
派予若干附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,334)	(9,334)
收購附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,282	30,282
若干附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,695	30,695
根據股份獎勵計劃購回股份(附註23)	-	-	-	-	(853)	-	-	-	(853)	-	(853)
確認按股權結算以股份支付的款項 (附註22及23)	-	-	-	6,707	6,438	-	-	129	13,274	-	13,274
轉撥	-	-	25,535	-	-	-	-	(25,535)	-	-	-
於2019年6月30日(未經審核)	106,800	1,378,766	141,940	226,816	-	17,547	(296,217)	1,576,335	3,151,987	191,372	3,343,359
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
派予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22及23)	-	-	-	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

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月－續

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53,824,000元及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合併儲備金額為人民幣243,228,000元。

簡明綜合現金流量表

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)
經營活動			
經營所得現金		316,613	187,790
已付企業所得稅		(93,968)	(162,171)
經營活動所得現金淨額		222,645	25,619
投資活動			
存放質押銀行存款		(116,046)	(202,873)
提取質押銀行存款		214,646	346,000
已收利息		18,471	24,493
就收購附屬公司退還的按金		595	768
就收購附屬公司已付的按金		(1,380)	–
收購附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	24	–	19,995
支付於過往年度收購附屬公司應付的代價		(14,002)	–
收取出售附屬公司應收的代價		22,315	–
出售物業、廠房及設備所得款項		2,166	347
購買物業、廠房及設備		(7,812)	(10,114)
購買使用權資產		–	(73,911)
出售投資物業所得款項		3,454	5,408
購買指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具		–	(692)
出售指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具所得款項		5,000	–
購買按公平值計入損益之金融資產		–	(10,889)
贖回按公平值計入損益之金融資產		–	8,553
向聯營公司及合營公司注資		(2,890)	(10,331)
出售一間聯營公司		620	–
墊付應收貸款		(90,399)	(56,397)
償還應收貸款		42,380	50,563
向同系附屬公司墊款		(113,065)	(28,525)
同系附屬公司還款		2,432	105,993
向附屬公司的非控股股東墊款		(9,322)	(7,168)
附屬公司非控股股東還款		16,094	9,818
向關連方墊款		(4,383)	(150,607)
關連方還款		2,041	11,869
向聯營公司墊款		(7,247)	(1,428)
聯營公司還款		9,043	3,495
向合營公司墊款		(96,917)	(23,257)
合營公司還款		1,062	–
投資活動(所用)所得現金淨額		(123,144)	11,110

簡明綜合現金流量表

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 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
已付利息	(62,755)	(105,846)
贖回／償還已發行資產抵押證券本金	(70,500)	(46,000)
發行優先票據所得款項淨額	688,872	-
新籌集借款	274,200	400,182
償還銀行借款	(965,340)	(1,279,491)
償還公司債券	-	(100,000)
償還租賃負債	(3,102)	(845)
同系附屬公司提供的墊款	444,643	31,996
向同系附屬公司還款	(488,297)	(37,821)
合營公司提供的墊款	1,955	27,935
聯營公司提供的墊款	16,785	2,196
向聯營公司還款	(1,790)	(1,672)
附屬公司非控股股東提供的墊款	11,297	4,635
向附屬公司非控股股東還款	(2,802)	-
關連方提供的墊款	50,889	-
向關連方還款	-	(11,769)
於行使購股權時發行股份所得款項	-	10
向一間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)	-
來自若干附屬公司非控股股東的注資	-	30,695
派付予若干附屬公司非控股股東的股息	-	(9,334)
派付予本公司股東的股息	-	(210,375)
購回股份之付款	-	(853)
融資活動所用現金淨額	(370,632)	(1,306,357)
現金及現金等價物減少淨額	(271,131)	(1,269,628)
期初現金及現金等價物	1,721,228	2,666,922
外匯匯率變動的影響	(3,262)	(442)
期末現金及現金等價物， 呈列為銀行結餘及現金	1,446,835	1,396,852

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。

除下文所述者外，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。倘所購總資產的公平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。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

3. 收益及分部資料

來自客戶合約收益明細

商品及服務類型	截至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)
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2020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

簡明綜合財務報表附註

截至2020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)

