



彩生活服務集團有限公司

股票代碼：1778

破曉 · 煥新



2022 中期報告

# 目錄

公司資料	2
榮譽及獎項	3
主席報告	5
管理層討論及分析	9
業務概覽	14
回顧及分析	18
企業管治及其他資料	25
簡明綜合損益及其他全面收益表	32
簡明綜合財務狀況表	34
簡明綜合權益變動表	36
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合財務報表附註	40

## 公司 資料

### 董事會

#### 執行董事

潘軍先生 (主席)

劉宏才先生

楊瀾女士 (首席財務官)

#### 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

許新民先生

朱武祥先生

李恩輝先生

### 審核委員會

李恩輝先生 (主席)

許新民先生

朱武祥先生

### 薪酬委員會

朱武祥先生 (主席)

許新民先生

李恩輝先生

### 提名委員會

潘軍先生 (主席)

許新民先生

朱武祥先生

### 公司秘書

楊利女士

### 授權代表

楊瀾女士

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

中環干諾道中64號

中華廠商會大廈21樓

### 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

上會栢誠會計師事務所有限公司

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

17M樓

### 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

# 榮譽 及獎項

1. 2022年1月，彩生活服务集團有限公司獲智通財經、同花順財經「最佳物業公司」獎項。



2. 2022年4月，彩生活服务集團有限公司獲觀點指數研究院「2022物業服務企業卓越表現」獎項。



3. 2022年4月，彩之雲獲中國指數研究院「2022中國物業社區零售運營領先企業」獎項。



4. 2022年4月，彩生活服务集團有限公司獲中國指數研究院「2022中國物業科技賦能領先企業」獎項。

5. 2022年4月，彩生活服务集團有限公司獲中國指數研究院「2022中國物業服務百強企業」獎項。



# 榮譽 及獎項



6. 2022年4月，彩生活服務集團有限公司獲中國指數研究院「2022中國互聯網社區運營領先企業」獎項。

2021年 物業品牌影響力(MBI) 100強榜單		
1	碧桂园服务	617.92 住宅物业、商业物业、城市服务
2	万科物业	605.00 住宅物业、商业物业、智慧社区服务
3	物东方	583.33 住宅物业
4	中润物业	562.34 住宅物业、商业物业、市政物业
5	保利物业	553.81 住宅物业、商业物业、学校物业、医院物业
6	融创服务	530.73 住宅物业、商业物业
7	世联服务	516.72 住宅物业、学校物业、医院物业、市政物业
8	第一太平戴维斯	482.51 住宅物业、商业物业、工业物业
9	绿城服务	480.48 住宅物业、商业物业、学校物业、市政物业
10	宝龙物业	477.08 住宅物业、商业物业、医院物业

7. 2022年4月，彩生活在由邁點研究院公示的「2021年物業品牌影響力100強榜單」中位列第三。



8. 2022年5月，彩生活獲中國指數研究院「2022中國物業上市公司社區增值服務TOP10」獎項。



9. 2022年5月，彩生活服務集團有限公司獲中國指數研究院「2022中國物業服務ESG發展優秀企業」獎項。



10. 2022年5月，彩生活獲鳳凰網廣東「年度創新品牌」獎項。

尊敬的各位股東：

2022年上半年，中國多地新冠疫情嚴峻，國際政治及經濟形勢複雜，給各行各業發展帶來不小的挑戰。彩生活憑藉20載風雨歷程中積累的底蘊與寶貴經驗，從服務社區到參與社會治理，主動承擔起越來越多的社會公共服務職能。面對疫情，彩生活築起抗擊疫情長城，防止疫情的擴散和蔓延，維護業主的身體健康和生命安全，同時通過社區服務平台，為業主提供蔬菜生鮮配送、口罩等防疫物資配送服務，以實際行動守護社區。

截至2022年6月30日止，本集團實現主營業務收入人民幣635.3百萬元，歸屬於股東的淨利潤為人民幣16.8百萬元。截至2022年6月底，彩生活的合約管理總建築面積為4.15億平方米，為2,186個社區提供服務，遍佈全國121個城市，為超過800萬業主提供服務。

### 戰略定位緊扣政策，高質發展大有可為

2022年1月，國務院辦公廳印發了《「十四五」城鄉社區服務體系建設規劃》的通知，檔中提到要加快社區服務數位化建設，更加突出城鄉社區服務體系技術支撐；引導社會力量發展社會育托、養老等服務業態；鼓勵發展社區物業、維修、家政、餐飲、零售等生活性服務業；推動社區物業設備設施、安防等智能化改造升級。

該通知一系列倡議為物業管理行業的智慧化轉型升級提供更多的應用場景和改良方向。物業管理行業是勞動密集型行業，人力成本在其總營業成本中份額較大。當下人力成本持續攀升是各行各業都面臨著的共同難題，物業管理企業面臨更大壓力。通過在業務中融入數位化、科技化、智慧化等智能系統和智能設備賦能發展，這種發展趨勢也契合了彩生活一直以來業務的發展思路。

物業管理業務的核心競爭力是服務效率的提升。特別是當前，面對管理費提升難度大、勞動力成本攀升的情況下，打造一套提升客戶滿意度的高效解決方案，將成為企業安身立命之本。基於多年的自主研發及持續探索，彩生活搭建了強大的「物業數位化管控平台」，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修等工單化作業體系，以及包含投訴、報修、停車、繳費等的客服平台，通過對物業管理服務全流程進一步的細化拆分，提升本集團的工作效率。

## 主席 報告

為提高工作效率，節省人力成本，彩生活圍繞創新型系統建設，研發並上線彩生活數位化員工，目前已上崗6名數字化員工，實現7個業務場景工作智能化、自動化流轉，通過運行對比分析，在這些場景中數位化員工比普通員工減少90%的工作時長，數據准確性可以達到99.99%。一個數位化員工可以完成3個員工3天的工作量，在某些範圍更大的工作場景中，一個數位化員工甚至能完成6-10個普通員工的工作量。

2022年，本集團針對專案合規管理、消防安全管理、環境衛生管理、諮詢安全管理、企業安全生產管理體系發佈15則管理規章制度，共計475條細則，使得服務標準更全面細緻及貼合管理要求。為提升服務品質，規避各級經營管理風險，本集團搭建了「海陸空」三維管控體系，對專案進行風險評價及紅黃燈亮燈預警。

上半年，本集團在2022年觀點物業大會暨中國物業服務卓越榜頒獎典禮上，榮獲「2022年物業服務行業企業卓越表現」。在2022年中國物業服務百強企業研究成果發佈會上，本集團榮獲「2022年中國物業百強企業」、「2022年中國物業社區零售運營領先企業」、「2022年中國物業科技賦能領先企業」、「2022年中國互聯網社區運營領先企業」等多項大獎。在2022年中國房地產上市公司研究成果發佈會上榮獲「2022年中國物業上市公司社區增值服務TOP10」、「2022年中國物業服務ESG發展優秀企業」。彩生活以行動彰顯品牌態度，用品質凸顯品牌精度。

