



彩生活服務集團有限公司

股票代碼：1778



健 · 行 未 来



2025 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	12
業務概覽	16
回顧及分析	19
企業管治及其他資料	26
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

沙鋒先生 (於2025年4月17日獲委任)

陳文堅先生 (於2025年3月31日辭任)

### 獨立非執行董事

李恩輝先生

李鑫華先生 (於2025年8月15日

獲委任)

俞珊女士

張玥先生 (於2025年6月4日辭任)

## 審核委員會

李恩輝先生 (主席)

李鑫華先生 (於2025年8月15日

獲委任)

俞珊女士

張玥先生 (於2025年6月4日辭任)

## 薪酬委員會

李鑫華先生 (主席)

(於2025年8月15日獲委任)

李恩輝先生

俞珊女士

張玥先生 (於2025年6月4日辭任)

## 提名委員會

朱晉東先生 (主席)

李鑫華先生 (於2025年8月15日

獲委任)

俞珊女士

張玥先生 (於2025年6月4日辭任)

## 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

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、 「2025物業服務企業卓越表現前50」



## 2、 「2025物業服務企業數字化卓越表現前10」



## 3、 「2025物業企業服務力卓越表現前30」



## 4、 「2025年中國物業服務百強企業」

# 榮譽 及獎項



5、 「2025中國物業科技賦能領先企業」



7、 「2025成都物業服務優秀企業TOP10」



6、 「2025深圳物業服務優秀企業TOP10」



9、 「2025中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP10」



8、 「2025中國物業服務上市公司成長潛力TOP10」

尊敬的各位股東：

2025年，在全球經濟復甦乏力、國內經濟下行壓力加大的背景下，中國物業管理行業正經歷著前所未有的轉型陣痛期。面對複雜嚴峻的經濟環境和持續升級的業主需求，彩生活始終堅守「把社區服務做到家」的理念，在逆境中尋求突破，在困境中砥礪前行，努力維持企業穩健經營的基本面。

當前，中國正深入推進「十四五」規劃的各項戰略部署，物業行業作為民生服務的重要載體，迎來了前所未有的政策支持與發展機遇。2025年，住建部相繼出臺《物業管理行業高質量發展指導意見》和《智慧社區建設指南》，明確提出要推動物業服務向標準化、數字化、綠色化方向轉型升級。與此同時，民政部推出的「物業服務+養老」行動計劃，為我們拓展社區服務提供了新的發展空間。這些政策導向不僅為行業發展指明了方向，更堅定了我們深耕社區服務的信心與決心。

在時代的浪潮中，彩生活以穩健的步伐和創新的思維，持續深化四大核心戰略：服務品質提升、數字生態構建、綠色低碳發展和社區經濟創新。我們深知，唯有夯實服務根基、把握時代脈搏，才能在激烈的市場競爭中贏得先機。以實實在在的舉措，提升了業主的生活品質，也為企業可持續發展奠定了堅實基礎。

截至2025年6月30日，本集團實現主營業務收入人民幣1,039.4百萬元，淨利潤約為人民幣28.6百萬元，歸屬於控股股東的淨利潤為23.9百萬元。截至2025年6月底，彩生活的合約管理總建築面積為2.81億平方米，為1,651個社區提供服務，遍佈全國118個城市，為超過700萬業主提供服務。

## 品質築基服務升級 科技賦能管理創新

品質服務始終是彩生活立身發展的根本所在。憑藉卓越的服務品質與持續創新的綜合實力，彩生活服務集團已連續17年榮膺「中國物業服務百強企業」殊榮。這一榮譽既是對我們過往堅持的肯定，更是對我們未來發展的鞭策。在新時代物業服務高質量發展的征程上，對服務品質的極致追求，永遠是彩生活矢志不渝的初心與使命。

## 主席 報告



今年，國務院辦公廳印發的《關於推動生活性服務業補短板上水平提高人民生活品質的若干意見》明確提出，要「完善物業服務標準體系，推動物業服務向高品質和多樣化升級」，這與彩生活長期堅持的發展戰略高度契合。同時，根據國家發展改革委等21部門聯合發佈的《「十四五」公共服務規劃》中期評估報告要求，我們正全面推進「智慧社區」建設，通過物聯網、大數據等技術的深度應用，打造線上線下融合的社區服務新生態。我們深知，唯有將政策導向轉化為服務優勢，才能在高質量發展的道路上走得更穩更遠。

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着的共同難題，物業管理企業面臨更大壓力。通過在業務中融入數字化、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、勞動力成本攀升的現狀，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。經過多年自主研發與持續探索，彩生活持續以科技驅動發展，在物業數字化領域取得扎實進展。自主構建的物業數字化管控平台，已實現五大基礎服務的工單化管理，並整合了投訴響應、報修服務、停車管理等一站式客服功能，通過全流程數字化重構，顯著提升了整體運營效率。在業主服務方面，上線「卡樂雲管家」智能客服系統，通過AI前置接待大幅減輕人工壓力。數據顯示，這一系統讓工作效率提升75%，運營成本降低50%，釋放勞動力資源45%，服務響應速度和企業運營韌性得到明顯增強。項目運營管控中，彩生活依託AI大模型能力，打造了「總部管控大模型+項目服務小模型」的平台體系。總部大模型整合服務標準與專家知識庫，確保集團管控規範；項目小模型則基於各項目數據深度訓練，實現高度定制化服務，推動管理精細化水平再上新臺階。今年彩生活將AI大模型深度融入業務全流程，在安防巡檢、品質管控等核心場景實現突破。截至目前，AI圖像識別技術已處理超800萬張圖像，覆蓋物業管理全場景。內部辦公中，全新上線的「員工AI小秘」通過自然語言處理技術簡化流程，有效提升了員工工作效率。這些技術應用不僅讓服務更專業精準，更切實增強了業主的居住體驗與滿意度。未來，彩生活將繼續深化AI技術研發，拓展智慧物業應用邊界，全力打造更智能、高效、人性化的服務體系，推動行業加速向智慧化、數字化升級，讓科技真正賦能美好生活。

