

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## COLOUR LIFE SERVICES GROUP CO., LIMITED 彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

### 截至2021年12月31日止年度的年度業績公告

#### 摘要

- 截至2021年12月31日止年度，本集團實現總收入約為人民幣3,123.3百萬元，毛利約為人民幣839.3百萬元，淨利潤約為人民幣18.8百萬元，本公司擁有人應佔淨利潤約為人民幣17.7百萬元。
- 於2021年12月31日，本集團的資產負債率約為23.2%，較於2020年12月31日的約55.8%顯著下降。
- 於2021年12月31日，本集團有息負債約為人民幣184.8百萬元，較2020年12月31日本集團的有息負債約人民幣2,529.6百萬元下降約92.7%。
- 於2021年12月31日，本集團的合約管理總建築面積及本集團顧問協議的合約總建築面積分別為約414.6百萬平方米及8.9百萬平方米。
- 董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息。

彩生活服務集團有限公司(「本公司」或「彩生活」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年12月31日止年度的經審核財務業績如下：

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
服務收益	3及4	3,123,274	3,596,450
服務成本		<u>(2,283,944)</u>	<u>(2,388,688)</u>
毛利		839,330	1,207,762
其他收入	5	60,770	69,744
其他收益及虧損	5	340,667	81,165
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)	6	(544,814)	(89,309)
銷售及分銷開支		(25,779)	(16,944)
行政開支		(396,411)	(421,843)
按酬金制向住宅社區支收的開支		82,947	78,072
融資成本	7	(281,687)	(210,387)
投資物業的公平值變動		(12,935)	(2,461)
分佔聯營公司業績		928	3,937
分佔合營公司業績		<u>(9,154)</u>	<u>996</u>
除稅前溢利		53,862	700,732
所得稅開支	8	<u>(35,046)</u>	<u>(158,677)</u>
年內溢利	9	<u>18,816</u>	<u>542,055</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>其他全面(開支)收益</b>			
<b>其後將不會重新分類至損益的項目：</b>			
指定按公平值計入其他全面收益的			
權益工具公平值變動		(2,125)	1,793
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		<u>531</u>	<u>(448)</u>
年內其他全面(開支)收益，扣減所得稅		<u>(1,594)</u>	<u>1,345</u>
年內全面收益總額		<u><b>17,222</b></u>	<u><b>543,400</b></u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		17,656	501,721
非控股權益		<u>1,160</u>	<u>40,334</u>
		<u><b>18,816</b></u>	<u><b>542,055</b></u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		16,062	503,066
非控股權益		<u>1,160</u>	<u>40,334</u>
		<u><b>17,222</b></u>	<u><b>543,400</b></u>
每股盈利－基本(人民幣分)	11	<u><b>1.19</b></u>	<u><b>34.90</b></u>
每股盈利－攤薄(人民幣分)	11	<u><b>1.19</b></u>	<u><b>34.90</b></u>

## 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		35,485	181,905
使用權資產		283,441	95,204
投資物業		26,504	147,351
於聯營公司的權益		40,573	61,046
於合營公司的權益		123,431	103,862
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具		113,043	115,168
商譽		886,270	2,317,252
無形資產		9,806	953,461
合約資產		–	14,572
其他應收款項		86,854	4,986
應收貸款		–	1,761
遞延稅項資產		105,897	85,932
應收關連方款項		–	68,889
就潛在收購附屬公司支付的按金		122,262	10,653
		<u>1,833,566</u>	<u>4,162,042</u>
<b>流動資產</b>			
合約資產		90,483	48,986
貿易應收款項	12	497,894	546,989
其他應收款項及預付款項		1,512,816	751,151
應收貸款		101,841	224,188
代表住戶付款		954,514	1,050,618
應收關連方款項		89,353	899,766
質押／受限制銀行存款		64,343	154,118
銀行結餘及現金		600,079	2,458,579
		<u>3,911,323</u>	<u>6,134,395</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	190,240	405,567
其他應付款項及應計款項		118,548	804,521
合約負債		159,200	516,500
代表住戶收款		313,972	362,189
一年內到期的租賃負債		7,078	7,898
應付關連方款項		69,262	604,003
稅項負債		272,038	239,896
一年內到期的借款		184,834	436,181
優先票據及債券		–	1,552,688
一年內到期的已發行資產抵押證券		–	20,206
		<u>1,315,172</u>	<u>4,949,649</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,596,151</u>	<u>1,184,746</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,429,717</u>	<u>5,346,788</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		8,848	252,937
一年後到期的租賃負債		11,270	18,929
一年後到期的借款		–	520,500
		<u>20,118</u>	<u>792,366</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,409,599</u>	<u>4,554,422</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		120,750	118,036
儲備		4,098,676	4,231,605
本公司擁有人應佔權益		4,219,426	4,349,641
非控股權益		190,173	204,781
<b>權益總額</b>		<u><u>4,409,599</u></u>	<u><u>4,554,422</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 1. 一般資料