### 內生潛力強勁釋放，多元賽道全面開花

近年來移動互聯網技術快速發展，彩生活順勢而為，圍繞業主在衣食住行等方面的需求積極創新增值業務，讓更多的資源和福利回歸業主。

如推出了家財險、燃氣險、電動自行車險等保險產品的花樣保，洞察到了社區業主日常生活中高頻率使用場景中存在的潛在風險，創新性地打造出相應的產品，為業主提供多樣化、差異化服務，提高社區保險服務品質。

本集團曾探索出多種基於社區場景的創新商業模式，以尋找合適彩生活的發展之路。在6月，本集團聯手供應鏈龍頭企業怡亞通星鏈打造了社區線上購物平台——彩優選，平台涵蓋糧油、日用百貨、農副產品、生鮮等全品類精選商品，以優惠實在的價格把優質產品從田間地頭、生產車間直達送到業主手中。除了提供全品類產品滿足人們日常所需，平台還開闢了助農專區，打通鄉村和城市之間的管道，推進鄉村經濟振興之餘，把新鮮、優質、實惠的農副特產送到每一個彩生活業主的餐桌上。此外，彩優選還在社區招募業主成為社區團長，為其提供零成本、輕創業的機會，備貨、物流、配送及售後等工作均由平台承擔。我們相信，企業要不斷發展並保持勃勃生機，必須步履不停，時刻敏感，持續創新，探尋未來更多可能。

## 人文服務持續升維，紅色引擎啟動動能

深耕二十載，我們越來越意識到，紮根社區基層服務是企業賴以生存的核心。在基礎業務上，我們逐漸實現從管理物到服務人的改變，綜合配套設施等硬體為業主提供基本保障和基礎，同時提升服務意識，繼續以「溫度社區為核心」，基於業主視角，將溫度和情感融入服務中。

例如，本集團打破常規，在今年315消費者權益日期間推出「你投訴我買單」活動，直面全國服務專案的社區業主的投訴，並積極解決，在8天的活動期間內，處理2,359單有效投訴，平均5分鐘處理一單。本集團通過此活動希望能借機讓每一位物業人員回歸初心，用自身百分百的行動換業主百分百的滿意，攜手業主共創家園新風貌。高考在即，本集團聯手齊心集團開展高考助力活動，為高考學子送上文具包，拍攝宣傳片、張貼靜音倡議書為考試營造安靜環境。

6月，本集團推出了專屬彩生活業主的IP活動——彩誕節，以「真、惠、彩」三大系列活動為主線，邀請業主參觀物業工作場景，並當面接受業主們的意見和建議；為業主送小米、廚房用品的惠民活動；舉辦的「多彩芳鄰節」，涵蓋老青少人群的系列社區體驗式互動。截至上半年，本集團共策劃大型社群活動10場，活動開展1,883場次，覆蓋業主人數100萬+。

今年是本集團成立20周年，在此之際，彩生活推出品牌IP形象——卡樂，作為送給所有業主的驚喜之禮。卡樂作為彩生活的代言人，寓意著守夜人、吹哨人的角色，承載著鏈接彩生活與業主之間溝通橋樑的重任，肩負著不斷學習和探索更多元化物業服務的使命，寄託著彩生活「把社區服務做到家」的品牌理念。



# 主席 報告

彩生活始終堅持黨建引領，做政府的物業做業主的物業，把物業服務企業打造成黨組織服務群眾的重要平台，積極推進「紅色物業」融入社區治理工作，解決業主問題，為社區環境及社區生活帶來積極改變，彩生活全國成立了44個黨支部，截止至6月底共開展了49場次黨建學習及黨建活動，不斷提高社區基層黨建工作品質和水準，全面激發基層活力，提升居民生活品質。

## 市場聚焦區域發力，人才強軍擎畫新篇

持續三年的疫情考驗和資本追捧，對物業企業帶來了極大的挑戰，同時也伴隨著機遇。專業實力和靈活的市場應變能力影響著物企能否在眼前的驚濤駭浪中穩定持續發展。發展思維決定了企業的發展潛力，為了市場的穩定發展，彩生活大刀闊斧對市場策略進行調整，集中資源及人才力量進行排兵佈陣，聚焦區域，著力一線，由負責人作為領頭羊親自掛帥開展市場業務，以各區域為基點，以點帶面，輻射全國，實現全面可持續發展。

## 未來展望

大浪淘沙，沉者為金。彩生活堅定長期主義發展戰略，堅守高品質服務的發展之基，堅持有品質的規模發展，開展具有長期價值的創新業務，以清晰的戰略定力和執行力穩健經營，在多輪驅動的軌道上篤行致遠，市場開拓業績增速亮眼。

未來，彩生活將穩步推進規模拓展，外鏈優質資源，聚焦協同產業鏈上下游，構築多元的社區增值生態圈；利用數位化科技賦能，打造溫暖幸福社區；加強人才梯隊建設，精準賦能強化人才培養；沉澱複盤發展經驗，把優化產品服務和改善人民生活品質結合起來；緊扣國家政策導向，將高質量發展深刻在企業經營發展脈絡中。

在充滿機遇、挑戰與變革的時代，彩生活將積極探索和思考新盈利模式之路，為股東創造長遠價值，為客戶提供優質的產品和服務，為員工提供廣泛的發展空間，為社會承擔應盡的責任，做人民的物業，做政府的物業！

## 業務模式

本集團為中國馳名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，搭建線下及在線服務平台，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的同時，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，為業主提供高質量的物業管理服務。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，本集團在原有「北斗七星」基礎上新增了客戶服務平台，升級為「物業數字化管控平台」，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修板塊工單化作業體系，及包含投訴、報修、停車、繳費、裝修等的客訴平台。通過對物業管理服務全流程的細化拆分，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。通過積極舉辦各類社區活動，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，最終目的是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環境氛圍，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在線平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的在線平台化，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也加深了社區業主與本集團在線平台的聯繫。此外，本集團根據社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，一方面確保線下社區的基礎服務質量，另一方面也可高效了解社區業主的所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在在線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。

## 管理層討論 及分析

### 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與外拓能力。截至2022年6月30日，本集團的合約管理總建築面積達到415.32百萬平方米，對應的社區數量達到2,186個。其中，於2022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223.14百萬平方米。

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與，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。且本集團對在線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。以及本集團聯手供應鏈龍頭企業怡亞通星鏈打造社區線上購物平台一彩優選，為業主提供全品類商品服務、輕創業平台。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2022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：



