

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倚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2023年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

摘要

截至2023年6月30日止六個月：

- 本集團實現總收入約為人民幣758.3百萬元，毛利約為人民幣218.5百萬元，淨利潤約為人民幣33.6百萬元，本公司股東應佔淨利潤約為人民幣30.7百萬元。
- 於2023年6月30日，本集團的資產負債率約為24.7%，與本集團於2022年12月31日之資產負債率約23.8%持平。
- 於2023年6月30日，本集團並無有息負債餘額。

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(統稱「本集團」)截至2023年6月30日止六個月(「本期間」或「期內」)的未經審核財務業績如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
服務收益	3及4	758,332	635,323
服務成本		(539,797)	(448,014)
毛利		218,535	187,309
其他收入		11,514	13,705
其他收益及虧損		(41,451)	(5,660)
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)		(46,766)	(77,726)
銷售及分銷開支		(1,718)	(3,903)
行政開支		(98,565)	(79,208)
融資成本		(816)	(4,038)
投資物業的公平值變動		(787)	(184)
分佔聯營公司業績		700	65
分佔合營公司業績		5,027	1,573
除稅前溢利		45,673	31,933
所得稅開支	5	(12,075)	(8,790)
期內溢利	6	33,598	23,143

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月(續)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面(開支)收益			
其後不會重新分類至損益的項目：			
指定為按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」)的 權益工具公平值變動		(4,473)	(1,296)
指定為按公平值計入其他全面收益的 權益工具公平值變動的遞延稅務影響		<u>1,118</u>	<u>324</u>
期內其他全面開支(扣除所得稅)		<u>(3,355)</u>	<u>(972)</u>
期內全面收益總額		<u>30,243</u>	<u>22,171</u>
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		30,719	16,807
非控股權益		<u>2,879</u>	<u>6,336</u>
		<u>33,598</u>	<u>23,143</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		27,364	15,835
非控股權益		<u>2,879</u>	<u>6,336</u>
		<u>30,243</u>	<u>22,171</u>
每股盈利—基本(人民幣分)	8	<u>2.07</u>	<u>1.13</u>
每股盈利—攤薄(人民幣分)	8	<u>2.07</u>	<u>1.13</u>

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	36,225	34,837
使用權資產	213,990	263,803
投資物業	21,538	22,325
於聯營公司的權益	41,688	38,601
於合營公司的權益	117,873	112,846
指定為按公平值計入其他全面收益的 權益工具	22,202	25,139
商譽	885,977	890,870
無形資產	689	1,378
其他應收款項	86,258	86,524
遞延稅項資產	122,821	120,327
就潛在收購附屬公司支付的按金	121,702	122,174
	<u>1,670,963</u>	<u>1,718,824</u>
流動資產		
合約資產	32,848	39,878
貿易應收款項	9 731,509	565,309
其他應收款項及預付款項	1,797,089	1,669,008
應收貸款	138,000	143,710
代表住戶付款	739,171	838,208
應收關連方款項	55,046	58,446
受限制銀行存款	31,549	34,770
銀行結餘及現金	734,804	757,116
	<u>4,260,016</u>	<u>4,106,445</u>

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日(續)

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	10	374,839	305,269
其他應付款項及應計款項		188,624	153,895
合約負債		232,404	182,678
代表住戶收款		116,726	295,204
一年內到期的租賃負債		6,530	2,711
應付關連方款項		225,125	146,255
稅項負債		298,346	289,049
		<u>1,442,594</u>	<u>1,375,061</u>
流動資產淨值		<u>2,817,422</u>	<u>2,731,384</u>
總資產減流動負債		<u>4,488,385</u>	<u>4,450,208</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		223	592
一年後到期的租賃負債		22,318	8,734
		<u>22,541</u>	<u>9,326</u>
非流動負債總額		<u>22,541</u>	<u>9,326</u>
資產淨值		<u><u>4,465,844</u></u>	<u><u>4,440,882</u></u>
資本及儲備			
股本		120,750	120,750
儲備		4,160,000	4,132,636
		<u>4,280,750</u>	<u>4,253,386</u>
本公司擁有人應佔權益		4,280,750	4,253,386
非控股權益		185,094	187,496
		<u>4,465,844</u>	<u>4,440,882</u>
權益總額		<u><u>4,465,844</u></u>	<u><u>4,440,882</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2023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附錄十六的適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量(如適用)。