彩生活服務集團有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板上市。本公司的直接控股公司為花樣年控股集團有限公司(「花樣年控股」)。該公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於港交所主板上市。其最終控股公司Ice Apex Limited為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，而最終控股方為曾寶寶小姐。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址於年報中公司資料一節披露。

本公司為投資控股公司。

綜合財務報表以本公司及其主要附屬公司的功能貨幣人民幣呈列。

## 2. 應用香港財務報告準則修訂本

### 於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於2021年1月1日或之後開始之年度期間強制生效用以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	<i>利率基準改革—第二階段</i>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	<i>COVID-19相關租金優惠</i>

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的COVID-19相關租金優惠 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債的流動或非流動分類 <sup>2、4</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

本公司董事認為應用所有新訂香港財務報告準則及其修訂本對於可預見未來之綜合財務報表並無重大影響。

### 3. 服務收入

來自客戶合約收益明細

截至2021年12月31日止年度

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品及服務類型</b>				
<i>物業管理服務</i>				
包幹制	2,683,596	-	-	2,683,596
交付前服務	34,608	-	-	34,608
酬金制	158,270	-	-	158,270
顧問服務費	9,307	-	-	9,307
	<u>2,885,781</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,885,781</u>
<i>增值服務</i>				
網上推廣服務	-	99,410	-	99,410
銷售及租賃協助	-	87,398	-	87,398
其他增值服務	-	18,135	-	18,135
	<u>-</u>	<u>204,943</u>	<u>-</u>	<u>204,943</u>
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	-	-	18,616	18,616
維修及保養服務	-	-	6,167	6,167
節能服務費	-	-	7,767	7,767
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,550</u>	<u>32,550</u>
	<u>2,885,781</u>	<u>204,943</u>	<u>32,550</u>	<u>3,123,274</u>
<b>確認收益時間</b>				
於某時刻	-	87,398	-	87,398
隨時間	2,885,781	117,545	32,550	3,035,876
	<u>2,885,781</u>	<u>204,943</u>	<u>32,550</u>	<u>3,123,274</u>

截至2020年12月31日止年度

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品及服務類型</b>				
<i>物業管理服務</i>				
包幹制	3,015,899	–	–	3,015,899
交付前服務	48,987	–	–	48,987
酬金制	202,187	–	–	202,187
顧問服務費	17,421	–	–	17,421
	<u>3,284,494</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,284,494</u>
<i>增值服務</i>				
網上推廣服務	–	85,692	–	85,692
銷售及租賃協助	–	111,238	–	111,238
其他增值服務	–	59,450	–	59,450
	<u>–</u>	<u>256,380</u>	<u>–</u>	<u>256,380</u>
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	–	–	36,289	36,289
維修及保養服務	–	–	6,263	6,263
節能服務費	–	–	13,024	13,024
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>55,576</u>	<u>55,576</u>
	<u>3,284,494</u>	<u>256,380</u>	<u>55,576</u>	<u>3,596,450</u>
<b>確認收益時間</b>				
於某時刻	–	111,238	–	111,238
隨時間	3,284,494	145,142	55,576	3,485,212
	<u>3,284,494</u>	<u>256,380</u>	<u>55,576</u>	<u>3,596,450</u>

#### 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2021年12月31日止年度，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2021年及2020年12月31日止年度，概無向單一客戶之銷售額佔本集團收益的10%或以上。

##### 有關地域的資料

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團主要經營實體位於中國，且大部分收益來自中國。

於2021年及2020年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國。

#### 5. 其他收入、收益及虧損

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
利息收入來自		
— 應收貸款	294	1,672
— 銀行	28,566	22,641
— 向員工提供非即期墊款	315	306
退回增值稅	15,876	24,174
無條件政府補助	13,556	18,809
其他	2,163	2,142
	<u>60,770</u>	<u>69,744</u>
<b>其他收益及虧損</b>		
出售附屬公司的收益淨額	332,286	—
出售物業、廠房及設備的虧損	(22)	(37)
匯兌(虧損)收益	(12,549)	84,407
其他	20,952	(3,205)
	<u>340,667</u>	<u>81,165</u>

## 6. 預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就以下各項確認減值虧損		
— 貿易應收款項	(81,559)	(18,634)
— 其他應收款項	(20,450)	—
— 合約資產	(1,438)	(1,147)
— 代表住戶付款	(152,746)	(48,918)
— 應收合營公司款項	(258,535)	(4,010)
— 應收貸款	(30,086)	(16,600)
	<u>(544,814)</u>	<u>(89,309)</u>

