

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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2024年12月31日止年度的年度業績公告

摘要

- 截至2024年12月31日止年度，本集團實現總收入約為人民幣1,951.3百萬元，毛利約為人民幣410.0百萬元，淨利潤約為人民幣36.1百萬元，本公司股東應佔淨利潤約為人民幣19.0百萬元。
- 於2024年12月31日，本集團的資產負債率約為24.3%，與本集團於2023年12月31日之資產負債率水平約23.7%略有上浮。
- 於2024年12月31日，本集團並無有息負債餘額。
- 於2024年12月31日，本集團的合約管理總建築面積為306.82百萬平方米。

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2024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2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
服務收益	3及4	1,951,321	1,523,179
服務成本		<u>(1,541,288)</u>	<u>(1,069,019)</u>
毛利		410,033	454,160
其他收入	5	20,945	29,696
其他收益及虧損	5	(34,908)	(43,366)
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	6	(59,775)	(130,530)
銷售及分銷開支		(4,186)	(4,658)
行政開支		(233,968)	(255,681)
融資成本	7	(2,492)	(1,889)
投資物業的公平值變動		(1,878)	(1,501)
分佔聯營公司業績		(553)	1,538
分佔合營公司業績		<u>(32,765)</u>	<u>4,842</u>
除稅前溢利		60,453	52,611
所得稅開支	8	<u>(24,331)</u>	<u>(19,645)</u>
年內溢利	9	<u>36,122</u>	<u>32,966</u>

		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
其他全面收益 (開支)			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定按公平值計入其他全面收益			
(「指定按公平值計入其他全面收益」)			
的權益工具公平值變動		284	(5,933)
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		(71)	1,483
		<u>213</u>	<u>(4,450)</u>
年內其他全面收益 (開支)，扣減所得稅			
		<u>213</u>	<u>(4,450)</u>
年內全面收益總額		<u>36,335</u>	<u>28,516</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		18,953	23,007
非控股權益		17,169	9,959
		<u>36,122</u>	<u>32,966</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		19,166	18,557
非控股權益		17,169	9,959
		<u>36,335</u>	<u>28,516</u>
每股盈利—基本 (人民幣分)	11	<u>1.27</u>	<u>1.55</u>
每股盈利—攤薄 (人民幣分)	11	<u>1.27</u>	<u>1.55</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		60,112	42,940
使用權資產		196,197	207,109
投資物業		17,748	19,561
於聯營公司的權益		41,910	42,526
於合營公司的權益		83,225	115,990
指定按公平值計入其他全面收益 的權益工具		13,566	13,282
商譽		880,344	906,944
無形資產		—	—
其他應收款項		5,482	6,007
遞延稅項資產		132,354	129,421
就潛在收購附屬公司支付的按金		123,475	121,776
		<u>1,554,413</u>	<u>1,605,556</u>
流動資產			
合約資產		25,453	32,328
貿易應收款項	12	748,522	651,808
其他應收款項及預付款項		1,530,322	1,454,450
應收貸款		103,785	141,939
代表住戶付款		820,684	756,830
應收關連方款項		84,412	208,286
受限制銀行存款		55,084	50,269
銀行結餘及現金		994,119	947,904
		<u>4,362,381</u>	<u>4,243,814</u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	13	500,012	378,876
其他應付款項及應計款項		217,164	211,003
合約負債		336,891	253,342
代表住戶收款		47,722	180,185
一年內到期的租賃負債		9,416	8,093
應付關連方款項		40,871	40,501
稅項負債		263,183	294,141
		<u>1,415,259</u>	<u>1,366,141</u>
流動資產淨值		<u>2,947,122</u>	<u>2,877,673</u>
總資產減流動負債		<u>4,501,535</u>	<u>4,483,229</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		466	248
一年後到期的租賃負債		19,758	19,658
非流動負債總額		<u>20,224</u>	<u>19,906</u>
資產淨值		<u><u>4,481,311</u></u>	<u><u>4,463,323</u></u>
資本及儲備			
股本		120,750	120,750
儲備		4,166,048	4,150,390
本公司擁有人應佔權益		4,286,798	4,271,140
非控股權益		194,513	192,183
權益總額		<u><u>4,481,311</u></u>	<u><u>4,463,323</u></u>

綜合財務報表附註

截至2024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會計準則及其修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

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會計準則修訂本，該等修訂於2024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：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債的流動或非流動分類及相關香港詮釋第5號之修訂(2020年)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後回租中的租賃負債
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

於本年度應用香港財務報告準則會計準則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。

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本：

香港會計準則第21號(修訂本)	<i>缺乏可交換性¹</i>
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)	<i>金融工具分類及計量的修訂²</i>
香港財務報告準則第18號	<i>財務報表的呈列及披露³</i>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	<i>投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或注資⁴</i>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	<i>香港財務報告準則會計準則的 年度改進—第11卷²</i>

