



彩生活服務集團有限公司

股票代碼：1778



2024 中期報告

公司資料	2
榮譽及獎項	3
主席報告	5
管理層討論及分析	11
業務概覽	16
回顧及分析	19
企業管治及其他資料	25
簡明綜合財務報表的審閱報告	30
簡明綜合損益及其他全面收益表	31
簡明綜合財務狀況表	33
簡明綜合權益變動表	35
簡明綜合現金流量表	36
簡明綜合財務報表附註	37

## 公司 資料

### 董事會

#### 執行董事

劉宏才先生 (執行總裁)

楊瀾女士 (首席財務官)

#### 非執行董事

朱晉東先生 (主席)

Timothy David Gildner先生

陳文堅先生

#### 獨立非執行董事

李恩輝先生

張玥先生

俞珊女士

### 審核委員會

李恩輝先生 (主席)

張玥先生

俞珊女士

### 薪酬委員會

張玥先生 (主席)

李恩輝先生

俞珊女士

### 提名委員會

朱晉東先生 (主席)

張玥先生

俞珊女士

### 公司秘書

羅舒宇女士

### 授權代表

楊瀾女士

羅舒宇女士

### 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. 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

栢淳會計師事務所有限公司

(前稱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

中國工商銀行股份有限公司

# 榮譽及獎項

1. 2024年4月11日，彩生活服務集團在由觀點指數主辦的「2024觀點物業大會」上獲得2024物業服務企業卓越表現榮譽；



卓越指數  
2024物業服務企業創新能力卓越表現  
觀點指數研究院发布

1	万科物業
2	碧桂园服務
3	雅生活集團
4	华润万象生活
5	中海物業
6	保利物業
7	融創服務
8	龙湖物業服務集團
9	卓越商企服務
10	彩生活服務集團
11	金地智慧服務
12	新城悅服務
13	招商積余
14	綠城服務
15	金茂服務
16	合景悠活
17	世茂服務
18	佳兆業美好
19	永升服務
20	金科服務

觀點指數

2. 2024年4月11日，彩生活服務集團在由觀點指數主辦的「2024觀點物業大會」上獲得2024物業服務企業創新能力卓越表現榮譽；

3. 2024年4月11日，彩生活服務集團在由觀點指數主辦的「2024觀點物業大會」上獲得2024物業企業服務力卓越表現榮譽；

卓越指數  
2024物業企業服務力卓越表現  
觀點指數研究院发布

1	万科物業
2	龙湖物業服務集團
3	融創服務
4	碧桂园服務
5	华润万象生活
6	雅生活集團
7	綠城服務
8	中海物業
9	保利物業
10	招商積余
11	金地智慧服務
12	永升服務
13	卓越商企服務
14	新城悅服務
15	金科服務
16	世茂服務
17	越秀服務
18	遠洋服務
19	金茂服務
20	新希望服務
21	彩生活集團
22	合景悠活
23	時代特麗
24	金融街物業
25	滨江服務
26	華發物業
27	建發物業
28	梁萬家
29	碧城生活服務
30	京城佳業

觀點指數



4. 2024年4月18日，在「2024中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十七屆中國物業服務百強企業家論壇」上，彩生活服務集團榮膺「2024年中國物業服務百強企業」；

# 榮譽 及獎項

5. 2024年4月18日，在「2024中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十七屆中國物業服務百強企業家論壇」上，彩生活服務集團榮獲「2024中國物業科技賦能領先企業」；



6. 2024年4月18日，在「2024中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十七屆中國物業服務百強企業家論壇」上，彩生活服務集團榮獲「2024中國主要城市物業服務優秀企業深圳TOP10」；

7. 2024年5月16日，由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院主辦，北京中指信息技術研究院中國房地產TOP10研究組承辦的「2024中國房地產上市公司研究成果發佈會暨第二十二屆產城融合投融資大會」隆重召開，深圳市彩生活服務集團有限公司憑藉高質量發展的社區增值服務能力，榮獲「2024中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP10」榮譽。

尊敬的各位股東：

2024年上半年，全球經濟環境持續承壓，整體經濟下行趨勢明顯，物業行業作為宏觀經濟的晴雨錶之一，同樣面臨著前所未有的挑戰與困難。不僅考驗著物業企業的韌性，也促使我們更加深刻地認識到長期應對準備的重要性。

今年政府繼續通過降低購房門檻、減輕購房者負擔、優化信貸環境等利好政策刺激房地產市場，為物業行業提供了更多的發展機遇；同時，發佈相關物業費定價機制，明確收費標準，重申指導價，規範住宅物業服務收費標準；對商品和服務品質提出更高要求，從而更好的滿足人民群眾改善生活需要；此外，社區養老鼓勵政策的延續和社區增值服務進入高質量發展時期，也為物業企業指明了新的發展方向。

彩生活在這場時代的洪流中，以理性為舵，以踏實為帆，精準捕捉時代的脈搏，深耕細作於行業的每一寸肌理。我們深知，唯有強化內在實力，方能抵禦風浪；唯有順勢而為，方能乘風破浪。因此，我們聚焦於服務優化的深耕、成本控制的精細、效率提升的加速與科技創新的引領，四大核心戰略並驅，鑄就了企業在新時代中破浪前行的堅實基石。

每一步前行，都凝聚著對卓越的不懈追求；每一刻堅持，都彰顯著踏實穩健的企業精神。彩生活，正以堅定的步伐，在歷史的長河中續寫著屬於自己的全新篇章，用實際行動詮釋著「在變革中尋機遇，在挑戰中創未來」的深刻內涵。

截至2024年6月30日，本集團實現主營業務收入人民幣974.5百萬元，淨利潤約為人民幣33.1百萬元，歸屬於控股股東的淨利潤為24.4百萬元。截至2024年6月底，彩生活的合約管理總建築面積為3.28億平方米，為1,931個社區提供服務，遍佈全國120個城市，為超過700萬業主提供服務。

## 高質量築發展之基，新智能創物業新章

今年，國家市場監管總局等18部門聯合印發的《進一步提高產品、工程和服務品質行動方案（2022—2025年）》明確提出，要提升物業服務品質，健全物業服務標準體系。這一舉措旨在通過標準化建設，推動物業服務過程的可複製性與傳遞性，進而提升整體服務品質。而「十四五」規劃和2035年遠景目標綱要中提出，要「推進智慧社區建設，依託社區數位化和線下社區服務機構，建設便民惠民智慧服務圈，提供線上線下融合的社區生活服務、社區治理及公共服務、智能社區等服務」。

## 主席 報告




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，面對管理費提升难度大、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。