## 7. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 借款	(207,128)	(93,277)
— 優先票據及債券	(72,475)	(107,622)
— 已發行資產抵押證券	(408)	(7,715)
— 應付一間同系附屬公司款項	—	(48)
— 租賃負債	(1,676)	(1,725)
	<u>(281,687)</u>	<u>(210,387)</u>

## 8. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(141,624)	(220,450)
遞延稅項		
計入損益	106,578	61,773
	<u>(35,046)</u>	<u>(158,677)</u>

## 9. 年內溢利

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	1,310	8,229
其他員工薪金及其他福利	1,056,653	1,276,413
退休福利計劃供款	76,343	88,850
以股份支付的款項開支	2,098	5,607
	<u>1,136,404</u>	<u>1,379,099</u>
員工成本總額		
核數師酬金	4,300	4,300
無形資產攤銷	119,076	137,774
物業、廠房及設備折舊	64,895	48,206
使用權資產折舊	9,879	8,657

## 10. 股息

截至2021年12月31日止年度，已就截至2020年12月31日止年度宣派末期股息每股人民幣8.73分（2020年：截至2019年12月31日止年度的末期股息人民幣9.12分）。於2021年7月，已向本公司擁有人支付現金人民幣36,371,000元（2020年：人民幣24,928,000元）及向股東以本公司新繳足股份的形式派息人民幣90,639,000元（2020年：人民幣103,105,000元）。

董事不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息（2020年：每股人民幣8.73分）。

## 11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2021年	2020年
<b>盈利 (人民幣千元)</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>17,656</u>	<u>501,721</u>
<b>股份數目 (千股)</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,487,526</u>	<u>1,437,442</u>

截至2021年及2020年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利並無假設本公司授出的若干購股權獲行使，原因是相關購股權的行使價高於每股平均市價。

## 12. 貿易應收款項

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	638,074	605,610
減：信貸虧損撥備	<u>(140,180)</u>	<u>(58,621)</u>
	<u>497,894</u>	<u>546,989</u>

貿易應收款項主要來自包幹制社區物業管理服務收入、交付前服務及顧問服務安排、增值服務收入及工程服務收入。

來自包幹制社區物業管理服務的收入乃於發出繳款通知書後由業主支付，收款模式一般為於向住戶發出繳款通知書後30天至1年內支付。

交付前服務的物業管理服務的收入乃根據與物業開發商訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

有關顧問服務安排的物業管理服務收入乃根據與物業管理公司訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

工程服務收入根據相關服務協議的條款收取，一般於付款要求發出後30至90日內收取。

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至30日	147,756	164,835
31至90日	113,212	143,029
91至180日	118,104	104,276
181至365日	39,723	93,005
1年以上	79,099	41,844
	<u>497,894</u>	<u>546,989</u>

### 13. 貿易應付款項

供應商授予本集團的信貸期介乎30至180日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至60日	153,028	254,251
61至180日	18,241	109,287
181至365日	11,802	27,091
1年以上	7,169	14,938
	<u>190,240</u>	<u>405,567</u>

## 管理層討論及分析

### 業務模式

本集團為中國領先的物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，搭建線下及線上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的居住體驗。

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

在保障社區居民的基本生活的同時，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、人工智慧等新興技術，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，本集團將旗下管理專案，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，滿足不同專案客戶的性價比需求，也為本集團在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。依託於自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在管理面積穩步增長，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本管控。

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

本集團積極打造社區服務的線上平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的線上平台化，一方面增加了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線上平台的聯繫。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回饋，一方面確保線下社區的基礎服務品質，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。

## 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。

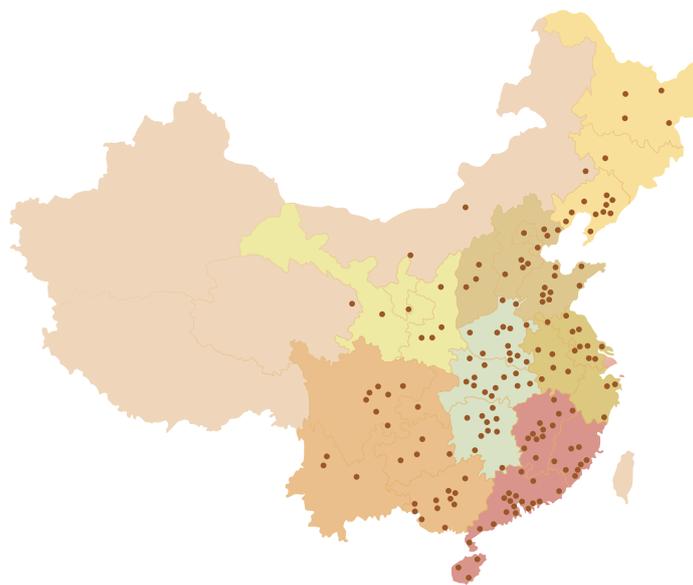
為延伸本集團的覆蓋範圍，向更多受眾展示本集團的服務及能力，本集團選擇性地與地區物業管理公司訂立顧問服務合約，合約內約定的面積計入「顧問的總建築面積」。上述管理的總建築面積及顧問的總建築面積統稱為本集團的「合約管理總建築面積」。