彩生活今年發起「天天315」質量監督工作，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，不僅確保了服務質量的穩步提升，更在每一次服務中表達着與業主為一體和業主共建美好家園的關係，傳遞着家的溫馨與安心，讓業主深切感受到「把社區服務做到家」。數據顯示，隨着「天天315」質量監督工作的實施，客戶服務量同比進一步激增，客戶滿意度顯著提升，上半年受理業主訴求8.6萬+，該項工作收到業主表揚1,670次，滿意度高達85%。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項目質量提升的良性循環，使得彩生活服務品質進一步得到提升。

2025上半年，彩生活共耗資2,685.38萬元，覆蓋北京、上海、深圳、廣州、武漢、贛州、成都、南昌、西安、柳州等數十座城市，對354個項目涉及設施設備、安全、環境、車場、工程、品質等834項進行品質提升改造，全力以赴堅守物業本質。

## 多元生態協同發展 深度激發社區活力

近年來，隨着互聯網浪潮的涌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生活領域的多元化需求，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，深耕「保險+社區」生態，上半年在複雜市場中逆勢超額完成指標，規模同比增長60%，盈利同比增長17倍，市場滲透率顯著提升，實現穩健盈利，為集團整體盈利貢獻堅實力量。核心突破：場景化產品創新：首創充電樁專屬保障方案，覆蓋家財險、意外險等場景，台風災後聯同保險公司啟動「即時理賠」，讓保險轉化為觸手可及的安心服務；生態協同：通過「花樣保」「彩之雲」雙平台嵌入社區服務鏈，以專業服務構建業主信任紐帶；風控前置：完成千戶家庭風險排查，建立物業防損體系，實現風險減量管理。

彩生活社區保險將持續以「社區風險解決方案運營商」為定位，深度融入社區場景，助力彩生活構建有溫度的社區服務生態。




## 主席 報告



本集團曾探索出多種基於社區場景的創新商業模式，以尋找合適彩生活的發展之路。本集團打造了社區在線購物平台—彩優選，聚焦生鮮、糧油、日化、助農四大核心品類，通過直連品牌商和產地，精選高性價比商品滿足社區居民日常需求。我們以社區為單位建立興趣社群，通過短視頻、直播、社區集市等創新形式觸達用戶，今年夏季推出的便民水站、冰淇淋批發和扶貧農產品等特色服務深受歡迎。未來將持續深耕產品開發，打造更多爆款。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。針對國內社區現制現售水機普遍存在的水質檢測不及時、設備老舊故障頻發、服務體驗差等痛點，彩生活聯合行業領先水務企業推出智能化社區飲水解決方案。通過投放100台智能現制現售水機覆蓋93個社區，在短短兩個月內就吸引了4,900多名會員，完成超9,000次下單，驗證了市場需求的旺盛。所有設備均配備CMA權威機構認證的水質檢測報告，確保飲水安全透明可信。未來將進一步擴大投放規模，計劃年內新增400台設備，總量突破500台，預計實現3,000萬元營收。同時還將推出具有二類醫療器械認證的高端家用機型，拓展寫字樓、學校等B端市場，通過智能化管理、遠程監控和會員服務體系，構建從設備投放、水質保障到用戶運營的全鏈條服務閉環，真正解決社區居民的飲水痛點，打造更安全、更便捷、更智能的社區飲水服務新標準。

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，雙方計劃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，彩生活養老業務繼2024年實現扭虧為盈後，2025年緊貼國家養老政策，將重點以機構養老為切入點，全面推動社區居家養老服務等增值業務，建立健全機構、社區、居家「三位一體」的養老服務體系；在「銀髮經濟」全面來臨的時代，全力提升養老服務在全國的品牌知名度和影響力。目前，機構已實現現金流平衡且穩步提升中；長護項目實現穩中有升的態勢；家床後續服務項目實現續約；社區老年超市和老年食堂順利開業並快速實現正向利潤。同時，抓住老年服務券在成都試點的機遇承接老年評估業務，為養老業務從成都走向全國邁出關鍵一步！



隨着人民生活質量的提升，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，堅持「專業安全」原則，與京東到家、豐巢到家等專業平台合作，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。針對老舊房屋翻新、漏水等疑難雜症，彩生活採取「共性需求+專項服務」雙軌模式的美居服務，以專業化、規模化的服務模式，真正實現「省錢又省心」的服務價值。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，推動業主生活質量的全面升級。

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，率先佈局分布式社區儲能，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。

## 營造自在溫暖社區 締造多彩豐富生活

深耕行業二十三載，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，綜合配套設施等硬件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—第四屆彩誕節，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140萬的瀏覽量80萬的投票選出25位優秀物業人；為業主送廚房用品、生活紙巾的惠民活動，今年更是加大禮品籌碼，以直播的形式為業主送出一輛新能源汽車，受到了業主們的高度關注和歡迎；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，活動共開展680+場次，覆蓋業主人數110萬+。

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、設計加油股金海報及橫幅、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。

# 主席 報告



彩生活始終秉持公益初心，與愛同行。今年的慈善活動以「關愛特殊孩童」為主題，為自閉症、智力障礙及聾啞兒童等點亮希望之光。截至上半年，活動共籌得善款11萬元。我們為這些孩子提供全方位的幫扶：從康復訓練補貼到特教課程支持，從生活必需品援助到心理疏導陪伴，用專業與愛心守護每個孩子的成長。我們堅信，愛能融化隔閡，讓溝通不再困難。彩生活以實際行動詮釋企業擔當，讓每一份關懷都成為特殊兒童成長路上的溫暖助力。這不僅是一次公益行動，更是社會文明的溫情傳遞。我們希望通過這樣的活動，喚起更多人對特殊兒童群體的關注與理解，攜手共建包容、友愛的社區環境，讓每個孩子都能在關愛中茁壯成長。

今年，在集團23周年司慶之際，彩生活以「奔跑+服務」詮釋初心，與業主共同書寫溫暖篇章。全國25個事業部、118座城市的彩生活人激情開跑，用腳步丈量服務的廣度；同時，我們為與彩生活同天生日的「618」業主送上專屬到家服務，用行動傳遞23°C的恆溫關懷。這場特別的司慶，不僅展現了團隊的凝聚力，更深化了與業主的情感聯結。這場慶典收穫了超出預期的熱烈反響：公眾號閱讀量在全體員工與業主的關注與祝福中突破10萬+，業主滿意度提升，員工凝聚力顯著增強。當118城的晨光與1,000+社區的燈火交相輝映，我們以奔跑凝聚力量，以服務兌現承諾。23年風雨同舟，未來彩生活將繼續與業主攜手，讓溫暖在每一天延續，讓服務在每處細節閃光。