¹ 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。該新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號中多項規定，並引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及界定的小計；在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，以及改進財務報表中披露資料的匯總和分類。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及對其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。新準則的應用預計將影響綜合損益表的呈列及未來綜合財務報表中的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

3. 服務收入

來自客戶合約收益明細

截至2024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
貨品及服務類型			
<i>物業管理服務</i>			
包干制	1,804,994	–	1,804,994
交付前服務	7,924	–	7,924
酬金制	40,563	–	40,563
顧問服務費	790	–	790
	<u>1,854,271</u>	<u>–</u>	<u>1,854,271</u>
<i>增值服務</i>			
網上推廣服務	–	15,474	15,474
銷售及租賃協助	–	53,036	53,036
工程服務	–	5,801	5,801
其他增值服務	–	22,739	22,739
	<u>–</u>	<u>97,050</u>	<u>97,050</u>
	<u>1,854,271</u>	<u>97,050</u>	<u>1,951,321</u>
確認收益時間			
於某時刻	–	14,225	14,225
隨時間	1,854,271	82,825	1,937,096
	<u>1,854,271</u>	<u>97,050</u>	<u>1,951,321</u>

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
貨品及服務類型			
<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><u>1,427,599</u></u>	<u><u>95,580</u></u>	<u><u>1,523,179</u></u>
確認收益時間			
於某時刻	–	27,840	27,840
隨時間	<u>1,427,599</u>	<u>67,740</u>	<u>1,495,339</u>
	<u><u>1,427,599</u></u>	<u><u>95,580</u></u>	<u><u>1,523,179</u></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。主要經營決策者負責資源分配及經營分部表現評估，已確認為本公司之執行董事。

截至2024年及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2024年及2023年12月31日止年度，概無向單一客戶的銷售額佔本集團收益的10%或以上。

有關地域的資料

截至2024年及2023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2024年及2023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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
利息收入來自		
—應收貸款	7,499	7,499
—銀行	5,095	4,970
—向員工提供墊款	109	182
退回增值稅	34	140
無條件政府補助	5,121	15,010
其他	3,087	1,895
	<u>20,945</u>	<u>29,696</u>
其他收益及虧損		
出售／註銷附屬公司的虧損淨額	(27,268)	(14,512)
出售聯營公司的虧損	(1,126)	—
終止租賃合約的虧損	—	(21,984)
匯兌收益	261	970
其他	(6,775)	(7,840)
	<u>(34,908)</u>	<u>(43,366)</u>

6. 預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)

	2024年 人民幣千元	2023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	(155)	(4,248)
—其他應收款項	(12,853)	(113,571)
—合約資產	(5,287)	(24,513)
—代表住戶付款	(329)	(18,539)
—應收關連方款項	(2,997)	20,071
—應收貸款	(38,154)	10,270
	<u>(59,775)</u>	<u>(130,530)</u>

7. 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>(2,492)</u>	<u>(1,889)</u>

8. 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅	(27,117)	(27,610)
遞延稅項		
計入損益	<u>2,786</u>	<u>7,965</u>
	<u>(24,331)</u>	<u>(19,645)</u>

9. 年內溢利

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	5,400	4,481
其他員工薪金及其他福利	557,967	459,880
退休福利計劃供款	<u>79,584</u>	<u>58,203</u>
員工成本總額	<u>642,951</u>	<u>522,564</u>
核數師酬金	4,800	4,200
無形資產攤銷	-	1,378
物業、廠房及設備折舊	21,937	16,350
使用權資產折舊	<u>20,348</u>	<u>19,007</u>

10. 股息

截至2024年12月31日止年度，概無就截至2023年12月31日止年度宣派及派付股息。

本公司董事不建議就截至2024年12月31日止年度派付末期股息（2023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：

	2024年	2023年
盈利 (人民幣千元)		
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>18,953</u>	<u>23,007</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2024年及2023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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	933,882	858,322
減：信貸虧損撥備	<u>(185,360)</u>	<u>(206,514)</u>
	<u>748,522</u>	<u>651,808</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：

	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	149,984	122,044
31至90日	118,570	101,165
91至180日	146,846	117,186
181至365日	176,282	119,626
1年以上	156,840	191,787
	748,522	651,808

13. 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至60日	240,934	166,870
61至180日	165,423	156,228
181至365日	81,005	45,885
1年以上	12,650	9,893
	<u>500,012</u>	<u>378,876</u>

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，本集團在把原有的「北斗七星」系統升級為「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，把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流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2024年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到306.82百萬平方米，對應的社區數量達到1,759個。其中，於2024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157.35百萬平方米。