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2021年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到423.49百萬平方米，對應的社區數量達到2,220個。其中，於2021年12月31日本集團已經產生收益的合約管理總建築面積達到230.22百萬平方米。

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

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

截至2021年12月31日，本集團所管理及提供顧問服務的社區所在區域如下：



**華南區**

- 1 深圳
- 2 珠海
- 3 中山
- 4 肇慶
- 5 陽江
- 6 韶關
- 7 汕頭
- 8 清遠
- 9 南寧
- 10 柳州
- 11 惠州
- 12 河源
- 13 海口
- 14 桂林
- 15 貴港
- 16 廣州
- 17 佛山
- 18 東莞
- 19 崇左
- 20 北海

**華東區**

- 21 常熟
- 22 常州
- 23 東營
- 24 福州
- 25 撫州
- 26 阜陽
- 27 贛州
- 28 高郵
- 29 杭州
- 30 淮安

- 31 吉安
- 32 濟南
- 33 濟寧
- 34 嘉興
- 35 江陰
- 36 景德鎮
- 37 九江
- 38 句容
- 39 昆山
- 40 連雲港
- 41 臨沂
- 42 龍岩
- 43 南昌
- 44 南京
- 45 南通
- 46 青島
- 47 泉州
- 48 三明
- 49 廈門
- 50 上海
- 51 上饒
- 52 蘇州
- 53 宿遷
- 54 泰安
- 55 秦州
- 56 無錫
- 57 蕪湖
- 58 新餘
- 59 徐州
- 60 鹽城
- 61 宜春
- 62 鷹潭
- 63 棗莊
- 64 漳州

65 鎮江

**西南區**

- 66 成都
- 67 大理
- 68 德陽
- 69 都勻
- 70 廣安
- 71 廣元
- 72 貴陽
- 73 昆明
- 74 綿陽
- 75 內江
- 76 黔南州
- 77 清鎮
- 78 重慶
- 79 資陽
- 80 遵義

**東北區**

- 81 哈爾濱
- 82 葫蘆島
- 83 鐵嶺

**西北區**

- 84 榆林
- 85 銀川

- 86 咸陽
- 87 西安
- 88 蘭州
- 89 寶雞

**華北區**

- 90 包頭
- 91 保定
- 92 北京
- 93 滄州
- 94 承德
- 95 衡水
- 96 秦皇島
- 97 石家莊
- 98 太原
- 99 天津
- 100 邢臺
- 101 張家口

**華中區**

- 102 株洲
- 103 鄭州
- 104 長沙
- 105 張家界
- 106 岳陽
- 107 益陽
- 108 宜昌
- 109 孝感
- 110 襄陽
- 111 湘潭
- 112 武漢
- 113 隨州

- 114 十堰
- 115 邵陽
- 116 南陽
- 117 婁底
- 118 瀏陽
- 119 荊州
- 120 黃石
- 121 黃岡
- 122 恩施州
- 123 鄂州
- 124 郴州
- 125 安陽

於2021年12月31日，下表載列本集團於截至以下所示日期在不同地區所管理及提供顧問服務的總建築面積及社區數目：

	於2021年12月31日				於2020年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排	
	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目
深圳	4,874	97	582	14	9,441	124	727	16
華南(不包括深圳)	72,252	471	665	2	91,781	571	2,126	8
華東	94,741	717	2,535	7	143,701	939	2,453	7
西南	78,822	292	858	2	99,271	373	967	3
東北	12,476	64	278	1	20,821	94	1,498	5
西北	12,775	66	3,506	2	16,729	87	3,506	2
華北	23,758	89	150	2	36,791	152	150	2
華中	114,921	393	300	1	131,123	457	300	1
總計 <sup>(1)</sup>	<u>414,619</u>	<u>2,189</u>	<u>8,874</u>	<u>31</u>	<u>551,658</u>	<u>2,797</u>	<u>11,727</u>	<u>44</u>

附註：

(1) 於2021年12月31日，本集團合約管理總建築面積達到423.49百萬平方米。

截至2021年12月31日，本集團管理2,189個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為414.6百萬平方米，並與31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8.9百萬平方米。本集團將主要透過取得新服務委聘進行業務擴展。下表載列本集團所管理及提供顧問服務的總建築面積及社區數目於報告期內的變動：