## 東北地區

- 1葫蘆島市
- 2鐵嶺市

## 華北地區

- 3包頭市
- 4保定市
- 5北京市
- 6滄州市
- 7承德市
- 8秦皇島市
- 9石家莊市
- 10太原市
- 11天津市
- 12邢臺市

## 華東地區

- 13常熟市
- 14東營市
- 15福州市
- 16撫州市
- 17阜陽市
- 18贛州市
- 19高郵市
- 20杭州市
- 21淮安市
- 22吉安市
- 23濟南市
- 24濟寧市

- 25嘉興市
- 26江陰市
- 27景德鎮
- 28九江市
- 29句容市
- 30昆山市
- 31臨沂市
- 32龍岩市
- 33南昌市
- 34南京市
- 35南通市
- 36泉州市
- 37三明市
- 38廈門市
- 39上海市
- 40上饒市
- 41蘇州市
- 42宿遷市
- 43泰安市
- 44泰州市
- 45無錫市
- 46新餘市
- 47徐州市
- 48煙臺市
- 49鹽城市
- 50宜春市
- 51鷹潭市
- 52棗莊市
- 53漳州市
- 54鎮江市
- 55常州市

## 華南地區

- 56北海市
- 57崇左市
- 58東莞市
- 59佛山市
- 60廣州市
- 61貴港市
- 62桂林市
- 63海口市
- 64河源市
- 65惠州市
- 66柳州市
- 67南寧市
- 68清遠市
- 69汕頭市
- 70韶關市
- 71陽江市
- 72肇慶市
- 73中山市
- 74珠海市

## 華中地區

- 75安陽市
- 76郴州市
- 77鄂州市
- 78恩施州
- 79黃岡市
- 80黃石市
- 81荊州市
- 82瀏陽市

## 83婁底市

- 84南陽市
- 85邵陽市
- 86十堰市
- 87隨州市
- 88蕪湖市
- 89武漢市
- 90湘潭市
- 91襄陽市
- 92宜昌市
- 93益陽市
- 94岳陽市
- 95張家界市
- 96長沙市
- 97鄭州市
- 98株洲市

## 深圳

- 99深圳市

## 西北地區

- 100寶雞市
- 101蘭州市
- 102西安市
- 103咸陽市
- 104銀川市
- 105榆林市

## 西南地區

- 106安寧市
- 107成都市
- 108大理市
- 109德陽市
- 110都勻市
- 111廣安市
- 112廣元市
- 113貴陽市
- 114昆明市
- 115綿陽市
- 116內江市
- 117黔南州
- 118清鎮市
- 119重慶市
- 120資陽市
- 121遵義市

## 管理層討論 及分析

於2022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2022年6月30日				於2021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	4,847	95	350	3	4,874	97	582	14
華南(不包括深圳)	71,438	465	383	1	72,252	471	665	2
華東	95,927	716	2,312	5	94,741	717	2,535	7
西南	77,896	292	240	1	78,822	292	858	2
東北	12,191	62	-	-	12,476	64	278	1
西北	12,945	66	-	-	12,775	66	3,506	2
華北	24,007	89	150	2	23,758	89	150	2
華中	112,633	389	-	-	114,921	393	300	1
總計 <sup>(1)</sup>	411,884	2,174	3,435	12	414,619	2,189	8,874	31

附註：

(1) 於2022年6月30日，本集團合約管理總建築面積達到415.32百萬平方米。

# 管理層討論 及分析

截至2022年6月30日，本集團管理2,174個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為411.88百萬平方米，並與12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3.44百萬平方米。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2022年6月30日				於2021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	414,619	2,189	8,874	31	551,658	2,797	11,727	44
新委任 <sup>(1)</sup>	4,426	36	-	-	6,305	42	130	1
收購 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	1,015	15	-	-
終止 <sup>(3)</sup>	(7,161)	(51)	(5,439)	(19)	(144,359)	(665)	(2,983)	(14)
年末	411,884	2,174	3,435	12	414,619	2,189	8,874	31

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。

## 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)以包干制為社區提供服務；(ii)以酬金制為社區提供服務；(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)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2022年6月30日，本集團聘用超過28,121駐場人員（包括本集團僱用的員工及分包自第三方的員工）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干制管理的社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2022年6月30日		於2021年12月31日	
	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包干制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包干制 (人民幣/ 平方米/月)
深圳	<b>0.4-11.4</b>	<b>1.8-16.9</b>	0.4-11.4	1.8-16.9
華南(不包括深圳)	<b>0.5-6</b>	<b>0.7-16.9</b>	0.5-5.9	0.7-16.9
華東	<b>0.4-17.0</b>	<b>1.1-16.0</b>	0.4-17.0	1.1-16.0
西南	<b>0.5-6.1</b>	<b>0.3-25.0</b>	0.5-6.1	0.3-25.0
東北	<b>0.4-3.3</b>	<b>2.0-18.0</b>	0.4-3.3	2.0-18.0
西北	<b>0.5-4.0</b>	<b>1.4-22.7</b>	0.5-4.0	1.4-22.7
華北	<b>0.7-5.5</b>	<b>1.2-25.0</b>	0.7-5.5	1.2-25.0
華中	<b>0.6-5.3</b>	<b>0.9-16.9</b>	0.6-5.3	0.9-16.9

物業管理服務，主要包括：(i)以包干制為社區提供服務；(ii)以酬金制為社區提供服務；(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

### **按包干制物業管理服務**

根據包干制，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。

### **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。

### **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社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社區提供增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。

### **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在線+線下服務體系。本集團聘請客戶經理與社區管家等駐場員工，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社區住戶的深度了解，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。



## 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在線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「物業數字化管控平台」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、提升效率和服務質量。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實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；(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2021年同期的約人民幣1,792.2百萬元減少64.6%至約人民幣635.3百萬元，乃由於2021年下半年出售主要附屬公司所致。

	截至6月30日止六個月					
	2022年		2021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
<b>收益</b>						
物業管理服務	585,961	92.2%	1,612,870	90.0%	(1,026,909)	(63.7%)
增值服務	43,098	6.8%	145,215	8.1%	(102,117)	(70.3%)
工程服務	6,264	1.0%	34,117	1.9%	(27,853)	(81.6%)
<b>總收益</b>	<b>635,323</b>	<b>100.0%</b>	1,792,202	100.0%	(1,156,879)	(64.6%)

#### 物業管理服務

於本期間，物業管理服務收益由2021年同期的約人民幣1,612.9百萬元下降約63.7%至本期間的約人民幣586.0百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至6月30日止六個月					
	2022年		2021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
<b>收益</b>						
按包干制計算的物業管理服務收費	519,575	81.8%	1,501,578	83.8%	(982,003)	(65.4%)
交付前服務	3,395	0.5%	18,062	1.0%	(14,667)	(81.2%)
按酬金制計算的物業管理服務收費	59,781	9.4%	90,528	5.0%	(30,747)	(34.0%)
物業管理顧問服務費	3,210	0.5%	2,702	0.2%	508	18.8%
<b>物業管理服務費總額</b>	<b>585,961</b>	<b>92.2%</b>	1,612,870	90.0%	(1,026,909)	(63.7%)