截至2023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2022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2023年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革：支柱二細節法規架構
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
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

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。

3. 服務收入

來自客戶合約收益明細

	截至2023年6月30日止期間			總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業管理服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	工程服務 人民幣千元 (未經審核)	
商品及服務類型				
<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
顧問服務費	1,369	-	-	1,369
	<u>728,103</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>728,103</u>
<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
其他增值服務	-	1,530	-	1,530
	<u>-</u>	<u>28,764</u>	<u>-</u>	<u>28,764</u>
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	-	-	156	156
維修及保養服務	-	-	160	160
節能服務費	-	-	1,149	1,149
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,465</u>	<u>1,465</u>
	<u>728,103</u>	<u>28,764</u>	<u>1,465</u>	<u>758,332</u>
確認收益時間				
於某時刻	-	5,518	-	5,518
隨時間	728,103	23,246	1,465	752,814
	<u>728,103</u>	<u>28,764</u>	<u>1,465</u>	<u>758,332</u>

3. 服務收入 (續)

來自客戶合約收益明細 (續)

	截至2022年6月30日止期間			總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業管理服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	工程服務 人民幣千元 (未經審核)	
商品及服務類型				
<i>物業管理服務</i>				
包干制	519,575	-	-	519,575
交付前服務	3,395	-	-	3,395
酬金制	59,781	-	-	59,781
顧問服務費	3,210	-	-	3,210
	<u>585,961</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>585,961</u>
<i>增值服務</i>				
網上推廣服務	-	26,615	-	26,615
銷售及租賃協助	-	11,078	-	11,078
其他增值服務	-	5,405	-	5,405
	<u>-</u>	<u>43,098</u>	<u>-</u>	<u>43,098</u>
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	-	-	1,158	1,158
維修及保養服務	-	-	45	45
節能服務費	-	-	5,061	5,061
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,264</u>	<u>6,264</u>
	<u>585,961</u>	<u>43,098</u>	<u>6,264</u>	<u>635,323</u>
確認收益時間				
於某時刻	-	11,078	-	11,078
隨時間	585,961	32,020	6,264	624,245
	<u>585,961</u>	<u>43,098</u>	<u>6,264</u>	<u>635,323</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2023年及2022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2023年及2022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2023年及2022年6月30日，本集團大部分非流動資產位於中國。

5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	(13,820)	(19,953)
遞延稅項		
計入損益	<u>1,745</u>	<u>11,163</u>
	<u><u>(12,075)</u></u>	<u><u>(8,790)</u></u>

6. 期內溢利

截至6月30日止六個月	
2023年	2022年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

期內溢利已扣除(計入)下列各項後達致：

員工成本	244,670	230,503
政府補助	(3,626)	(5,765)
部分豁免中國增值稅	(2,243)	(286)
匯兌(收益)虧損	(444)	1,124
出售附屬公司的虧損	15,752	5,820
提前終止租賃合約的虧損	21,984	–
無形資產攤銷	689	7,738
物業、廠房及設備折舊	7,438	10,701
使用權資產折舊	9,563	9,925

7. 股息

本公司董事不建議就截至2023年6月30日止六個月派付中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>30,719</u>	<u>16,807</u>
股份數目 (千股)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,487,526</u>	<u>1,487,526</u>

截至2023年及2022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. 貿易應收款項

	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項	956,645	767,575
減：信貸虧損撥備	<u>(225,136)</u>	<u>(202,266)</u>
	<u>731,509</u>	<u>565,309</u>

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	103,704	90,198
31至90日	121,954	88,967
91至180日	106,495	108,682
181至365日	191,589	103,986
1年以上	207,767	173,476
	731,509	565,309

10. 貿易應付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	206,057	137,464
61至180日	135,678	94,892
181至365日	25,296	63,563
1年以上	7,808	9,350
	374,839	305,269

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「物業數字化管控平台」，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，本集團將旗下管理項目，根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務標準，提供強針對性的服務體驗，滿足不同項目客戶的性價比需求，也為本集團在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。依託於自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在管理面積穩步增長，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本管控。

除了追求服務增效，本集團更致力於打造有溫度的社區。通過舉辦各類社區活動，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在線平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的在線平台化，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也加深了社區業主與本集團在線平台的聯繫。此外，本集團根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下社區的基礎服務質量，另一方面也可高效了解社區業主的所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在在線和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

