

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2026年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

摘要

截至2026年6月30日止六個月：

- 本集團實現總收入約為人民幣1,011.1百萬元，毛利約為人民幣213.0百萬元，淨利潤約為人民幣34.1百萬元，本公司股東應佔淨利潤約為人民幣25.1百萬元。
- 截至2026年6月30日，本集團的資產負債率約為22.0%，較截至2025年12月31日約24.4%，下降了2.4個百分點。

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2026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2026年6月30日止六個月

	附註	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)
服務收益	3及4	1,011,138	1,039,446
服務成本		<u>(798,141)</u>	<u>(815,821)</u>
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)		(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		(502)	(620)
分佔聯營公司業績		(1,509)	(1,623)
分佔合營公司業績		<u>(634)</u>	<u>(979)</u>
除稅前溢利		56,523	44,280
所得稅開支	5	<u>(22,473)</u>	<u>(15,702)</u>
期內溢利	6	<u>34,050</u>	<u>28,578</u>

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（續）

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		附註	人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
其他全面（開支）／收益			
其後不會重新分類至損益的項目：			
指定為按公平值計入其他全面收益			
（「按公平值計入其他全面收益」）			
的權益工具公平值變動		(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		<u>33,889</u>	<u>28,967</u>
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		<u>8,944</u>	<u>4,686</u>
		<u>34,050</u>	<u>28,578</u>
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		<u>8,944</u>	<u>4,686</u>
		<u>33,889</u>	<u>28,967</u>
每股盈利—基本（人民幣分）			
		<u>1.35</u>	<u>1.42</u>
每股盈利—攤薄（人民幣分）			
		<u>1.35</u>	<u>1.42</u>

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		64,824	70,853
使用權資產		180,703	176,308
投資物業		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		24,066	14,256
商譽		872,162	879,045
其他應收款項		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
		<u>1,505,073</u>	<u>1,534,802</u>
流動資產			
合約資產		17,143	17,492
貿易應收款項	9	873,912	777,462
其他應收款項及預付款項		1,644,488	1,632,099
應收貸款		30,145	55,302
代表住戶付款		749,723	761,029
應收關連方款項		82,319	70,919
已抵押／受限制銀行存款		20,619	32,965
銀行結餘及現金		936,683	1,124,875
		<u>4,355,032</u>	<u>4,472,143</u>

簡明綜合財務狀況表
於2026年6月30日（續）

	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	10	440,306	493,412
其他應付款項及應計款項		192,586	253,834
合約負債		347,666	370,577
代表住戶收款		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		33,479	40,420
稅項負債		197,955	245,581
銀行借款		10,000	—
		<u>1,273,785</u>	<u>1,452,173</u>
流動資產淨值		<u>3,081,247</u>	<u>3,019,970</u>
總資產減流動負債		<u>4,586,320</u>	<u>4,554,772</u>
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
		<u>14,767</u>	<u>14,743</u>
非流動負債總額		<u>14,767</u>	<u>14,743</u>
資產淨值		<u><u>4,571,553</u></u>	<u><u>4,540,029</u></u>
資本及儲備			
股本		155,070	155,070
儲備		4,222,828	4,198,474
		<u>4,377,898</u>	<u>4,353,544</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>193,655</u>	<u>186,485</u>
非控股權益			
權益總額		<u><u>4,571,553</u></u>	<u><u>4,540,029</u></u>

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。

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	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	959,802	—	959,802
酬金制	8,663	—	8,663
	<u>968,465</u>	<u>—</u>	<u>968,465</u>
<i>增值服務</i>			
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
	<u>—</u>	<u>42,673</u>	<u>42,673</u>
	<u>968,465</u>	<u>42,673</u>	<u>1,011,138</u>
確認收益時間			
於某時刻	—	2,414	2,414
隨時間	968,465	40,259	1,008,724
	<u>968,465</u>	<u>42,673</u>	<u>1,011,138</u>

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	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>
	<u><u>994,040</u></u>	<u><u>45,406</u></u>	<u><u>1,039,446</u></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	2025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	(22,004)	(19,946)
遞延稅項		
(扣除自)／計入損益	(469)	4,244
	<u>(22,473)</u>	<u>(15,702)</u>

6. 期內溢利

截至6月30日止六個月

2026年	2025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	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	16,735	13,930
使用權資產折舊	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淨虧損約為人民幣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)。

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)	<u>25,106</u>	<u>23,892</u>
	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
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>1,859,407</u>	<u>1,686,821</u>

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. 貿易應收款項

	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)
	<u>873,912</u>	<u>777,462</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：

	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
	<u>873,912</u>	<u>777,462</u>

10. 貿易應付款項

	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)
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
	<u>440,306</u>	<u>493,412</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，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。

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。

截至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。

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

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		於2025年12月31日 由本集團管理及 提供顧問服務	
	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	<u>229,078</u>	<u>1,380</u>	<u>254,927</u>	<u>1,518</u>

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。

截至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報告期內的變動：

	於2026年6月30日 由本集團管理及 提供顧問服務		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	合約管理 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	<u>229,078</u>	<u>1,380</u>	<u>254,927</u>	<u>1,518</u>

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

截至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

物業管理服務，主要包括：(i)以包干制為社區提供服務；及(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。

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。

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	佔總額	金額	佔總額	金額	百分比
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	
收益						
物業管理服務	968,465	95.8%	994,040	95.6%	(25,575)	(2.6%)
增值服務	<u>42,673</u>	<u>4.2%</u>	<u>45,406</u>	<u>4.4%</u>	<u>(2,733)</u>	<u>(6.0%)</u>
總收益	<u><u>1,011,138</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>1,039,446</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>(28,308)</u></u>	<u><u>(2.7%)</u></u>

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	佔總額	金額	佔總額	金額	百分比
	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						
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	<u>8,663</u>	<u>0.9%</u>	<u>9,022</u>	<u>0.8%</u>	<u>(359)</u>	<u>(4.0%)</u>
物業管理服務費						
總額	<u>968,465</u>	<u>95.8%</u>	<u>994,040</u>	<u>95.6%</u>	<u>(25,575)</u>	<u>(2.6%)</u>

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	佔總額	金額	佔總額	金額	百分比
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	
收益						
網上推廣服務	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	<u>42,673</u>	<u>4.2%</u>	<u>45,406</u>	<u>4.4%</u>	<u>(2,733)</u>	<u>(6.0%)</u>

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上年同期增加人民幣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上年同期減少3.9百萬元。

服務成本

服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本（主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電線、管道及其他）、公用設施成本、折舊與攤銷、租金成本及其他。於本期間，服務成本約為人民幣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4.1百萬元，(ii)本期間聯營公司減值虧損3.1百萬元，(iii)本期間處置及註銷聯營公司虧損5.7百萬元，(iv)本期間匯兌虧損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。

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。

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。

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）。

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）。

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。

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

截至2026年6月30日止，本集團並無重大資產抵押。

或然負債

截至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。

截至2026年6月30日止六個月，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。

中期業績的審閱

本公司截至2026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）、李鑫華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2026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，2026年8月31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、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。