為提高工作效率，節省人力成本，彩生活早在有關期間就已上崗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，一個數位化員工能完成6-10個普通員工的工作量，工作效率提升75%，成本降低50%，解放45%勞動力。且為了更科學的管理人才，彩生活研發及投入使用智能考勤用工系統鷹眼平台。基於雲計算、大數據、LBS定位、AI分析等技術以員工考勤打卡與專案電子圍欄數據為基礎，結合作業工單、專案天眼、門禁、車場等軟硬體數據多維度運行分析而形成的員工在崗管理綜合平台，通過鷹眼平台可以準確清晰監察員工上班時間內是否真實、有效在崗作業。

而今年，彩生活繼續與時代同行，以科技為翼，在智慧服務領域再攀新高。我們率先引入AI大模型，深度融合業務管理，從圖像識別到安防巡檢、投訴報修、電梯維保，全面升級服務效能，已高效處理超240萬張圖像，展現卓越智慧處理能力。更成功試點AI巡檢機器人，累計運行238天，精準完成9,931次巡檢任務，精準捕捉並生成499條異常工單，實現了物業管理的智能化、精細化跨越。始終以創新驅動發展，讓智慧服務觸手可及，引領未來社區生活新風尚。

隨着行業向高質量精進，行業深刻認識到滿意度的重要性，物企發展回歸到通過高質量發展夯實品牌根基，實現市場份額擴張及提高收繳率維持穩定現金流和企業利潤。彩生活提出持續打造「普惠、共享、綠色、美麗」社區生態，提高專案服務品質，截止目前，彩生活品質改造項目220個，覆蓋北京、上海、深圳、成都、南京、西安、柳州、襄陽、武漢等22座城市，涉及安全、環境、車場、工程等425項；並對全國各地項目進行集中質量整改提升，計劃全年投入費用92.36百萬元。



彩生活今年發起「天天315」品質監督工作，將客戶滿意度視為企業發展的生命線，深刻詮釋了「以客戶為中心」不僅是一句口號，而是融入企業血脈的服務哲學。通過構建全方位、多層次的服務體系和監督機制，不僅確保了服務品質的穩步提升，更在每一次服務中表達著與業主為一體和業主共建美好家園的關係，傳遞著家的溫馨與安心，讓業主深切感受到「把社區服務做到家」。這一創新舉措，不僅增強了業主的參與感與歸屬感，更促進了物業與業主之間的溝通與理解，形成了雙方共同推動專案品質提升的良性迴圈。數據顯示，僅在上半年，隨著「天天315」品質監督工作的實施，使得客戶服務量激增，客戶滿意度顯著提升，同時客戶表揚次數的也大幅增加，更是對彩生活服務品質和服務態度的最佳肯定。

### 深耕多元領域賽道，全面啟動社區潛能

近年來，隨著互聯網浪潮的湧動和社區增值服務的蓬勃興起，彩生活乘勢而上，深刻洞察業主在衣食住行等日常領域的多元化需求，精心打造一系列增值業務。將豐富的資源與豐厚的福利精準送達每一位業主手中，重塑了社區服務生態，讓每一位業主都能感受到來自社區的溫暖與力量。

彩生活旗下的互聯網保險服務平台花樣保，以獨到的市場洞察力和深刻的用戶關懷，精心編織了一張覆蓋家庭安全的多維度防護網。它敏銳地捕捉到了社區業主日常生活中那些看似尋常卻暗藏風險的高頻場景—從守護家庭財產的「家財險」，到為燃氣安全保駕護航的「燃氣險」，再到針對現代出行新寵的「電動自行車險」，每一項產品的誕生，都是對安全邊界的一次勇敢拓展，對幸福生活的深情守護。花樣保將冰冷的保險條款轉化為溫暖人心的服務承諾，構建了一個更加和諧、安全的居住環境。

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。本集團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。今年彩優選還繼續推出爆品活動，由不同城市負責人及核心業務代表擔任特色產品推薦官，以城市名片打開產品知名度，提高創收。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。



## 主席 報告



2024年《政府工作報告》提出，推動養老、育幼、家政等服務擴容提質，支持社會力量提供社區服務。為回應積極應對人口老齡化國家戰略，貫徹落實健康養老戰略，彩生活始終堅持構築民生福祉的柔性保障。與光大養老健康產業發展有限公司形成戰略合作，雙方計畫共同打造社區居家養老服務、智慧養老服務、適老化改造服務等多領域應用場景，未來共建醫康養服務中心，為客戶提供康復、理療、體檢等健康服務。融入民生，提升價值。在未來，彩生活也將持續挖掘整合優質資源，積極參與健康養老服務佈局，推動公司養老服務體系不斷完善，造福民眾。


隨著人民生活品質的提升，業主對生活的便捷性、服務的高效性以及個性化的追求日益增強。為精準回應這一變化趨勢，彩生活創新性地拓展了全方位、多層次的到家服務，深度覆蓋從日常家政細緻關懷到專業入戶清洗維護，從緊急維修安裝到全面家庭安全與健康保障，乃至便捷物流快遞與豐富家庭娛樂體驗等多元領域。彩生活依託其強大的綜合資源整合能力不斷拓寬服務邊界，確保每一項服務都能精準對接業主的實際需求。成為業主生活中不可或缺的貼心夥伴，助力每一位業主享受更加舒適、便捷、安全且充滿樂趣的居家時光，推動業主生活品質的全面升級。

在地球呼喚綠色轉型的浪潮中，彩生活以先行之姿，引領物業行業邁向碳中和新紀元。作為低碳社區的築夢者，彩生活不僅洞察時代需求，更勇於擔當，率先佈局分佈式社區儲能，將綠色科技融入日常生活，點亮了物業ESG建設的新篇章。面對氣候危機與經濟轉型的雙重挑戰，彩生活以實際行動詮釋企業責任，讓每一座社區都成為節能減排的先鋒陣地。在存量房時代，彩生活以綠色運營、綠色採購、綠色辦公為引擎，驅動低碳生活新風尚，為「雙碳」目標貢獻物業力量，共繪地球可持續發展藍圖。

### 構建自在溫暖、多彩豐富的煙火氣社區

深耕行業二十二載，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。

5月，開展了專屬於彩生活業主的IP活動—第三屆彩誕節，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，並對一線工作人員進行檢閱，於75萬票選出27位優秀物業人；為業主送大米、生活紙巾的惠民活動；舉辦的「多彩芳鄰節」，涵蓋了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5場，活動開展600+場次，覆蓋業主人數500萬+。



