

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2025年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

摘要

截至2025年6月30日止六個月：

- 本集團實現總收入約為人民幣1,039.4百萬元，毛利約為人民幣223.6百萬元，淨利潤約為人民幣28.6百萬元，本公司股東應佔淨利潤約為人民幣23.9百萬元。
- 截至2025年6月30日，本集團的資產負債率約為21.6%，較截至2024年12月31日約24.3%，下降了2.7個百分點。
- 於2025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2025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及4	1,039,446	974,488
服務成本		<u>(815,821)</u>	<u>(754,141)</u>
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)		(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		(620)	(1,385)
分佔聯營公司業績		(1,623)	105
分佔合營公司業績		<u>(979)</u>	<u>(31,599)</u>
除稅前溢利		44,280	46,417
所得稅開支	5	<u>(15,702)</u>	<u>(13,314)</u>
期內溢利	6	<u>28,578</u>	<u>33,103</u>

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(續)

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
		附註	
其他全面收益／(開支)			
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		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
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		23,892	24,380
其他非控股權益		4,686	8,723
		28,578	33,103
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		24,281	24,831
其他非控股權益		4,686	8,723
		28,967	33,554
		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
			(經重述)
每股盈利—基本(人民幣分)	8	1.42	1.63
每股盈利—攤薄(人民幣分)	8	1.42	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備		68,278	60,112
使用權資產		185,589	196,197
投資物業		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		14,084	13,566
商譽		880,344	880,344
其他應收款項		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
		1,549,871	1,554,413
流動資產			
合約資產		17,710	25,453
貿易應收款項	9	922,973	748,522
其他應收款項及預付款項		1,618,979	1,530,322
應收貸款		78,502	103,785
代表住戶付款		702,356	820,684
應收關連方款項		72,082	84,412
已抵押／受限制銀行存款		63,858	55,084
銀行結餘及現金		778,536	994,119
		4,254,996	4,362,381

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日(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)
	附註		
流動負債			
貿易應付款項	10	390,166	500,012
其他應付款項及應計款項		164,161	217,164
合約負債		352,162	336,891
代表住戶收款		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		40,346	40,871
稅項負債		248,651	263,183
		<u>1,238,019</u>	<u>1,415,259</u>
流動資產淨值		<u>3,016,977</u>	<u>2,947,122</u>
總資產減流動負債		<u>4,566,848</u>	<u>4,501,535</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		440	466
一年後到期的租賃負債		13,960	19,758
		<u>14,400</u>	<u>20,224</u>
非流動負債總額		<u>14,400</u>	<u>20,224</u>
資產淨值		<u><u>4,552,448</u></u>	<u><u>4,481,311</u></u>
資本及儲備			
股本		155,070	120,750
儲備		4,210,901	4,166,048
		<u>4,365,971</u>	<u>4,286,798</u>
本公司擁有人應佔權益		4,365,971	4,286,798
非控股權益		186,477	194,513
		<u>4,552,448</u>	<u>4,481,311</u>
權益總額		<u><u>4,552,448</u></u>	<u><u>4,481,311</u></u>

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。

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	增值服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
商品及服務類型			
<i>物業管理服務</i>			
包干制	985,018	—	985,018
酬金制	9,022	—	9,022
	<u>994,040</u>	<u>—</u>	<u>994,040</u>
<i>增值服務</i>			
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
	<u>—</u>	<u>45,406</u>	<u>45,406</u>
	<u>994,040</u>	<u>45,406</u>	<u>1,039,446</u>
確認收益時間			
於某時刻	—	2,958	2,958
隨時間	994,040	42,448	1,036,488
	<u>994,040</u>	<u>45,406</u>	<u>1,039,446</u>

