

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

### 截至2023年12月31日止年度的年度業績公告

#### 摘要

- 截至2023年12月31日止年度，本集團實現總收入約為人民幣1,523.2百萬元，毛利約為人民幣454.2百萬元，淨利潤約為人民幣33.0百萬元，本公司股東應佔淨利潤約為人民幣23.0百萬元。
- 於2023年12月31日，本集團的資產負債率約為23.7%，與本集團於2022年12月31日之資產負債率水平約23.8%持平。
- 於2023年12月31日，本集團並無有息負債餘額。
- 於2023年12月31日，本集團的合約管理總建築面積為356.03百萬平方米。

彩生活服務集團有限公司(「本公司」或「彩生活」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2023年12月31日止年度的經審核財務業績如下：

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
服務收益	3及4	1,523,179	1,311,037
服務成本		<u>(1,069,019)</u>	<u>(889,815)</u>
毛利		454,160	421,222
其他收入	5	29,696	34,723
其他收益及虧損	5	(43,366)	(10,868)
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)	6	(130,530)	(146,668)
銷售及分銷開支		(4,658)	(10,961)
行政開支		(255,681)	(220,936)
融資成本	7	(1,889)	(5,458)
投資物業的公平值變動		(1,501)	(897)
分佔聯營公司業績		1,538	493
分佔合營公司業績		<u>4,842</u>	<u>6,408</u>
除稅前溢利		52,611	67,058
所得稅開支	8	<u>(19,645)</u>	<u>(18,540)</u>
年內溢利	9	<u>32,966</u>	<u>48,518</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
<b>其他全面(開支)收益</b>			
<b>其後將不會重新分類至損益的項目：</b>			
指定按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」)的 權益工具公平值變動		(5,933)	(350)
指定按公平值計入其他全面收益的 權益工具公平值變動的遞延稅務影響		<u>1,483</u>	<u>88</u>
年內其他全面開支，扣減所得稅		<u>(4,450)</u>	<u>(262)</u>
年內全面收益總額		<u><b>28,516</b></u>	<u><b>48,256</b></u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		23,007	31,358
非控股權益		<u>9,959</u>	<u>17,160</u>
		<u><b>32,966</b></u>	<u><b>48,518</b></u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		18,557	31,096
非控股權益		<u>9,959</u>	<u>17,160</u>
		<u><b>28,516</b></u>	<u><b>48,256</b></u>
每股盈利－基本(人民幣分)	11	<u><b>1.55</b></u>	<u><b>2.11</b></u>
每股盈利－攤薄(人民幣分)	11	<u><b>1.55</b></u>	<u><b>2.11</b></u>

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		42,940	34,837
使用權資產		207,109	263,803
投資物業		19,561	22,325
於聯營公司的權益		42,526	38,601
於合營公司的權益		115,990	112,846
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具		13,282	25,139
商譽		906,944	890,870
無形資產		–	1,378
其他應收款項		6,007	86,524
遞延稅項資產		129,421	120,327
就潛在收購附屬公司支付的按金		121,776	122,174
		<u>1,605,556</u>	<u>1,718,824</u>
<b>流動資產</b>			
合約資產		32,328	39,878
貿易應收款項	12	651,808	565,309
其他應收款項及預付款項		1,454,450	1,669,008
應收貸款		141,939	143,710
代表住戶付款		756,830	838,208
應收關連方款項		208,286	58,446
受限制銀行存款		50,269	34,770
銀行結餘及現金		947,904	757,116
		<u>4,243,814</u>	<u>4,106,445</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	378,876	305,269
其他應付款項及應計款項		211,003	153,895
合約負債		253,342	182,678
代表住戶收款		180,185	295,204
一年內到期的租賃負債		8,093	2,711
應付關連方款項		40,501	146,255
稅項負債		294,141	289,049
		<u>1,366,141</u>	<u>1,375,061</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,877,673</u>	<u>2,731,384</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,483,229</u>	<u>4,450,208</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		248	592
一年後到期的租賃負債		19,658	8,734
		<u>19,906</u>	<u>9,326</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>4,463,323</u></u>	<u><u>4,440,882</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		120,750	120,750
儲備		4,150,390	4,132,636
本公司擁有人應佔權益		4,271,140	4,253,386
非控股權益		192,183	187,496
<b>權益總額</b>		<u><u>4,463,323</u></u>	<u><u>4,440,882</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 1. 一般資料