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2024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 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2024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2024年12月31日				於2023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	5,022	75	41	1	5,211	84	41	1
華南 (不包括深圳)	53,211	371	-	-	61,360	420	-	-
華東	95,847	584	-	-	99,836	660	-	-
西南	49,498	237	-	-	61,345	267	-	-
東北	7,147	46	-	-	9,100	53	-	-
西北	11,763	57	-	-	13,024	64	-	-
華北	15,883	78	-	-	19,378	87	-	-
華中	68,405	310	-	-	86,730	351	-	-
總計	306,776	1,758	41	1	355,984	1,986	41	1

附註：

(1) 於2024年12月31日，本集團合約管理總建築面積達到306.82百萬平方米。

截至2024年12月31日，本集團管理1,758個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為306.78百萬平方米，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2024年12月31日				於2023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	355,984	1,986	41	1	399,886	2,105	133	2
新委任 ⁽¹⁾	8,905	88	-	-	15,086	93	-	-
收購 ⁽²⁾	495	2	-	-	274	7	-	-
終止 ⁽³⁾	(58,608)	(318)	-	-	(59,262)	(219)	(92)	(1)
年末	306,776	1,758	41	1	355,984	1,986	41	1

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2024年12月31日，本集團聘用超過24,808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2024年12月31日		於2023年12月31日	
	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包乾制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包乾制 (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；(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。通過二十二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；(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，更為推動本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。

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)社區養老及(v)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2024年12月31日止年度，總收益由去年約人民幣1,523.2百萬元增加28.1%至約人民幣1,951.3百萬元。

收益增長主要得益於本集團物業管理服務收益的增長，2024年度物業管理服務較上年增長29.9%。

	截至12月31日止年度					
	2024年		2023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	1,854,271	95.0%	1,427,599	93.7%	426,672	29.9%
增值服務	97,050	5.0%	95,580	6.3%	1,470	1.5%
總收益	<u>1,951,321</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,523,179</u>	<u>100.0%</u>	<u>428,142</u>	<u>28.1%</u>

物業管理服務

截至2024年12月31日止年度，物業管理服務收益由去年約人民幣1,427.6百萬元增長29.9%至約人民幣1,854.3百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2024年		2023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	1,804,994	92.5%	1,309,741	86.0%	495,253	37.8%
交付前服務	7,924	0.4%	12,956	0.9%	(5,032)	(38.8%)
按酬金制計算的物業管理服務收費	40,563	2.1%	102,814	6.7%	(62,251)	(60.5%)
物業管理顧問服務費	790	0.0%	2,088	0.1%	(1,298)	(62.2%)
物業管理服務費總額	<u>1,854,271</u>	<u>95.0%</u>	<u>1,427,599</u>	<u>93.7%</u>	<u>426,672</u>	<u>29.9%</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495.3百萬元，主要由於本年業務拓展承接新委任項目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62.3百萬元，主要由於若干酬金制服務合同終止所致；
- (c) 交付前服務收益減少約人民幣5.0百萬元；
- (d) 顧問服務項下物業管理服務收益減少約人民幣1.3百萬元。

增值服務

截至2024年12月31日止年度，增值服務收益由去年約人民幣95.6百萬元增至約人民幣97.1百萬元，增幅為1.5%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2024年		2023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	15,474	0.8%	36,464	2.4%	(20,990)	(57.6%)
銷售及租賃協助	53,036	2.7%	27,840	1.8%	25,196	90.5%
工程服務	5,801	0.3%	22,710	1.5%	(16,909)	(74.5%)
其他增值服務	22,739	1.2%	8,566	0.6%	14,173	165.5%
增值服務費總額	<u>97,050</u>	<u>5.0%</u>	<u>95,580</u>	<u>6.3%</u>	<u>1,470</u>	<u>1.5%</u>

增值服務收益較去年增加主要由於：

- (a) 網上推廣服務收益減少約人民幣21.0百萬元，主要由於本年軟件使用費收入較上年減少約人民幣19.8百萬元；
- (b) 銷售及租賃協助收益增長約人民幣25.2百萬元，主要由於本年協助社區出租實體宣傳空間收入較上年增長約人民幣20.5百萬元；
- (c) 工程服務收益減少約人民幣16.9百萬元；
- (d) 其他增值服務收益增長約人民幣14.2百萬元，主要由於本年新增社區養老服務收入約人民幣8.3百萬元。

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2024年12月31日止年度，服務成本約為人民幣1,541.3百萬元，較去年約人民幣1,069.0百萬元增加約人民幣472.3百萬元或約44.2%。

毛利及毛利率

截至2024年12月31日止年度，整體毛利為約人民幣410.0百萬元，較去年約人民幣454.2百萬元減少約人民幣44.2百萬元或約9.7%。

截至2024年12月31日止年度的整體毛利率約21.0%，相對去年29.8%下降8.8個百分點。

(i) 物業管理服務

截至2024年12月31日止年度，物業管理服務的毛利為約人民幣334.6百萬元，較去年約人民幣384.9百萬元減少約人民幣50.3百萬元，本年毛利率18.0%，較去年毛利率27.0%下降9.0個百分點。主要由於按酬金制提供物業管理服務的收益減少。