6月，在高考期間，本集團開展高考助力活動，為高考學子送上能量包、組織護考接送車隊、設計加油鼓勵海報及橫幅、張貼靜音倡議書，社區廣場舞團隊也自發「靜音舞蹈」，為全體考生保駕護航，成為了每年業主最喜愛的社區活動之一。

彩生活一直以來踐行公益慈善，與愛同行。今年的慈善活動以「溫暖社區困境老人」為主題，點亮愛的燈塔，照亮夕陽餘暉。經全國專案走訪了解，從30個項目中篩選出30位最需要幫助的老人，將30份溫暖關愛精準送達，從經濟幫扶到日常生活照料、從健康管理到心理疏導，無微不至的關愛著困境老人。我們堅信，愛讓孤獨不再漫長。彩生活用行動詮釋責任與擔當，讓每一份關懷都成為困境老人晚年生活的堅實依靠。這不僅是一場公益行動，更是社會文明的溫暖傳遞，激發着更多人心向善，共築和諧社區，讓社區更溫暖。

同時在彩生活試點項目，我們攜手業主發起公益活動，用愛為「流浪喵星人」共築流浪貓收容所，給予它們溫暖的庇護所，目前已累計為5,000+只流浪貓重獲新生。這不僅是對生命的溫柔以待，更是社區和諧共生的美好見證。活動贏得了業主及各界的廣泛讚譽，不僅改善了社區環境，更喚醒了社會對於流浪動物關愛的共鳴。彩生活社區，以行動詮釋大愛，讓愛成為連接人心、共同繪製出一幅溫馨和諧的社區畫卷。

今年值此集團22載司慶之際，彩生活攜手業主以歌傳情，共同創作《快樂打卡22》。這首歡樂頌歌，不僅跳躍著物業與業主間的溫馨日常，更巧妙編織著愛恨交織的社區情緣。在歡聲笑語中，一起見證了彩社區的多彩斑斕，每一刻都是幸福的打卡。22年風雨同舟，未來，讓我們繼續攜手，讓快樂在彩生活的每一天打卡不停歇！

與此同時，彩生活進行了品牌煥新。堅持平等有實、自由豐潤的品牌理念，秉承「把社區服務做到家」的精神，致力於成為一個平等有實、自由豐潤的生活服務引領者，給億萬家庭創造安居樂業、豐富多彩的生活服務體驗。

## 市場聚焦區域發力，人才強軍擎畫新篇

今年行業正經歷嚴寒考驗，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，取消區域行政管理，聚焦地方，採用高效的兩級半管理架構，即集團總部引領、事業部支撐、項目一線執行。著力一線，由負責人作為領頭羊親自掛帥開展市場業務，以各事業部為基點，以點帶面，輻射全國，實現全面可持續發展。此外普通崗位儲備靈活高效，由事業部直接在各項目現有人員中優中選優，不增編製負擔，實現人才資源的最大化利用與儲備。

## 主席 報告



兵馬未動糧草先行，為了補足一線作戰的糧草，持續為市場一線人員輸出子彈，集團積極備戰，完成體系認證、信用等級證書、商務資質等54項，其中信用等級全為3A證書；申請知識產權專利證書及著作權62項，包含物業智能管理系統、智能收費軟體、人臉識別、防高空拋物裝置等智慧智能專利，為彩生活持續長遠開疆拓土保駕護航。

同時集團總部成為為一線輸送子彈的強大後盾，全力培養一線市場能夠帶兵打仗的人，核心幹部作用在基層，發揮將才作用，提升執行管理能力；審計監察全面介入品質提升，打擊貪污腐敗，保證投入產出；法務全流程介入業務，提供為全方位法律支持；數智化賦能業財融合，自動化操作100%覆蓋，數據全面互通，賦能業務拓展。

### 未來展望

砥礪奮進越風雨，展望新程再揚帆。二〇二四年，彩生活以全新姿態揚帆起航，回望往昔，我們初心如磐，深耕服務之本，築基品質之巔，以無畏之姿，逐夢前行。展望未來，彩生活將穩舵戰略航向，強化發展韌性，勇於擔當，銳意進取。我們追求品質引領的增長模式，敏銳捕捉市場脈搏，勇立潮頭；深化增值服務版圖，客戶至上，探索未來服務藍海，繪製持續增長新圖景；構建高效協同的組織架構，鍛造應變自如、敢於創新的精英團隊，為企業的長遠發展築基固本。

在宏觀環境風雲變幻之際，彩生活將重審物業管理核心價值，聚焦品質提升、費用收繳優化與增值服務拓展，躬身實踐，以創新驅動發展，以實幹鑄就輝煌。我們堅信，唯有堅持不懈的努力與持之以恆的韌性，方能穿越週期迷霧，擁抱未來曙光。彩生活將致力成為平等有實、自由豐潤的生活服務引領者，給億萬家庭創造自在溫暖、多彩豐富的生活服務體驗，為業主、合作夥伴、員工、投資人、股東持續提供價值。持續造福社會民生。

## 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品質與效率，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，本集團在把原有的「北斗七星」系統升級為「物業數位化管控平台」，新增了智慧客戶服務功能，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，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「煙火氣」的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建與業主溝通的橋樑，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有溫度的社區氛圍，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。

## 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2024年6月30日，本集團的合約管理總建築面積達到328.34百萬平方米，對應的社區數量達到1,931個。其中，於2024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168.42百萬平方米。

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。此外，本集團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。

截至2024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 鐵嶺市

**華北地區**

2 廊坊市  
3 北京市  
4 滄州市  
5 承德市  
6 秦皇島市  
7 石家莊市  
8 太原市  
9 天津市  
10 邢臺市  
11 呼和浩特市  
12 包頭市

**華東地區**

13 東營市  
14 福州市  
15 撫州市  
16 阜陽市  
17 贛州市  
18 高郵市  
19 杭州市  
20 淮安市  
21 吉安市  
22 濟南市  
23 嘉興市  
24 江陰市

25 景德鎮

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

**華南地區**

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

**華中地區**

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

83 南陽市

84 邵陽市  
85 十堰市  
86 隨州市  
87 武漢市  
88 湘潭市  
89 襄陽市  
90 宜昌市  
91 張家界市  
92 長沙市  
93 鄭州市  
94 洛陽市

**深圳**

95 深圳市

**西北地區**

96 寶雞市  
97 蘭州市  
98 西安市  
99 咸陽市  
100 銀川市  
101 榆林市  
102 漢中市

**西南地區**

103 成都市  
104 大理市  
105 德陽市  
106 都勻市  
107 廣安市  
108 廣元市  
109 貴陽市  
110 昆明市  
111 綿陽市  
112 內江市  
113 黔南州  
114 清鎮市  
115 重慶市  
116 資陽市  
117 遵義市  
118 個舊市  
119 南充市  
120 遂寧市