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2023年6月30日，本集團的合約管理總建築面積達到384.65百萬平方米，對應的社區數量達到2,030個。其中，於2023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201.24百萬平方米。

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

本集團亦持續探索社區場景的增值服務類型與，深入物業場景，結合市場需求及業主需求，為業主提供定制化產品與服務。例如結合本集團廣泛的業主基礎和停車場管理場景，本集團積極探索車險產品的銷售業務，通過與保險公司建立總對總溝通機制，提高服務效率，降低業主選擇成本及採購成本。且本集團對在線平台技術的持續打造專研，為與保險公司的系統對接奠定了基礎，能夠實現實時反饋業務與理賠數據，動態監測社區產品質量，為業主提供高水平的客服及理賠服務。以及本集團聯手供應鏈龍頭企業怡亞通星鏈打造社區線上購物平台—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2023年6月30日，本集團所管理及提供顧問服務的社區所在區域如下：



東北地區

- 1 葫蘆島市
- 2 鐵嶺市

華北地區

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

華東地區

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

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

華南地區

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

華中地區

- 76 洛陽市
- 77 郴州市
- 78 鄂州市
- 79 恩施州
- 80 黃岡市
- 81 黃石市
- 82 荊州市
- 83 瀏陽市
- 84 婁底市
- 85 南陽市

86 邵陽市

- 87 十堰市
- 88 隨州市
- 89 武漢市
- 90 湘潭市
- 91 襄陽市
- 92 宜昌市
- 93 益陽市
- 94 張家界市
- 95 長沙市
- 96 鄭州市
- 97 株洲市

深圳

- 98 深圳市

西北地區

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

西南地區

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

於2023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2023年06月30日				於2022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	5,187	88	41	1	4,775	90	41	1
華南 (不包括深圳)	66,145	425	-	-	68,906	447	-	-
華東	97,374	676	-	-	98,122	701	-	-
西南	71,135	281	-	-	74,726	283	92	1
東北	10,728	56	-	-	11,451	59	-	-
西北	12,935	63	-	-	12,907	64	-	-
華北	21,531	83	-	-	22,681	85	-	-
華中	99,571	357	-	-	106,318	376	-	-
總計	<u>384,606</u>	<u>2,029</u>	<u>41</u>	<u>1</u>	<u>399,886</u>	<u>2,105</u>	<u>133</u>	<u>2</u>

附註：

(1) 於2023年6月30日，本集團合約管理總建築面積達到384.65百萬平方米。

截至2023年6月30日，本集團管理2029個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為384.61百萬平方米，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2023年6月30日				於2022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	399,886	2,105	133	2	414,619	2,189	8,874	31
新委任 ⁽¹⁾	2,935	39	0	0	9,620	68	-	-
收購 ⁽²⁾	-	-	-	-	1,466	11	-	-
終止 ⁽³⁾	(18,215)	(115)	(92)	(1)	(25,819)	(163)	(8,741)	(29)
報告期末	<u>384,606</u>	<u>2,029</u>	<u>41</u>	<u>1</u>	<u>399,886</u>	<u>2,105</u>	<u>133</u>	<u>2</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項目的服務委聘，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的社區而言，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團通過收購，以擴大其管理的總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 本集團基於商業因素不再重續若干物業管理合約的合約管理總建築面積及社區數目。

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；(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2023年6月30日，本集團聘用超過26,931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2023年6月30日		於2022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	0.4-11.4	1.8-16.9	0.4-11.4	1.8-16.9
華南(不包括深圳)	0.5-6	0.7-16.9	0.5-5.9	0.7-16.9
華東	0.4-17.0	1.1-16.0	0.4-17.0	1.1-16.0
西南	0.5-6.1	0.3-25.0	0.5-6.1	0.3-25.0
東北	0.4-3.3	2.0-18.0	0.4-3.3	2.0-18.0
西北	0.5-4.0	1.4-22.7	0.5-4.0	1.4-22.7
華北	0.7-5.5	1.2-25.0	0.7-5.5	1.2-25.0
華中	0.6-5.3	0.9-16.9	0.6-5.3	0.9-16.9

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、質量控制及人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關社區提供增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。