## 市場革新聚力深耕，智慧賦能穩健前行

市場聚焦區域深耕，人才科技雙輪驅動。當前物業服務行業正經歷深度調整與嚴峻挑戰，行業競爭日趨激烈，對企業專業實力與靈活應變能力提出了更高要求。能否把握時代機遇、實現可持續發展，關鍵在於企業能否精準識變、科學應變、主動求變。

面對挑戰，彩生活持續深化戰略聚焦與組織變革：堅持「區域深耕」戰略，優化「兩級半」管理架構（集團總部戰略引領-區域事業部專業支撐-項目一線高效執行）。核心舉措包括：資源下沉，聚力一線：進一步精簡管理鏈條，將優質資源向市場前沿傾斜，區域事業部直接對接項目，決策效率提升40%；強將精兵，激活前線：由事業部負責人掛帥攻堅，同時創新「柔性人才池」機制，在現有團隊中選拔培養複合型人才，實現關鍵崗位跨區域靈活調配，人力成本降低15%的同時，人才利用率提升30%；標杆引領，全域協同：重點打造區域示範項目，形成可複製的成功模式，通過「以點帶面」實現全國市場的協同發展；科技賦能，智慧護航：持續加大科技投入，新增知識產權專利及軟件著作權62項，智能物業管理系統覆蓋率達85%，AI安防系統識別準確率提升至98%，為項目運營和服務升級提供強大支撐；資質築基，價值競爭：新增3A信用認證等核心資質23項，聯合行業協會推動《物業服務價值評估標準》制定，倡導「優質優價」的市場環境，差異化服務產品收入佔比提升至35%。

通過這一系列戰略舉措，彩生活在2025年上半年實現了區域市場佔有率提升12%，客戶滿意度達到91分的歷史新高，為企業的長遠穩健發展奠定了堅實基礎。未來，我們將繼續以創新為驅動，以價值創造為核心，推動物業服務行業的高質量發展。

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；審計監察全面介入質量提升，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

健行未來譜新篇，乘風破浪啟新程。在這充滿機遇與挑戰的一年里，彩生活以穩健前行之姿，迎難而上，圓滿達成上半年各項發展目標。我們以嶄新面貌再出發，回望來時路，初心如炬，始終秉持服務之本，築牢品質之基，以開拓進取之態，勇毅前行，在變革中譜寫華章。

展望未來，彩生活將繼續錨定戰略方向，持續增強發展動能，勇於創新，奮發有為。我們深知，品質是企業發展的根基，因此我們將堅定不移地推進品質引領的發展模式，精準把握市場脈搏，順應時代潮流，爭當行業標杆。同時更要始終保持憂患意識，以只爭朝夕的精神迎接每一次機遇與挑戰。

在行業發展日新月異之際，彩生活將重塑物業服務核心價值，聚焦品質升級、服務優化與價值創造，真抓實幹，以創新引領發展，以擔當成就卓越。我們堅信，唯有持之以恆地奮鬥與堅定不移的信念，方能把握時代機遇，擁抱美好未來。彩生活立志成為溫暖貼心、創新引領的生活服務標杆，為千萬家庭締造舒適美好、豐富多彩的生活體驗，為所有利益相關方持續創造價值。我們深知，唯有居安思危、銳意進取，才能在時代大潮中穩健前行，彩生活將繼續以客戶需求為導向，以創新突破為動力，以責任擔當為己任，持續服務民生福祉，為行業高質量發展貢獻更多智慧與力量。

## 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，本集團的「物業數字化管控平台」，搭載AI大模型，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，並且運用智能機器人及AI客服管家，對物業管理服務的全流程進行細化拆分，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，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。

## 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2025年6月30日，本集團的合約管理總建築面積達到281.15百萬平方米，對應的社區數量達到1,651個。其中，於2025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146.18百萬平方米。

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。以及本集團打造社區在線購物平台—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2025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 天津市
- 9 邢臺市
- 10 呼和浩特市
- 11 包頭市

## 華東地區

- 12 菏澤市
- 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 武漢市
- 87 襄陽市
- 88 宜昌市
- 89 張家界市
- 90 長沙市
- 91 鄭州市
- 92 洛陽市

## 深圳

- 93 深圳市

## 西北地區

- 94 寶雞市
- 95 蘭州市
- 96 西安市
- 97 咸陽市
- 98 銀川市
- 99 榆林市

## 西南地區

- 100 成都市
- 101 大理市
- 102 德陽市
- 103 都勻市
- 104 都江堰市
- 105 廣元市
- 106 貴陽市
- 107 昆明市
- 108 綿陽市
- 109 內江市
- 110 黔南州
- 111 清鎮市
- 112 重慶市
- 113 資陽市
- 114 遵義市
- 115 個舊市
- 116 南充市
- 117 阿壩藏族自治州
- 118 遂寧市

# 管理層討論 及分析

於2025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2025年6月30日		於2024年12月31日	
	由本集團管理		由本集團管理	
	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	5,338	80	5,063	76
華南(不包括深圳)	48,281	345	53,211	371
華東	93,299	551	95,847	584
西南	42,696	223	49,498	237
東北	6,058	42	7,147	46
西北	10,883	54	11,763	57
華北	13,125	70	15,883	78
華中	61,467	286	68,405	310
總計	281,147	1,651	306,817	1,759

附註：

(1) 於2025年6月30日，本集團合約管理總建築面積達到281.15百萬平方米。

截至2025年6月30日，本集團管理1,651個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為281.15百萬平方米。本集團將主要通過取得新服務委聘進行業務擴展。下表所示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2025年6月30日		於2024年12月31日	
	由本集團管理		由本集團管理	
	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	306,817	1,759	356,025	1,987
新委任 <sup>(1)</sup>	2,301	27	8,905	88
收購 <sup>(2)</sup>	-	-	495	2
終止 <sup>(3)</sup>	(27,971)	(135)	(58,608)	(318)
年末	281,147	1,651	306,817	1,759