	於2021年12月31日				於2020年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的 顧問服務安排	
	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目
年初	551,658	2,797	11,727	44	550,104	2,815	11,925	48
新委任 <sup>(1)</sup>	6,305	42	130	1	7,665	45	-	-
收購 <sup>(2)</sup>	1,015	15	-	-	-	-	-	-
終止 <sup>(3)</sup>	(144,359)	(665)	(2,983)	(14)	(6,111)	(63)	(198)	(1)
年末	<u>414,619</u>	<u>2,189</u>	<u>8,874</u>	<u>31</u>	<u>551,658</u>	<u>2,797</u>	<u>11,727</u>	<u>44</u>

附註：

- (1) 就本集團所管理的社區而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展專案的服務委聘，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的社區而言，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團通過收購，以擴大其管理的總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 本集團基於商業因素不再重續若干物業管理合約的合約管理總建築面積及社區數目。

## 業務概覽

本集團擁有三個主營業務：

- 物業管理服務，主要包括：(i)以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2021年12月31日，本集團聘用超過28,027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準會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於2021年12月31日		於2020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。

### 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、品質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線上+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。

### **網上推廣服務**

本集團與不同產品及服務供貨商合作，並透過本集團營運的線上平台彩之雲向業主推廣產品或服務。產品及服務供貨商根據其透過彩之雲平台下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。此外，本集團向其提供管理及顧問服務的專案提供系統或軟體，並收取一定的資訊系統軟體使用費。

### **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線上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傭金；(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，並收取傭金作為回報。

### **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「物業數位化管控平台」戰略奠定了硬體基礎條件。

近年來，本集團持續對所管理的專案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。一是硬體改造，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即時傳送至集團總部，對存在隱患部分由集團總部即時下達整改任務並跟進處理結果。

本集團的工程服務主要包括(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；(iii)節能改造服務。

## **設備安裝服務**

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

本集團根據物業發展商的要求向彼等提供自動化及其他硬體設備安裝服務，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專案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體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體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。

## 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。截至2021年12月31日止年度，總收益由去年約人民幣3,596.5百萬元減少13.2%至約人民幣3,123.3百萬元。

收益減少主要由於本集團業務轉型及下半年出售本集團主要附屬公司導致物業管理服務、增值服務及工程服務收益減少。

	截至12月31日止年度				變動	
	2021年		2020年		金額	百分比
	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	百分比
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	
<b>收益</b>						
物業管理服務	<b>2,885,781</b>	<b>92.4%</b>	3,284,494	91.3%	(398,713)	(12.1%)
增值服務	<b>204,943</b>	<b>6.6%</b>	256,380	7.1%	(51,437)	(20.1%)
工程服務	<b>32,550</b>	<b>1.0%</b>	55,576	1.6%	(23,026)	(41.4%)
總收益	<b><u>3,123,274</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>3,596,450</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>(473,176)</u></b>	<b><u>(13.2%)</u></b>

## 物業管理服務

截至2021年12月31日止年度，物業管理服務收益由去年約人民幣3,284.5百萬元減少12.1%至約人民幣2,885.8百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度				變動	
	2021年		2020年		金額	百分比
	金額	佔總額	金額	佔總額		
人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元		
<b>收益</b>						
按包幹制計算的物業管理服務收費	<b>2,683,596</b>	<b>85.9%</b>	3,015,899	83.8%	(332,303)	(11.0%)
按酬金制計算的物業管理服務收費	<b>158,270</b>	<b>5.1%</b>	202,187	5.6%	(43,917)	(21.7%)
交付前服務	<b>34,608</b>	<b>1.1%</b>	48,987	1.4%	(14,379)	(29.4%)
物業管理顧問服務費	<b>9,307</b>	<b>0.3%</b>	17,421	0.5%	(8,114)	(46.6%)
物業管理服務費總額	<b><u>2,885,781</u></b>	<b><u>92.4%</u></b>	<b><u>3,284,494</u></b>	<b><u>91.3%</u></b>	<b><u>(398,713)</u></b>	<b><u>(12.1%)</u></b>

有關變動主要源於：

- (a) 按包幹制及酬金制提供物業管理服務的收益減少分別約人民幣332.3百萬元及人民幣43.9百萬元，主要由於下半年出售本集團主要附屬公司及若干酬金制項目物業服務合同到期所致；
- (b) 交付前服務減少人民幣14.4百萬元，主要由於下半年出售本集團主要附屬公司所致；
- (c) 顧問服務項下物業管理服務減少約人民幣8.1百萬元，主要由於若干顧問服務合同到期所致。