# 管理層討論 及分析

物業管理服務收益較2021年同期大幅減少：

- (a) 按包干制及酬金制提供物業管理服務的收益減少分別約人民幣982.0百萬元及約人民幣30.7百萬元；
- (b) 交付前服務收益減少約人民幣14.7百萬元。

物業管理服務收益減少主要因為本集團於2021年下半年出售主要附屬公司。

## 增值服務

於本期間，增值服務收益由2021年的同期約人民幣145.2百萬元減至約人民幣43.1百萬元，減幅為70.3%。增值服務收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月					
	2022年		2021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
<b>收益</b>						
網上推廣服務	<b>26,615</b>	<b>4.2%</b>	39,400	2.2%	(12,785)	(32.4%)
銷售及租賃協助	<b>11,078</b>	<b>1.7%</b>	86,318	4.8%	(75,240)	(87.2%)
其他增值服務	<b>5,405</b>	<b>0.9%</b>	19,497	1.1%	(14,092)	(72.3%)
<b>增值服務費總額</b>	<b>43,098</b>	<b>6.8%</b>	145,215	8.1%	(102,117)	(70.3%)

增值服務收益較2021年同期大幅減少：

- (a) 線上推廣服務收益減少人民幣12.8百萬元；
- (b) 銷售及租賃協助收益減少人民幣75.2百萬元；及
- (c) 其他增值服務收益減少人民幣14.1百萬元。

增值服務收益減少主要因為本集團於2021年下半年出售主要附屬公司。

## 管理層討論 及分析

### 工程服務

於本期間，工程服務收益約人民幣6.3百萬元較2021年同期減少約人民幣27.8百萬元，減幅為81.6%。工程服務收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月					
	2022年		2021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
<b>收益</b>						
設備安裝服務費	1,158	0.2%	18,196	1.0%	(17,038)	(93.6%)
維修及保養服務費	45	0.01%	8,848	0.5%	(8,803)	(99.5%)
節能服務費	5,061	0.8%	7,073	0.4%	(2,012)	(28.4%)
<b>工程服務費總額</b>	<b>6,264</b>	<b>1.0%</b>	<b>34,117</b>	<b>1.9%</b>	<b>(27,853)</b>	<b>(81.6%)</b>

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17.0百萬元，主要由於受地產行業影響導致智能改進服務相應減少；
- (b) 維修及保養服務本期收益減少約人民幣8.8百萬元，主要由於2021年下半年處置主要附屬公司；
- (c) 節能服務本期收益減少約為人民幣2.0百萬元。

### 服務成本

服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本（主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電線、管道及其他）、公用設施成本、折舊與攤銷、租金成本及其他。於本期間，服務成本約為人民幣448.0百萬元，較2021年同期的約人民幣1,208.3百萬元減少約人民幣760.3百萬元或約62.9%。服務成本減少與收益降幅相若。

### 毛利及毛利率

本期間內，整體毛利為約人民幣187.3百萬元，較2021年同期約人民幣583.9百萬元減少約67.9%。

本期間內的整體毛利率為29.5%，較2021年同期的32.6%有所下降。

#### (i) 物業管理服務

本期間內，物業管理服務的毛利為約人民幣147.6百萬元，較2021年同期的約人民幣448.1百萬元減少約67.1%或人民幣300.5百萬元。毛利率由2021年同期的27.8%下降至本期間內的25.2%。

#### (ii) 增值服務

本期間內，增值服務的毛利為約人民幣36.7百萬元，較2021年同期的約人民幣127.1百萬元減少約71.1%。毛利率由2021年同期的87.5%下降至本期間內的85.1%。

#### (iii) 工程服務

本期間內，工程服務的毛利為約人民幣3.0百萬元，較2021年同期的約人民幣8.8百萬元減少65.9%，主要由於本集團2021年下半年出售主要附屬公司。

### 其他盈利及虧損

本期間內，本集團錄得其他虧損約人民幣5.7百萬元，而2021年同期為盈利約人民幣14.2百萬元。該變動主要由於本期間匯兌收益減少約人民幣16.1百萬元。

### 其他收益

本期間內，本集團的其他收益約為人民幣13.7百萬元，較2021年同期約人民幣26.0百萬元減少約47.3%。其他收益減少主要由於本期間增值稅返還減少約人民幣11.3百萬元。

## 管理層討論 及分析

### 銷售及分銷開支

本期間內，本集團銷售及分銷開支約人民幣3.9百萬元，較2021年同期約人民幣15.5百萬元減少74.8%。該減少主要由於本期業務開展減少，導致與之相關的銷售及分銷開支減少。

### 行政開支

本集團行政開支由2021年同期約人民幣188.5百萬元減少約50.4%至本期間約人民幣93.5百萬元，主要由於本集團2021年下半年出售主要附屬公司。

### 按酬金制向住宅社區支收的開支

本期間內，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支約人民幣14.3百萬元，較2021年同期約人民幣34.7百萬元減少約58.8%。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。

### 融資成本

本期間內，本集團的融資成本約人民幣4.0百萬元，較2021年同期約人民幣96.4百萬元大幅減少約95.9%。

### 所得稅開支

本集團所得稅開支由2021年同期約人民幣93.1百萬元減少至本期內的約人民幣8.8百萬元。

### 無形資產

於2022年06月30日，本集團所持有無形資產的賬面值為約人民幣2.1百萬元（2021年12月31日：約人民幣9.8百萬元），減少為無形資產攤銷所致。

### 商譽

於2022年6月30日及2021年12月31日，商譽的賬面值保持為人民幣886.3百萬元。

### 銀行結餘及現金

於2022年6月30日，本集團的現金結餘總額為約人民幣519.5百萬元（2021年12月31日：約人民幣600.1百萬元）。

### 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收取的管理及服務收入。

於2022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人民幣604.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣497.9百萬元增加21.4%。主要原因為：受物業管理行業季節性的影響，未結算物業管理費下半年的回款情況一般較上半年理想，導致未結算物業管理費增加。

其他應收款項及預付款項由2021年12月31日約人民幣1,599.7百萬元增加約人民幣237.2百萬元至2022年6月30日約人民幣1,836.9百萬元。其他應收款項及預付款項增加主要為應收股權處置款及支付車位業務押金。

### 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) 於2022年6月30日，貿易應付款項為約人民幣350.6百萬元（2021年12月31日：人民幣190.2百萬元）。
- (2) 於2022年6月30日，其他應付款項及應計款項為約人民幣122.2百萬元（2021年12月31日：約人民幣118.5百萬元）。

