



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	14
業務概覽	18
回顧及分析	21
企業管治及其他資料	28
簡明綜合財務報表的審閱報告	33
簡明綜合損益及其他全面收益表	34
簡明綜合財務狀況表	36
簡明綜合權益變動表	38
簡明綜合現金流量表	39
簡明綜合財務報表附註	40

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 (於2026年
6月15日辭任)

沙鋒先生

林志鋒先生 (於2026年6月18日
獲委任)

鄒傳先生 (於2026年6月18日
獲委任)

獨立非執行董事

李恩輝先生

李鑫華先生

俞珊女士

審核委員會

李恩輝先生 (委員會主席)

李鑫華先生

俞珊女士

薪酬委員會

李鑫華先生 (委員會主席)

李恩輝先生

俞珊女士

提名委員會

朱晉東先生 (委員會主席)

李鑫華先生

俞珊女士

公司秘書

羅舒宇女士

授權代表

楊瀾女士

羅舒宇女士

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點及總部 地址

中國深圳市

福田區

泰然七路1號

博今商務中心

B座9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

思立安栢淳會計師事務所有限公司

(前稱「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

**卓越指数
物业服务卓越表现**
Excellence Index To Service Performance

2026物业服务企业卓越表现

深圳市彩生活物业管理有限公司

我们很高兴——看到国际具有代表性的品牌，如谷歌（Google）、微软（Microsoft）的品牌，曾经在这里一半，房子是爱家（HomeLife）的总部；同时拥有各种国际著名品牌的总部（Google），

we assess the performance of most representative companies in China every year, to seek the greatest group among them, to seek the group that is brave to pursue glory.

观致研究院
Guanchen India Academy

观致数据研究院
2026-04

 **卓越指数
物业服务卓越表现**
Excellence Index · Superior Performance
of Property Services

2020物业服务企业管理能力卓越表现

深圳市彩生活物业管理有限公司

我们很高兴这一年中继续具有代表性的企业，荣膺此奖。荣膺为恒大 (Everest) 的业主，碧桂园这一家，携手嘉里永年 (Kerry) 的业主，碧桂园物业等中国最优秀的企业荣膺此奖。

We are proud the performance of most representative companies in China every year, to seek the greatest group among them, to seek the group that is better to pursue glory.

观致指数研究院
Guanchi Index Academy

證書

CERTIFICATE

2026 中国物业科技赋能领先企业
2026 Leading Companies in China's Property Technology Empowerment

鉴于贵单位，在物业管理、资产管理、运营服务、科技创新、绿色低碳、数字化转型等方面取得突出成就，特颁发此荣誉证书，以表彰贵单位在提升物业服务品质、推动行业高质量发展方面所作出的卓越贡献。

“深圳市彩生活物业管理有限公司”
荣获2024中国物业科技赋能领先企业

Awarding to the principle of fairness, objectivity, and non-exclusiveness, combined with comprehensive research on China's leading property management enterprises, we hereby honor the leading companies in China's property technology empowerment with this certificate, to commend their outstanding achievements in enhancing property service quality and promoting the high-quality development of the industry.

北京中指信息技术研究院
二〇二四年八月

榮譽 及獎項

6. 深圳市物業服務企業綜合實力TOP10



7. 成都市物業服務企業綜合實力TOP10



8. 南昌市物業服務企業綜合實力TOP10



9. 2026中國物業服務上市公司成長潛力TOP10

10. 2026中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP10

尊敬的各位股東：

2026年上半年，全球經濟環境依然複雜，國內經濟處於結構調整、動能轉換與高質量發展深入推進的重要階段。物業管理行業延續深度調整態勢，企業發展邏輯正在發生根本性變化，行業競爭逐漸由規模擴張轉向服務品質、經營質量、科技能力和業主信任的綜合競爭。

2026年是「十五五」規劃開局之年。隨着城市更新、完整社區建設、老舊小區改造、基層治理現代化和銀髮經濟加快發展，社區在民生服務體系中的作用更加突出。物業服務企業不僅承擔環境維護、設施運維、秩序保障等基礎職責，也正在成為連接居民生活、社區治理、公共安全和便民服務的重要力量。

面向「十五五」，物業行業的發展將更加突出高質量、精細化、數字化、綠色化和民生導向。一方面，城市發展逐步由大規模增量建設轉向存量提質改造，老舊住宅煥新、設施設備更新、適老化改造及社區公共空間提升將釋放新的服務需求；另一方面，人工智能、綠色節能及數字化管理將進一步融入物業服務，推動行業從傳統人力密集型管理向數據驅動、人機協同和智慧運營轉變。

行業價值也正在由「管理空間」向「服務居民、服務生活、服務社區」延伸。過去依靠規模和項目數量推動增長的發展模式逐步調整，項目服務質量、經營健康度、客戶滿意度和長期履約能力變得更加重要。對於物業企業而言，只有回歸民生服務本源，堅持品質服務、透明溝通、合規經營和長期主義，才能持續積累業主信任。

面對行業變化，彩生活服務集團堅持「把社區服務做到家」的理念，圍繞服務品質、科技賦能、社區生態、市場發展和組織協同穩步推進各項工作。報告期內，集團不斷夯實基礎物業服務底盤，推進人工智能在業務場景中的應用，圍繞業主生活需求拓展社區服務，並通過多元活動增強業主與社區之間的情感連接。

截至2026年6月30日止六個月，本集團實現主營業務收入約為人民幣1,011.1百萬元，淨利潤約為人民幣34.1百萬元，歸屬於本公司擁有人的淨利潤約為人民幣25.1百萬元。合約管理面積約為229.08百萬平方米，服務社區1,380個，覆蓋業主家庭百萬餘戶。

主席 報告

品質築基服務煥新 共建共治提升體驗

品質服務始終是彩生活穩健發展的根本。物業服務最終要回到項目現場，落實在業主每天能夠看到、能夠使用和能夠感受到的社區環境、設施運行和服務響應中。

2026年上半年，集團繼續圍繞安全、環境、車場、工程等高頻痛點與關鍵服務觸點，推進項目品質改造和社區設施煥新。報告期內，集團累計落地品質改造項目454項，覆蓋北京、上海、深圳、成都、南京、西安、柳州、武漢、重慶等24座城市，整體投入約人民幣九百餘萬元。

相關改造聚焦設施設備修復、安全隱患治理、環境品質提升、停車秩序優化和公共空間改善，通過解決影響業主日常生活的具體問題，讓品質提升從管理要求轉化為可感知的社區變化。

在社區設施安全方面，集團積極推進老舊設備更新改造。上半年完成303台使用年限超過15年的電梯更新改造，進一步改善電梯運行條件，降低老舊設備運行風險，提升業主日常出行的安全感和穩定性。

設施設備更新不僅是項目日常管理的重要內容，也是「十五五」時期城市更新和老舊小區改造的重要組成部分。未來，集團將進一步關注老舊住宅設施更新、適老化改造、公共空間優化和智慧設備應用，把政策方向、專業能力與社區實際需求結合起來，積極參與社區存量空間煥新。

業主訴求是檢驗服務品質的重要窗口。2026年上半年，集團累計受理業主訴求14.4萬條，收到業主表揚618次。集團內部滿意度調查結果為85.7分，反映出項目服務、客戶溝通和訴求處理取得了階段性改善。

集團繼續深化「天天315」品質行動，推動業主訴求從受理、分派、處理、反饋到覆核形成服務閉環。對於未能達到業主預期的服務事項，進一步加強複查和二次整改，使問題處理不只停留在工單完成，更加關注業主是否認可、問題是否真正解決。

在原有品質監督機制基礎上，集團進一步探索業主參與社區品質共建。報告期內，集團組建了由219名業主組成的志願者隊伍，鼓勵業主、業委會及社區相關人員參與項目巡查、問題反饋和整改監督，讓社區品質評價更加貼近業主真實體驗。