	截至2019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	1,294,883	—	—	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
	1,510,817	—	—	1,510,817
增值服務				
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
	—	214,709	—	214,709
工程服務				
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
	—	—	86,009	86,009
	1,510,817	214,709	86,009	1,811,535
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
	1,510,817	214,709	86,009	1,811,535

簡明綜合財務報表附註

截至2020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2019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)	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	471,659	426,856	502,862	246,461	163,697	1,811,535

簡明綜合財務報表附註

截至2020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

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	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(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

簡明綜合財務報表附註

截至2020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2019年6月30日止六個月						
(未經審核)						
分部收益	471,659	426,856	502,862	246,461	163,697	1,811,535
分部溢利	100,576	100,943	124,583	40,282	40,853	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)
以股份支付的款項開支						(13,274)
其他未分配開支						(942)
除稅前溢利						310,734

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

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	1,559,650	151,921	67,303	1,778,874
主要服務溢利	290,557	134,888	13,069	438,514
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)				
主要服務收益	1,510,817	214,709	86,009	1,811,535
主要服務溢利	248,885	142,373	15,979	407,237

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	(24,070)	(25,802)
	95,394	75,794

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

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(附註8)	28,693	20,684
使用權資產折舊(附註9)	3,895	1,300
按公平值計入損益的金融資產產生的收益淨額	(240)	(2,202)

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）。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

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 人民幣千元 (未經審核)	2019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)	236,440	215,882
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	1,422,746	1,328,638

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. 物業、廠房及設備

截至2020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2020年1月1日(經審核)	202,735
添置	7,812
期內折舊	(28,693)
出售	(2,216)
於2020年6月30日(未經審核)	179,638

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

9. 使用權資產

截至2020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2020年1月1日（經調整）	85,161
租賃開始	14,491
期內折舊	(3,895)
於2020年6月30日（未經審核）	95,757

10. 投資物業

	人民幣千元
於2020年1月1日（經審核）	155,040
添置	4,160
出售	(3,454)
於損益確認的公平值變動淨額	(687)
於2020年6月30日（未經審核）	155,059

本集團竣工投資物業於2020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。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	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)
貿易應收款項	981,135	714,814
減：信貸虧損撥備	(62,855)	(56,570)
貿易應收款項總額	918,280	658,244
其他應收款項及預付款項：		
可退還按金	494,630	429,195
向員工墊款	81,432	74,810
向供應商預付款項	103,095	95,579
往年出售附屬公司應收代價	-	22,315
代表客戶就住宅及零售單位租賃協助服務應收款項	10,053	26,601
應收附屬公司前任股東款項	7,089	8,112
其他	91,412	95,141
	787,711	751,753
	1,705,991	1,409,997
分類為：		
非流動		
其他應收款項	4,972	5,900
流動		
貿易應收款項	918,280	658,244
其他應收款項及預付款項	782,739	745,853
	1,701,019	1,404,097
	1,705,991	1,409,997

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

11. 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:

	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	42,403	34,693
	918,280	658,244

減值評估詳情載於附註15。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

12. 應收貸款

	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)
提供定息貸款予：			
— 網上平台及社區相關服務公司	(a)	238,164	161,817
— 物業管理公司	(b)	35,579	63,907
		273,743	225,724
減：信貸虧損撥備		(16,974)	(16,250)
		256,769	209,474
分類為：			
非流動資產		35,781	7,858
流動資產		220,988	201,616
		256,769	209,474

附註：

- (a) 於2020年6月30日，本集團就資金供應人民幣238,164,000元（2019年12月31日：人民幣161,817,000元）與若干從事提供網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5%至18%（2019年12月31日：5%至18%），並將於2020年7月至2021年8月到期。

於2019年12月31日，於應收貸款中金額人民幣32,500,000元以於借款人的股權作抵押。於截至2020年6月30日止期間，股權抵押已於償還上述應收貸款後解除。於2020年6月30日，於應收貸款中金額人民幣20,000,000元（2019年12月31日：人民幣20,000,000元）以獨立第三方持有的物業及土地使用權作抵押。

於2020年6月30日，人民幣195,318,000元（2019年12月31日：人民幣161,817,000元）於一年內到期，並分類為流動資產，而人民幣27,399,000元（2019年12月31日：無）於一年後到期，並分類為非流動資產。