增值服務的服務範圍

秉承「把社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於為社區業主提供多元化的增值業務服務。通過十九年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的在線+線下服務體系。本集團聘請客戶經理與社區管家等駐場員工，為業主提供更為便利的社區服務。通過本集團的客戶經理高頻度的拜訪業主與業主溝通，本集團與社區居民建立信任，並對其需求有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理及提供顧問服務的社區住戶的深度了解，本集團與第三方專業的商品及服務供應商合作，為住戶提供更加安全、便捷、舒適的居住環境。

本集團的增值服務主要包括(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助；及(iii)其他增值服務。

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佣金。此外，本集團向其提供管理及顧問服務的項目提供系統或軟件，並收取一定的信息系統軟件使用費。

銷售及租賃協助

本集團(i)向第三方物業代理轉介個案，協助業主完成物業的租賃及出售。本集團就每宗來自物業代理的成功轉介收取費用，亦自授予物業代理使用我們的在線租賃數據平台產生收益；(ii)根據彩生活車位模式協助物業發展商代銷其車位，並根據代銷協議收取佣金；(iii)協助社區出租實體宣傳空間(如升降機內牆或公共空間)和額外存儲空間，並收取佣金作為回報。

其他增值服務

其他增值服務包括(i)購物協助；(ii)能源管理服務；(iii)其他增值服務。

工程服務的服務範圍

本集團透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務和能源管理服務的附屬公司深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（「**深圳市開元同濟**」）、深圳市安彩華能源管理有限公司（「**深圳市安彩華**」），為物業發展商（主要包括獨立物業發展商，亦在較低程度上包括花樣年集團）及本集團所管理的社區提供工程服務。

工程服務一方面為社區業主提供了安全、舒適的環境，更為推動集團所服務社區的整體智能化變革，落地「物業數字化管控平台」戰略奠定了硬件基礎條件。

近年來，本集團持續對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造，從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過兩個方向對社區加強改造。一是硬件改造，包含電梯遠程監控、二維碼／人臉識別門禁、停車場車牌識別系統等，實現集中管控、設備代替人工、節能節崗、提升效率和服務質量。二是通過連接社區與本集團總部雲端系統，搭建社區服務平台；比如：通過遠程監控技術，將所管理社區的作業狀態畫面實時傳送至集團總部，對存在隱患部分由集團總部實時下達整改任務並跟進處理結果。

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

設備安裝服務

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

本集團根據物業發展商的要求向彼等提供自動化及其他硬設備安裝服務，旨在使本集團的收益來源更多元化，及與已委聘本集團或可能於其後交付物業發展項目時委聘本集團提供物業管理服務的物業發展商建立業務關係。該等服務一般涉及保安監察系統、對講器材、警報器、匙卡保安系統及電力供應系統等裝置的採購、設計及安裝。

近些年，作為彩生活車位銷售業務發展的一部分，本集團也為物業發展商車位提供智能改進服務，並提升交付予業主的物業質素。

提供維修及保養服務的服務費

本集團就社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬件提供維修及保養服務。隨著本集團智慧社區模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，透過定期保養降低上述硬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。於本期間，總收益由2022年同期的約人民幣635.3百萬元增加19.4%至約人民幣758.3百萬元。

	截至6月30日止六個月				變動	
	2023年		2022年		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	佔總額 百分比		
收益						
物業管理服務	728,103	96.0%	585,961	92.2%	142,142	24.3%
增值服務	28,764	3.8%	43,098	6.8%	(14,334)	(33.3%)
工程服務	1,465	0.2%	6,264	1.0%	(4,799)	(76.6%)
	<u>758,332</u>	<u>100.0%</u>	<u>635,323</u>	<u>100.0%</u>	<u>123,009</u>	<u>19.4%</u>

物業管理服務

於本期間，物業管理服務收益由2022年同期的約人民幣586.0百萬元增加約24.3%至本期間的約人民幣728.1百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至6月30日止六個月				變動	
	2023年		2022年		金額 人民幣千元	百分比
	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		
收益						
按包幹制計算的物業管理服務收費	672,135	88.6%	519,575	81.8%	152,560	29.4%
交付前服務	3,870	0.5%	3,395	0.5%	475	14.0%
按酬金制計算的物業管理服務收費	50,729	6.7%	59,781	9.4%	(9,052)	(15.1%)
物業管理顧問服務費	1,369	0.2%	3,210	0.5%	(1,841)	(57.4%)
	<u>728,103</u>	<u>96.0%</u>	<u>585,961</u>	<u>92.2%</u>	<u>142,142</u>	<u>24.3%</u>