業主志願者不僅是服務品質的監督者，也是社區治理的參與者。通過物業、業主、業委會和社區之間的良性互動，集團希望進一步完善多方溝通機制，推動問題前置發現、矛盾及時化解、整改過程公開透明，使物業服務由企業單向管理逐步走向多主體協同共治。

品質服務不僅體現在硬件設施和工作流程上，也體現在服務人員對業主需求的理解中。集團倡導從業主感受出發，在不打擾正常生活的前提下提供適度、貼心的服務，關注獨居長者、兒童和家庭寵物等生活場景，並通過主動問候、及時幫扶和錯峰作業等細節，讓業主在社區中感受到被看見、被尊重和被在乎。

科技驅動運營升級 人機協同釋放服務價值

「十五五」時期，數字經濟與實體經濟融合將進一步深入，人工智能、大數據和物聯網技術將成為提升產業效率的重要力量。對物業管理行業而言，科技應用的意義不只是減少重複勞動，更在於統一服務標準、提高問題發現能力、提升管理透明度，並使一線員工能夠將更多時間投入業主溝通和現場服務。

2026年上半年，彩生活持續深化全業務線人工智能應用，推進傳統人工運營模式向人機協同、數智驅動轉型，逐步構建覆蓋品質巡檢、內部審批、財務審核、招聘管理、市場拓展、收費服務和增值業務的智能工具矩陣。

在品質管理方面，集團完成AI遠程品質巡檢平台3.0迭代升級。平台通過智能硬件接入項目攝像設備，進一步擴大社區公共區域的巡檢範圍，將小區出入口、服務中心、停車場及其他公共點位納入統一巡檢體系，覆蓋20餘項服務場景。

平台依託AI大模型對視頻畫面進行智能識別，保持7×24小時隨機巡檢，發現異常後自動生成整改工單，推動問題發現、派單處理、整改跟進和覆核銷項形成線上閉環。

截至2026年6月30日，AI品質巡檢平台累計生成巡檢工單近6萬條，3.0版本已覆蓋23個事業部、45個服務項目，新增接入設備7,355個。AI巡檢推動品質管理由傳統人工抽查向系統主動發現、標準持續監督轉變，為規模化運營條件下的服務穩定性提供支持。

在內部運營方面，集團持續搭建覆蓋審批、財務、人力、市場和增值業務的智能體矩陣。流程審批合規智能體已應用於多類審批事項，通過自動核驗材料完整性和流程合規性，推動內部審核標準更加統一。

主席 報告

報告期內，流程審批合規智能體累計完成1,436條流程篩查，費用報銷AI審單累計完成6,979條流程核驗。AI智能招聘助手已服務8個部門、13個崗位，自動抓取簡歷2,811份，篩選出232名匹配度較高的候選人，累計完成197人次面試預約。

此外，集團還推進AI市場線索助手和彩優選商品上架審核助手應用，為市場信息整理、商品審核和業務運營提供智能支持。

在收費服務方面，AI仿真外呼系統已覆蓋25個事業部、744個服務項目，服務近20萬戶業主。截至2026年6月30日，系統累計完成外呼474萬餘次，帶動回款近人民幣5,000萬元。通過系統承擔標準化和重複性觸達工作，一線團隊能夠將更多精力用於服務解釋、訴求溝通和問題解決。

下一階段，集團將繼續推動AI技術與物業服務深度融合，完善「硬件接入、智能識別、工單閉環、經驗複製」的數字化運營路徑，並探索智能客服、設備運營助手及社區機器人等應用場景。

集團也將更加重視科技應用的安全性、穩定性和實用性，堅持數據安全和合規使用底線，使每一項數字化投入都能夠服務項目運營、支持一線員工，並最終改善業主體驗。

多元生態協同發展 深耕社區民生需求

「十五五」時期，擴大服務消費、發展銀髮經濟、完善社區便民服務和提升居民生活品質將成為重要發展方向。社區作為連接家庭生活和公共服務的「最後一公里」，具有高頻、穩定和長期的服務需求。

彩生活依託社區場景、服務觸點和業主信任基礎，圍繞保險保障、健康飲水、到家服務和便民消費等民生需求，持續推進社區生態業務與基礎物業服務協同發展。

集團堅持以真實需求為基礎、以專業交付為保障、以合規經營為底線，避免將社區生態簡單理解為商品銷售，而是通過整合優質合作資源，為業主提供更加便利、可靠和持續的生活服務。

花樣保作為集團「保險+社區」生態的重要載體，持續推動保險服務由單一產品供給向場景化風險解決方案轉變。集團依託物業服務鏈路，將保險保障與社區風險排查、應急響應、理賠協同和業主服務相結合，逐步完善事前預防、事中響應和事後服務閉環。

2026年上半年，花樣保社區場景業務保持穩步發展。下一階段，集團將進一步強化保險服務與物業服務場景的融合，提升風險減量和專業服務能力，為社區家庭提供更加穩定、便捷和有溫度的保障服務。

社區飲水業務是集團社區增值服務板塊重點培育的業務。該業務圍繞業主健康、便捷、可靠的飲水需求，為住宅及寫字樓項目提供公共直飲水機、家用商用直飲水設備投建、運營維護和會員服務，並以家用淨水產品為補充，逐步構建社區飲水服務閉環。下一階段，集團將堅持效益和服務並重，合理推進成熟社區布點，加強低效項目治理，持續提升單台設備服務效率，並完善設備物聯、水質監測和用戶服務能力。

在多種經營業務方面，集團圍繞「為業主解決生活所需，提供優質產品服務」的發展方向，持續搭建「全國頭部品牌+本地優質商家」的雙供給體系，聯動快消品、美居到家、文旅、生鮮和快遞等服務資源，豐富社區商品與生活服務供給。集團通過社區直播、線下地推、樓棟展銷和便民服務等形式拓展社區消費場景。

面向社區生活需求的進一步分化，集團還將積極研究養老照護、家政維修、寵物服務和社區生活服務等高頻場景，探索專業機構、社區項目與居家服務之間的協同。其中，養老服務將圍繞「機構支持、社區承接、居家落地」的思路，依託數字平台和專業合作資源，探索健康檔案、生活照護、適老化服務及上門服務等場景。這既是「十五五」銀髮經濟和養老服務體系建設的重要方向，也是檢驗物業服務專業能力與社區溫度的重要場景。

以社區溫度鏈接業主 以共同參與增強歸屬

物業服務不僅連接着社區空間，也連接着生活在社區中的人。一個有溫度的社區，不僅需要整潔的環境、安全的設施和穩定的秩序，也需要人與人之間的理解、信任和共同參與。

2026年上半年，彩生活繼續以「把社區服務做到家」為核心，圍繞節慶互動、家庭陪伴和社區共創開展多元活動，讓業主從服務體驗者逐步轉變為社區文化的參與者和共同建設者。

報告期內，集團持續開展彩誕節系列社區活動，活動覆蓋全國750餘個項目，觸達808,104戶業主家庭，累計參與超過200萬人次。集團通過貼近家庭生活和社區需求的互動內容，把節日關懷帶到業主身邊，在豐富社區生活的同時，進一步增強鄰里互動和業主歸屬感。

主席 報告

2026年6月18日，在彩生活成立24周年之際，集團開展司慶系列活動，覆蓋31座城市、26個事業部和810個項目，覆蓋現場人員24,697人（包括本集團聘用員工以及第三方的外判員工）。其中，集團以「UP UP!趣味運動會」為載體，打破以往業主與員工分別參與的活動形式，邀請來自深圳、廣州、東莞、惠州等地的24位業主代表，與項目一線員工及總部員工混合組隊，組成8支參賽隊伍。