- (b) 於2020年6月30日，本集團已就資金供應人民幣35,579,000元（2019年12月31日：人民幣63,907,000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。該等貸款按年利率介乎10%至12%（2019年12月31日：10%至15%）計息，並將於2020年8月至2028年11月到期。

於2020年6月30日，人民幣25,670,000元（2019年12月31日：人民幣39,799,000元）於一年內到期，並分類為流動資產，而人民幣8,382,000元（2019年12月31日：人民幣7,858,000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15。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

13. 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

於報告期末，本集團有以下應收關連方的重大結餘：

	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)
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質及即期	287,662	177,029
貿易性質及即期	46,972	11,996
	334,634	189,025

應收同系附屬公司的貿易結餘獲授自發票發出日期起30至90日的信貸期。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

13. 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 (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結餘的賬齡分析如下:

	2020年 6月30日	2019年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
0至30日	2,257	1,235
31至90日	33,987	2,048
91至180日	3,264	2,041
181至365日	6,391	4,798
1年以上	1,073	1,874
	46,972	11,996

	2020年 6月30日	2019年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收附屬公司非控股股東款項		
非貿易性質及即期	88,184	94,956
應收關連方款項		
非貿易性質及即期	12,056	9,714
貿易性質及即期	1,193	54,597
	13,249	64,311

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

13. 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 (續)

應收一家關連方 (為花樣年控股的合營公司) 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結餘的賬齡分析如下:

	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30日	172	15,665
31至90日	500	22,278
90至181日	521	16,654
	1,193	54,597

	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)
應收聯營公司款項 非貿易性質及即期	17,479	19,275
應收合營公司款項 非貿易性質		
— 非即期	68,887	72,899
— 即期	292,516	196,661
	361,403	269,560

於2020年6月30日，應收一家合營公司的非即期款項人民幣68,887,000元 (2019年12月31日：人民幣72,899,000元) (當中已扣除信貸虧損撥備人民幣12,618,000元 (2019年：人民幣8,606,000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及分類為非流動資產。

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非貿易結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

減值評估詳情載於附註15。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

14. 代表住戶付款／收款

	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)
代表住戶付款		
— 按酬金制	904,236	855,111
— 按包幹制	199,985	192,708
— 按顧問服務安排	3,405	7,310
	1,107,626	1,055,129
減：信貸虧損撥備	(159,246)	(146,664)
	948,380	908,465
代表住戶收款		
— 按酬金制	47,776	71,630
— 按包幹制	261,108	329,764
— 按顧問服務安排	1,055	2,468
	309,939	403,862

減值評估詳情載於附註15。

15. 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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	6,285	6,294
— 代表住戶付款	12,582	22,929
— 合約資產	242	206
— 應收一間合營公司的款項	4,012	—
— 應收貸款	724	—
	23,845	29,429

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

15. 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（續）

截至2020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2019年12月31日止年度的年度財務報表所遵循的相同。

截至2020年6月30日止六個月，由於法律訴訟已告結束且未償還金額人民幣32,500,000元已悉數結清，本集團撥回應收貸款減值撥備人民幣16,250,000元（截至2019年6月30日止六個月：無），該貸款乃提供予一間從事網上平台及社區相關服務的公司。

於2020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。

16. 貿易及其他應付款項及應計款項

	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)
貿易應付款項	470,589	401,176
其他應付款項及應計款項：		
已收按金	266,566	304,464
應計員工成本	302,278	300,515
退休福利供款撥備	132,383	120,257
其他應付稅項	109,205	71,605
就收購附屬公司應付代價	6,285	20,287
代表網上平台商戶收款	4,082	4,419
應付租金	1,395	1,371
應付股息	61,853	-
其他應付款項及應計款項	64,374	63,761
	948,421	886,679
總計	1,419,010	1,287,855

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

16. 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：

	2020年 6月30日	2019年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	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
	470,589	401,176

17. 應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司、關連方及直接控股公司款項

於報告期末，本集團有以下應付關連方的重大結餘：

	2020年 6月30日	2019年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應付同系附屬公司款項		
非貿易性質	31,760	340,101
貿易性質	-	1,834
	31,760	341,935