### 股本

於2022年6月30日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2021年12月31日：約1,487,526,000股），股本約人民幣120.8百萬元（2021年12月31日：約人民幣120.8百萬元）。



## 管理層討論 及分析

### 現金狀況

於2022年6月30日，本集團的現金總額為約人民幣541.0百萬元（2021年12月31日：約人民幣664.4百萬元），其中約人民幣21.6百萬元（2021年12月31日：約人民幣64.3百萬元）限制用途。

財務狀況持續穩健。於2022年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為3.0倍（2021年12月31日：約3.0倍）。

### 借款及本集團資產抵押

於2022年6月30日，本集團有銀行及其他借款約人民幣100.0百萬元（2021年12月31日：約人民幣184.8百萬元）。其中約人民幣80.0百萬元的借款由若干附屬公司股權進行抵押，約人民幣20.0百萬元由本集團實用新型專利進行質押及若干附屬公司進行擔保。

### 資本負債淨比率

資本負債淨比率由債務淨額（即借款總額減銀行結餘及現金以及受限制銀行存款）除以權益總額計量。於2022年6月30日，銀行結餘及現金以及受限制銀行存款總額為人民幣541.0百萬元，大於有息負債總額人民幣100.0百萬元，故於2022年6月30日並無呈列資產負債淨比率。於2021年12月31日亦無資產負債淨比率。

### 匯兌風險

本集團主要於中國經營業務，並無任何其他重大直接外匯波動風險。

於本期間，本集團錄得外匯虧損淨額約人民幣1.1百萬元。

### 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，撇除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有10,853名僱員（2021年12月31日：約10,568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。

董事會現由三名執行董事、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。

譚振雄先生於2021年11月12日辭任本公司獨立非執行董事。於譚振雄先生辭任後，本公司未能遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會至少三分之一）的規定。誠如本公司日期為2023年6月14日、2023年6月21日及2023年6月23日之公告所披露，於董事會組成變動後，本公司已重新遵守上述規定。除上文所披露者外，於截至2022年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載之全部守則條文。

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2022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，成員包括許新民先生、朱武祥先生及李恩輝先生（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。

### 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三名獨立非執行董事包括許新民先生、朱武祥先生（薪酬委員會主席）及李恩輝先生組成。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一名執行董事潘軍先生（提名委員會主席）以及兩名獨立非執行董事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2022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2022年 6月30日 的結餘	附註
			於2022年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷 / 失效		
<b>董事</b>								
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)	
劉宏才先生	2014年9月29日	6.66	450	-	-	-	450 (1)	
			300	-	-	-	300 (2)	
	2015年4月30日	11.00	168,400	-	-	-	168,400 (3)	
	2016年3月18日	5.764	122,000	-	-	-	122,000 (4)	
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			2,756,590	-	-	-	2,756,590	
<b>本集團僱員</b>								
	2014年9月29日	6.66	6,470,200	-	-	(176,650)	6,293,550 (1)	
			7,871,174	-	-	(497,650)	7,373,524 (2)&(5)	
	2015年4月30日	11.00	10,537,485	-	-	(303,500)	10,233,985 (3)	
	2016年3月18日	5.764	11,463,600	-	-	(214,000)	11,249,600 (4)	
	2018年11月27日	4.11	16,864,720	-	-	(200,000)	16,664,720 (6)	
小計			53,207,179	-	-	1,391,800	51,815,379	
<b>總計</b>			<b>55,963,769</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,391,800</b>	<b>54,571,969</b>	

## 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) 向曾李青先生(於2015年4月21日辭任非執行董事)授出的150,000份購股權的行使期已由董事會酌情延展。
- (6) 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

於截至2022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2022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2022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2022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 <sup>(1)</sup>	1,755,440	0.12%
朱國剛先生	實益擁有人	21,000	-	21,000	0.00%
劉宏才先生	實益擁有人	-	291,150 <sup>(1)</sup>	291,150	0.00%
許新民先生	實益擁有人	-	710,000 <sup>(1)</sup>	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2022年6月30日，本公司已發行股份總數為1,487,525,754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 <sup>(1)</sup>	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% <sup>(2)</sup>
	Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」)	受控法團的權益	20股股份	20% <sup>(3)</sup>
朱國剛先生	花樣年控股	實益擁有人	560,000 <sup>(1)</sup>	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2022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 <sup>(2)</sup>	1,013,643,318 (L) <sup>(1)</sup>	68.14%
Ice Apex	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	1,013,643,318 (L) <sup>(1)</sup>	68.14%
Fantasy Pearl	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	1,011,340,522 (L) <sup>(1)</sup>	67.99%
	實益擁有人	2,302,796 (L) <sup>(1)</sup>	0.15%
花樣年控股	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	780,104,676 (L) <sup>(1)</sup>	52.44%
Splendid Fortune Enterprise Limited (「Splendid Fortune」)	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	231,235,846 (L)	15.54%

附註：

(L) — 好倉，(S) — 淡倉

(1) 該等股份包括(i)花樣年控股持有之780,104,676股股份；(ii)由Fantasy Pearl實益擁有之2,302,796股股份及(iii)由Splendid Fortune實益擁有之231,235,846股股份。

(2) Fantasy Pearl分別擁有花樣年控股及Splendid Fortune 57.41%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。

除上文所披露者外，於2022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 損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
服務收益	3	<b>635,323</b>	1,792,202
服務成本		<b>(448,014)</b>	(1,208,263)
毛利		<b>187,309</b>	583,939
其他收入		<b>13,705</b>	26,012
其他收益及虧損		<b>(5,660)</b>	14,233
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	18	<b>(77,726)</b>	(13,319)
銷售及分銷開支		<b>(3,903)</b>	(15,465)
行政開支		<b>(93,528)</b>	(188,498)
按酬金制向住宅社區收支的開支		<b>14,320</b>	34,672
融資成本		<b>(4,038)</b>	(96,371)
投資物業的公平值變動		<b>(184)</b>	1,791
分佔聯營公司業績		<b>65</b>	1,268
分佔合營公司業績		<b>1,573</b>	(1,657)
除稅前溢利		<b>31,933</b>	346,605
所得稅開支	5	<b>(8,790)</b>	(93,132)
期內溢利	6	<b>23,143</b>	253,473
<b>其他全面 (開支) 收益</b>			
<b>其後不會重新分類至損益的項目：</b>			
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		<b>(1,296)</b>	(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		<b>324</b>	1,793
期內其他全面開支 (扣除所得稅)		<b>(972)</b>	(5,380)
期內全面收益總額		<b>22,171</b>	248,093

# 簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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		16,807	250,165
非控股權益		6,336	3,308
		<b>23,143</b>	253,473
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		15,835	244,785
非控股權益		6,336	3,308
		<b>22,171</b>	248,093
每股盈利－基本 (人民幣分)	8	1.13	17.20
每股盈利－攤薄 (人民幣分)	8	1.13	17.20