活動通過蒙眼互打、拔河、接力跑等協作項目，讓業主與物業員工在共同目標下並肩配合。一次共同奔跑、一根共同拉動的繩索和一次勝利後的擊掌，讓平日服務場景中的身份距離逐漸縮短，也讓「把社區服務做到家」從服務理念轉化為真實的共同體驗。系列活動在展現彩生活人精神面貌的同時，也進一步增強了員工凝聚力、業主參與感和社區共建氛圍。

報告期內，集團還組織開展「業主婚紗照」活動，用鏡頭記錄業主家庭的幸福時刻和生活故事。活動將物業服務從社區公共空間延伸至業主人生的重要時刻，讓更多普通家庭的幸福被記錄、被分享。相關圖文及視頻累計傳播量達17.5萬次，引發了較為廣泛的社會關注，並在上海、蘇州、深圳等城市展開相關活動。進一步傳遞了彩生活關注業主、陪伴業主和服務業主的品牌溫度。

社區活動的價值不只在於現場熱鬧，更在於活動結束後沉澱下來的關係。彩生活希望通過持續開展貼近家庭、貼近日常和貼近業主需求的社區活動，讓鄰里從擦肩而過走向彼此熟悉，讓業主從活動參與者走向社區內容共創者，讓物業服務成為連接家庭、鄰里和社區的重要紐帶。

市場聚焦價值發展 品牌實力持續提升

物業管理行業正在經歷從規模經營向價值經營的轉變。過去依賴面積擴張和項目數量的發展方式逐步調整，項目品質、客戶信任、現金流穩定性和長期服務能力成為衡量企業發展的重要因素。

面對行業變化，彩生活堅持穩健發展，不單純追求項目數量，而是更加關注項目服務需求、區域協同能力和長期運營價值。報告期內，集團市場拓展取得積極進展，區域深耕和專業服務能力進一步增強。

面向「十五五」，集團將關注三個方面的市場機會。

一是積極參與城市更新和老舊住宅煥新。圍繞老舊設施更新、社區空間改善、適老化改造、智慧設備升級及後續運營服務，探索改造與長期服務相結合的業務模式。

二是拓展政企、公建和綜合後勤服務場景。發揮集團在設施運維、客戶服務、秩序保障和數字化管理方面的經驗，穩步提升非住宅業態的專業服務能力。

三是堅持區域深耕。圍繞重點城市和現有項目佈局，推動項目之間資源共享、服務協同和經驗複製，逐步形成區域規模和服務品牌優勢。

集團將堅持從「重簽約」向「重質量、重運營、重長期價值」轉變，嚴格評估新增項目的服務適配度和持續經營能力，推動市場發展與品質服務相互支撐。

報告期內，彩生活品牌影響力進一步提升，位列2026年上半年中國物業服務企業品牌熱度前三，並在上市物業企業、智慧物業服務、物業服務百強和企業管理等方面獲得多項行業認可。相關榮譽體現了行業對集團綜合服務能力、數字化實踐和品牌建設成果的肯定。

品牌建設不僅要提升行業影響力，也要服務業務發展和業主溝通。集團圍繞品質服務、保險、多種經營、社區飲水和社區文化活動，持續開展內容策劃和品牌傳播，讓更多真實服務案例被業主看見，使品牌價值建立在社區現場和服務體驗之上。

在資質建設方面，報告期內集團體系認證、信用等級和商務資質均無新增。截至2026年6月30日，集團繼續保持體系認證22個、信用等級12個、商務資質28項，為市場經營、項目履約和專業服務提供基礎支撐。

強化組織協同 堅持合規穩健經營

面對行業調整和業務轉型，組織執行能力是戰略落地的重要保障。集團繼續完善總部、事業部和項目一線之間的協同機制，推動管理資源和專業能力向業務前端及項目現場傾斜。

集團總部圍繞運營、品質、財務、法務、審計、人力、品牌和數字化等領域，持續強化對事業部和項目一線的支持。通過專業協同和問題共解，推動總部職能從單一管理管控向業務支持、風險防範和服務賦能轉變。

主席 報告

在人力與組織建設方面，集團持續完善人才培養與內部選拔機制，加強儲備幹部梯隊建設，推動優秀人才向關鍵崗位和項目一線流動。報告期內，集團儲備幹部任用率達到61.29%，人才培養和崗位轉化取得階段性成效。同時，集團持續優化組織配置和人力資源使用效率，人力成本同比下降5.7%，組織運營效能進一步提升。

集團將繼續加強核心幹部和項目管理團隊建設，重點培養既懂經營、又懂服務，既能解決現場問題、又能推動團隊協同的複合型人才。通過完善儲備幹部培養、內部競聘和崗位實踐機制，為業務發展和項目一線持續輸送人才，進一步增強組織韌性與執行能力。

合規經營是企業穩健發展的基礎。集團將進一步完善業務全流程合規管理，加強物業服務合同、公共收益、項目採購、合作經營和社區增值業務等重點環節的風險控制，推動服務標準、收費規則和經營信息更加規範透明。

集團將繼續強化安全生產、消防、防汛、設備運行和應急管理，落實項目安全責任，做好重大風險排查和應急處置。同時加強廉潔從業和審計監督，守住法律、財務、安全、品質、數據和輿情風險底線。

展望未來

展望2026年下半年，外部環境仍存在較多不確定性，物業行業仍將面臨成本壓力、收費難度、客戶需求升級和競爭加劇等挑戰。但隨著「十五五」規劃深入實施，城市更新、老舊小區改造、銀髮經濟、社區民生服務、數字化轉型和綠色低碳發展也將為行業創造新的發展空間。

物業行業正在經歷三方面轉變：由追求規模轉向重視價值，由粗放管理轉向精益運營，由依賴增量開發轉向深耕存量社區和業主信任。彩生活將順應這一變化，進一步回歸服務本源，把業主滿意、社區安全、項目品質和長期經營放在更加重要的位置。

下半年，集團將圍繞五項重點工作持續推進經營與服務提升。

第一，深化存量項目運營。進一步強化項目分類管理和區域協同，持續提升現有項目的服務能力、經營質量和客戶關係，穩固基礎物業服務底盤。

第二，推進品質煥新。圍繞環境、工程、安全、客服和老舊設施更新，繼續推進業主可視、可感知的品質改善；完善業主志願者監督、「天天315」閉環和AI品質巡檢機制，讓服務評價更加貼近業主真實體驗。

第三，加快AI提效。持續推動AI遠程巡檢、智能審批、費用審核、智能招聘、市場線索和客戶服務等工具應用，逐步從單一工具使用走向業務流程重構和人機協同，讓員工從重複性工作中釋放出來，投入更有溫度和價值的服務。

第四，拓展高價值服務場景。積極關注政企服務、城市更新、老舊住宅煥新和社區綜合運營等市場機會，堅持質量優先和區域深耕，推動市場規模與服務能力協調發展。

第五，深耕社區民生剛需。圍繞健康飲水、家庭保障、養老照護、家政維修和便民生活等需求，完善專業資源、數字平台和社區服務的協同，構建更加豐富、可靠和可持續的社區生活服務體系。

面向「十五五」，彩生活將進一步推動企業角色由傳統物業管理者向社區生活服務者、基層治理協同者和數字化不動產服務企業轉變；推動服務範圍由小區日常管理向社區全週期服務延伸；推動運營模式由人力密集向標準化、數字化和智能化轉變。

我們將堅持長期主義，堅持穩健經營，堅持品質與合規並重。無論行業如何變化，服務業主、守護社區、創造長期價值始終是彩生活發展的根本。

未來，彩生活將繼續以社區為中心，以業主需求為導向，把經營目標落實到項目，把服務責任落實到崗位，把技術創新轉化為真實體驗，把社區資源轉化為民生服務能力。

我們將以更加專業的服務保障社區穩定運行，以更加高效的運營應對行業變化，以更加溫暖的連接增進業主信任，努力讓社區更加安全、便利、宜居和有溫度，為業主創造美好生活，為股東創造穩健、可持續的長期價值。