## 增值服務

截至2021年12月31日止年度，增值服務收益由去年約人民幣256.4百萬元減至約人民幣204.9百萬元，減幅為20.1%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度				變動	
	2021年		2020年		金額	百分比
	金額	佔總額	金額	佔總額		
人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	
<b>收益</b>						
銷售及租賃協助	87,398	2.8%	111,238	3.1%	(23,840)	(21.4%)
網上推廣服務	99,410	3.2%	85,692	2.4%	13,718	16.0%
其他增值服務	18,135	0.6%	59,450	1.6%	(41,315)	(69.5%)
增值服務費總額	<u>204,943</u>	<u>6.6%</u>	<u>256,380</u>	<u>7.1%</u>	<u>(51,437)</u>	<u>(20.1%)</u>

除線上推廣服務收益有所增長外，

- (a) 銷售及租賃協助收益減少人民幣23.8百萬元，主要由於下半年出售本集團主要附屬公司導致銷售及租賃協助收益減少所致；
- (b) 其他增值服務收益減少人民幣41.3百萬元，主要由於受疫情和集團業務調整影響，本年較上期大幅減少。

## 工程服務

截至2021年12月31日止年度，工程服務收益約人民幣32.6百萬元比去年減少約人民幣23.0百萬元，減幅為41.4%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度				變動	
	2021年		2020年		金額	百分比
	金額	佔總額	金額	佔總額		
人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元		
<b>收益</b>						
設備安裝服務費	18,616	0.6%	36,289	1.0%	(17,673)	(48.7%)
維修及保養服務費	6,167	0.2%	6,263	0.2%	(96)	(1.5%)
節能服務費	7,767	0.2%	13,024	0.4%	(5,257)	(40.4%)
工程服務費總額	<u>32,550</u>	<u>1.0%</u>	<u>55,576</u>	<u>1.6%</u>	<u>(23,026)</u>	<u>(41.4%)</u>

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 設備安裝服務收益減少人民幣17.7百萬元，主要由於受下半年地產行業影響智能改進服務相應減少；
- (b) 節能服務收益減少人民幣5.3百萬元，乃由於本集團下半年業務整合所致。

## 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、租金成本及其他。截至2021年12月31日止年度，服務成本約為人民幣2,283.9百萬元，較去年約人民幣2,388.7百萬元減少約人民幣104.8百萬元或約4.4%。

## 毛利及毛利率

截至2021年12月31日止年度，整體毛利由去年約人民幣1,207.8百萬元減少約人民幣368.5百萬元或30.5%至約人民幣839.3百萬元。

截至2021年12月31日止年度的整體毛利率約26.9%，相對去年33.6%下降6.7個百分點。

### (i) 物業管理服務

截至2021年12月31日止年度，物業管理服務的毛利約為人民幣669.6百萬元，較截至2020年12月31日止年度的人民幣933.1百萬元減少約人民幣263.5百萬元。物業管理服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的28.4%下降至截至2021年12月31日止年度的23.2%。毛利及毛利率下降主要原因為2021年下半年出售本集團主要附屬公司，且其毛利率較高。

### (ii) 增值服務

截至2021年12月31日止年度，增值服務的毛利約為人民幣162.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度的人民幣243.4百萬元減少人民幣81.0百萬元。增值服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的95.0%下降至截至2021年12月31日止年度的79.2%。毛利及毛利率下降主要原因為2021年下半年出售本集團主要附屬公司，導致銷售及租賃協助收益減少。

### **(iii) 工程服務**

截至2021年12月31日止年度，工程服務的毛利約為人民幣7.3百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣31.2百萬元減少約人民幣23.9百萬元。毛利減少主要原因為2021年下半年出售本集團主要附屬公司。工程服務之毛利率從截至2020年12月31日止的約56.2%大幅下降至截至2021年12月31日止年度的約22.6%，毛利率下跌主要由於設備安裝服務收入大幅下降，而安裝服務成本為設備折舊變動平穩。

### **其他盈利及虧損**

截至2021年12月31日止年度，本集團其他盈利及虧損為盈利約人民幣340.7百萬元，較去年的盈利約人民幣81.2百萬元增加約人民幣259.5百萬元。該變動主要由於下半年出售本集團主要附屬公司增加人民幣345.4百萬元，而另一方面匯兌收益減少人民幣97.0百萬元。

### **其他收益**

截至2021年12月31日止年度，本集團其他收益約人民幣60.8百萬元，比去年約人民幣69.7百萬元減少約人民幣8.9百萬元，主要由於(i)增值稅減免減少約人民幣8.3百萬元；(ii)無條件政府補貼減少約人民幣5.3百萬元；及(iii)利息收入增加人民幣4.6百萬元。