有關變動主要源於：

- (a) 按包幹制提供物業管理服務的收益增加約人民幣152.6百萬元；
- (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9.1百萬元及人民幣1.8百萬元，主要由於若干酬金制服務合同及顧問服務合同到期所致；
- (c) 交付前服務的收益略有增加約人民幣0.5百萬元。

增值服務

於本期間，增值服務收益由2022年的同期約人民幣43.1百萬元減至約人民幣28.8百萬元，減幅為33.3%。增值服務收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月				變動	
	2023年		2022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		
收益						
網上推廣服務	21,716	2.9%	26,615	4.2%	(4,899)	(18.4%)
銷售及租賃協助	5,518	0.7%	11,078	1.7%	(5,560)	(50.2%)
其他增值服務	1,530	0.2%	5,405	0.9%	(3,875)	(71.7%)
增值服務費總額	28,764	3.8%	43,098	6.8%	(14,334)	(33.3%)

增值服務收益減少主要源於：

- (a) 線上推廣服務收益減少人民幣4.9百萬元；
- (b) 銷售及租賃協助收益減少人民幣5.6百萬元；及
- (c) 其他增值服務收益減少人民幣3.9百萬元。

工程服務

於本期間，工程服務收益約人民幣1.5百萬元較2022年同期減少約人民幣4.8百萬元，減幅為76.6%。工程服務收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月				變動	
	2023年		2022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		
收益						
設備安裝服務費	156	0.02%	1,158	0.2%	(1,002)	(86.5%)
維修及保養服務費	160	0.02%	45	0.01%	115	255.6%
節能服務費	1,149	0.2%	5,061	0.8%	(3,912)	(77.3%)
工程服務費總額	<u>1,465</u>	<u>0.2%</u>	<u>6,264</u>	<u>1.0%</u>	<u>(4,799)</u>	<u>(76.6%)</u>

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 設備安裝服務收益減少約人民幣1.0百萬元，主要由於受地產行業低迷影響導致智能改進服務相應減少；
- (b) 維修及保養服務本期收益增加約人民幣0.1百萬元；
- (c) 節能服務本期收益減少約為人民幣3.9百萬元。

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539.8百萬元，較2022年同期的約人民幣448.0百萬元增加約人民幣91.8百萬元或約20.5%。服務成本增加與收益增幅相若。

毛利及毛利率

本期間內，整體毛利為約人民幣218.5百萬元，較2022年同期約人民幣187.3百萬元增加約16.7%。

本期間內的整體毛利率為28.8%，較2022年同期的29.5%略有下降。

(i) 物業管理服務

本期間內，物業管理服務的毛利為約人民幣192.5百萬元，較2022年同期的約人民幣147.6百萬元增加約30.4%或人民幣44.9百萬元。毛利率由2022年同期的25.2%增加至本期間內的26.4%。

(ii) 增值服務

本期間內，增值服務的毛利為約人民幣25.5百萬元，較2022年同期的約人民幣36.7百萬元減少約30.5%或人民幣11.2百萬元。毛利率由2022年同期的85.1%增加至本期間內的88.5%。

(iii) 工程服務

本期間內，工程服務的毛利為約人民幣0.5百萬元，較2022年同期的約人民幣3.0百萬元減少約人民幣2.5百萬元。

其他盈利及虧損

本期間內，本集團錄得其他虧損約人民幣41.5百萬元，較2022年同期的虧損約人民幣5.7百萬元增加虧損約人民幣35.8百萬元。該變動主要由於(i)本期間處置附屬公司增加虧損約人民幣11.8百萬元；(ii)本期間提前終止土地租賃增加虧損約人民幣22.0百萬元。

其他收益

本期間內，本集團的其他收益約為人民幣11.5百萬元，較2022年同期約人民幣13.7百萬元減少約人民幣2.2百萬元。其他收益減少主要由於(i)本期間利息收入減少約人民幣5.1百萬元；(ii)本期間增值稅返還增加約人民幣2.2百萬元。