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，依託互聯網、物聯網、大數據及人工智能等數智化技術，構建「線下服務交付、在線平台觸達、數據智能驅動」的一體化運營體系，高效連接社區住戶與各類商品及服務供應商，為社區住戶提供更加優質、便捷的社區生活服務體驗。

社區是城市基層治理和居民生活的重要載體，物業管理服務對於保障社區環境整潔、設施設備穩定運行、公共秩序安全及居民生活便利具有重要作用。本集團通過提供保潔、保綠、保安及保修等基礎「四保」服務，保障業主日常生活需求，為社區服務體系奠定基礎。

在基礎物業服務之上，本集團持續推進智慧社區建設，引入智能設備及數字化管理工具，推動物業服務由傳統人力密集型模式向人機協同、流程閉環和數據驅動轉型。

本集團以總部為核心建設統一的數字化平台及數據智能中樞，將服務標準、業務規則、流程模板和運營數據沉澱為可複製的平台能力，並向各事業部及項目一線輸出。集團持續迭代物業數字化管控平台，覆蓋保潔、綠化、秩序、工程和客戶服務等基礎業務，以及電梯、能源、裝修和停車等專業場景，並整合投訴、報修、繳費及訪客登記等高頻事項，逐步形成「發現、派單、處置、驗收、沉澱、再優化」的業務閉環。

在人工智能應用方面，本集團圍繞品質巡檢、內部審批、收費服務及客戶服務等核心場景推進規模化應用。通過AI遠程品質巡檢、智能審批、費用審核和仿真外呼等工具，提升業務處理效率及服務標準的一致性，使一線員工能夠將更多精力投入現場服務和業主溝通。

本集團亦持續完善彩之雲、卡樂雲管家等線上服務平台，支持報修投訴、繳費及賬單查詢、服務進度查詢、電子發票、訪客及租客登記等高頻事項線上辦理，提升業主辦理社區事務的便利性和服務連續性。

此外，本集團持續打造具有「煙火氣」的溫度社區，通過節慶活動、鄰里互動和業主共創等方式，增進業主之間以及業主與物業服務人員之間的聯繫，為社區生活服務發展奠定信任基礎。

管理層討論 及分析

業務發展

一般而言，地產發展商在取得物業交付許可證前，需要聘請物業管理公司。地產發展商通常通過招標方式選擇合格的物業管理公司。本集團取得服務委聘後，將物業管理合同約定的面積計入「合約管理總建築面積」。

地產發展商將物業出售並向購房人發出入夥通知後，購房人開始承擔繳納物業管理費的義務，相關面積亦轉化為「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之間的差額為「儲備總建築面積」，未來將隨着物業交付逐步轉化為產生收益的總建築面積。

為延伸本集團的服務覆蓋範圍，本集團亦選擇性地與地區物業管理公司訂立顧問服務協議，向相關企業輸出服務標準、管理體系、數字平台和運營經驗。相關顧問服務協議約定的面積計入「顧問總建築面積」。

本集團堅持通過服務口碑、品牌影響力和專業能力實現業務拓展，並更加關注新增項目的服務適配度、區域協同性和長期運營價值。

於2026年6月30日，本集團所管理及提供顧問服務的總建築面積約為229.08百萬平方米，對應社區數量為1,380個，覆蓋全國110個城市，服務業主百萬餘戶。



管理層討論 及分析

於2026年6月30日，本集團在不同地區所管理及提供顧問服務載列如下：



東北地區

1、鐵嶺市

華北地區

2、包頭市
3、北京市
4、承德市
5、秦皇島市
6、石家莊市
7、天津市
8、邢臺市

華東地區

9、常熟市
10、常州市
11、東營市
12、福州市
13、撫州市
14、阜陽市
15、贛州市
16、高郵市
17、杭州市
18、合肥市
19、淮安市
20、吉安市
21、濟南市
22、九江市
23、昆山市

24、聊城市

25、臨沂市

26、龍岩市

27、南昌市

28、南京市

29、南通市

30、青島市

31、泉州市

32、三明市

33、廈門市

34、上海市

35、上饒市

36、蘇州市

37、宿遷市

38、泰安市

39、泰州市

40、濰坊市

41、無錫市

42、蕪湖市

43、新餘市

44、徐州市

45、煙臺市

46、鹽城市

47、宜春市

48、鷹潭市

49、棗莊市

50、漳州市

51、鎮江市

華南地區

52、北海市

53、崇左市

54、東莞市

55、佛山市

56、廣州市

57、貴港市

58、桂林市

59、河源市

60、惠州市

61、柳州市

62、南寧市

63、清遠市

64、汕頭市

65、韶關市

66、陽江市

67、肇慶市

68、中山市

69、珠海市

華中地區

70、郴州市

71、恩施州

72、黃岡市

73、黃石市

74、荊州市

75、瀏陽市

76、婁底市

77、洛陽市

78、南陽市

79、邵陽市

80、十堰市

81、武漢市

82、襄陽市

83、宜昌市

深圳地區

84、深圳市

西北地區

85、寶雞市

86、克拉瑪依

87、蘭州市

88、西安市

89、咸陽市

90、銀川市

91、榆林市

西南地區

92、阿壩藏族自治州

93、成都市

94、大理市

95、德陽市

96、都江堰市

97、都勻市

98、個舊市

99、廣元市

100、貴陽市

101、昆明市

102、綿陽市

103、南充市

104、內江市

105、黔南州

106、清鎮市

107、宜賓市

108、重慶市

109、資陽市

110、遵義市

管理層討論 及分析

於2026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2026年6月30日 由本集團管理及提供顧問服務 合約管理		於2025年12月31日 由本集團管理及提供顧問服務 合約管理	
	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	4,376	72	4,419	74
華南 (不包括深圳)	39,372	301	43,781	317
華東	86,271	489	88,213	506
西南	32,132	178	33,631	205
東北	5,324	37	5,554	39
西北	8,482	47	9,886	50
華北	10,434	54	12,713	64
華中	42,687	202	56,730	263
總計	229,078	1,380	254,927	1,518

附註：

(1) 於2026年6月30日，本集團合約管理總建築面積達到229.08百萬平方米。

於2026年6月30日，本集團所管理及提供顧問服務的社區數量為1,380個，對應總建築面積約為229.08百萬平方米。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下列指示日期的變動：

	於2026年6月30日 由本集團管理及提供顧問服務 合約管理		於2025年12月31日 由本集團管理及提供顧問服務 合約管理	
	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
年初	254,927	1,518	306,817	1,759
新委任 ⁽¹⁾	3,635	38	9,359	92
收購 ⁽²⁾	—	—	—	—
終止 ⁽³⁾	(29,484)	(176)	(61,249)	(333)
年中／年末	229,078	1,380	254,927	1,518

管理層討論 及分析

附註：

- (1) 就本集團所管理的社區而言，新委聘包括地產發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，以及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物業管理服務；及(ii)以酬金制為社區提供物業管理服務。

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

於2026年6月30日，本集團聘用超過24,697名駐場人員（包括本集團僱用的員工及分包予第三方的員工），以提供物業管理及顧問服務。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2026年6月30日		於2025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	0.7-15.0	0.8-20.0	0.8-10.8	1.8-19.6
華南(不包括深圳)	0.8-5.0	0.7-10.0	0.8-2.6	0.7-10.0
華東	0.5-12.0	1.1-22.0	0.4-12.0	1.1-22.0
西南	4.5-5.0	0.3-7.0	1.0-6.6	0.3-7.0
東北	0.5-1.5	2.0-18.0	0.5-1.5	2.0-18.0
西北	1.0-2.2	1.4-22.7	0.5-4.5	1.4-22.7
華北	2.1-5.5	1.2-25.0	2.1-5.5	1.2-25.0
華中	0.6-3.2	0.9-16.7	0.7-2.1	0.9-16.9