### **銷售及分銷開支**

截至2021年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約人民幣25.8百萬元，比去年約人民幣16.9百萬元增加52.7%。主要是本期開展業務，導致銷售及分銷開支增加。

## 行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團行政開支由去年約人民幣421.8百萬元減少至約人民幣396.4百萬元。

## 按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2021年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支約人民幣82.9百萬元，較去年約人民幣78.1百萬元增加約人民幣4.8百萬元或約6.1%。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

截至2021年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣281.7百萬元，較去年約人民幣210.4百萬元增加約人民幣71.3百萬元或約33.9%。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣158.7百萬元減少至截至2021年12月31日止年度約人民幣35.0百萬元。主要由於利潤減少。

## 無形資產

於2021年12月31日，無形資產賬面值由2020年12月31日約人民幣953.5百萬元減少人民幣943.7百萬元至約人民幣9.8百萬元。減少主要為(i)本集團下半年主要附屬公司出售，無形資產減少；(ii)本年無形資產攤銷。

## 商譽

於2021年12月31日，商譽的賬面值由2020年12月31日的約人民幣2,317.3百萬元減少人民幣1,431.0百萬元至約人民幣886.3百萬元。減少主要為下半年出售本集團主要附屬公司，商譽減少。

## 銀行結餘及現金

於2021年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約人民幣600.1百萬元，2020年12月31日約人民幣2,458.6百萬元。

## 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計算的物業管理服務收益、預售服務的物業管理服務收益、顧問服務的物業服務收益、工程服務收益及增值服務收益。

於2021年12月31日，本集團扣除信貸虧損撥備後的貿易應收款項約人民幣497.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣547.0百萬元下降約人民幣49.1百萬元。減少主要由於下半年出售本集團主要附屬公司，應收賬款的餘額減少。

於2021年12月31日，本集團其他應收款項及預付款項約為人民幣1,599.7百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣756.1百萬元增加約人民幣843.6百萬元。其他應收款項及預付款項增加的主要原因為2021年下半年出售本集團主要附屬公司形成的應收股權處置款人民幣300.0百萬元及預付款項人民幣250.0百萬元。

## 代表住戶付款／收款

代表住戶付款／收款指本集團按酬金制所管理住宅社區的物業管理處的流動賬目。由於此等住宅社區的物業管理辦事處並無獨立法人身份地位，故一般並無獨立銀行賬戶。就此等住宅社區的物業管理辦事處的日常管理而言，該等管理處的所有交易（包括收集物業管理費及結付日常開支）乃透過本集團的司庫職能結付。應收住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指本集團代表住宅社區支付的開支超出向該住宅社區住戶收取的物業管理費。應付住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指向該住宅社區住戶收取的物業管理費超出本集團代表住宅社區支付的開支。

## 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

貿易應付款項及其他應付款項以及應計款項主要包括分包服務的應付款項、已收按金、應計員工成本、其他應付稅項、退休福利供款撥備及收購附屬公司的應付代價。

於2021年12月31日，本集團貿易應付款項為約人民幣190.2百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣405.6百萬元減少約人民幣215.4百萬元，減少主要由於本集團下半年加速貿易應付款項支付。

於2021年12月31日，本集團其他應付款項及應計款項為人民幣118.5百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣804.5百萬元減少人民幣686.0百萬元，減少主要由於本集團下半年加速其他應付款項支付。

## 優先票據及債券

截至2021年12月31日，本集團優先票據及債券已清償完畢（2020年12月31日：人民幣1,552.7百萬元）。

## 已發行資產抵押證券

於2021年12月31日，本集團已發行資產抵押證券已清償完畢（2020年12月31日：人民幣20.2百萬元）。

## 股本

於2021年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2020年12月31日：約1,454,868,000股），股本約人民幣120.8百萬元（2020年12月31日：約人民幣118.0百萬元）。於2021年7月，作為以股代息，向本公司股東發行約32,658,000股普通股。

## 現金狀況

於2021年12月31日，本集團的現金總額（包括已質押銀行存款）由2020年12月31日約人民幣2,612.7百萬元減少約74.6%至約人民幣664.4百萬元。在現金總額中，銀行存款約人民幣64.3百萬元（2020年12月31日：約人民幣154.1百萬元）已被質押或限制用途。

於2021年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為3.0倍（2020年12月31日：約1.2倍）。

## 借款及本集團資產抵押

於2021年12月31日，本集團有銀行及其他借款約人民幣184.8百萬元（2020年12月31日：約人民幣956.7百萬元）。其中約人民幣144.8百萬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擔保，約人民幣20.0百萬元的借款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，餘下借款約人民幣20.0百萬元為無抵押借款。