# 簡明綜合 財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	36,096	35,485
使用權資產	10	273,749	283,441
投資物業	11	23,038	26,504
於聯營公司的權益		38,536	40,573
於合營公司的權益		108,055	123,431
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具		45,862	113,043
商譽	12	886,270	886,270
無形資產	13	2,068	9,806
其他應收款項	14	86,756	86,854
遞延稅項資產		114,246	105,897
就潛在收購附屬公司支付的按金		122,262	122,262
		<b>1,736,938</b>	1,833,566
<b>流動資產</b>			
合約資產		32,735	90,483
貿易應收款項	14	604,448	497,894
其他應收款項及預付款項	14	1,750,186	1,512,816
應收貸款	15	143,769	101,841
代表住戶付款	16	866,469	954,514
應收關連方款項	26(b)	102,567	89,353
受限制銀行存款	17	21,566	64,343
銀行結餘及現金		519,453	600,079
		<b>4,041,193</b>	3,911,323

# 簡明綜合 財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	19	350,619	190,240
其他應付款項及應計款項	19	122,151	118,548
合約負債		184,154	159,200
代表住戶收款	16	258,103	313,972
一年內到期的租賃負債		6,156	7,078
應付關連方款項	26(b)	60,744	69,262
稅項負債		258,903	272,038
一年內到期的借款	20	100,000	184,834
		<b>1,340,830</b>	1,315,172
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,700,363</b>	2,596,151
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,437,301</b>	4,429,717
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		2,842	8,848
一年後到期的租賃負債		8,734	11,270
<b>非流動負債總額</b>		<b>11,576</b>	20,118
<b>資產淨值</b>		<b>4,425,725</b>	4,409,599
<b>資本及儲備</b>			
股本	21	120,750	120,750
儲備		4,117,379	4,098,676
本公司擁有人應佔權益		4,238,129	4,219,426
非控股權益		187,596	190,173
<b>權益總額</b>		<b>4,425,725</b>	4,409,599

# 簡明綜合 權益變動表

截至2022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	-	(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	-	-	-	-	-	-	(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22)	-	-	-	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
於2022年1月1日(經審核)	120,750	1,738,865	253,499	243,034	(6,795)	17,388	(420,656)	2,273,341	4,219,426	190,173	4,409,599
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	16,807	16,807	6,336	23,143
指定為按公平值計入其他全面收益的 權益工具公平值變動	-	-	-	-	-	(1,296)	-	-	(1,296)	-	(1,296)
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	-	-	-	-	-	324	-	-	324	-	324
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	(972)	-	-	(972)	-	(972)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(972)	-	16,807	15,835	6,336	22,171
派付予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(834)	(834)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,079)	(8,079)
出售指定為按公平值計入其他全面收益的 權益工具	-	-	-	-	-	(8,604)	-	11,472	2,868	-	2,868
轉撥	-	-	4,834	-	-	-	-	(4,834)	-	-	-
於2022年6月30日(未經審核)	120,750	1,738,865	258,333	243,034	(6,795)	7,812	(420,656)	2,296,786	4,238,129	187,596	4,425,725

# 簡明綜合 權益變動表

截至2022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) 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。

# 簡明綜合 現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所得現金	109,592	631,175
已付所得稅	(33,088)	(92,590)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>76,504</b>	<b>538,585</b>
投資活動		
已收利息	2,409	5,942
出售聯營公司及合營公司	16,586	–
支付按金及使用權資產	(54,520)	–
支付收購附屬公司應付的代價	–	(2,776)
收取出售附屬公司應收的代價	1,823	1,849
購買物業、廠房及設備	(12,384)	(13,352)
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項	4,354	2,622
向聯營公司及合營公司注資及收購該等公司	(3,436)	–
受限制銀行存款減少	42,777	72,411
受限制銀行存款增加	–	(32,113)
墊付應收貸款	(58,001)	(2,400)
償還應收貸款	–	192,565
向關連方墊款	(22,030)	(32,200)
關連方還款	8,331	168,161
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(74,091)</b>	<b>360,709</b>

# 簡明綜合 現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
已付利息	(3,388)	(110,207)
償還資產抵押證券本金	-	(12,980)
新籌集借款	-	1,149,709
償還銀行借款	(65,958)	(637,043)
償還優先票據	-	(652,820)
償還租賃負債	(4,341)	(5,010)
關連方墊款	9,299	49,661
向關連方還款	(17,817)	(391,858)
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	(834)	(4,177)
融資活動所用現金淨額	(83,039)	(640,339)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(80,626)	258,955
期初現金及現金等價物	600,079	2,458,579
外匯匯率變動的影響	-	(4,995)
期末現金及現金等價物， 呈列為銀行結餘及現金	519,453	2,712,539



# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022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（如適用）。

截至2022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2021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（「香港財務報告準則」）修訂本

於本中期間，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2022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3號（修訂本）	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號（修訂本）	2021年6月30日後Covid-19相關租金優惠
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備—於作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2018年至2020年年度改進

於本中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2022年6月30日止六個月

## 3. 服務收入

來自客戶合約收益明細

	截至2022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)
<b>商品及服務類型</b>				
<i>物業管理服務</i>				
包干制	519,575	–	–	519,575
交付前服務	3,395	–	–	3,395
酬金制	59,781	–	–	59,781
顧問服務費	3,210	–	–	3,210
	<b>585,961</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>585,961</b>
<i>增值服務</i>				
網上推廣服務	–	26,615	–	26,615
銷售及租賃協助	–	11,078	–	11,078
其他增值服務	–	5,405	–	5,405
	<b>–</b>	<b>43,098</b>	<b>–</b>	<b>43,098</b>
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	–	–	1,158	1,158
維修及保養服務	–	–	45	45
節能服務費	–	–	5,061	5,061
	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>6,264</b>	<b>6,264</b>
	<b>585,961</b>	<b>43,098</b>	<b>6,264</b>	<b>635,323</b>
<b>確認收益時間</b>				
於某時刻	–	11,078	–	11,078
隨時間	585,961	32,020	6,264	624,245
	<b>585,961</b>	<b>43,098</b>	<b>6,264</b>	<b>635,323</b>

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 3. 服務收入 (續)

來自客戶合約收益明細 (續)

	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)
<b>商品及服務類型</b>				
<i>物業管理服務</i>				
包干制	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
<i>增值服務</i>				
網上推廣服務	—	39,400	—	39,400
銷售及租賃協助	—	86,318	—	86,318
其他增值服務	—	19,497	—	19,497
	—	145,215	—	145,215
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	—	—	18,196	18,196
維修及保養服務	—	—	8,848	8,848
節能服務費	—	—	7,073	7,073
	—	—	34,117	34,117
	1,612,870	145,215	34,117	1,792,202
<b>確認收益時間</b>				
於某時刻	—	86,318	—	86,318
隨時間	1,612,870	58,897	34,117	1,705,884
	1,612,870	145,215	34,117	1,792,202