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1.7百萬元，較2022年同期約人民幣3.9百萬元減少56.4%。該減少主要由於本期銷售及租賃業務開展減少。

行政開支

本集團行政開支由2022年同期約人民幣79.2百萬元增加約24.5%至本期間約人民幣98.6百萬元。

融資成本

本期間內，本集團的融資成本約人民幣0.8百萬元，較2022年同期約人民幣4.0百萬元大幅減少約80.0%。本期融資成本來自租賃負債。

所得稅開支

本集團所得稅開支由2022年同期約人民幣8.8百萬元增加至本期內的約人民幣12.1百萬元，與稅前利潤增幅相若。

無形資產

於2023年06月30日，本集團所持有無形資產的賬面值為約人民幣0.7百萬元（2022年12月31日：約人民幣1.4百萬元），減少為本期無形資產攤銷所致。

商譽

於2023年6月30日，商譽的賬面值約人民幣886.0百萬元，較2022年12月31日的約人民幣890.9百萬元減少人民幣4.9百萬元。減少為本集團本期處置附屬公司所致。

銀行結餘及現金

於2023年6月30日，本集團的現金結餘總額為約人民幣734.8百萬元（2022年12月31日：約人民幣757.1百萬元）。

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物業管理服務、工程服務及增值服務應收取的管理及服務收益。

於2023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731.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣565.3百萬元增加29.4%。主要原因為：受物業管理行業季節性的影響，未結算物業管理費下半年的回款情況一般較上半年理想，導致未結算物業管理費增加。

其他應收款項及預付款項由2022年12月31日約人民幣1,755.5百萬元增加約人民幣127.8百萬元至2023年6月30日約人民幣1,883.3百萬元。

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，詳情如下：

- (1) 於2023年6月30日，貿易應付款項為約人民幣374.8百萬元（2022年12月31日：人民幣305.3百萬元）。
- (2) 於2023年6月30日，其他應付款項及應計款項為約人民幣188.6百萬元（2022年12月31日：約人民幣153.9百萬元）。

股本

於2023年6月30日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2022年12月31日：約1,487,526,000股），股本約人民幣120.8百萬元（2022年12月31日：約人民幣120.8百萬元）。

現金狀況

於2023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766.4百萬元(2022年12月31日：約人民幣791.9百萬元)，其中約人民幣31.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣34.8百萬元)已被質押或限制用途。

於2023年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為3.0倍(2022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2023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766.4百萬元，有息負債已清償完畢，故於2023年6月30日並無呈列資產負債淨比率。於2022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2023年6月30日，本集團約有11,011名僱員(2022年12月31日：約10,465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。

股息

董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月派付中期股息。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2023年6月30日止期間，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。

報告日期後事項

有關報告日期後事項的詳情，請參閱於本公告同日刊發的本公司截至2021年12月31日止年度的年度業績公告中「報告日期後事項」一節。

企業管治守則

董事知悉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。

潘軍先生為董事會主席，並於黃瑋先生於2021年3月26日辭任後獲委任為本公司署理首席執行官。根據上市規則附錄十四企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席與首席執行官的角色應予區分，且不應由同一人兼任。儘管偏離上市規則守則條文第C.2.1條，董事會主席潘軍先生仍擔任本公司署理首席執行官，董事會認為，本公司主席兼執行董事潘軍先生熟悉本公司業務營運，對本公司業務擁有豐富知識及經驗，將主席及署理首席執行官職務賦予同一人，有利於確保本公司領導的一致性，提高本公司整體戰略規劃的效率。董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，於董事會的監督下，董事會架構適當、權力平衡，能提供充分製衡，以保障本公司及其股東的利益。

茲提述本公司日期為2021年11月12日之公告，內容有關譚振雄先生之辭任。自彼辭任後，本公司未能遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條。誠如本公司日期為2023年6月14日、2023年6月21日及2023年6月23日之公告所披露，於董事會組成變動後，本公司已重新遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條。

除上文所披露者外，截至2023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2023年6月30日止六個月已遵守標準守則。

中期業績的審閱

本公司截至2023年6月30日止六個月的中期業績已獲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）組成的審核委員會審閱。

刊載中期業績公告及中期報告

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.colourlife.hk)。本公司的2023年中期報告將於適當時間在上述網站刊發並寄發予本公司股東。

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8月25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。