## 資本負債淨比率

資本負債淨比率由債務淨額（即借款、優先票據及債券、已發行資產抵押證券的總額，並扣減銀行結餘及現金以及已抵押或受限制銀行存款）除以權益總額計量。於2021年12月31日，銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款總額為人民幣664.4百萬元，超過債務總額人民幣184.8百萬元，故於2021年12月31日並無呈列資產負債淨比率。於2020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。

## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，撇除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有10,568名僱員（2020年12月31日：約14,459名僱員）。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例後釐定。

除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理退休金計劃（就國內僱員而言）供款以及酌情花紅計劃。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

### 發行股份

於2021年7月21日，作為以股代息，向本公司股東發行本公司約32,658,000股每股面值0.10港元之普通股。

### 優先票據

於2021年7月20日，本公司發行本金額80,000,000美元於2022年到期且票面息率為每年13%的優先票據（「**2022年到期13%優先票據**」），以用於再融資其若干債務。於2021年11月5日，本公司訂立買賣協議以購回2022年到期13%優先票據的全部尚未償還金額。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度，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。

## 報告期後事項

於2021年9月28日，本公司（作為賣方）、深圳市彩生活服務集團有限公司（「深圳彩生活」）（作為擔保人）、碧桂園物業香港控股有限公司（作為買方）（「碧桂園」）及鄰里樂控股集團有限公司（「鄰里樂」）就按代價總額人民幣3,300百萬元出售鄰里樂全部已發行股本（「銷售股份」）訂立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」）。代價第一期付款人民幣2,300百萬元已由碧桂園於訂立股份轉讓協議時償付。

其後，本公司（作為借款人）、深圳彩生活（作為擔保人）及碧桂園（作為貸款人）訂立日期為2021年9月30日的貸款協議（「貸款協議」）。根據貸款協議，碧桂園向本公司提供貸款人民幣700百萬元（「貸款」）。貸款所得款項乃用作本集團的一般營運資金及償還債務。作為償還貸款的抵押品，銷售股份已以碧桂園為受益人予以質押。

貸款於2021年10月4日到期時未獲償還。碧桂園已強制執行銷售股份的質押。其後，股份轉讓協議訂約方展開磋商訂立股份轉讓協議補充協議，當中已計及強制執行銷售股份轉讓。

於2022年3月28日，本集團與碧桂園（其中包括）訂立補充協議以對股份轉讓協議之條款作出補充。根據補充協議，股份轉讓協議項下代價的餘額將按以下方式支付：

- (i) 人民幣700百萬元之款項將以貸款協議項下碧桂園已向本集團預付的人民幣700百萬元貸款抵銷。抵銷後，本公司將被視為已悉數履行其於貸款協議項下的付款義務；及
- (ii) 人民幣300百萬元之餘額將分兩期支付（惟須受若干先決條件規限）。

由於有關股份轉讓協議項下轉讓銷售股份的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，因此轉讓構成上市規則第14章項下本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章的報告、公告及股東批准規定。一份載有關於股份轉讓協議項下轉讓銷售股份進一步資料的通函將寄發予股東。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供本公司股東考慮及酌情批准及追認股份轉讓協議(經不時補充及修訂)項下之銷售股份轉讓。

請參閱本公司日期為2021年10月26日及2022年3月28日的公告以了解有關轉讓銷售股份的進一步詳情。

## 企業管治守則

董事深知良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文。

茲提述本公司日期為2021年11月12日內容有關譚振雄先生辭任之公告。由於其辭任，本公司未能符合上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條之規定。於本公司日期為2023年6月14日、2023年6月21日及2023年6月23日之公告所披露的董事會組成變動後，本公司已重新遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度本公司已遵守企業管治守則所載所有守則條文。

## 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**」)，作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2021年12月31日止年度一直遵守標準守則。

## 股東週年大會

本公司將於2023年9月8日舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以聯交所證券上市規則（「上市規則」）所規定的方式刊登及寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年9月4日（星期一）至2023年9月8日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合本公司股東資格以出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2023年9月1日（星期五）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

## 年度業績的審閱

本公司截至2021年12月31日止年度的年度業績已由審核委員會審閱，該委員會由三名獨立非執行董事許新民先生、朱武祥先生及李恩輝先生（審核委員會主席）組成。

## 刊載年度業績公告及年報

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.colourlife.hk](http://www.colourlife.hk))。本公司2021年年報連同股東週年大會通函、股東週年大會通告、委任代表表格及有關文件將於適當時候於上述網站刊載及寄發予本公司股東。

承董事會命

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

**彩生活服務集團有限公司**

主席

**潘軍**

香港，2023年7月5日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事潘軍先生、劉宏才先生及楊瀾女士；非執行董事吳慶斌先生、鄭宏彥先生及孫冬妮女士；以及獨立非執行董事許新民先生、朱武祥先生及李恩輝先生。