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

本公司為投資控股公司。

綜合財務報表以本公司及其主要附屬公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

### 於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則修訂本，該等修訂於2023年1月1日或之後開始之本集團年度期間強制生效用以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月之 香港財務報告準則第17號之 修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策之披露
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)	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅制改革—第二支柱模型規則

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本會計政策之披露的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號財務報表的呈列已予以修訂，以「重大會計政策資料」取代「重要會計政策」一詞的所有實例。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號作出重要性判斷（「實務聲明」）亦已作修訂，以闡述實體如何將「四步重要性流程」應用至會計政策披露及判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務聲明已增加指引及例子。

應用該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無重大影響，惟已影響綜合財務報表所載的本集團會計政策披露。

## 已頒佈但未生效的香港財務報告準則修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後回租的租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂（2020年） <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾之非流動負債 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可交換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

本公司董事認為應用所有香港財務報告準則修訂本對於可預見未來之綜合財務報表無重大影響。

### 3. 服務收入

來自客戶合約收益明細

截至2023年12月31日止年度

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品及服務類型</b>			
<i>物業管理服務</i>			
包干制	1,309,741	-	1,309,741
交付前服務	12,956	-	12,956
酬金制	102,814	-	102,814
顧問服務費	2,088	-	2,088
	<u>1,427,599</u>	<u>-</u>	<u>1,427,599</u>
<i>增值服務</i>			
網上推廣服務	-	36,464	36,464
銷售及租賃協助	-	27,840	27,840
工程服務	-	22,710	22,710
其他增值服務	-	8,566	8,566
	<u>-</u>	<u>95,580</u>	<u>95,580</u>
	<u>1,427,599</u>	<u>95,580</u>	<u>1,523,179</u>
<b>確認收益時間</b>			
於某時刻	-	27,840	27,840
隨時間	1,427,599	67,740	1,495,339
	<u>1,427,599</u>	<u>95,580</u>	<u>1,523,179</u>



截至2022年12月31日止年度

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
<b>貨品及服務類型</b>			
<i>物業管理服務</i>			
包干制	1,066,635	–	1,066,635
交付前服務	10,740	–	10,740
酬金制	122,408	–	122,408
顧問服務費	6,567	–	6,567
	<u>1,206,350</u>	<u>–</u>	<u>1,206,350</u>
<i>增值服務</i>			
網上推廣服務	–	43,943	43,943
銷售及租賃協助	–	28,010	28,010
工程服務	–	16,680	16,680
其他增值服務	–	16,054	16,054
	<u>–</u>	<u>104,687</u>	<u>104,687</u>
	<u>1,206,350</u>	<u>104,687</u>	<u>1,311,037</u>
<b>確認收益時間</b>			
於某時刻	–	28,010	28,010
隨時間	1,206,350	76,677	1,283,027
	<u>1,206,350</u>	<u>104,687</u>	<u>1,311,037</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12月31日止年度，本集團主要於中國提供物業管理服務及相關服務。管理層按單一營運分部審閱業務的經營業績，蓋因不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

##### 有關主要客戶的資料

截至2023年及2022年12月31日止年度，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12月31日止年度，本集團主要經營實體位於中國，且大部分收益來自中國。

於2023年及2022年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國。

## 5. 其他收入、收益及虧損

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
利息收入來自		
— 應收貸款	7,499	7,000
— 銀行	4,970	3,476
— 向員工提供墊款	182	—
退回增值稅	140	36
無條件政府補助	15,010	18,348
其他	1,895	5,863
	<u>29,696</u>	<u>34,723</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他收益及虧損</b>		
出售附屬公司的虧損淨額	(14,512)	(5,820)
提前終止租賃合約的虧損	(21,984)	—
匯兌收益	970	165
其他	(7,840)	(5,213)
	<u>(43,366)</u>	<u>(10,868)</u>