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 4. 分部資料

管理層根據主要經營決策者所審閱的報告釐定經營分部。

截至2022年6月30日止期間，本集團主要於中國提供物業管理服務及相關服務。管理層按單一營運分部審閱業務的經營業績，蓋因不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

### 有關主要客戶的資料

截至2022年及2021年6月30日止期間，向單一客戶銷售所得的收益概無佔本集團收益的10%或以上。

### 有關地域的資料

截至2022年及2021年6月30日止期間，本集團主要經營實體位於中國，且大部分收益來自中國。

於2022年及2021年6月30日，本集團大部分非流動資產位於中國。

## 5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	(19,953)	(114,135)
遞延稅項		
計入損益	11,163	21,003
	<b>(8,790)</b>	<b>(93,132)</b>

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 6. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	230,503	638,472
政府補助	(5,765)	(6,121)
部分豁免中國增值稅	(286)	(11,273)
匯兌虧損 (收益)	1,124	(19,937)
出售附屬公司的虧損 (附註)	5,820	13,088
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	-	128
無形資產攤銷 (附註13)	7,738	68,887
物業、廠房及設備折舊 (附註9)	10,701	32,424
使用權資產折舊 (附註10)	9,925	5,588

附註：

截至2021年6月30日止期間，本集團出售若干附屬公司，總代價為人民幣4,238,000元。經計及所出售淨資產及非控股權益的影響，出售上述附屬公司的虧損淨額為約人民幣13,088,000元。

截至2022年6月30日止期間，本集團出售一間附屬公司，代價為人民幣8,848,000元。經計及所出售淨資產及非控股權益的影響，出售該附屬公司的虧損淨額為約人民幣5,820,000元。

## 7. 股息

本公司董事不建議就截至2022年6月30日止六個月派付中期股息 (截至2021年6月30日止六個月：無)。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 8. 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
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)	<b>16,807</b>	250,165
<b>股份數目(千股)</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,487,526</b>	1,454,868

截至2022年及2021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。

## 9. 物業、廠房及設備

截至2022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2022年1月1日(經審核)	<b>35,485</b>
添置	<b>12,384</b>
期內折舊	<b>(10,701)</b>
出售	<b>(1,072)</b>
於2022年6月30日(未經審核)	<b>36,096</b>

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 10. 使用權資產

截至2022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2022年1月1日 (經審核)	283,441
租賃開始	233
期內折舊	(9,925)
於2022年6月30日 (未經審核)	273,749

## 11. 投資物業

截至2022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2022年1月1日 (經審核)	26,504
出售	(3,282)
於損益確認的公平值變動淨額	(184)
於2022年6月30日 (未經審核)	23,038

本集團竣工投資物業於2022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2022年6月30日止六個月

## 12. 商譽

	<b>2022年 6月30日</b>	2021年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
商譽	<b>886,270</b>	886,270

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2022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	9,707
華南	199,331
華東	297,613
西南	251,394
西北	13,827
東北	7,662
華北	69,257
華中	37,479
	<b>886,270</b>

截至2022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2022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2022年6月30日止六個月

## 12. 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。

	<b>2022年 6月30日</b>	2021年 12月31日
貼現率	<b>14%</b>	13%
五年期內增長率	<b>2% – 8%</b>	2% – 8%

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。

## 13. 無形資產

截至2022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2022年1月1日 (經審核)	<b>9,806</b>
無形資產攤銷	<b>(7,738)</b>
於2022年6月30日 (未經審核)	<b>2,068</b>

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。

簡明綜合  
財務報表附註  
截至2022年6月30日止六個月

## 14. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	769,799	638,074
減：信貸虧損撥備	(165,351)	(140,180)
	<b>604,448</b>	497,894
其他應收款項及預付款項：		
可退還按金	979,286	924,766
向員工墊款	100,831	82,344
向供應商預付款項	288,887	180,568
出售附屬公司及其他權益投資應收代價	374,733	301,823
代表客戶就住宅及商業單位租賃協助服務應收款項	15,797	14,095
其他	97,858	116,524
	<b>1,857,392</b>	1,620,120
減：信貸虧損撥備	(20,450)	(20,450)
	<b>1,836,942</b>	1,599,670
	<b>2,441,390</b>	2,097,564
分類為：		
非流動		
其他應收款項	86,756	86,854
流動		
貿易應收款項	604,448	497,894
其他應收款項及預付款項	1,750,186	1,512,816
	<b>2,354,634</b>	2,010,710
	<b>2,441,390</b>	2,097,564

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 14. 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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	98,194	147,756
31至90日	99,117	113,212
91至180日	107,122	118,104
181至365日	201,553	39,723
1年以上	98,462	79,099
	<b>604,448</b>	497,894

減值評估詳情載於附註18。

## 15. 應收貸款

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
提供定息貸款予		
— 線上平台及社區相關服務公司	210,746	160,745
— 物業管理公司	4,032	4,032
	<b>214,778</b>	164,777
減：信貸虧損撥備	<b>(71,009)</b>	(62,936)
	<b>143,769</b>	101,841

減值評估詳情載於附註18。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 16. 代表住戶付款／收款

	<b>2022年 6月30日</b>	2021年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
代表住戶付款		
— 按酬金制	<b>1,118,447</b>	1,159,959
— 按包干制	<b>140,332</b>	137,916
— 按顧問服務安排	-	4,967
	<b>1,258,779</b>	1,302,842
減：信貸虧損撥備	<b>(392,310)</b>	(348,328)
	<b>866,469</b>	954,514
代表住戶收款		
— 按酬金制	<b>250,222</b>	205,100
— 按包干制	<b>7,881</b>	105,692
— 按顧問服務安排	-	3,180
	<b>258,103</b>	313,972

減值評估詳情載於附註18。

## 17. 受限制銀行存款

於2022年6月30日及2021年12月31日，受限制銀行結餘分別為就未完結法律訴訟根據法院通告凍結的結餘人民幣21,566,000元及人民幣64,343,000元。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 18. 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
就以下各項確認的減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	(25,171)	(5,316)
— 合約資產	(15)	(573)
— 代表住戶付款	(43,982)	(1,007)
— 應收一間合營公司的款項	(485)	(3,298)
— 應收貸款	(8,073)	(3,125)
	<b>(77,726)</b>	(13,319)

截至2022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2021年12月31日止年度的年度財務報表所遵循的相同。