## 管理層討論 及分析



於2024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2024年6月30日				於2023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	5,124	83	41	1	5,211	84	41	1
華南 (不包括深圳)	56,601	404	-	-	61,360	420	-	-
華東	98,487	642	-	-	99,836	660	-	-
西南	54,429	260	-	-	61,345	267	-	-
東北	7,953	50	-	-	9,100	53	-	-
西北	12,328	62	-	-	13,024	64	-	-
華北	17,354	89	-	-	19,378	87	-	-
華中	76,021	340	-	-	86,730	351	-	-
總計	328,297	1,930	41	1	355,984	1,986	41	1

附註：

(1) 於2024年6月30日，本集團合約管理總建築面積達到328.34百萬平方米。

# 管理層討論 及分析

截至2024年6月30日，本集團管理1,930個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為328.30百萬平方米，並與1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0.041百萬平方米。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2024年6月30日				於2023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	355,984	1,986	41	1	399,886	2,105	133	2
新委任 <sup>(1)</sup>	1,169	35	-	-	15,086	93	-	-
收購 <sup>(2)</sup>	45	1	-	-	274	7	-	-
終止 <sup>(3)</sup>	(28,901)	(92)	-	-	(59,262)	(219)	(92)	(1)
年末	328,297	1,930	41	1	355,984	1,986	41	1

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。



# 管理層討論 及分析



## 業務概覽

本集團擁有二個主營業務：

- 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；(iii)工程服務；(iv)其他增值服務；

### 物業管理服務的服務範圍

截至2024年6月30日，本集團聘用超過26,075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2024年6月30日		於2023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>0.5-6.0</b>	<b>0.7-16.9</b>	0.5-6.0	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，物業管理公司與本集團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，改善其自身多項服務（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。通過二十二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；(iii)工程服務；及(iv)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。

### 工程服務

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。

### 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)保險經紀服務；及(iv)其他增值服務。

## 回顧及分析

## 收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務；及(ii)增值服務。於本期間，總收益由2023年同期的約人民幣758.3百萬元增加28.5%至約人民幣974.5百萬元。

	截至6月30日止六個月					
	2024年		2023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	929,842	95.4%	728,103	96.0%	201,739	27.7%
增值服務	44,646	4.6%	30,229	4.0%	14,417	47.7%
<b>總收益</b>	<b>974,488</b>	<b>100%</b>	<b>758,332</b>	<b>100.0%</b>	<b>216,156</b>	<b>28.5%</b>

## 物業管理服務

於本期間，物業管理服務收益由2023年同期的約人民幣728.1百萬元增加約27.7%至本期間的約人民幣929.8百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至6月30日止六個月					
	2024年		2023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	906,129	93.0%	672,135	88.6%	233,994	34.8%
交付前服務	3,950	0.4%	3,870	0.5%	80	2.1%
按酬金制計算的物業管理服務收費	19,634	2.0%	50,729	6.7%	(31,095)	(61.3%)
物業管理顧問服務費	129	0.0%	1,369	0.2%	(1,240)	(90.6%)
<b>物業管理服務費總額</b>	<b>929,842</b>	<b>95.4%</b>	<b>728,103</b>	<b>96.0%</b>	<b>201,739</b>	<b>27.7%</b>

## 管理層討論 及分析

有關變動主要源於：

- (a) 按包干制提供物業管理服務的收益增長約人民幣234.0百萬元，主要由於本期按包干制管理的社區增加所致；
- (b) 按酬金制提供物業管理服務的收益及顧問服務收益減少分別約人民幣31.1百萬元及人民幣1.2百萬元，主要由於若干酬金制服務合同及顧問服務合同終止所致；
- (c) 交付前服務的收益略有增長約人民幣0.1百萬元。

### 增值服務

於本期間，增值服務收益由2023年同期約人民幣30.2百萬元增加至約人民幣44.6百萬元，增幅為47.7%。增值服務收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月					
	2024年		2023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	8,429	0.9%	21,716	2.9%	(13,287)	(61.2%)
銷售及租賃協助	24,647	2.5%	5,518	0.7%	19,129	346.7%
工程服務	3,713	0.4%	1,465	0.2%	2,248	153.4%
其他增值服務	7,857	0.8%	1,530	0.2%	6,327	413.5%
<b>增值服務費總額</b>	<b>44,646</b>	<b>4.6%</b>	<b>30,229</b>	<b>4.0%</b>	<b>14,417</b>	<b>47.7%</b>

增值服務收益增加主要由於：

- (a) 網上推廣服務收益減少約人民幣13.3百萬元；
- (b) 銷售及租賃協助收益增加約人民幣19.1百萬元；
- (c) 工程服務收益增加約人民幣2.2百萬元；
- (d) 其他增值服務收益增加約人民幣6.3百萬元。

## 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754.1百萬元，較2023年同期的約人民幣539.8百萬元增加約人民幣214.3百萬元或約39.7%。服務成本增加主要由於本期按包干制管理的社區增加所致。

## 毛利及毛利率

本期間內，整體毛利為約人民幣220.3百萬元，較2023年同期約人民幣218.5百萬元增加約0.8%。

本期間內的整體毛利率為22.6%，較2023年同期的28.8%下降6.2個百分點。

### (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183.9百萬元，較2023年同期的約人民幣192.5百萬元減少約4.5%或約人民幣8.6百萬元。毛利率由2023年同期的26.4%減少至本期間內的19.8%。主要由於毛利率較低的按包干制提供物業管理服務的收益佔比增加，毛利率較高的按酬金制提供物業管理服務的收益佔比下降，導致物業管理服務收益毛利率下降。

### (ii) 增值服務

本期間內，增值服務的毛利為約人民幣36.4百萬元，較2023年同期的約人民幣26.0百萬元增加約人民幣10.4百萬元或約40.0%。毛利率由2023年同期的85.9%減少至本期間內的81.5%。

## 其他收益及虧損

本期間內，本集團錄得其他虧損約人民幣2.5百萬元，較2023年同期的虧損約人民幣41.5百萬元減少虧損約人民幣39.0百萬元。本期其他虧損來自本期間處置子公司股權及往來虧損約人民幣3.1百萬元。