應付同系附屬公司的貿易結餘指同系附屬公司就提供交付前服務及設備安裝服務的墊款。

於2019年12月31日，計入應付同系附屬公司的非貿易結餘人民幣1,708,000元指本集團同系附屬公司深圳市前海花樣年金融服務有限公司(「深圳前海」)授予本集團以供購買其設備的貸款。該等貸款按年利率16.53%計息，由本公司的附屬公司擔保。於2019年12月31日，根據協議條款，人民幣1,582,000元於一年內到期及分類為流動負債，而人民幣126,000元則於一年後到期及分類為非流動負債。於截至2020年6月30日止期間，上述貸款已悉數清償。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

17. 應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司、關連方及直接控股公司款項 (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)
應付同系附屬公司款項		
— 非即期	-	126
— 即期	31,760	341,809
	31,760	341,935
應付附屬公司非控股股東款項		
非貿易及即期	66,142	57,647
應付聯營公司款項		
非貿易及即期	24,739	9,744
應付合營公司款項		
非貿易及即期	38,189	36,234
應付關連方款項		
非貿易及即期	59,002	8,113
應付直接控股公司款項		
非貿易及即期	66,180	-

應付直接控股公司結餘指就截至2019年12月31日止年度的應付股息。

除上述應付深圳前海的款項外，餘下的應付上述同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司、關連方及直接控股公司的非貿易款項均無抵押、不計息及按要求的償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

18. 借款

	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)
有抵押銀行貸款	257,016	273,517
有抵押其他貸款	42,691	720,828
無抵押銀行貸款	229,250	220,935
無抵押其他貸款	820,500	825,000
	1,349,457	2,040,280
減：流動負債項下所示於一年內到期的款項	(828,957)	(752,576)
非流動負債項下所示款項	520,500	1,287,704

於本中期期間，本集團獲取新借款人民幣274,200,000元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣400,182,000元），並償還借款人民幣965,340,000元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣1,279,491,000元）。

新籌集借款以人民幣及港元計值，按介乎4.20%至6.96%（截至2019年6月30日止六個月：4.28%至10.00%）的年利率計息。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

19. 優先票據及公司債券

	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)
優先票據：		
2021年到期的2020年100百萬美元優先票據	712,150	-
公司債券：		
2020年到期的2017年人民幣150百萬元公司債券	155,993	149,786
	868,143	149,786

截至2020年6月30日止六個月，本公司發行本金額合共100,000,000美元的優先票據（「2021年到期的2020年優先票據」）。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2020年2月25日支付半年利息。優先票據將於2021年2月25日到期。

優先票據及公司債券於期內的變動載列如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日（經審核）	149,786
發行日期所得款項淨額	688,872
匯兌虧損	5,593
已確認實際利息	23,892
於2020年6月30日（未經審核）	868,143

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

20. 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2020年1月1日（經審核）	104,548
已確認實際利息	3,335
已付利息	(2,989)
償還本金	(34,500)
贖回2018年資產抵押證券	(36,000)
購回2018年資產抵押證券虧損	162
	34,556
於2020年6月30日（未經審核）	34,556

就報告目的作出的分析：

	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)
流動		
附帶可於一年內行使的認沽期權的賬面值	-	37,520
未附帶認沽期權並須於一年內償還的賬面值	29,431	49,963
	29,431	87,483
非流動	5,125	17,065
	34,556	104,548

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

21. 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		
2020年1月1日及2020年6月30日	50,000,000	5,000,000
已發行及繳足		
於2020年1月1日及2020年6月30日	1,422,746	142,275
		金額 人民幣千元
於簡明綜合財務報表列示為：		
於2020年6月30日（未經審核）		115,134
於2019年12月31日（經審核）		115,134