於2022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2022年6月30日止六個月

## 19. 貿易及其他應付款項及應計款項

	<b>2022年 6月30日</b>	2021年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<b>350,619</b>	190,240
其他應付款項及應計款項：		
已收按金	<b>33,586</b>	19,578
應計員工成本	<b>62,300</b>	71,589
社會保險供款撥備	<b>14,582</b>	15,818
其他應付稅項	<b>8,931</b>	6,421
應付租金	<b>355</b>	755
其他應付款項及應計款項	<b>2,397</b>	4,387
	<b>122,151</b>	118,548
	<b>472,770</b>	308,788

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：

	<b>2022年 6月30日</b>	2021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	<b>133,110</b>	153,028
61至180日	<b>154,767</b>	18,241
181至365日	<b>53,652</b>	11,802
1年以上	<b>9,090</b>	7,169
	<b>350,619</b>	190,240

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 20. 借款

截至2022年6月30日止六個月之借款變動概述如下：

	人民幣千元
於2022年1月1日 (經審核)	184,834
償還借款	(65,958)
匯兌虧損	1,124
出售附屬公司	(20,000)
於2022年6月30日 (未經審核)	100,000

## 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		
<b>法定：</b>		
2022年1月1日及2022年6月30日	50,000,000	5,000,000
<b>已發行及繳足：</b>		
於2022年1月1日及2022年6月30日	1,487,526	148,753
		金額 人民幣千元
於簡明綜合財務報表列示為：		
於2022年6月30日 (未經審核)		120,750
於2021年12月31日 (經審核)		120,750

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022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2022年 1月1日 尚未行使 千份	期內失效 千份	期內行使 千份	於2022年 6月30日 尚未行使 千份	
董事	2014年9月29日	不適用	375	(13)	–	362	
		29/9/2014 – 28/9/2015	869	(32)	–	837	
		29/9/2014 – 28/9/2016	870	(32)	–	838	
		29/9/2014 – 28/9/2017	344	(13)	–	331	
	2015年4月30日	30/4/2015 – 29/4/2016	222	–	–	222	
		30/4/2015 – 29/4/2017	221	–	–	221	
		30/4/2015 – 29/4/2018	340	–	–	340	
	2016年3月18日	18/3/2016 – 17/3/2017	332	(60)	–	272	
		18/3/2016 – 17/3/2018	331	(60)	–	271	
		18/3/2016 – 17/3/2020	333	(60)	–	273	
	2018年11月27日	27/11/2018 – 26/11/2020	901	(30)	–	871	
		27/11/2018 – 26/11/2021	900	(30)	–	870	
		27/11/2018 – 26/11/2021	933	(30)	–	903	
				6,971	(360)	–	6,611
	僱員及若干附屬公司 非控股股東	2014年9月29日	不適用	2,065	(140)	–	1,925
29/9/2014 – 28/9/2015			4,440	(299)	–	4,141	
29/9/2014 – 28/9/2016			4,440	(299)	–	4,141	
29/9/2014 – 28/9/2017			2,292	(154)	–	2,138	
2015年4月30日		30/4/2015 – 29/4/2016	3,348	(21)	–	3,327	
		30/4/2015 – 29/4/2017	3,347	(21)	–	3,326	
		30/4/2015 – 29/4/2018	3,347	(21)	–	3,326	
2016年3月18日		18/3/2016 – 17/3/2017	3,650	(11)	–	3,639	
		18/3/2016 – 17/3/2018	3,650	(11)	–	3,639	
		18/3/2016 – 17/3/2020	3,648	(10)	–	3,638	
2018年11月27日		27/11/2018 – 26/11/2020	4,922	(15)	–	4,907	
		27/11/2018 – 26/11/2021	4,922	(15)	–	4,907	
		27/11/2018 – 26/11/2021	4,922	(15)	–	4,907	
				48,993	(1,032)	–	47,961
總計				55,964	(1,392)	–	54,572



# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 22. 購股權計劃 (續)

### (a) 本公司 (續)

本集團於本中期期間概無就本公司授出之購股權確認任何開支 (截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,330,000元)。

於本中期期間，本公司向董事及僱員授出的1,392,000份購股權已失效，而概無購股權獲行使。

### (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2022年			於2022年
			1月1日 尚未行使 千份	期內失效 千份	期內行使 千份	6月30日 尚未行使 千份
本公司董事	2012年10月16日	16/10/2012 – 15/10/2013	499	(499)	-	-
		16/10/2012 – 15/10/2014	998	(998)	-	-
		16/10/2012 – 15/10/2015	3,492	(3,492)	-	-
總計			4,989	(4,989)	-	-

截至2022年及2021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。

於本中期期間，花樣年控股向董事授出的4,989,000份購股權已失效，而概無花樣年控股授出的購股權獲行使。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022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（「**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2022年6月30日及2021年12月31日止，共計1,802,000股本公司收購之股份尚未授予合資格僱員或顧問。

## 24. 資本及其他承擔

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	<b>22,775</b>	22,775
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	<b>29,819</b>	26,591

## 25. 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）；及
- 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2022年6月30日止六個月

## 25. 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
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 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	45,862	113,043	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2022年6月30日及2021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。

## 26. 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>交付前服務收入</b>		
同系附屬公司	49	3,030
<b>顧問服務收入</b>		
一間同系附屬公司的聯營公司	-	368
<b>工程服務收入</b>		
同系附屬公司	620	14,198
一間同系附屬公司的聯營公司	-	619

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 26. 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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項	17,689	32,280
應收附屬公司非控股股東款項	-	7,941
應收聯營公司款項	16,558	11,271
應收合營公司款項	37,750	2,741
應收其他關連方款項	30,570	35,120
	<b>102,567</b>	<b>89,353</b>

與同系附屬公司、附屬公司非控股股東、關連方、聯營公司、合營公司及其他關連方的前述款項為非貿易性質、不計息、無抵押及按要求償還。

減值評估詳情載於附註18。

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付同系附屬公司款項	-	25,304
應付附屬公司非控股股東款項	-	2,294
應付聯營公司款項	26,486	22,232
應付合營公司款項	12,596	7,925
應付其他關連方款項	21,662	11,507
	<b>60,744</b>	<b>69,262</b>

應付同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及其他關連方的上述款項均為非貿易性質、不計息、無抵押及按要求償還。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 26. 關連方的披露 (續)

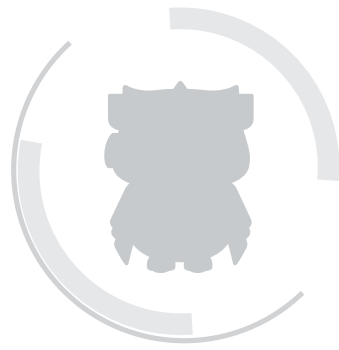
### (c) 主要管理人員薪酬

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	834	6,378
退休後福利	71	144
以股份支付的款項開支	-	226
	<b>905</b>	6,748

## 27. 重大非現金交易

截至2022年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室物業及公寓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233,000元及租賃負債人民幣233,000元。



COLOURLIFE



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>