管理層討論 及分析

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。為進一步擴大服務覆蓋範圍，本集團選擇性地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，本集團持續圍繞社區業主的日常生活需求提供多元化增值服務。

經過二十四年的社區管理和服務積累，本集團已建立線上平台與線下項目相結合的服務體系。集團通過社區管家、客戶經理及項目服務人員與業主保持日常溝通，了解業主家庭的實際需求，並與專業商品及服務供應商合作，為住戶提供更加安全、便捷和舒適的生活服務。本集團的增值服務主要包括網上推廣服務、銷售及租賃協助服務、工程服務以及其他增值服務。

管理層討論 及分析

網上推廣服務

本集團與不同商品及服務供應商合作，通過彩之雲、彩優選及其他線上渠道向業主推廣符合社區需求的商品和服務。商品及服務供應商按照平台合作協議向本集團支付相應服務費用。此外，本集團向部分管理及顧問服務項目提供信息系統、管理軟件和數字平台服務，並按照協議收取相關軟件和系統使用費用。

銷售及租賃協助

本集團向第三方物業代理轉介業主租賃及出售需求，並在成功完成相關交易後收取服務費用。

本集團亦根據項目情況協助房地產發展商開展停車位銷售，並依據合作協議收取佣金。此外，本集團協助社區依法合規利用電梯、公共空間及其他可運營資源，並按照合作約定收取相應服務費用。

工程服務

本集團通過合資格第三方承包商及專業附屬公司，為房地產發展商和本集團所管理的社區提供工程服務、設備管理及能源管理服務。

工程服務一方面有助於改善社區設施運行條件，為業主提供更加安全和舒適的居住環境；另一方面，也為集團推進智慧社區建設和物業數字化管控平台落地提供硬件基礎。

本集團主要從三個方面推進社區智慧化改造：

一是開展硬件設施改造，包括電梯遠程監控、二維碼或人臉識別門禁、停車場車牌識別等，通過設施集中管理提升服務效率和項目安全水平。

二是連接社區現場與集團雲端系統，使項目作業狀態、設施運行和公共區域情況能夠在線呈現，由系統或管理人員及時下達整改任務並跟進處理結果。

三是應用人工智能和數字化員工，通過AI圖像識別和流程自動化技術，推動服務業務場景智能流轉，提高物業管理效率和業主服務體驗。

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；(iv)社區直飲水業務；(v)社區養老及(vi)其他增值服務。

管理層討論 及分析

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2026年6月30日止六個月（「**本期間**」），總收益由2025年同期的約人民幣1,039.4百萬元減少2.7%至約人民幣1,011.1百萬元。

	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025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	968,465	95.8%	994,040	95.6%	(25,575)	(2.6%)
增值服務	42,673	4.2%	45,406	4.4%	(2,733)	(6.0%)
總收益	1,011,138	100.0%	1,039,446	100.0%	(28,308)	(2.7%)

物業管理服務

於本期間，物業管理服務收益由2025年同期的約人民幣994.0百萬元減少約2.6%至本期間的約人民幣968.5百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025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	959,802	94.9%	985,018	94.8%	(25,216)	(2.6%)
按酬金制計算的物業管理服務 收費	8,663	0.9%	9,022	0.8%	(359)	(4.0%)
物業管理服務費總額	968,465	95.8%	994,040	95.6%	(25,575)	(2.6%)

管理層討論 及分析

有關變動主要由於：

- (a) 按包干制提供物業管理服務的收益減少約人民幣25.2百萬元，主要由於本期若干按包干制管理的社區服務合同終止所致；及
- (b) 按酬金制提供物業管理服務的收益減少約人民幣0.4百萬元，主要由於若干酬金制服務合同終止所致。

增值服務

於本期間，增值服務收益由2025年同期約人民幣45.4百萬元減少約6.0%至約人民幣42.7百萬元。增值服務收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025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	5,640	0.6%	4,047	0.4%	1,593	39.4%
銷售及租賃協助	20,877	2.1%	20,395	2.0%	482	2.4%
工程服務	819	0.1%	1,947	0.2%	(1,128)	(57.9%)
其他增值服務	15,337	1.4%	19,017	1.8%	(3,680)	(19.4%)
增值服務費總額	42,673	4.2%	45,406	4.4%	(2,733)	(6.0%)

增值服務收益較2025年同期減少主要由於：

- (a) 網上推廣服務收益增加約人民幣1.6百萬元，主要由於本期到家服務收入較2025年同期增加人民幣1.4百萬元；
- (b) 銷售及租賃協助收益增加約人民幣0.5百萬元；
- (c) 工程服務收益減少約人民幣1.1百萬元；及
- (d) 其他增值服務收益減少約人民幣3.7百萬元，主要由於本期保險經紀收入較2025年同期減少3.9百萬元。

管理層討論 及分析

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798.1百萬元，較2025年同期的約人民幣815.8百萬元減少約人民幣17.7百萬元或約2.2%。服務成本減少主要由於本期若干按包干制管理的社區服務合約終止所致。

毛利及毛利率

本期間內，整體毛利為約人民幣213.0百萬元，較2025年同期約人民幣223.6百萬元減少約4.7%。

本期間內的整體毛利率為21.1%，較2025年同期的21.5%下降0.4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181.9百萬元，較2025年同期的約人民幣188.1百萬元減少約3.3%或人民幣6.2百萬元。毛利率由2025年同期的18.9%減少至本期間內的18.8%。

(ii) 增值服務

本期間內，增值服務的毛利為約人民幣31.1百萬元，較2025年同期的約人民幣35.5百萬元減少約人民幣4.4百萬元或約12.4%。毛利率由2025年同期的78.3%減少至本期間內的72.9%。

其他收益及虧損

本期間內，本集團錄得其他虧損約人民幣18.5百萬元，較2025年同期的虧損約人民幣5.0百萬元增加虧損約人民幣13.5百萬元。主要由於(i)本期間處置附屬公司虧損約人民幣4.1百萬元，(ii)本期間聯營公司減值虧損約人民幣3.1百萬元，(iii)本期間處置及註銷聯營公司虧損約人民幣5.7百萬元，(iv)本期間匯兌虧損約人民幣2.2百萬元。

其他收益

本期間內，本集團的其他收益約為人民幣10.5百萬元，較2025年同期約人民幣9.8百萬元增加約人民幣0.7百萬元。

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2.7百萬元，較2025年同期約人民幣2.2百萬元增加約人民幣0.5百萬元。

行政開支

本期間內，本集團行政開支約人民幣96.6百萬元，較2025年同期約人民幣111.8百萬元減少約人民幣15.2百萬元或約13.6%。

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2025年同期約人民幣1.1百萬元減少約人民幣0.3百萬元。本期融資成本主要來自租賃負債。

所得稅開支

本期間內，本集團所得稅開支約人民幣22.5百萬元，較2025年同期約人民幣15.7百萬元增加約人民幣6.8百萬元，由於：(i)應納稅所得額增加導致即期稅項增加約人民幣2.1百萬元，(ii)可抵扣暫時性差異減少，導致遞延稅項減少，所得稅費用增加約人民幣4.7百萬元。

商譽

於2026年6月30日，商譽的賬面值約人民幣872.2百萬元（2025年12月31日：約人民幣879.0百萬元）。

銀行結餘及現金

於2026年6月30日，本集團的現金結餘總額為約人民幣936.7百萬元（2025年12月31日：約人民幣1,124.9百萬元）。

貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

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

於2026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873.9百萬元，較2025年12月31日約人民幣777.5百萬元增加約人民幣96.4百萬元或約12.4%。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。

管理層討論 及分析

於2026年6月30日，本集團其他應收款項及預付款項約人民幣1,649.4百萬元，較2025年12月31日約人民幣1,637.0百萬元增加約人民幣12.4百萬元或約0.8%。