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

22. 購股權計劃

(a) 本公司

下表披露於本中中期期間董事、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2020年 1月1日 尚未行使 千份	期內失效 千份	期內行使 千份	於2020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 - 17/3/2019	366	-	-	366	
	2018年11月27日	27/11/2018 - 26/11/2019	934	-	-	934	
		27/11/2018 - 26/11/2020	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	4,087	(189)	-	3,898
29/9/2014 - 28/9/2015			8,458	(529)	-	7,929	
29/9/2014 - 28/9/2016			8,458	(529)	-	7,929	
29/9/2014 - 28/9/2017			4,253	(339)	-	3,914	
2015年4月30日		30/4/2015 - 29/4/2016	5,527	(630)	-	4,897	
		30/4/2015 - 29/4/2017	5,526	(630)	-	4,896	
		30/4/2015 - 29/4/2018	5,526	(630)	-	4,896	
2016年3月18日		18/3/2016 - 17/3/2017	5,968	(671)	-	5,297	
		18/3/2016 - 17/3/2018	5,968	(671)	-	5,297	
		18/3/2016 - 17/3/2019	5,966	(671)	-	5,295	
2018年11月27日		27/11/2018 - 26/11/2019	5,555	-	-	5,555	
		27/11/2018 - 26/11/2020	5,555	-	-	5,555	
		27/11/2018 - 26/11/2021	5,555	-	-	5,555	
				76,402	(5,489)	-	70,913
總計				84,473	(5,489)	-	78,984
加權平均行使價 (港元)			6.78			6.71	

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

22. 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3,349,000元 (截至2019年6月30日止六個月：人民幣6,707,000元)。

於本中期期間，本公司向僱員授出的5,489,000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2020年 1月1日 尚未行使 千份	期內失效 千份	期內行使 千份	於2020年 6月30日 尚未行使 千份
本公司董事	2011年8月29日	29/8/2011 – 28/8/2012	634	-	-	634
		29/8/2011 – 28/8/2013	1,268	-	-	1,268
		29/8/2011 – 28/8/2014	4,438	-	-	4,438
	2012年10月16日	16/10/2012 – 15/10/2013	844	-	-	844
		16/10/2012 – 15/10/2014	1,689	-	-	1,689
		16/10/2012 – 15/10/2015	5,911	-	-	5,911
			14,784	-	-	14,784
本集團僱員	2011年8月29日	29/8/2011 – 28/8/2012	100	-	(6)	94
		29/8/2011 – 28/8/2013	202	-	(11)	191
		29/8/2011 – 28/8/2014	704	-	(40)	664
	2012年10月16日	16/10/2012 – 15/10/2013	110	-	(2)	108
		16/10/2012 – 15/10/2014	221	-	(3)	218
		16/10/2012 – 15/10/2015	772	-	(12)	760
			2,109	-	(74)	2,035
總計			16,893	-	(74)	16,819

截至2020年及2019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產生任何開支。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

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

於2020年6月30日及2019年12月31日，股份獎勵計劃持有合共1,802,000股本公司股份，而就該等股份所支付的總代價人民幣6,795,000元自股東權益中扣除。

於截至2020年6月30日止六個月，受託人概無就股份獎勵計劃收購本公司股份，且概無股份獎勵予本集團僱員或顧問。

於截至2019年6月30日止六個月，本公司1,833,000股股份獎授予本集團合資格僱員或顧問，作為其表現及對本集團貢獻的嘉獎。於授出日期的獎勵股份公平值人民幣6,567,000元已確認為開支，而已付代價與獎勵股份公平值之間的差額人民幣129,000元已計入保留溢利。

24. 收購附屬公司

截至2019年6月30日止期間

所收購附屬公司名稱	成立／註冊		所收購 股本權益	代價 人民幣千元
	成立地點	收購日期		
北京達爾文國際酒店物業管理有限公司 （「北京達爾文」）	中國	2019年3月31日	51%	97,920
深圳市閑閑科技有限公司（「深圳閑閑」）	中國	2019年3月31日	72%	1,808

截至2019年6月30日止六個月，所有收購事項均自獨立第三方收購。

所收購附屬公司的主要業務為提供物業管理服務及增值服務，而收購事項的目的為擴展本集團物業管理服務及增值服務。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止期間 (續)

轉讓的代價

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
已付現金代價	9,438	1,808	11,246
過往年度已付按金	59,168	–	59,168
計入其他應付款項於一年內到期的應付代價	29,314	–	29,314
	97,920	1,808	99,728

收購相關成本並不重大，已於收購成本中剔除，並於截至2019年6月30日止期間內確認為開支，並計入簡明綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項下。

於收購日期所收購資產及所承擔負債如下：

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	383	9	392
於一間聯營公司的權益	842	–	842
無形資產	82,400	–	82,400
貿易應收款項	6,639	–	6,639
其他應收款項	5,448	292	5,740
銀行結餘及現金	31,241	–	31,241
合約負債	(18,644)	–	(18,644)
貿易應付款項	(4,702)	–	(4,702)
其他應付款項及應計款項	(12,072)	(622)	(12,694)
代表住戶收款	(5,820)	–	(5,820)
應付附屬公司非控股股東款項	(3,315)	–	(3,315)
遞延稅項負債	(20,600)	–	(20,600)
	61,800	(321)	61,479