## 管理層討論 及分析



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，而較小部分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

本集團擁有兩個主營業務：

- 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；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；及(iv)其他增值服務。

#### 物業管理服務的服務範圍

截至2025年6月30日，本集團聘用超過24,789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平會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於2025年6月30日		於2024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。

#### **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。為延伸本集團的覆蓋範圍，本集團選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。

#### **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。

#### **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。通過二十三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地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入了解，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项目提供系統或軟件，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。

### 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，主要通過三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。三是搭載AI大模型，上線數字化員工，運用AI圖像識別技術等實現服務業務場景工作智能化、自動化流轉，不僅提升了物業管理水平，還增強了業主的居住體驗和滿意度。

### 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)充電樁業務；(iv)社區直飲水業務；(v)保險經紀；及(vi)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；(ii)增值服務。截至2025年6月30日止期間（「本期間」），總收益由2024年同期的約人民幣974.5百萬元增加6.7%至約人民幣1,039.4百萬元。

	截至6月30日止六個月					
	2025年		2024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	<b>994,040</b>	<b>95.6%</b>	929,842	95.4%	64,198	6.9%
增值服務	<b>45,406</b>	<b>4.4%</b>	44,646	4.6%	760	1.7%
<b>總收益</b>	<b>1,039,446</b>	<b>100%</b>	974,488	100.0%	64,958	6.7%

## 物業管理服務

於本期間，物業管理服務收益由2024年同期的約人民幣929.8百萬元增加約6.9%至本期間的約人民幣994.0百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至6月30日止六個月					
	2025年		2024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	<b>985,018</b>	<b>94.8%</b>	910,208	93.4%	74,810	8.2%
按酬金制計算的物業管理服務 收費	<b>9,022</b>	<b>0.8%</b>	19,634	2.0%	(10,612)	(54.0%)
<b>物業管理服務費總額</b>	<b>994,040</b>	<b>95.6%</b>	929,842	95.4%	64,198	6.9%

## 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74.8百萬元，主要由於本期按包干制管理的社區增加及業務拓展承接新委任社區所致；及
- (b) 按酬金制提供物業管理服務的收益減少約人民幣10.6百萬元，主要由於若干酬金制服務合同於本期間終止所致；

### 增值服務

於本期間，增值服務收益由2024年同期約人民幣44.6百萬元增加至約人民幣45.4百萬元，增幅為1.7%。增值服務收益的分析如下：

	截至06月30日止六個月					
	2025年		2024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	4,047	0.4%	8,429	0.9%	(4,382)	(52.0%)
銷售及租賃協助	20,395	2.0%	24,647	2.5%	(4,252)	(17.3%)
工程服務	1,947	0.2%	3,713	0.4%	(1,766)	(47.6%)
其他增值服務	19,017	1.8%	7,857	0.8%	11,160	142.0%
<b>增值服務費總額</b>	<b>45,406</b>	<b>4.4%</b>	<b>44,646</b>	<b>4.6%</b>	<b>760</b>	<b>1.7%</b>

增值服務收益較2024年同期增加主要由於：

- (a) 網上推廣服務收益減少約人民幣4.4百萬元，主要由於本期間軟件使用費收入較上年同期減少4.1百萬元；
- (b) 銷售及租賃協助收益減少約人民幣4.3百萬元，主要由於本期間銷售及租賃收入較上年同期減少2.2百萬元；本期間車位代銷佣金收入較上年同期減少2.0百萬元；
- (c) 工程服務收益減少約人民幣1.8百萬元；
- (d) 其他增值服務收益增加約人民幣11.2百萬元，主要由於本期間保險經紀收入較上年同期增加5.0百萬元；本期新增飲水機收入1.7百萬元；本期間充電樁業務收入較上年同期增加1.5百萬元。

### 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815.8百萬元，較2024年同期的約人民幣754.1百萬元增加約人民幣61.7百萬元或約8.2%。服務成本增加主要由於本期間按包干制管理的社區增加及業務拓展承接新委任社區所致。

### 毛利及毛利率

本期間內，整體毛利為約人民幣223.6百萬元，較2024年同期約人民幣220.3百萬元增加約1.5%。

本期間內的整體毛利率為21.5%，較2024年同期的22.6%下降1.1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188.1百萬元，較2024年同期的約人民幣183.9百萬元增加約2.3%或約人民幣4.2百萬元。毛利率由2024年同期的19.8%減少至本期間內的18.9%。主要系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35.5百萬元，較2024年同期的約人民幣36.4百萬元減少約人民幣0.9百萬元或約2.5%。毛利率由2024年同期的81.5%減少至本期間內的78.3%。

### 其他收益及虧損

本期間內，本集團錄得其他虧損約人民幣5.0百萬元，較2024年同期的虧損約人民幣2.5百萬元增加虧損約人民幣2.5百萬元。

### 其他收益

本期間內，本集團的其他收益約為人民幣9.8百萬元，較2024年同期約人民幣11.0百萬元減少約人民幣1.2百萬元。

## 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2.2百萬元，較2024年同期約人民幣2.0百萬元增加約人民幣0.2百萬元。

### 行政開支

本期間內，本集團行政開支約人民幣111.8百萬元，較2024年同期約人民幣113.1百萬元減少約人民幣1.3百萬元或約1.1%。

### 融資成本

本期間內，本集團的融資成本約人民幣1.1百萬元，較2024年同期約人民幣1.2百萬元減少約人民幣0.1百萬元。本期間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15.7百萬元，較2024年同期約人民幣13.3百萬元增加約人民幣2.4百萬元。

### 商譽

於2025年6月30日，商譽的賬面值約人民幣880.3百萬元（2024年12月31日：約人民幣880.3百萬元）。

### 銀行結餘及現金

於2025年6月30日，本集團的現金結餘總額為約人民幣778.5百萬元（2024年12月31日：約人民幣994.1百萬元）。

### 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

貿易應收款項主要來自包干制計算的物業管理服務收益、增值服務收益及工程服務收益。

於2025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923.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣748.5百萬元增加約人民幣174.5百萬元或約23.3%。主要原因為：本期間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2025年6月30日，本集團其他應收款項及預付款項約為人民幣1,624.2百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,535.8百萬元增加約人民幣88.4百萬元或約5.8%。