## 其他收益

本期間內，本集團其他收益約為人民幣11.0百萬元，較2023年同期約人民幣11.5百萬元減少約人民幣0.5百萬元。

## 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2.0百萬元，較2023年同期約人民幣1.7百萬元增加約人民幣0.3百萬元。

### 行政開支

本期間內，本集團行政開支約人民幣113.1百萬元，較2023年同期約人民幣98.6百萬元增加約人民幣14.5百萬元或約14.7%。

### 融資成本

本期間內，本集團的融資成本約人民幣1.2百萬元，較2023年同期約人民幣0.8百萬元增加約人民幣0.4百萬元。本期融資成本來自租賃負債。

### 所得稅開支

本期間內，本集團所得稅開支約人民幣13.3百萬元，較2023年同期約人民幣12.1百萬元增加約人民幣1.2百萬元。

### 商譽

於2024年6月30日，商譽的賬面值約人民幣905.9百萬元，較2023年12月31日的約人民幣906.9百萬元減少約人民幣1.0百萬元。該變動由於(i)本集團本期處置子公司減少人民幣3.5百萬元；(ii)本集團本期收購子公司增加人民幣2.5百萬元。

### 銀行結餘及現金

於2024年6月30日，本集團的現金結餘總額為約人民幣728.7百萬元（2023年12月31日：約人民幣947.9百萬元）。

### 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干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2024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910.5百萬元，較2023年12月31日約人民幣651.8百萬元增加約人民幣258.7百萬元或約39.7%。主要原因為：本期按包干制管理的社區增加，且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。

於2024年6月30日，本集團其他應收款項及預付款項約人民幣1,597.6百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,460.5百萬元增加約人民幣137.1百萬元或約9.4%。

### 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實體地位，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、其他應付稅項等項目以及其他應付款項及應計款項。

- (1) 於2024年6月30日，貿易應付款項為約人民幣500.3百萬元（2023年12月31日：人民幣378.9百萬元），增加約人民幣121.4百萬元，主要為按包干制管理的社區增加所致。
- (2) 於2024年6月30日，其他應付款項及應計款項為約人民幣193.3百萬元（2023年12月31日：約人民幣211.0百萬元）。

### 股本

於2024年6月30日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2023年12月31日：約1,487,526,000股），股本約人民幣120.8百萬元（2023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2024年6月30日，本集團的現金總額（包括已質押銀行存款）為約人民幣789.3百萬元（2023年12月31日：約人民幣998.2百萬元），其中約人民幣60.6百萬元（2023年12月31日：約人民幣50.3百萬元）已被質押或限制用途。

於2024年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為3.1倍（2023年12月31日：約3.0倍）。

### 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已抵押或受限制銀行存款）除以權益總額計量。於2024年6月30日，本集團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789.3百萬元，本集團並無計息負債，故於2024年6月30日並無呈列資產負債淨比率。於2023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2024年6月30日，本集團約有11,023名僱員（2023年12月31日：約11,156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C1內所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。

自2023年12月18日，許新民先生辭任本公司之獨立非執行董事。自彼辭任後，本公司未能遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21及3.27A條。自2024年3月15日，俞珊女士已獲委任為本公司之獨立非執行董事。本公司已重新遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21及3.27A條。

除上文及本報告其他部分所披露者外，截至2024年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

## 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C3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2024年6月30日止六個月已遵守標準守則內所載之規定。

## 審核委員會

本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括李恩輝先生（審核委員會主席）、張玥先生及俞珊女士。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。

## 企業管治及其他資料

本公司薪酬委員會現由三名獨立非執行董事包括張玥先生(薪酬委員會主席)、李恩輝先生及俞珊女士組成。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非執行董事朱晉東先生(提名委員會主席)以及兩名獨立非執行董事張玥先生及俞珊女士組成。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」)。購股權計劃的期限已於2024年6月10日屆滿,本公司並無採納新的購股權計劃。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2024年6月30日止六個月,概無根據購股權計劃授出任何購股權。截至2024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2024年 6月30日 的結餘	附註
			於2024年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷 /失效		
<b>彩生活董事</b>								
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)	
小計			291,150	-	-	-	291,150	
<b>本集團僱員</b>								
	2014年9月29日	6.66	4,706,550	-	-	-	4,706,550 (1)	
			5,729,176	-	-	-	5,729,176 (2)及(5)	
	2015年4月30日	11.00	8,567,319	-	-	(86,995)	8,480,324 (3)	
	2016年3月18日	5.764	9,373,300	-	-	(46,000)	9,327,300 (4)	
	2018年11月27日	4.11	16,864,720	-	-	-	16,864,720 (6)	
小計			45,241,065	-	-	(132,995)	45,108,070	
<b>總計</b>			<b>45,532,215</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(132,995)</b>	<b>45,399,220</b>	

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份購股權的行使期間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。

## 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並於2021年屆滿。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2024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2024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。

於2024年6月30日，概無股份獎勵計劃項下的未行使股份獎勵。

## 企業管治及 其他資料

### 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2024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：

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
劉宏才先生	實益擁有人	-	291,150 <sup>(1)</sup>	291,150	0.00%

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2024年6月30日，本公司已發行股份總數為1,487,525,754股。

除上文所披露者外，於2024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2024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 International Limited (「Fantasy Pearl」)	受控法團權益	780,104,676 (L)	52.44%
	實益擁有人	2,302,796 (L)	0.15%
花樣年	實益擁有人	780,104,676 (L)	52.44%
爽新有限公司	受控法團權益	231,235,846 (L)	15.54%
悅美控股有限公司	受控法團權益	231,235,846 (L)	15.54%
耀偉富企業有限公司（「耀偉富」）	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	231,235,846 (L)	15.54%

附註：

(L) — 好倉，(S) — 淡倉

- 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)由耀偉富實益擁有之231,235,846股股份。
- Fantasy Pearl擁有花樣年控股57.41%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所持有的本公司股份中擁有權益。
- 耀偉富由悅美控股有限公司及Colour Success Limited分別擁有67.36%及32.64%的權益。悅美控股有限公司由爽新有限公司全資擁有，而爽新有限公司由曾寶寶女士全資擁有。根據證券及期貨條例，曾寶寶女士、爽新有限公司及悅美控股有限公司被視為於耀偉富所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，概無其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

# 簡明綜合財務報表的 審閱報告



# Prism

簡明綜合財務報表的審閱報告  
致彩生活服務集團有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

吾等已審閱載列於第31至56頁的彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表,當中包括截至2024年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的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,以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,編製中期財務資料的報告必須遵守上市規則的相關條文及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表發表結論,並根據吾等的協定委聘條款,僅向整體董事會報告,除此以外,吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