## 6. 預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就以下各項(確認)撥回減值虧損		
— 貿易應收款項	(4,248)	(62,086)
— 其他應收款項	(113,571)	(23,413)
— 合約資產	(24,513)	(847)
— 代表住戶付款	(18,539)	(39,738)
— 應收關連方款項	20,071	(20,452)
— 應收貸款	10,270	(132)
	<u>(130,530)</u>	<u>(146,668)</u>

## 7. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 借款	—	(4,157)
— 租賃負債	(1,889)	(1,301)
	<u>(1,889)</u>	<u>(1,301)</u>
	<b><u>(1,889)</u></b>	<b><u>(5,458)</u></b>

## 8. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項		
— 企業所得稅	(27,610)	(38,274)
遞延稅項		
— 計入損益	7,965	19,734
	<u>(19,645)</u>	<u>(18,540)</u>
	<b><u>(19,645)</u></b>	<b><u>(18,540)</u></b>

## 9. 年內溢利

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	4,481	1,658
其他員工薪金及其他福利	459,880	340,476
退休福利計劃供款	58,203	47,548
	<u>522,564</u>	<u>389,682</u>
員工成本總額	<b><u>522,564</u></b>	<b><u>389,682</u></b>
核數師酬金	4,200	4,800
無形資產攤銷	1,378	8,428
物業、廠房及設備折舊	16,350	19,401
使用權資產折舊	19,007	19,871
	<b><u>19,007</u></b>	<b><u>19,871</u></b>

## 10. 股息

本公司董事不建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息（2022年：零）。

## 11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2023年	2022年
<b>盈利 (人民幣千元)</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>23,007</u>	<u>31,358</u>
<b>股份數目 (千股)</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,487,526</u>	<u>1,487,526</u>

截至2023年及2022年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利並無假設本公司授出的若干購股權獲行使，原因是相關購股權的行使價高於每股平均市價。

## 12. 貿易應收款項

	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	858,322	767,575
減：信貸虧損撥備	<u>(206,514)</u>	<u>(202,266)</u>
	<u>651,808</u>	<u>565,309</u>

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

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

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

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

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

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

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

	<b>2023年</b>	2022年
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
0至30日	<b>122,044</b>	90,198
31至90日	<b>101,165</b>	88,967
91至180日	<b>117,186</b>	108,682
181至365日	<b>119,626</b>	103,986
1年以上	<b>191,787</b>	173,476
	<b>651,808</b>	565,309

### 13. 貿易應付款項

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至60日	166,870	137,464
61至180日	156,228	94,892
181至365日	45,885	63,563
1年以上	9,893	9,350
	<u>378,876</u>	<u>305,269</u>

### 14. 比較數字

若干比較數字經已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

## 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，搭建線下及線上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的居住體驗。

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

在保障社區居民的基本生活的同時，本集團亦深入推進智慧社區的建設，積極擁抱物聯網、大數據、人工智慧等新興技術，引入智能設備的應用，並以此提升本集團服務效率，為業主提供高質量的物業管理服務。本集團於總部建立了強大的數據化「雲」系統，減少對「管」的職能與範圍的依賴，強化「端」的服務承接能力，以此組織有效的社區服務。例如，本集團在把原有的「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溫度的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間、業主與物業人員的關係，豐富業餘生活與精神文化，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向發展。此類服務能夠為業主營造溫暖的社區氛圍，也能夠促進本集團的社區文化特色品牌建設工作，增強業主對本集團的信任感。服務關係的改善，也為本集團進一步拓展社區消費場景打下基礎。

本集團積極打造社區服務的線上平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的線上平台化，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也加深了社區業主與本集團線上平台的聯繫。此外，本集團根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理對客戶滿意度進行及時的跟蹤和回饋，一方面確保線下社區的基礎服務品質，另一方面也可高效了解社區業主的所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在線上和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