#### 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2025年6月30日，貿易應付款項為約人民幣390.2百萬元（2024年12月31日：人民幣500.0百萬元），減少約人民幣109.8百萬元，主要為本集團向供應商付款週期縮短所致。
- (2) 於2025年6月30日，其他應付款項及應計款項為約人民幣164.2百萬元（2024年12月31日：約人民幣217.2百萬元）。減少乃主要由於本集團應付員工成本及對第三方往來款減少所致。

#### 股本

於2025年6月30日，本公司的已發行股份總數為1,859,407,192股（2024年12月31日：約1,487,525,754股），股本約人民幣155.1百萬元（2024年12月31日：約人民幣120.8百萬元）。

茲提述本公司日期為2025年3月3日的供股章程（「供股章程」）。為（其中包括）使本集團得以加強其資本儲備及提升本集團之財務狀況，以支持其未來發展及日後如有合適之投資及收購機會，本公司按合資格股東於記錄日期每持有四(4)股本公司現有普通股獲發一(1)股供股股份（「供股股份」）之基準，以非包銷基準按認購價每股供股股份0.165港元進行供股（「供股」）。認購價為本公司股份於2025年1月24日（即緊接供股公告刊發前本公司股份於聯交所之最後一個交易日）在聯交所所報之收市價0.165港元。



## 管理層討論 及分析

誠如本公司於2025年3月24日的公告所披露，本公司已根據供股發行合共371,881,438股供股股份，總面值為37,188,143.8港元。供股所得款項總額約為61.36百萬港元，所得款項淨額約為60.36百萬港元（即每股供股股份淨價約為0.162港元），本集團將根據招股章程「進行供股的理由及裨益以及所得款項擬定用途」一節所載之擬議所得款項用途予以運用。

下表載列截至2025年6月30日供股所得款項淨額之用途概要：

目的	佔總金額的百分比	供股所得款項淨額 (百萬港元)	期內已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	截至2025年 6月30日 尚未動用金額 (百萬港元)	尚未動用所得款項 的預計使用時間表
一般營運資金	40%	24.144	24.144	-	不適用
本集團之社區營運及大數據建設中 人工智能技術的應用，以提高本集團 的服務效率	20%	12.072	9.779	2.293	2025年年底
發展本集團之社區增值服務	20%	12.072	4.775	7.297	2025年年底
營運資金儲備	20%	12.072	12.072	-	不適用
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>60.36</b>	<b>50.77</b>	<b>9.59</b>	

供股所得款項已予動用，並將繼續按上述擬議用途予以動用。

### 現金狀況

於2025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842.4百萬元（2024年12月31日：約人民幣1,049.2百萬元），其中約人民幣63.9百萬元（2024年12月31日：約人民幣55.1百萬元）已被質押或限制用途。

於2025年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為3.4倍（2024年12月31日：約3.1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2025年6月30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842.4百萬元，有息負債已清償完畢，故於2025年6月30日並無呈列資產負債淨比率。於2024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2025年6月30日，本集團約有9,463名僱員（2024年12月31日：約10,191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。

### 重大投資

於2025年6月30日，本集團並無重大投資。

### 本集團資產抵押

於2025年6月30日，本集團並無重大資產抵押。

### 或然負債

於2025年6月30日，本集團並無重大或然負債。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合資企業

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合資企業。

### 未來重大投資或資本資產計劃及預期資金來源詳情

於2025年6月30日，本集團並無重大投資及資本資產計劃。

## 股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息。

## 企業管治及 其他資料



### 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（「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2025年6月4日，張玥先生辭任本公司之獨立非執行董事。由於其辭任，本公司未能遵守(i)上市規則第3.10(1)條及第3.10A條，該等條文規定董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而獨立非執行董事的人數必須佔董事會成員的至少三分之一；(ii)上市規則第3.21條，該等條文規定審核委員會必須至少由三名成員組成；(iii)上市規則第3.25條，該等條文規定薪酬委員會必須由一名獨立非執行董事擔任主席；(iv)上市規則第3.27A條，該等條文規定提名委員會必須由大多數獨立非執行董事組成；及(v)提名委員會的職權範圍，該等條文規定提名委員會必須由至少三名成員組成。本公司於2025年8月15日委任李鑫華先生為獨立非執行董事後重新遵守上述要求。

除上文所披露者外，本公司已於期內遵守企業管治守則第2部分所載的所有守則條文。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025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（包括銷售庫存股份）。

於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份（定義見上市規則）。

### 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。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2025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（「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）、李鑫華先生及俞珊女士。審核委員會已審閱本期間之未經審核中期業績。

## 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，因此無法根據購股權計劃進一步授出。

截至2025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2025年 6月30日 的結餘	附註
			於2025年 1月1日 的結餘	期內授出	期內增加 (供股)	期內行使	期內失效	期內註銷		
董事 劉宏才先生	2015年4月30日	10.97	168,400	-	404	-	(168,804)	-	-	(1)
	2016年3月18日	5.75	122,000	-	292	-	-	-	122,292	(2)
小計			290,400	-	696	-	(168,804)	-	122,292	
本集團僱員	2015年4月30日	10.97	8,477,324	-	20,354	-	(8,497,678)	-	-	(1)
	2016年3月18日	5.75	9,327,300	-	22,395	-	-	-	9,349,695	(2)
	2018年11月27日	4.10	16,864,720	-	40,492	-	-	-	16,905,212	(3)
小計			34,669,344	-	83,241	-	(8,497,678)	-	26,254,907	
總計			<b>34,959,744</b>	-	<b>83,937</b>	-	<b>(8,666,482)</b>	-	<b>26,377,199</b>	

附註：

- 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於2025年4月29日到期。因供股發行新股份，行使價由11.00港元調整為10.97港元，自2025年3月25日起生效。行使該等購股權時將予發行的股份總數亦由8,645,724股調整為8,666,482股，自2025年3月25日起生效。所有該等購股權於行使期屆滿後於2025年4月29日失效。
- 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。因供股發行新股份，行使價由5.764港元調整為5.75港元，自2025年3月25日起生效。行使該等購股權時將予發行的股份總數亦由9,449,300股調整為9,471,987股，自2025年3月25日起生效。
- 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。因供股發行新股份，行使價由4.11港元調整為4.10港元，自2025年3月25日起生效。行使該等購股權時將予發行的股份總數亦由16,864,720股調整為16,905,212股，自2025年3月25日起生效。