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止期間 (續)

截至2019年6月30日止六個月，所收購貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣12,379,000元，與合約總金額相若，並預期將取得重大合約現金流。

在業務合併中收購的無形資產的公平值由一間獨立估值師透過應用收入法估計。該方法估計物業管理合約與被收購方客戶關係所帶來的未來經濟利益及成本。考慮到損耗率、增長率及貼現率，從而預測在預期存活期內的經濟效益及相關成本。

收購產生的商譽

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
轉讓的代價	97,920	1,808	99,728
加：非控股權益	30,282	—	30,282
減：已收購的可識別資產／負債淨值的公平值	(61,800)	321	(61,479)
收購產生的商譽	66,402	2,129	68,531

收購相關附屬公司產生的非控股權益乃參考於收購日期被收購方的可識別資產／負債淨值的比例計量。

截至2019年6月30日止六個月，商譽產生自收購附屬公司，此乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併實際支付的代價包括預計協同效應的好處、收益增長、未來市場發展及業務的集合勞動力相關的款額。

物業管理服務項下有關收購附屬公司的無形資產人民幣82,400,000元已獲本集團確認。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅之用。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止期間 (續)

收購產生的淨現金流入

人民幣千元

已付現金代價	(11,246)
已收購的銀行結餘及現金	31,241
	<hr/>
	19,995

收購對本集團業績造成的影響

自收購日期起至截至2019年6月30日止六個月結束止由被收購方產生並計入本集團的額外業務應佔收益及溢利如下：

人民幣千元

收益	34,795
期內溢利	4,498
	<hr/>

倘上述收購於2019年1月1日完成，本集團於截至2019年6月30日止六個月的總收益及溢利將如下：

人民幣千元

收益	1,896,246
期內溢利	237,293
	<hr/>

備考資料僅供說明，不一定為本集團於截至2019年6月30日止六個月實際原應達致的收益及經營業績（倘收購於2019年1月1日完成）的指標，亦不旨在作為未來業績的預測。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

25. 資本及其他承擔

	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)
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	34,302
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	44,793	26,672

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2020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
	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)		
按公平值計入損益的				
金融資產				
— 可換股債券	—	3,000	第3級	市場法—估值的主要不可觀察輸入數據為從事類似業務公司近期交易的估計價格及預期未來財務表現。
指定為按公平值計入其他	119,555	121,735	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。
全面收益的權益工具				

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	2020年6月30日		2019年12月31日	
		賬面值	公平值	賬面值	公平值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)		(經審核)	
優先票據	第1級	712,150	721,749	不適用	不適用
非上市公司債券	第3級	155,993	157,314	149,786	152,666
已發行資產抵押證券	第3級	34,556	34,854	104,548	108,022

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
交付前服務收入		
同系附屬公司	4,698	29
顧問服務收入		
一間同系附屬公司的聯營公司	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	16,478
一間合營公司	5,496	5,660
一間聯營公司	242	229
工程服務收入		
同系附屬公司	41,576	8,426
一間同系附屬公司的聯營公司	910	-
聯營公司	-	98
其他增值服務		
同系附屬公司	209	4
一間由本公司董事潘軍先生控制的實體	-	1,358
利息開支		
一間同系附屬公司	62	316

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

27. 關連方披露 (續)

(b) 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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	8,131	7,109
退休後福利	143	183
以股份支付的款項開支	593	1,386
	8,867	8,678

(c) 主要管理人員薪酬

於2019年12月31日，本公司若干董事向銀行提供聯合擔保，以抵押本集團總值人民幣60,799,000元的銀行借款。截至2020年6月30日止期間，擔保已於償還上述銀行借款後解除。



中華人民共和國公司總部

中國廣東省深圳市龍華區民治街道梅龍路與民旺路交界處
七星商業廣場寫字樓B1203-09

郵編：518000 傳真：86-755-33930881

Tel: 1010-1778 [Http://gw.colourlife.com](http://gw.colourlife.com)