## 業務發展

一般而言，物業發展商在獲取交付許可證前，需要聘請物業管理公司。此時，物業發展商通常會通過招標選取合格的物業管理公司，本集團會組織市場部門進行投標。合同中標後，本集團將物業管理合同內約定的面積計入「合約管理的總建築面積」。物業發展商在將物業售出後，會對購房人發出入夥通知書。購房人在收到入夥通知書後，將承擔交納物業管理費的義務，所以這部分管理的總建築面積又稱為「產生收益的總建築面積」。合約管理總建築面積與產生收益的總建築面積的差額為「儲備的總建築面積」，未來將會轉化為產生收益的總建築面積。

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

本集團專注於通過口碑與品牌進行內生式新委聘擴張。憑藉出色的物業管理經驗與外拓能力。截至2023年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到356.03百萬平方米，對應的社區數量達到1,987個。其中，於2023年12月31日本集團已經產生收益的合約管理總建築面積達到182.64百萬平方米。

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。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12月31日，本集團所管理及提供顧問服務的社區所在區域如下：



**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  
13呼和浩特市

- 華東地區**  
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  
58常熟市

- 華南地區**  
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  
76北海市

- 華中地區**  
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張家界市  
94長沙市  
95鄭州市  
96株洲市  
97洛陽市

- 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  
122南充市

於2023年12月31日，下表載列本集團於截至以下所示日期在不同地區所管理及提供顧問服務的總建築面積及社區數目：

	於2023年12月31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	5,211	84	41	1	4,775	90	41	1
華南(不包括深圳)	61,360	420	-	-	68,906	447	-	-
華東	99,836	660	-	-	98,122	701	-	-
西南	61,345	267	-	-	74,726	283	92	1
東北	9,100	53	-	-	11,451	59	-	-
西北	13,024	64	-	-	12,907	64	-	-
華北	19,378	87	-	-	22,681	85	-	-
華中	86,730	351	-	-	106,318	376	-	-
總計	<u>355,984</u>	<u>1,986</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12月31日，本集團合約管理總建築面積達到356.03百萬平方米。

截至2023年12月31日，本集團管理1,986個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為355.98百萬平方米，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12月31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 <sup>(1)</sup>	15,086	93	-	-	9,620	68	0	0
收購 <sup>(2)</sup>	274	7	-	-	1,466	11	-	-
終止 <sup>(3)</sup>	(59,262)	(219)	(92)	(1)	(25,819)	(163)	(8,741)	(29)
年末	<u>355,984</u>	<u>1,986</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，新委聘主要包括更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘，而較小部分則為物業發展商興建的新物業發展專案的服務委聘。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；(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2023年12月31日，本集團聘用超過26,887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12月31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	<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，物業管理公司訂約為相關社區提供物業管理服務，而本集團向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉本集團的經驗及平台，改善其自身多個方面（如物業管理、品質控制及人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關社區提供增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。



## 增值服務的服務範圍

秉承「把社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於為社區業主提供多元化的增值業務服務。通過二十一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。

### 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件，並收取一定的資訊系統軟件使用費。

### 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線上租賃數據平台產生收益；(ii)根據彩生活車位模式協助物業發展商代銷其車位，並根據代銷協議收取傭金；(iii)協助社區出租實體宣傳空間(如升降機內牆或公共空間)和額外存儲空間，並收取傭金作為回報。

## 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；(ii)增值服務。截至2023年12月31日止年度，總收益由去年約人民幣1,311.0百萬元增加16.2%至約人民幣1,523.2百萬元。

收益增長主要由於本集團物業管理服務收益的增長，2023年度物業管理服務較上年增長18.3%。

	截至12月31日止年度					
	2023年		2022年		變動	
	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
收益						
物業管理服務	1,427,599	93.7%	1,206,350	92.0%	221,249	18.3%
增值服務	95,580	6.3%	104,687	8.0%	(9,107)	(8.7%)
總收益	<u>1,523,179</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,311,037</u>	<u>100.0%</u>	<u>212,142</u>	<u>16.2%</u>