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2026年6月30日，貿易應付款項為約人民幣440.3百萬元（2025年12月31日：人民幣493.4百萬元），減少約人民幣53.1百萬元，主要為本集團向供應商付款週期縮短所致。
- (2) 於2026年6月30日，其他應付款項及應計款項為約人民幣192.6百萬元（2025年12月31日：約人民幣253.8百萬元）。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2026年6月30日，本公司的已發行股份總數為1,859,407,192股（2025年12月31日：1,859,407,192股），股本約人民幣155.1百萬元（2025年12月31日：約人民幣155.1百萬元）。

管理層討論 及分析

現金狀況

於2026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957.3百萬元（2025年12月31日：約人民幣1,157.8百萬元），其中約人民幣20.6百萬元（2025年12月31日：約人民幣33.0百萬元）已被質押或限制用途。

於2026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（2025年12月31日：約3.1倍）。

借款

於2026年6月30日，本集團的銀行借款為約人民幣10.0百萬元（2025年12月31日：無銀行借款），此筆借款屬於保證借款，於2026年12月25日到期。

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2026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約人民幣957.3百萬元，大於有息負債總額約人民幣10.0百萬元，故於2026年6月30日並無呈列資產負債淨比率，於2025年12月31日亦無資產負債淨比率。

管理層討論 及分析

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務，並無其他重大直接外匯波動風險。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團約有9,539名僱員（2025年12月31日：約9,258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

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無重大投資。

本集團資產抵押

於2026年6月30日止，本集團並無重大資產抵押。

或然負債

於2026年6月30日止，本集團並無重大或然負債。

附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及出售

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及出售。

未來重大投資或資本資產計劃及預期資金來源詳情

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

股息

董事會不建議派發截至2026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。

截至2026年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則第2部分所載的所有守則條文。

董事會組成變動

自2026年6月15日起，Timothy David Gildner先生辭任本公司非執行董事。

自2026年6月18日起，林志鋒先生及鄒傳先生獲委任為本公司非執行董事。

於本報告日期，本公司董事會成員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、林志鋒先生、鄒傳先生及沙鋒先生；以及獨立非執行董事李恩輝先生、李鑫華先生及俞珊女士。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2026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2026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2026年6月30日止六個月已遵守標準守則內所載之規定。

審核委員會及中期業績審閱

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。

期後重大事項

自本期間末以來概無發生任何影響本集團之重大事項。

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。

除非獲本公司股東事先批准，購股權計劃及本公司其他購股權計劃項下可予授出的購股權所涉及股份最高數目不得超過緊隨本公司股份於聯交所上市後的已發行股份總數的10%。由於購股權計劃已於2024年6月10日屆滿，自該日起不得根據購股權計劃進一步授出任何購股權。儘管購股權計劃已經屆滿，惟已授出且仍未行使的購股權（即16,905,212份購股權）將繼續有效，並可根據授出購股權的條款、購股權計劃條文規定以及上市規則予以行使。於本報告日期，合共有16,905,212份尚未行使購股權，佔本公司於本報告日期已發行股份約 0.9%。除非獲本公司股東事先批准且合資格參與者及其聯繫人放棄投票，於截至授出日期的任何12個月期間，根據購股權計劃可授予合資格參與者的購股權涉及的已發行及將予發行股份數目總數不得超過授出日期的已發行股份1%。授予任何董事、本公司主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人的購股權須獲獨立非執行董事事先批准。倘授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的任何購股權將導致已發行股份及於所有已授出或將於12個月期間內授予有關人士的購股權獲行使時將予發行的股份(i)合共佔授出日期的已發行股份超過0.1%；及(ii)總值超過5百萬港元（按股份的收市價計算），則須待本公司股東於股東大會以按股數投票表決方式事先批准，方可授出購股權。

根據購股權計劃授出購股權的建議於自授出日期起計30日內可供接納。於接納有關購股權時，承授人須向本司支付1港元（或人民幣等值款額）作為授出的代價。認購價將由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii)股份面值。購股權可根據購股權計劃條款於購股權被視作已獲授出及接納當日後及自該日起計十年屆滿前隨時行使。購股權可獲行使的期間由董事會全權酌情決定，惟概無購股權可於獲授出超過十年後行使。於批准購股權計劃後超過十年不得授出購股權。購股權計劃於採納日期後十年內有效及生效，惟可由本公司於股東大會或由董事會提前終止。

購股權計劃已於2024年6月10日屆滿。

企業管治及 其他資料

截至2026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2026年 6月30日 的結餘	附註
			於2026年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷	
本集團僱員	2016年3月18日	5.75	9,349,695	-	-	(9,349,695)	-	(1)
	2018年11月27日	4.10	16,905,212	-	-	-	-	(2)
小計			26,254,907	-	-	(9,349,695)	-	
總計			26,377,199	-	-	(9,471,987)	-	

附註：

- (1) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(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已於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。
- (2) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即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11月26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。

於2026年1月1日，根據購股權計劃可供授出之購股權數目為26,377,199份，佔本公司於本中期報告日期之已發行股份約1.4%。購股權計劃已於2024年6月10日屆滿，因此不能再根據該計劃授出購股權。因此，於截至2026年6月30日止六個月的期初及期末，購股權計劃項下概無尚未行使的購股權可供授出。

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2026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	—	— ⁽¹⁾	—

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，該等購股權的行使期間已於2026年3月17日到期。

(2) 於2026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2026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。

企業管治及 其他資料

主要股東於本公司證券之權益

於2026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 ⁽³⁾	1,115,526,677 (L) ⁽¹⁾	59.99%
Ice Apex Limited (「Ice Apex」)	受控法團權益 ⁽³⁾	187,871,634 (L) ⁽²⁾	10.10%
Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」)	受控法團權益	185,568,838 (L)	9.98%
	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	185,568,838 (L)	9.98%
悅美控股有限公司	受控法團權益 ⁽⁴⁾	927,655,043 (L)	49.89%
聯金控股有限公司	受控法團權益 ⁽⁴⁾	927,655,043 (L)	49.89%
耀偉富企業有限公司 (「耀偉富」)	實益擁有人 ⁽⁴⁾	927,655,043 (L)	49.89%

附註：

(L) — 好倉，(S) — 淡倉

- (1) 該等股份包括(i)花樣年實益持有之185,568,838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927,655,043股股份。
- (2) 該等股份包括(i)花樣年實益持有之185,568,838股股份；及(ii)由Fantasy Pearl實益擁有之2,302,796股股份。
- (3) Fantasy Pearl擁有花樣年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被視為於花樣年所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 耀偉富由聯金控股有限公司及Shenyan International Investment Co., Ltd.分別擁有67.36%及32.64%的權益，而聯金控股有限公司由悅美控股有限公司全資擁有，而悅美控股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、聯金控股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2026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34至60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2026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。

思立安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
2026年8月31日

簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月			
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
服務收益	3	1,011,138	1,039,446
服務成本		(798,141)	(815,821)
毛利		212,997	223,625
其他收入		10,486	9,771
其他收益及虧損		(18,505)	(5,045)
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	17	(45,614)	(65,793)
銷售及分銷開支		(2,708)	(2,214)
行政開支		(96,640)	(111,772)
融資成本		(848)	(1,070)
投資物業的公平值變動	11	(502)	(620)
分佔聯營公司業績		(1,509)	(1,623)
分佔合營公司業績		(634)	(979)
除稅前溢利		56,523	44,280
所得稅開支	5	(22,473)	(15,702)
期內溢利	6	34,050	28,578
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		(215)	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		54	(129)
期內其他全面 (開支) ／收益 (扣除所得稅)		(161)	389
期內全面收益總額		33,889	28,967

簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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		25,106	23,892
其他非控股權益		8,944	4,686
		34,050	28,578
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		24,945	24,281
其他非控股權益		8,944	4,686
		33,889	28,967
每股盈利－基本（人民幣分）	8	1.35	1.42
每股盈利－攤薄（人民幣分）	8	1.35	1.42

簡明綜合 財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	9	64,824	70,853
使用權資產	10	180,703	176,308
投資物業	11	15,984	16,486
於聯營公司的權益		25,934	37,364
於合營公司的權益		81,656	82,289
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具	23	24,066	14,256
商譽	12	872,162	879,045
其他應收款項	13	4,928	4,935
遞延稅項資產		132,091	132,541
就潛在收購附屬公司支付的按金		102,725	120,725
		1,505,073	1,534,802
流動資產			
合約資產		17,143	17,492
貿易應收款項	13	873,912	777,462
其他應收款項及預付款項	13	1,644,488	1,632,099
應收貸款	14	30,145	55,302
代表住戶付款	15	749,723	761,029
應收關連方款項	24(b)	82,319	70,919
已抵押／受限制銀行存款	16	20,619	32,965
銀行結餘及現金		936,683	1,124,875
		4,355,032	4,472,143

簡明綜合 財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	18	440,306	493,412
其他應付款項及應計款項	18	192,586	253,834
合約負債		347,666	370,577
代表住戶收款	15	45,462	43,340
一年內到期的租賃負債		6,331	5,009
應付關連方款項	24(b)	33,479	40,420
稅項負債		197,955	245,581
銀行借款		10,000	—
		1,273,785	1,452,173
流動資產淨值		3,081,247	3,019,970
總資產減流動負債		4,586,320	4,554,772
非流動負債			
遞延稅項負債		499	534
一年後到期的租賃負債		14,268	14,209
非流動負債總額		14,767	14,743
資產淨值		4,571,553	4,540,029
資本及儲備			
股本	19	155,070	155,070
儲備		4,222,828	4,198,474
本公司擁有人應佔權益		4,377,898	4,353,544
非控股權益		193,655	186,485
權益總額		4,571,553	4,540,029

簡明綜合 權益變動表

截至2026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2025年1月1日 (經審核)	120,750	1,738,865	301,430	243,034	(6,795)	4,327	(424,967)	2,310,154	4,286,798	194,513	4,481,311
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
派付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	34,320	21,465	-	-	-	-	-	-	55,785	-	55,785
轉撥	-	-	10,044	-	-	-	-	(10,044)	-	-	-
於2025年6月30日 (未經審核)	155,070	1,760,330	311,474	243,034	(6,795)	4,716	(425,860)	2,324,002	4,365,971	186,477	4,552,448
於2026年1月1日 (經審核)	155,070	1,760,330	318,216	243,034	(6,795)	(7,806)	(425,860)	2,317,355	4,353,544	186,485	4,540,029
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	25,106	25,106	8,944	34,050
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	-	-	-	-	-	(215)	-	-	(215)	-	(215)
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	-	-	-	-	-	54	-	-	54	-	54
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	(161)	-	-	(161)	-	(161)
期內全面 (開支) / 收益總額	-	-	-	-	-	(161)	-	25,106	24,945	8,944	33,889
派付予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,369)	(4,369)
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	(591)	-	(591)	247	(344)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,348	2,348
轉撥	-	-	9,384	-	-	-	-	(9,384)	-	-	-
於2026年6月30日 (未經審核)	155,070	1,760,330	327,600	243,034	(6,795)	(7,967)	(426,451)	2,333,077	4,377,898	193,655	4,571,553

附註：

- 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。
- 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2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所用現金	(154,455)	(207,412)
已付所得稅	(39,589)	(27,191)
經營活動所用現金淨額	(194,044)	(234,603)
投資活動		
已收利息	2,603	3,227
就收購附屬公司退回的按金	3,000	—
出售聯營公司及合營公司	770	4,075
支付可退回按金	—	(4,406)
購買物業、廠房及設備	(10,979)	(22,117)
向聯營公司及合營公司注資	—	(490)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(1,675)	—
已抵押／受限制銀行存款減少／(增加)	12,346	(8,774)
自一間合營公司收取股息	—	843
向關連方墊款	(73)	(245)
關連方還款	237	3,070
投資活動所得(所用)現金淨額	6,229	(24,817)
融資活動		
供股所得款項	—	55,785
新籌集借款	10,000	—
償還租賃負債	(3,919)	(6,737)
關連方墊款	—	344
向關連方還款	(1,745)	(869)
收購附屬公司額外權益	(344)	—
向附屬公司的非控股股東派付股息	(4,369)	(4,686)
融資活動(所用)所得現金淨額	(377)	43,837
現金及現金等價物減少淨額	(188,192)	(215,583)
期初現金及現金等價物	1,124,875	994,119
期末現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金呈列	936,683	778,536

簡明綜合 財務報表附註

截至2026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D2的適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

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

截至2026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2025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2026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會計準則修訂本：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類及計量的修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷

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2026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2026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)
商品及服務類型			
物業管理服務			
包干制	959,802	—	959,802
酬金制	8,663	—	8,663
	968,465	—	968,465
增值服務			
網上推廣服務	—	5,640	5,640
銷售及租賃協助	—	20,877	20,877
工程服務	—	819	819
其他增值服務	—	15,337	15,337
	—	42,673	42,673
	968,465	42,673	1,011,138
確認收益時間			
於某時刻	—	2,414	2,414
隨時間	968,465	40,259	1,008,724
	968,465	42,673	1,011,138

簡明綜合
財務報表附註
截至2026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)
商品及服務類型			
物業管理服務			
包干制	985,018	—	985,018
酬金制	9,022	—	9,022
	994,040	—	994,040
增值服務			
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
	—	45,406	45,406
	994,040	45,406	1,039,446
確認收益時間			
於某時刻	—	2,958	2,958
隨時間	994,040	42,448	1,036,488
	994,040	45,406	1,039,446

簡明綜合 財務報表附註

截至2026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所審閱的報告釐定經營分部。

截至2026年及2025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2026年及2025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2026年及2025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2026年6月30日及2025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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	(22,004)	(19,946)
遞延稅項		
(扣除)／計入損益	(469)	4,244
	(22,473)	(15,702)

簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

6. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	300,113	318,091
政府補助	(3,540)	(1,662)
部分豁免中國增值稅	(539)	(853)
匯兌虧損	2,225	845
出售一間附屬公司的虧損淨額(附註)	4,099	—
出售／註銷聯營公司虧損淨額	5,661	486
於聯營公司投資減值虧損	3,135	—
物業、廠房及設備折舊(附註9)	16,735	13,930
使用權資產折舊(附註10)	9,545	10,608

附註：

於截至2026年6月30日止期間，本集團以非重大代價出售一間附屬公司，出售上述附屬公司的虧損淨額約為人民幣4,099,000元(截至2025年6月30日止六個月：無)。

7. 股息

本公司董事不建議就截至2026年6月30日止六個月派付中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

簡明綜合 財務報表附註

截至2026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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (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)	25,106	23,892
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	1,859,407	1,686,821

截至2026年及2025年6月30日止期間，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司授出的若干購股權獲行使，原因是相關購股權行使價高於每股平均市價。

9. 物業、廠房及設備

截至2026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2026年1月1日(經審核)	70,853
添置	10,979
期內折舊	(16,735)
出售	(266)
出售一間附屬公司	(7)
於2026年6月30日(未經審核)	64,824

簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

10. 使用權資產

截至2026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2026年1月1日（經審核）	176,308
租賃開始	13,940
期內折舊	(9,545)
於2026年6月30日（未經審核）	180,703

11. 投資物業

截至2026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2026年1月1日（經審核）	16,486
於損益確認的公平值變動淨額	(502)
於2026年6月30日（未經審核）	15,984

本集團竣工投資物業於2026年6月30日的公平值乃基於本公司管理層（2025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