吾等已根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員查詢,並執行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小,故吾等不能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此,吾等不會發表審核意見。

## 結論

根據吾等的審閱,吾等並無注意到任何事項,致使吾等相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未有按照香港會計準則第34號編製。

栢淳會計師事務所有限公司  
執業會計師  
李國麟  
執業證書編號:P06294

香港  
2024年8月29日

# 簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
服務收益	3	974,488	758,332
服務成本		(754,141)	(539,797)
毛利		220,347	218,535
其他收入		10,992	11,514
其他收益及虧損		(2,511)	(41,451)
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	17	(33,214)	(46,766)
銷售及分銷開支		(1,976)	(1,718)
行政開支		(113,105)	(98,565)
融資成本		(1,237)	(816)
投資物業的公平值變動	11	(1,385)	(787)
分佔聯營公司業績		105	700
分佔合營公司業績		(31,599)	5,027
除稅前溢利		46,417	45,673
所得稅開支	5	(13,314)	(12,075)
期內溢利	6	33,103	33,598
<b>其他全面收益 (開支)</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 (「按公平值計入其他全面收益」) 的權益工具公平值變動		602	(4,473)
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的 遞延稅務影響		(151)	1,118
期內其他全面收益 (開支) (扣除所得稅)		451	(3,355)
期內全面收益總額		33,554	30,243



# 簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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		<b>24,380</b>	30,719
其他非控股權益		<b>8,723</b>	2,879
		<b>33,103</b>	33,598
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>24,831</b>	27,364
其他非控股權益		<b>8,723</b>	2,879
		<b>33,554</b>	30,243
每股盈利—基本 (人民幣分)	8	<b>1.64</b>	2.07
每股盈利—攤薄 (人民幣分)	8	<b>1.64</b>	2.07

# 簡明綜合 財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	56,875	42,940
使用權資產	10	205,450	207,109
投資物業	11	18,241	19,561
於聯營公司的權益		39,902	42,526
於合營公司的權益		84,391	115,990
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具	23	13,884	13,282
商譽	12	905,925	906,944
其他應收款項	13	5,749	6,007
遞延稅項資產		130,094	129,421
就潛在收購附屬公司支付的按金		123,475	121,776
		<b>1,583,986</b>	1,605,556
<b>流動資產</b>			
合約資產		21,496	32,328
貿易應收款項	13	910,461	651,808
其他應收款項及預付款項	13	1,591,879	1,454,450
應收貸款	14	126,864	141,939
代表住戶付款	15	769,528	756,830
應收關連方款項	24(b)	96,757	208,286
已抵押／受限制銀行存款	16	60,595	50,269
銀行結餘及現金		728,701	947,904
		<b>4,306,281</b>	4,243,814

# 簡明綜合 財務狀況表

於2024年6月30日



	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	18	500,260	378,876
其他應付款項及應計款項	18	193,343	211,003
合約負債		314,966	253,342
代表住戶收款	15	43,960	180,185
一年內到期的租賃負債		9,712	8,093
應付關連方款項	24(b)	39,380	40,501
稅項負債		276,143	294,141
		<b>1,377,764</b>	1,366,141
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>2,928,517</b>	2,877,673
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>4,512,503</b>	4,483,229
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		14	248
一年後到期的租賃負債		23,331	19,658
<b>非流動負債總額</b>			
		<b>23,345</b>	19,906
<b>資產淨值</b>			
		<b>4,489,158</b>	4,463,323
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	120,750	120,750
儲備		4,171,713	4,150,390
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
		<b>4,292,463</b>	4,271,140
<b>非控股權益</b>			
		<b>196,695</b>	192,183
<b>權益總額</b>			
		<b>4,489,158</b>	4,463,323

# 簡明綜合 權益變動表

截至2024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2023年1月1日(經審核)	120,750	1,738,865	260,379	243,034	(6,795)	8,534	(420,656)	2,309,275	4,253,386	187,496	4,440,882
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	30,719	30,719	2,879	33,598
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	-	-	-	-	-	(4,473)	-	-	(4,473)	-	(4,473)
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的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	1,118	-	-	1,118	-	1,118
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	(3,355)	-	-	(3,355)	-	(3,355)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(3,355)	-	30,719	27,364	2,879	30,243
派予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,934)	(4,934)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(347)	(347)
轉撥	-	-	1,634	-	-	-	-	(1,634)	-	-	-
於2023年6月30日(未經審核)	120,750	1,738,865	262,013	243,034	(6,795)	5,179	(420,656)	2,338,360	4,280,750	185,094	4,465,844
於2024年1月1日(經審核)	<b>120,750</b>	<b>1,738,865</b>	<b>282,798</b>	<b>243,034</b>	<b>(6,795)</b>	<b>4,114</b>	<b>(421,459)</b>	<b>2,309,833</b>	<b>4,271,140</b>	<b>192,183</b>	<b>4,463,323</b>
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	24,380	24,380	8,723	33,103
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	-	-	-	-	-	602	-	-	602	-	602
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	-	-	-	-	-	(151)	-	-	(151)	-	(151)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	451	-	-	451	-	451
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	451	-	24,380	24,831	8,723	33,554
派予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,165)	(5,165)
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	119	-	119	(405)	(286)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	(3,627)	-	(3,627)	-	(3,627)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,359	1,359
轉撥	-	-	8,205	-	-	-	-	(8,205)	-	-	-
於2024年6月30日(未經審核)	<b>120,750</b>	<b>1,738,865</b>	<b>291,003</b>	<b>243,034</b>	<b>(6,795)</b>	<b>4,565</b>	<b>(424,967)</b>	<b>2,326,008</b>	<b>4,292,463</b>	<b>196,695</b>	<b>4,489,158</b>

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：
- 其他儲備來自收購附屬公司的額外股本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。
  - 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2024年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營所用現金	(156,132)	(14,970)
已付所得稅	(15,763)	(4,523)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>(171,895)</b>	<b>(19,493)</b>
<b>投資活動</b>		
已收利息	3,115	1,560
收購附屬公司 (已扣除所出售的現金及現金等價物)	(3,400)	(7,644)
就收購附屬公司 (支付) 退回的按金	(1,100)	472
出售聯營公司及合營公司	1,049	-
支付非控股權益及聯營公司的應付代價	(1,286)	-
收取出售附屬公司應收的代價	-	11,504
購買物業、廠房及設備	(25,285)	(14,719)
出售物業、廠房及設備、投資物業以及提前終止租賃合約所得款項淨額	250	39,131
向聯營公司及合營公司注資	-	(500)
已抵押／受限制銀行存款 (減少) 增加	(10,326)	3,221
償還應收貸款	-	8,033
向關連方墊款	(10,312)	(27,389)
關連方還款	10,542	20,486
<b>投資活動 (所用) / 所得現金淨額</b>	<b>(36,753)</b>	<b>34,155</b>
<b>融資活動</b>		
償還租賃負債	(5,811)	(4,144)
關連方墊款	4,352	-
向關連方還款	(3,931)	(27,896)
向附屬公司的非控股股東派付股息	(5,165)	(4,934)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(10,555)</b>	<b>(36,974)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(219,203)</b>	<b>(22,312)</b>
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>947,904</b>	<b>757,116</b>
<b>期末現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金呈列</b>	<b>728,701</b>	<b>734,804</b>