## 物業管理服務

截至2023年12月31日止年度，物業管理服務收益由去年約人民幣1,206.4百萬元增長18.3%至約人民幣1,427.6百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2022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	<b>1,309,741</b>	<b>86.0%</b>	1,066,635	81.4%	243,106	22.8%
交付前服務	<b>12,956</b>	<b>0.9%</b>	10,740	0.8%	2,216	20.6%
按酬金制計算的物業						
管理服務收費	<b>102,814</b>	<b>6.7%</b>	122,408	9.3%	(19,594)	(16.0%)
物業管理顧問服務費	<b>2,088</b>	<b>0.1%</b>	6,567	0.5%	(4,479)	(68.2%)
物業管理服務費總額	<b><u>1,427,599</u></b>	<b><u>93.7%</u></b>	<b><u>1,206,350</u></b>	<b><u>92.0%</u></b>	<b><u>221,249</u></b>	<b><u>18.3%</u></b>

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243.1百萬元，主要由於本年業務拓展承接新委任的社區及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減少約人民幣19.6百萬元，主要由於若干酬金制服務合同終止所致；

(c) 交付前服務收益增長約人民幣2.2百萬元；

(d) 顧問服務項下物業管理服務收益減少約人民幣4.5百萬元。

### 增值服務

截至2023年12月31日止年度，增值服務收益由去年約人民幣104.7百萬元減至約人民幣95.6百萬元，減幅為8.7%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2022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	36,464	2.4%	43,943	3.4%	(7,479)	(17.0%)
銷售及租賃協助	27,840	1.8%	28,010	2.1%	(170)	(0.6%)
工程服務	22,710	1.5%	16,680	1.3%	6,030	36.2%
其他增值服務	8,566	0.6%	16,054	1.2%	(7,488)	(46.6%)
增值服務費總額	<u>95,580</u>	<u>6.3%</u>	<u>104,687</u>	<u>8.0%</u>	<u>(9,107)</u>	<u>(8.7%)</u>

增值服務收益較去年減少主要由於：

(a) 網上推廣服務收益減少約人民幣7.5百萬元；

- (b) 銷售及租賃協助收益減少約人民幣0.2百萬元；
- (c) 工程服務收益增長約人民幣6.0百萬元；
- (d) 其他增值服務收益減少約人民幣7.5百萬元。

## 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。截至2023年12月31日止年度，服務成本約為人民幣1,069.0百萬元，較去年約人民幣889.8百萬元增加約人民幣179.2百萬元或約20.1%。

## 毛利及毛利率

截至2023年12月31日止年度，整體毛利為約人民幣454.2百萬元，較去年約人民幣421.2百萬元增加約人民幣33.0百萬元或約7.8%。

截至2023年12月31日止年度的整體毛利率約29.8%，相對去年32.1%下降2.3個百分點。

### (i) 物業管理服務

截至2023年12月31日止年度，物業管理服務的毛利為約人民幣384.9百萬元，較去年約人民幣346.8百萬元增長約人民幣38.1百萬元，本年毛利率27.0%，較去年毛利率28.8%下降1.8個百分點。

## **(ii) 增值服務**

截至2023年12月31日止年度，增值服務的毛利為約人民幣69.3百萬元，較去年約人民幣74.4百萬元減少約人民幣5.1百萬元，及毛利率由去年71.1%增長1.4個百分點至72.5%。

## **其他收益及虧損**

本集團截至2023年12月31日止年度的其他收益及虧損為虧損約人民幣43.4百萬元，較去年虧損約人民幣10.9百萬元增加虧損約人民幣32.5百萬元。主要由於(i)本集團本年出售附屬公司增加虧損約人民幣8.7百萬元；及(ii)本年提前終止租賃增加虧損約人民幣22.0百萬元。

## **其他收入**

截至2023年12月31日止年度，本集團其他收入約人民幣29.7百萬元，較去年約人民幣34.7百萬元減少約人民幣5.0百萬元，主要由於政府補助減少約人民幣3.3百萬元。