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	增值服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)		(經重列)
商品及服務類型			
<i>物業管理服務</i>			
包干制	910,208	—	910,208
酬金制	19,634	—	19,634
	<u>929,842</u>	<u>—</u>	<u>929,842</u>
<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
	<u>—</u>	<u>44,646</u>	<u>44,646</u>
	<u>929,842</u>	<u>44,646</u>	<u>974,488</u>
確認收益時間			
於某時刻	—	5,784	5,784
隨時間	929,842	38,862	968,704
	<u>929,842</u>	<u>44,646</u>	<u>974,488</u>

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	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>(15,702)</u>	<u>(13,314)</u>

6. 期內溢利

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

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	2024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)	
23,892	24,380

截至6月30日止六個月	
2025年	2024年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)

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

1,686,821	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。

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發一股供股股份的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，籌集資金約61,360,000港元（相當於約人民幣55,785,000元（扣除發行成本））。新股已於2025年3月26日在聯交所上市。超出新股面值的集資（扣除發行成本）已計入股份溢價。

9. 貿易應收款項

	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	1,104,518	933,882
減：信貸虧損撥備	<u>(181,545)</u>	<u>(185,360)</u>
	<u>922,973</u>	<u>748,522</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：

	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	<u>166,004</u>	<u>156,840</u>
	<u>922,973</u>	<u>748,522</u>

10. 貿易應付款項

	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)
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	<u>11,606</u>	<u>12,650</u>
	<u>390,166</u>	<u>500,012</u>

11. 比較數字

若干比較數字已經重新分類以確定當前期間的呈列方式。

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。

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

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 由本集團管理		於2024年12月31日 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	<u>281,147</u>	<u>1,651</u>	<u>306,817</u>	<u>1,759</u>

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 由本集團管理		於2024年12月31日 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 ⁽¹⁾	2,301	27	8,905	88
收購 ⁽²⁾	—	—	495	2
終止 ⁽³⁾	(27,971)	(135)	(58,608)	(318)
年末	<u>281,147</u>	<u>1,651</u>	<u>306,817</u>	<u>1,759</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；(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	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	0.7-16.9	0.5-6.0	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。

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。

網上推廣服務

本集團與不同產品及服務供貨商合作，並透過本集團營運的在線平台彩之雲向業主推廣產品或服務。產品及服務供貨商根據其透過彩之雲平台下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。此外，本集團向其提供管理及顧問服務的項目提供系統或軟件，並收取一定的信息系統軟件使用費。

銷售及租賃協助

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

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。於本期間，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
收益						
物業管理服務	994,040	95.6%	929,842	95.4%	64,198	6.9%
增值服務	45,406	4.4%	44,646	4.6%	760	1.7%
總收益	<u>1,039,446</u>	<u>100%</u>	<u>974,488</u>	<u>100.0%</u>	<u>64,958</u>	<u>6.7%</u>

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
收益						
按包干制計算的						
物業管理服務收費	985,018	94.8%	910,208	93.4%	74,810	8.2%
按酬金制計算的						
物業管理服務收費	9,022	0.8%	19,634	2.0%	(10,612)	(54.0%)
物業管理服務費總額	<u>994,040</u>	<u>95.6%</u>	<u>929,842</u>	<u>95.4%</u>	<u>64,198</u>	<u>6.9%</u>

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
收益						
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%
增值服務費總額	<u>45,406</u>	<u>4.4%</u>	<u>44,646</u>	<u>4.6%</u>	<u>760</u>	<u>1.7%</u>

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；本期間充間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。

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，主要為本集團嚮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)股本公司現有股份獲發一(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二零二五年一月二十四日（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。

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
總計	100.0%	60.36	50.77	9.59	

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

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派付中期股息。

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C1所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的所有守則條文。

自2025年6月4日起，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，其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。

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2025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2025年6月30日止六個月的中期業績已獲由三名獨立非執行董事李恩輝先生(審核委員會主席)、張玥先生及俞珊女士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2025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
朱晉東

香港，2025年8月29日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事劉宏才先生及楊瀾女士；非執行董事朱晉東先生、*Timothy David Gildner*先生及沙鋒先生；以及獨立非執行董事李恩輝先生、李鑫華先生及俞珊女士。