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2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2024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2023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

於本中期期間，在編製本集團簡明綜合財務報表時，本集團應用以下由香港會計師公會頒佈並於2024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7號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後回租中的租賃責任
香港會計準則第1號（修訂本）	負債的流動或非流動分類及相關香港詮釋第5號之修訂（2020年）
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾之非流動負債

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無構成重大影響。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024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

	截至2024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)	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	906,129	–	906,129
交付前服務	3,950	–	3,950
酬金制	19,634	–	19,634
顧問服務	129	–	129
	<b>929,842</b>	<b>–</b>	<b>929,842</b>
<b>增值服務</b>			
網上推廣服務	–	8,429	8,429
銷售及租賃協助	–	24,647	24,647
工程服務	–	3,713	3,713
其他增值服務	–	7,857	7,857
	<b>–</b>	<b>44,646</b>	<b>44,646</b>
	<b>929,842</b>	<b>44,646</b>	<b>974,488</b>
<b>確認收益時間</b>			
於某時刻	–	5,784	5,784
隨時間	929,842	38,862	968,704
	<b>929,842</b>	<b>44,646</b>	<b>974,488</b>

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024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2023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) (經重列)	總計 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>商品及服務類型</b>			
<i>物業管理服務</i>			
包干制	672,135	–	672,135
交付前服務	3,870	–	3,870
酬金制	50,729	–	50,729
顧問服務	1,369	–	1,369
	728,103	–	728,103
<i>增值服務</i>			
網上推廣服務	–	21,716	21,716
銷售及租賃協助	–	5,518	5,518
工程服務	–	1,465	1,465
其他增值服務	–	1,530	1,530
	–	30,229	30,229
	728,103	30,229	758,332
<b>確認收益時間</b>			
於某時刻	–	5,518	5,518
隨時間	728,103	24,711	752,814
	728,103	30,229	758,332



# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024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（「主要經營決策者」）所審閱的報告釐定經營分部。

截至2024年及2023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2024年及2023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2024年及2023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2024年6月30日及2023年12月31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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	(14,372)	(13,820)
遞延稅項		
計入損益	1,058	1,745
	<b>(13,314)</b>	<b>(12,075)</b>

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 6. 期內溢利

截至6月30日止六個月

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	314,889	244,670
政府補助	(2,560)	(3,626)
部分豁免中國增值稅	(1,243)	(2,243)
匯兌虧損	(85)	(444)
出售附屬公司的虧損淨額(附註)	3,055	15,752
出售使用權資產虧損淨額	-	21,984
無形資產攤銷	-	689
物業、廠房及設備折舊(附註9)	11,342	7,438
使用權資產折舊(附註10)	9,980	9,563

附註：

截至2024年6月30日止期間，本集團出售若干附屬公司，總代價並不重大。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3,055,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣15,752,000元)。

## 7. 股息

本公司董事不建議就截至2024年6月30日止六個月派付中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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>24,380</b>	30,719
<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>	1,487,526

截至2024年及2023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2024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2024年1月1日(經審核)	<b>42,940</b>
添置	<b>25,285</b>
期內折舊	<b>(11,342)</b>
出售附屬公司	<b>(8)</b>
於2024年6月30日(未經審核)	<b>56,875</b>

## 10. 使用權資產

截至2024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2024年1月1日 (經審核)	207,109
租賃開始	63
收購附屬公司	8,258
期內折舊	(9,980)
於2024年6月30日 (未經審核)	205,450

## 11. 投資物業

截至2024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2024年1月1日 (經審核)	19,561
添置	417
出售	(352)
於損益確認的公平值變動淨額	(1,385)
於2024年6月30日 (未經審核)	18,241

本集團竣工投資物業於2024年6月30日及2023年12月31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2024年6月30日止六個月

## 12. 商譽

	人民幣千元
於2024年1月1日 (經審核)	906,944
收購附屬公司	2,541
出售附屬公司	(3,560)
於2024年6月30日 (未經審核)	905,925

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
商譽	905,925	906,944

就減值測試而言，上述商譽分配至若干現金產生單位組別（「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2024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	302,213
西南	248,512
西北	13,827
東北	3,970
華北	71,099
華中	57,266
	905,925

## 12. 商譽 (續)

截至2024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2024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。

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。

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
貼現率	14.3%	15.3%
五年期內增長率	2%-6%	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。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月



## 13. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	<b>1,111,483</b>	858,322
減：信貸虧損撥備	<b>(201,022)</b>	(206,514)
	<b>910,461</b>	651,808
其他應收款項及預付款項：		
可退還按金	<b>955,935</b>	962,790
向員工墊款	<b>113,053</b>	93,215
向供應商預付款項	<b>318,439</b>	242,867
出售附屬公司及其他權益投資應收代價	<b>101,019</b>	102,438
代表客戶就住宅及商業單位租賃協助服務應收款項	<b>75,369</b>	47,234
其他	<b>196,197</b>	168,748
	<b>1,760,012</b>	1,617,292
減：信貸虧損撥備	<b>(162,384)</b>	(156,835)
	<b>1,597,628</b>	1,460,457
	<b>2,508,089</b>	2,112,265

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 13. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>分類為：</b>		
<b>非流動</b>		
其他應收款項	5,749	6,007
<b>流動</b>		
貿易應收款項	910,461	651,808
其他應收款項及預付款項	1,591,879	1,454,450
	<b>2,502,340</b>	2,106,258
	<b>2,508,089</b>	2,112,265

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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	148,317	122,044
31至90日	179,382	101,165
91至180日	150,373	117,186
181至365日	206,222	119,626
1年以上	226,167	191,787
	<b>910,461</b>	651,808

減值評估詳情載於附註17。



# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月



## 14. 應收貸款

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
定息貸款	194,737	194,737
減：信貸虧損撥備	(67,873)	(52,798)
	<b>126,864</b>	141,939