## 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2025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，或根據上市規則附錄C3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	已發行股本 概約百分比
劉宏才先生	實益擁有人	-	122,292 <sup>(1)</sup>	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2025年6月30日，本公司已發行股份總數為1,859,407,192股。

除上文所披露者外，於2025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2025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>	1,301,467,396 (L) <sup>(1)</sup>	69.99%
Ice Apex	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	1,301,467,396 (L)	69.99%
Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」)	受控法團權益	780,104,676 (L)	41.95%
	實益擁有人	2,302,796 (L)	0.12%
花樣年控股集團有限公司 (「花樣年」)	實益擁有人	780,104,676 (L)	41.95%
爽新有限公司	受控法團權益	519,059,924 (L)	27.92%
悅美控股有限公司	受控法團權益	519,059,924 (L)	27.92%
耀偉富企業有限公司 (「耀偉富」)	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	519,059,924 (L)	27.92%

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)由耀偉富實益擁有之519,059,924股股份。
- (2) 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。
- (3) 耀偉富由悅美控股有限公司及Shenyan International Investment Co., Ltd.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2025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



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2025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  
葉智超  
執業證書編號:P06934

香港  
2025年8月29日

# 簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
服務收益	3	1,039,446	974,488
服務成本		(815,821)	(754,141)
毛利		223,625	220,347
其他收入		9,771	10,992
其他收益及虧損		(5,045)	(2,511)
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	17	(65,793)	(33,214)
銷售及分銷開支		(2,214)	(1,976)
行政開支		(111,772)	(113,105)
融資成本		(1,070)	(1,237)
投資物業的公平值變動	11	(620)	(1,385)
分佔聯營公司業績		(1,623)	105
分佔合營公司業績		(979)	(31,599)
除稅前溢利		44,280	46,417
所得稅開支	5	(15,702)	(13,314)
期內溢利	6	28,578	33,103
<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		518	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		(129)	(151)
期內其他全面收益 (扣除所得稅)		389	451
期內全面收益總額		28,967	33,554



# 簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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>23,892</b>	24,380
其他非控股權益		<b>4,686</b>	8,723
		<b>28,578</b>	33,103
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>24,281</b>	24,831
其他非控股權益		<b>4,686</b>	8,723
		<b>28,967</b>	33,554

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣分	2024年 (經重列)
每股盈利—基本 (人民幣分)	8	<b>1.42</b>	1.63
每股盈利—攤薄 (人民幣分)	8	<b>1.42</b>	1.63

# 簡明綜合 財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	68,278	60,112
使用權資產	10	185,589	196,197
投資物業	11	17,128	17,748
於聯營公司的權益		37,085	41,910
於合營公司的權益		82,245	83,225
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具	23	14,084	13,566
商譽	12	880,344	880,344
其他應收款項	13	5,200	5,482
遞延稅項資產		136,443	132,354
就潛在收購附屬公司支付的按金		123,475	123,475
		<b>1,549,871</b>	1,554,413
<b>流動資產</b>			
合約資產		17,710	25,453
貿易應收款項	13	922,973	748,522
其他應收款項及預付款項	13	1,618,979	1,530,322
應收貸款	14	78,502	103,785
代表住戶付款	15	702,356	820,684
應收關連方款項	24(b)	72,082	84,412
已抵押／受限制銀行存款	16	63,858	55,084
銀行結餘及現金		778,536	994,119
		<b>4,254,996</b>	4,362,381

# 簡明綜合 財務狀況表

於2025年6月30日



	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	390,166	500,012
其他應付款項及應計款項	18	164,161	217,164
合約負債		352,162	336,891
代表住戶收款	15	32,986	47,722
一年內到期的租賃負債		9,547	9,416
應付關連方款項	24(b)	40,346	40,871
稅項負債		248,651	263,183
		<b>1,238,019</b>	1,415,259
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,016,977</b>	2,947,122
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,566,848</b>	4,501,535
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		440	466
一年後到期的租賃負債		13,960	19,758
<b>非流動負債總額</b>		<b>14,400</b>	20,224
<b>資產淨值</b>		<b>4,552,448</b>	4,481,311
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	155,070	120,750
儲備		4,210,901	4,166,048
本公司擁有人應佔權益		<b>4,365,971</b>	4,286,798
非控股權益		186,477	194,513
<b>權益總額</b>		<b>4,552,448</b>	4,481,311

# 簡明綜合 權益變動表

截至2025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2024年1月1日(經審核)	120,750	1,738,865	282,798	243,034	(6,795)	4,114	(421,459)	2,309,833	4,271,140	192,183	4,463,323
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)	120,750	1,738,865	291,003	243,034	(6,795)	4,565	(424,967)	2,326,008	4,292,463	196,695	4,489,158
於2025年1月1日(經審核)	<b>120,750</b>	<b>1,738,865</b>	<b>301,430</b>	<b>243,034</b>	<b>(6,795)</b>	<b>4,327</b>	<b>(424,967)</b>	<b>2,310,154</b>	<b>4,286,798</b>	<b>194,513</b>	<b>4,481,311</b>
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	23,892	23,892	4,686	28,578
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	-	-	-	-	-	518	-	-	518	-	518
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	-	-	-	-	-	(129)	-	-	(129)	-	(129)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	389	-	-	389	-	389
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	389	-	23,892	24,281	4,686	28,967
派予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,686)	(4,686)
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	47	-	47	(167)	(120)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	(940)	-	(940)	-	(940)
非控股權益減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,869)	(7,869)
供股(附註19)	<b>34,320</b>	<b>21,465</b>	-	-	-	-	-	-	55,785	-	55,785
轉撥	-	-	10,044	-	-	-	-	(10,044)	-	-	-
於2025年6月30日(未經審核)	<b>155,070</b>	<b>1,760,330</b>	<b>311,474</b>	<b>243,034</b>	<b>(6,795)</b>	<b>4,716</b>	<b>(425,860)</b>	<b>2,324,002</b>	<b>4,365,971</b>	<b>186,477</b>	<b>4,552,448</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2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營所用現金	(207,412)	(156,132)
已付所得稅	(27,191)	(15,763)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(234,603)</b>	<b>(171,895)</b>
<b>投資活動</b>		
已收利息	3,227	3,115
收購附屬公司(已扣除所出售的現金及現金等價物)	–	(3,400)
就收購附屬公司支付的按金	–	(1,100)
出售聯營公司及合營公司	4,075	1,049
支付非控股權益及聯營公司的應付代價	–	(1,286)
支付可退回按金	(4,406)	–
購買物業、廠房及設備	(22,117)	(25,285)
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
向聯營公司及合營公司注資	(490)	–
已抵押/受限制銀行存款減少	(8,774)	(10,326)
自一間合營公司收取股息	843	–
向關連方墊款	(245)	(10,312)
關連方還款	3,070	10,542
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(24,817)</b>	<b>(36,753)</b>
<b>融資活動</b>		
發行供股	55,785	–
償還租賃負債	(6,737)	(5,811)
關連方墊款	344	4,352
向關連方還款	(869)	(3,931)
向附屬公司的非控股股東派付股息	(4,686)	(5,165)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>	<b>43,837</b>	<b>(10,555)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(215,583)</b>	<b>(219,203)</b>
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>994,119</b>	<b>947,904</b>
<b>期末現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金呈列</b>	<b>778,536</b>	<b>728,701</b>