	人民幣千元
於2026年1月1日（經審核）	879,045
出售一間附屬公司	(6,883)
於2026年6月30日（未經審核）	872,162

簡明綜合 財務報表附註

截至2026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2026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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
深圳區	9,707	9,707
華南	199,331	199,331
華東	275,791	275,791
西南	241,629	248,512
西北	13,827	13,827
東北	3,512	3,512
華北	71,099	71,099
華中	57,266	57,266
	872,162	879,045

截至2026年6月30日止期間，本集團管理層認為，因收購業務及／或非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2026年6月30日及2025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2%推算。

	2026年 6月30日 (未經審核)	2025年 12月31日 (經審核)
貼現率	13.6%	13.6%
五年期內增長率	2%-5%	2%-5%

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2026年6月30日止六個月

13. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	1,043,590	946,585
減：信貸虧損撥備	(169,678)	(169,123)
	873,912	777,462
其他應收款項及預付款項：		
可退還按金	997,103	994,157
向員工墊款	76,562	81,611
向供應商預付款項	418,947	415,148
出售附屬公司及其他權益投資應收代價	96,577	95,546
代表客戶就住宅及商業單位租賃協助服務應收款項	78,402	75,969
其他	173,492	161,625
減：信貸虧損撥備	(191,667)	(187,022)
	1,649,416	1,637,034
	2,523,328	2,414,496

簡明綜合 財務報表附註

截至2026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)

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分類為：		
非流動		
其他應收款項	4,928	4,935
流動		
貿易應收款項	873,912	777,462
其他應收款項及預付款項	1,644,488	1,632,099
	2,518,400	2,409,561
	2,523,328	2,414,496

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	157,397	158,110
31至90日	173,533	116,050
91至180日	183,239	158,144
181至365日	213,391	202,387
1年以上	146,352	142,771
	873,912	777,462

減值評估詳情載於附註17。

簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

14. 應收貸款

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	(164,592)	(139,435)
	30,145	55,302

減值評估詳情載於附註17。

15. 代表住戶付款／收款

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代表住戶付款		
—按酬金制	1,115,932	1,110,187
—按包干制	51,923	63,140
—按顧問服務安排	429	295
	1,168,284	1,173,622
減：信貸虧損撥備	(418,561)	(412,593)
	749,723	761,029
代表住戶收款		
—按酬金制	42,513	35,072
—按包干制	2,949	8,268
	45,462	43,340

減值評估詳情載於附註17。

簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

16. 已抵押／受限制銀行存款

於2026年6月30日及2025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20,619,000元及人民幣32,965,000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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	(13,423)	(18,435)
— 合約資產	(147)	(4,397)
— 代表住戶付款	(5,968)	(6,563)
— 應收關連方款項	(919)	(11,115)
— 應收貸款	(25,157)	(25,283)
	(45,614)	(65,793)

截至2026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2025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2026年6月30日止六個月

18. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	440,306	493,412
其他應付款項及應計款項：		
已收按金	66,012	64,383
應計員工成本	98,126	128,929
社會保險供款撥備	14,779	20,505
其他應付稅項	10,139	10,210
其他應付款項及應計款項	3,530	29,807
	192,586	253,834
	632,892	747,246

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	187,326	208,441
61至180日	160,449	179,256
181至365日	75,847	90,877
1年以上	16,684	14,838
	440,306	493,412

簡明綜合 財務報表附註

截至2026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		
法定：		
於2026年1月1日及2026年6月30日	50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於2026年1月1日及2026年6月30日	1,859,407	185,941
		金額 人民幣千元
於簡明綜合財務報表列示：		
於2026年6月30日 (未經審核)		155,070
於2025年12月31日 (經審核)		155,070

簡明綜合 財務報表附註

截至2026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2026年 1月1日 尚未行使 千份	期內註銷 千份	期內失效 千份	於2026年 6月30日 尚未行使 千份
董事	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	748	–	–	748
		27/11/2018 – 26/11/2020	747	–	–	747
		27/11/2018 – 26/11/2021	778	–	–	778
			2,395	–	(122)	2,273
僱員及若干附屬公司 非控股股東	2016年3月18日	18/3/2016 – 17/3/2017	3,118	–	(3,118)	–
		18/3/2016 – 17/3/2018	3,117	–	(3,117)	–
		18/3/2016 – 17/3/2019	3,115	–	(3,115)	–
	2018年11月27日	27/11/2018 – 26/11/2019	4,877	–	–	4,877
		27/11/2018 – 26/11/2020	4,877	–	–	4,877
		27/11/2018 – 26/11/2021	4,877	–	–	4,877
			23,981	–	(9,350)	14,631
總計			26,376	–	(9,472)	16,904

本集團於截至2026年及2025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2026年6月30日止六個月

21. 股份獎勵計劃

本公司董事於2016年7月4日為本集團若干僱員及本集團顧問採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），鼓勵或獎勵彼等對本集團作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的獨立受託人（「受託人」）收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後可歸屬。

截至2026年及2025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

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	11,883	11,883
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的資本開支	25,904	25,745

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2026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
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	24,066	14,256	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2026年6月30日及2025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. 關連方的披露

(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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
交付前服務收入		
同系附屬公司	—	1,028
最終控股股東控制的關連公司(附註)	5,291	—
花樣年控股集團有限公司的合營公司	—	56
	5,291	1,084
增值服務		
其他關連方	95	104
工程服務收入		
同系附屬公司	—	1,070

附註：截至2025年6月30日止期間的交易指同系附屬公司服務收入。於本公司當時直接控股公司於本期間將本公司股份轉讓予本公司控股股東後，該等實體已不再為本集團同系附屬公司，惟仍屬本集團關連方。因此，截至2026年6月30日止期間的交易已重新分類為最終控股股東控制的關連公司服務收入。

簡明綜合
財務報表附註

截至2026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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項	-	12,003
應收最終控股股東控制的關連公司款項 (附註)	16,087	-
應收聯營公司款項	6,902	7,006
應收合營公司款項	34,960	27,800
應收其他關連方款項	24,370	24,110
	82,319	70,919

簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	-	12,003
應收最終控股股東控制的關連公司款項 (附註) 貿易性質	16,087	-
應收聯營公司款項 非貿易性質	6,899	7,006
貿易性質	3	-
	6,902	7,006
應收合營公司款項 非貿易性質	34,945	27,800
貿易性質	15	-
	34,960	27,800
應收其他關連方款項 非貿易性質	24,318	24,062
貿易性質	52	48
	24,370	24,110

減值評估詳情載於附註17。

簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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
應付最終控股股東控制的關連公司款項 (附註)	11,507	-
應付聯營公司款項	19,683	26,624
應付合營公司款項	2,164	2,164
應付其他關連方款項	125	125
	33,479	40,420

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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
應付最終控股股東控制的關連公司款項 (附註) 非貿易性質	11,507	-
應付聯營公司款項 非貿易性質	19,683	26,624
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	125

附註：於2025年12月31日的結餘乃指應收／應付同系附屬公司款項。於本公司當時直接控股公司於本期間將本公司股份轉讓予本公司控股股東後，該等實體已不再為本集團同系附屬公司，惟仍屬本集團關連方。因此，該未償還結餘已重新分類為應收／應付最終控股股東控制的關連公司款項。

簡明綜合
財務報表附註
截至2026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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	7,207	6,072
退休後福利	452	366
	7,659	6,438

25. 主要非現金交易

於截至2026年6月30日止六個月，本集團就使用辦公場所及部門訂立若干為期三年的新租賃協議。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣5,300,000元（截至2025年6月30日止六個月：無）及租賃負債人民幣5,300,000元（截至2025年6月30日止六個月：無）。



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9樓

郵編：518000 傳真：86-755-3393 0881

電話：1010-1778 網站：<http://gw.colourlife.com>