## **銷售及分銷開支**

截至2023年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約人民幣4.7百萬元，較去年約人民幣11.0百萬元減少約人民幣6.3百萬元。主要是本期業務開展減少，導致與之相關的銷售及分銷開支減少。

## 行政開支

截至2023年12月31日止年度，本集團行政開支約人民幣255.7百萬元，較去年約人民幣220.9百萬元增加約15.8%。

## 融資成本

截至2023年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣1.9百萬元，較去年約人民幣5.5百萬元減少約65.5%。該減少主要由於本集團2022年已全額償還有息借款及本年融資成本來自租賃負債。

## 所得稅開支

截至2023年12月31日止年度，本集團所得稅開支約人民幣19.6百萬元，較去年約人民幣18.5百萬元增加約人民幣1.1百萬元。

## 無形資產

於2023年12月31日，無形資產賬面值為零，較2022年12月31日約人民幣1.4百萬元減少約人民幣1.4百萬元。減少為本年無形資產攤銷所致。

## 商譽

於2023年12月31日，商譽的賬面值約人民幣906.9百萬元，較2022年12月31日約人民幣890.9百萬元增加約人民幣16.0百萬元。增加主要為本集團本年收購公司所致。



## 銀行結餘及現金

於2023年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約人民幣947.9百萬元，較2022年12月31日約人民幣757.1百萬元增加約25.2%。

## 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2023年12月31日，本集團扣除信貸虧損撥備後的貿易應收款項約人民幣651.8百萬元，較2022年12月31日約人民幣565.3百萬元增加約人民幣86.5百萬元。貿易應收款項增長與服務收益增長相若。

於2023年12月31日，本集團其他應收款項及預付款項約人民幣1,460.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,755.5百萬元減少約人民幣295.0百萬元。減少主要為本集團本年收回2021年出售主要附屬公司應收股權款。

## 代表住戶付款／收款

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

## 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

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

於2023年12月31日，貿易應付款項約人民幣378.9百萬元（2022年12月31日：人民幣305.3百萬元）。主要為業務規模增長，期末應付供應商款項增加。

於2023年12月31日，其他應付款項及應計款項約人民幣211.0百萬元（2022年12月31日：人民幣153.9百萬元）。

## 股本

於2023年12月31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12月31日，本集團的現金總額（包括已質押銀行存款）約人民幣998.2百萬元，較2022年12月31日約人民幣791.9百萬元增加約26.1%。其中約人民幣50.3百萬元（2022年12月31日：約人民幣34.8百萬元）限制用途。

於2023年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為3.1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除以權益總額計量。於2023年12月31日，銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款總額約為人民幣998.2百萬元，有息負債已清償完畢，故於2023年12月31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，並無重大直接外匯波動風險。

## 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團約有11,156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12月31日止年度派付末期股息。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 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。茲提述本公司日期為2023年12月19日之公告，內容有關許新民先生之辭任獨立非執行董事。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。誠如本公司日期為2024年3月15日之公告所披露，俞珊女士自2024年3月15日已獲委任為本公司之獨立非執行董事。自此，本公司已重新遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21及3.27A條。

除上文所披露者外，截至2023年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則附錄C1之《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12月31日止年度已遵守標準守則。

## 股東週年大會

本公司將於2024年5月13日（星期一）舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以聯交所證券上市規則（「上市規則」）所規定的形式刊登及寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年5月6日（星期一）至2024年5月13日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合本公司股東資格以出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2024年5月3日（星期五）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

## 年度業績的審閱

本公司截至2023年12月31日止年度的年度業績已獲三名獨立非執行董事張玥先生、俞珊女士及李恩輝先生(審核委員會主席)組成的審核委員會審閱。

## 刊載年度業績公告及年報

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.colourlife.hk](http://www.colourlife.hk))。本公司的2023年年報連同股東週年大會通函、股東週年大會通告、委任代表表格及有關文件將於適當時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，2024年3月28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*先生及陳文堅先生；以及獨立非執行董事李恩輝先生、張玥先生及俞珊女士。