減值評估詳情載於附註17。

## 15. 代表住戶付款／收款

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代表住戶付款		
— 按酬金制	1,103,218	1,084,062
— 按包干制	75,791	79,078
— 按顧問服務安排	295	295
	<b>1,179,304</b>	1,163,435
減：信貸虧損撥備	(409,776)	(406,605)
	<b>769,528</b>	756,830
代表住戶收款		
— 按酬金制	38,735	164,612
— 按包干制	5,225	15,573
	<b>43,960</b>	180,185

減值評估詳情載於附註17。

## 16. 已抵押／受限制銀行存款

於2024年6月30日及2023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60,595,000元及人民幣50,269,000元。

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

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
就以下各項 (確認) 撥回的減值		
— 貿易及其他應收款項	(13,675)	(22,870)
— 合約資產	(4)	—
— 代表住戶付款	(3,171)	(26,219)
— 應收關連方款項	(1,289)	—
— 應收貸款	(15,075)	2,323
	<b>(33,214)</b>	(46,766)

截至2024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2023年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者相同。

於2024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2024年6月30日止六個月

## 18. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	500,260	378,876
其他應付款項及應計款項：		
已收按金	35,964	44,844
應計員工成本	120,930	118,833
社會保險供款撥備	21,341	20,970
其他應付稅項	8,873	8,462
其他應付款項及應計款項	6,235	17,894
	<b>193,343</b>	211,003
	<b>693,603</b>	589,879

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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	214,244	166,870
61至180日	201,674	156,228
181至365日	74,039	45,885
1年以上	10,303	9,893
	<b>500,260</b>	378,876

## 19. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於2024年1月1日及2024年6月30日	50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於2024年1月1日及2024年6月30日	1,487,526	148,753

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 19. 股本 (續)

金額  
人民幣千元

於簡明綜合財務報表列示：  
於2024年6月30日 (未經審核)

120,750

於2023年12月31日 (經審核)

120,750

## 20. 購股權計劃

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2024年 1月1日 尚未行使 千份	期內失效 千份	期內行使 千份	於2024年 6月30日 尚未行使 千份
董事	2014年9月29日	29/9/2014 – 28/9/2015	471	-	-	471
		29/9/2014 – 28/9/2016	472	-	-	472
		29/9/2014 – 28/9/2017	265	-	-	265
	2015年4月30日	30/4/2015 – 29/4/2016	49	-	-	49
		30/4/2015 – 29/4/2017	49	-	-	49
		30/4/2015 – 29/4/2018	70	-	-	70
	2016年3月18日	18/3/2016 – 17/3/2017	41	-	-	41
		18/3/2016 – 17/3/2018	40	-	-	40
		18/3/2016 – 17/3/2019	41	-	-	41
	2018年11月27日	27/11/2018 – 26/11/2019	746	-	-	746
		27/11/2018 – 26/11/2020	745	-	-	745
		27/11/2018 – 26/11/2021	776	-	-	776
			3,765	-	-	3,765
僱員及若干附屬公司 非控股股東	2014年9月29日	不適用	839	-	-	839
		29/9/2014 – 28/9/2015	3,359	-	-	3,359
		29/9/2014 – 28/9/2016	3,359	-	-	3,359
		29/9/2014 – 28/9/2017	1,672	-	-	1,672
	2015年4月30日	30/4/2015 – 29/4/2016	2,857	(30)	-	2,827
		30/4/2015 – 29/4/2017	2,856	(29)	-	2,827
		30/4/2015 – 29/4/2018	2,856	(29)	-	2,827
	2016年3月18日	18/3/2016 – 17/3/2017	3,126	(15)	-	3,111
		18/3/2016 – 17/3/2018	3,125	(15)	-	3,110
		18/3/2016 – 17/3/2019	3,123	(15)	-	3,108
	2018年11月27日	27/11/2018 – 26/11/2019	4,865	-	-	4,865
		27/11/2018 – 26/11/2020	4,865	-	-	4,865
27/11/2018 – 26/11/2021		4,865	-	-	4,865	
			41,767	(133)	-	41,634
總計			45,532	(133)	-	45,399

本集團於截至2024年及2023年6月30日止期間概無就本公司授出之購股權確認任何開支。

於本中期期間，本公司向董事及僱員授出的133,000份 (截至2023年6月30日止六個月：893,000份) 購股權已失效，而概無購股權獲行使。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月



## 21. 股份獎勵計劃

本公司董事於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2024年6月30日，共計1,802,000股（2023年12月31日：1,802,000股）本公司收購之股份尚未授予合資格僱員或顧問。

## 22. 資本及其他承擔

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	21,783	22,883
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	26,423	27,282

## 23. 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。

## 23. 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
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	<b>13,884</b>	13,282	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2024年6月30日及2023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。

## 24. 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	<b>741</b>	418
花樣年控股集團有限公司的聯營公司	<b>112</b>	—
	<b>853</b>	418
<b>增值服務</b>		
其他關連方	<b>172</b>	—
<b>工程服務收入</b>		
同系附屬公司	<b>884</b>	—

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月



## 24. 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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項	9,017	15,194
應收聯營公司款項	25,701	50,966
應收合營公司款項	39,034	88,910
應收其他關連方款項	23,005	53,216
	<b>96,757</b>	208,286
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	-	6,885
貿易性質	9,017	8,309
	<b>9,017</b>	15,194
應收聯營公司款項		
非貿易性質	25,492	50,774
貿易性質	209	192
	<b>25,701</b>	50,966
應收合營公司款項		
非貿易性質	39,034	88,910
應收其他關連方款項		
非貿易性質	23,001	53,205
貿易性質	4	11
	<b>23,005</b>	53,216

減值評估詳情載於附註17。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 24. 關連方的披露 (續)

### (b) 關連方結餘 (續)

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付同系附屬公司款項	11,054	16,226
應付聯營公司款項	25,668	21,316
應付合營公司款項	2,164	2,164
應付其他關連方款項	494	795
	<b>39,380</b>	40,501
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付同系附屬公司款項 非貿易性質	11,054	16,226
應付聯營公司款項 非貿易性質	25,668	21,316
應付合營公司款項 非貿易性質	2,164	2,164
應付其他關連方款項 非貿易性質	494	795



# 簡明綜合 財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月



## 24. 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	5,989	7,246
退休後福利	321	359
	<b>6,310</b>	7,605

## 25. 重大非現金交易

截至2024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，為期兩年。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣63,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣20,731,000元）及租賃負債人民幣63,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣20,731,000元）。

## 26. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間的呈列方式。



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>