(ii) 增值服務

截至2024年12月31日止年度，增值服務的毛利為約人民幣75.4百萬元，較去年約人民幣69.3百萬元增長約人民幣6.1百萬元，及毛利率由去年72.5%增長5.2個百分點至77.7%。

其他收益及虧損

本集團截至2024年12月31日止年度的其他收益及虧損為虧損約人民幣34.9百萬元，較去年虧損約人民幣43.4百萬元減少虧損約人民幣8.5百萬元。本年其他收益及虧損來自處置附屬公司股權及往來虧損約人民幣27.3百萬元。

其他收入

截至2024年12月31日止年度，本集團其他收入約人民幣20.9百萬元，較去年約人民幣29.7百萬元減少約人民幣8.8百萬元，主要由於政府補助減少約人民幣9.9百萬元。

銷售及分銷開支

截至2024年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約人民幣4.2百萬元，較去年約人民幣4.7百萬元減少約人民幣0.5百萬元。

行政開支

截至2024年12月31日止年度，本集團行政開支約人民幣234.0百萬元，較去年約人民幣255.7百萬元減少約8.5%。

融資成本

截至2024年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣2.5百萬元，較去年約人民幣1.9百萬元增加約0.6百萬元，融資成本來自租賃負債。

所得稅開支

截至2024年12月31日止年度，本集團所得稅開支約人民幣24.3百萬元，較去年約人民幣19.6百萬元增加約人民幣4.7百萬元。

商譽

於2024年12月31日，商譽的賬面值約人民幣880.3百萬元，較2023年12月31日約人民幣906.9百萬元減少約人民幣26.6百萬元。主要由於(i)本集團本年處置公司而導致商譽減少約人民幣29.1百萬元；及(ii)本集團本年收購公司而導致商譽增加約人民幣2.5百萬元。

銀行結餘及現金

於2024年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約人民幣994.1百萬元，較2023年12月31日約人民幣947.9百萬元增加約4.9%。

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2024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748.5百萬元，較2023年12月31日約人民幣651.8百萬元增加約人民幣96.7百萬元。貿易應收款增長與服務收益增長相若。

於2024年12月31日，本集團其他應收款項及預付款項約人民幣1,535.8百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,460.5百萬元增加約人民幣75.3百萬元。

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2024年12月31日，貿易應付款項約人民幣500.0百萬元（2023年12月31日：人民幣378.9百萬元）。增加約人民幣121.1百萬元，貿易應付款增長與營業成本增長相若。

於2024年12月31日，其他應付款項及應計款項約人民幣217.2百萬元（2023年12月31日：人民幣211.0百萬元）。

股本

於2024年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2023年12月31日：約1,487,526,000股），股本約人民幣120.8百萬元（2023年12月31日：約人民幣120.8百萬元）。

現金狀況

於2024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1,049.2百萬元，較2023年12月31日約人民幣998.2百萬元增加約5.1%。其中限制用途約人民幣55.1百萬元（2023年12月31日：約人民幣50.3百萬元）。

於2024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（2023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除以權益總額計量。於2024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1,049.2百萬元，有息負債已清償完畢，故於2024年12月31日並無呈列資產負債淨比率。於2023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2024年12月31日，本集團約有10,191名僱員（2023年12月31日：約11,156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2024年12月31日止年度派付末期股息（截至2023年12月31日止年度：無）。

報告期後之重要事項

茲提述本公司日期為2025年3月3日之供股章程（「**供股章程**」），內容有關本公司以非包銷基準按合資格股東於記錄日期每持有四(4)股現有股份獲發一(1)股供股股份（「**供股股份**」）的基準，按認購價每股供股股份0.165港元進行供股（「**供股**」）。

誠如本公司日期為2025年3月24日之公告所披露，根據供股已發行合共371,881,438股供股股份。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，本集團將根據供股章程「進行供股的理由及裨益以及所得款項擬定用途」一節所載之建議所得款項用途予以應用。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2024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。

於2024年12月31日，本公司並無任何庫存股份。

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，俞珊女士已獲委任為本公司之獨立非執行董事，自2024年3月15日起生效。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2024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2024年12月31日止年度已遵守標準守則。

股東週年大會（「股東週年大會」）

本公司將於2025年5月23日（星期五）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2025年5月20日（星期二）至2025年5月23日（星期五）（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2025年5月19日（星期一）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2024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）組成的本公司審核委員會（「**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)及本公司網站(www.colourlife.hk)。本公司的2024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，2025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。