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025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（「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）。

除因應用香港財務報告準則會計準則修訂本而導致的會計政策變更外，截至2025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2024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會計準則修訂本

於本中期期間，在編製本集團簡明綜合財務報表時，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於本集團2025年1月1日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港會計準則第21號（修訂本）                      缺乏可交換性

於本中期期間應用香港財務報告準則會計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2025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2025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	985,018	–	985,018
酬金制	9,022	–	9,022
	<b>994,040</b>	<b>–</b>	<b>994,040</b>
<b>增值服務</b>			
網上推廣服務	–	4,047	4,047
銷售及租賃協助	–	20,395	20,395
工程服務	–	1,947	1,947
其他增值服務	–	19,017	19,017
	<b>–</b>	<b>45,406</b>	<b>45,406</b>
	<b>994,040</b>	<b>45,406</b>	<b>1,039,446</b>
<b>確認收益時間</b>			
於某時刻	–	2,958	2,958
隨時間	994,040	42,448	1,036,488
	<b>994,040</b>	<b>45,406</b>	<b>1,039,446</b>

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025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2024年6月30日止期間		
	物業管理服務 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	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	910,208	–	910,208
酬金制	19,634	–	19,634
	929,842	–	929,842
<i>增值服務</i>			
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
	–	44,646	44,646
	929,842	44,646	974,488
<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
	929,842	44,646	974,488



# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025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2025年及2024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。管理層按單一經營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2025年及2024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2025年及2024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2025年6月30日及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	(19,946)	(14,372)
遞延稅項		
計入損益	4,244	1,058
	<b>(15,702)</b>	<b>(13,314)</b>

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

## 6. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	<b>318,091</b>	314,889
政府補助	<b>(1,662)</b>	(2,560)
部分豁免中國增值稅	<b>(853)</b>	(1,243)
匯兌虧損／(收益) 淨額	<b>845</b>	(85)
出售附屬公司的虧損淨額	<b>—</b>	3,055
物業、廠房及設備折舊 (附註9)	<b>13,930</b>	11,342
使用權資產折舊 (附註10)	<b>10,608</b>	9,980

## 7. 股息

本公司董事不建議就截至2025年6月30日止六個月派付中期股息 (截至2024年6月30日止六個月：無)。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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>23,892</b>	24,380

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核) (經重列)
<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>1,686,821</b>	1,492,857

截至2025年及2024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。

於2025年6月30日的普通股數目已根據附註19所載供股的影響重列。

## 9. 物業、廠房及設備

截至2025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2025年1月1日(經審核)	60,112
添置	22,117
期內折舊	(13,930)
出售	(21)
於2025年6月30日(未經審核)	<b>68,278</b>

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

## 10. 使用權資產

截至2025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2025年1月1日 (經審核)	196,197
期內折舊	(10,608)
於2025年6月30日 (未經審核)	185,589

## 11. 投資物業

截至2025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2025年1月1日 (經審核)	17,748
於損益確認的公平值變動淨額	(620)
於2025年6月30日 (未經審核)	17,128

本集團竣工投資物業於2025年6月30日的公平值乃基於本公司管理層（2024年12月31日：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）於上述日期進行的內部估值評估而得出。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。

## 12. 商譽

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
商譽	880,344	880,344

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

## 12. 商譽 (續)

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2025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：

	<b>2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
深圳區	<b>9,707</b>	9,707
華南	<b>199,331</b>	199,331
華東	<b>277,090</b>	277,090
西南	<b>248,512</b>	248,512
西北	<b>13,827</b>	13,827
東北	<b>3,512</b>	3,512
華北	<b>71,099</b>	71,099
華中	<b>57,266</b>	57,266
	<b>880,344</b>	880,344

截至2025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2025年6月30日及2024年12月31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。

	<b>2025年 6月30日 (未經審核)</b>	2024年 12月31日 (經審核)
貼現率	<b>14.6%</b>	14.6%
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。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

## 13. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	<b>1,104,518</b>	933,882
減：信貸虧損撥備	<b>(181,545)</b>	(185,360)
	<b>922,973</b>	748,522
其他應收款項及預付款項：		
可退還按金	<b>962,826</b>	958,420
向員工墊款	<b>83,884</b>	90,404
向供應商預付款項	<b>395,985</b>	310,623
出售附屬公司及其他權益投資應收代價	<b>95,907</b>	97,159
代表客戶就住宅及商業單位租賃協助服務應收款項	<b>99,370</b>	79,828
其他	<b>173,845</b>	169,058
減：信貸虧損撥備	<b>1,811,817</b> <b>(187,638)</b>	1,705,492 (169,688)
	<b>1,624,179</b>	1,535,804
	<b>2,547,152</b>	2,284,326

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025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)

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	5,200	5,482
<b>流動</b>		
貿易應收款項	922,973	748,522
其他應收款項及預付款項	1,618,979	1,530,322
	<b>2,541,952</b>	2,278,844
	<b>2,547,152</b>	2,284,326

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	182,374	149,984
31至90日	166,064	118,570
91至180日	186,502	146,846
181至365日	222,029	176,282
1年以上	166,004	156,840
	<b>922,973</b>	748,522

減值評估詳情載於附註17。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

## 14. 應收貸款

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	(116,235)	(90,952)
	<b>78,502</b>	103,785

減值評估詳情載於附註17。

## 15. 代表住戶付款／收款

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代表住戶付款		
— 按酬金制	1,055,965	1,160,759
— 按包干制	59,593	66,564
— 按顧問服務安排	295	295
	<b>1,115,853</b>	1,227,618
減：信貸虧損撥備	(413,497)	(406,934)
	<b>702,356</b>	820,684
代表住戶收款		
— 按酬金制	24,718	35,423
— 按包干制	8,268	12,299
	<b>32,986</b>	47,722

減值評估詳情載於附註17。



# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

## 16. 已抵押／受限制銀行存款

於2025年6月30日及2024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63,858,000元及人民幣55,084,000元。

## 17. 預期信貸虧損模式項下的減值虧損 (扣除撥回)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
就以下各項確認的減值		
— 貿易及其他應收款項	(18,435)	(13,675)
— 合約資產	(4,397)	(4)
— 代表住戶付款	(6,563)	(3,171)
— 應收關連方款項	(11,115)	(1,289)
— 應收貸款	(25,283)	(15,075)
	<b>(65,793)</b>	(33,214)

截至2025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2024年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者相同。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

## 18. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	390,166	500,012
其他應付款項及應計款項：		
已收按金	32,316	45,580
應計員工成本	97,978	128,097
社會保險供款撥備	20,359	20,031
其他應付稅項	9,385	9,777
其他應付款項及應計款項	4,123	13,679
	164,161	217,164
	554,327	717,176

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	166,346	240,934
61至180日	151,469	165,423
181至365日	60,745	81,005
1年以上	11,606	12,650
	390,166	500,012

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月



## 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		
<b>法定：</b>		
於2025年1月1日及2025年6月30日	50,000,000	5,000,000
<b>已發行及繳足：</b>		
於2025年1月1日	1,487,526	148,753
供股 (附註)	371,881	37,188
於2025年6月30日	1,859,407	185,941

附註：

截至2025年6月30日止期間，供股股份按每四股現有股份獲配一股供股股份之基準配發予合資格股東。371,881,438股新供股股份按每股股份0.165港元的價格發行，募集約61,360,000港元（相當於約人民幣55,785,000元（扣除發行成本））。新股份於2025年3月26日於聯交所上市。超出新股份面值（扣除發行成本）的已籌集資金已計入股份溢價。

	金額 人民幣千元
於簡明綜合財務報表列示：	
於2025年6月30日（未經審核）	155,070
於綜合財務報表列示：	
於2024年12月31日（經審核）	120,750

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

## 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2025年 1月1日 尚未行使 千份	期內 股份發行 千份 (附註)	期內失效 千份	期內註銷 千份	於2025年 6月30日 尚未行使 千份	
董事	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	2	-	-	748	
		27/11/2018 – 26/11/2020	745	2	-	-	747	
		27/11/2018 – 26/11/2021	776	2	-	-	778	
				2,557	6	-	(168)	2,395
	僱員及若干附屬公司 非控股股東	2015年4月30日	30/4/2015 – 29/4/2016	2,827	7	-	(2,834)	-
			30/4/2015 – 29/4/2017	2,826	7	-	(2,833)	-
30/4/2015 – 29/4/2018			2,826	7	-	(2,833)	-	
2016年3月18日		18/3/2016 – 17/3/2017	3,111	7	-	-	3,118	
		18/3/2016 – 17/3/2018	3,110	7	-	-	3,117	
		18/3/2016 – 17/3/2019	3,108	7	-	-	3,115	
2018年11月27日		27/11/2018 – 26/11/2019	4,865	12	-	-	4,877	
		27/11/2018 – 26/11/2020	4,865	12	-	-	4,877	
		27/11/2018 – 26/11/2021	4,865	12	-	-	4,877	
				32,403	78	-	(8,500)	23,981
總計				34,960	84	-	(8,668)	26,376

\* 本期間之股份發行數目少於1,000股。

附註：截至2025年6月30日止期間的購股權數目已根據附註19所載供股的影響予以調整。

本集團於截至2025年及2024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。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月



## 21. 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2025年及2024年6月30日止期間，並無授予因股份獎勵計劃而持有的股份。

## 22. 資本及其他承擔

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	20,683	21,783
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	28,041	25,447

## 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。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

## 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
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	14,084	13,566	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2025年6月30日及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	1,028	741
花樣年控股集團有限公司的合營公司	56	—
花樣年控股集團有限公司的聯營公司	—	112
	<b>1,084</b>	853
<b>增值服務</b>		
其他關連方	104	172
<b>工程服務收入</b>		
同系附屬公司	1,070	884

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項	11,444	10,265
應收聯營公司款項	7,770	18,294
應收合營公司款項	28,529	31,538
應收其他關連方款項	24,339	24,315
	<b>72,082</b>	84,412
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項 貿易性質	11,444	10,265
應收聯營公司款項 非貿易性質	7,515	18,062
貿易性質	255	232
	<b>7,770</b>	18,294
應收合營公司款項 非貿易性質	28,529	31,538
應收其他關連方款項 非貿易性質	24,285	24,252
貿易性質	54	63
	<b>24,339</b>	24,315

減值評估詳情載於附註17。

# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

## 24. 關連方的披露 (續)

### (b) 關連方結餘 (續)

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付同系附屬公司款項	11,507	11,507
應付聯營公司款項	26,550	27,057
應付合營公司款項	2,164	2,164
應付其他關連方款項	125	143
	<b>40,346</b>	40,871
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	11,507	11,507
應付聯營公司款項 非貿易性質	26,550	27,057
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	125	143



# 簡明綜合 財務報表附註

截至2025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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	6,072	5,989
退休後福利	366	321
	<b>6,438</b>	6,310

## 25. 比較數字

若干比較數字已作重新分類，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>