

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)

(1)截至2022年12月31日止年度的年度業績公告 (2)達成復牌指引 (3)變更授權代表 (4)恢復買賣

摘要

- 截至2022年12月31日止年度，本集團實現總收入約為人民幣1,311.0百萬元，毛利約為人民幣421.2百萬元，淨利潤約為人民幣48.5百萬元，本公司股東應佔淨利潤約為人民幣31.4百萬元。
- 於2022年12月31日，本集團的資產負債率約為23.8%，與本集團於2021年12月31日之資產負債率水平約23.2%持平。
- 於2022年12月31日，本集團並無有息負債餘額。
- 於2022年12月31日，本集團的合約管理總建築面積為400.02百萬平方米。
- 董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派付末期股息。

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2022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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
服務收益	3及4	1,311,037	3,123,274
服務成本		<u>(889,815)</u>	<u>(2,283,944)</u>
毛利		421,222	839,330
其他收入	5	34,723	60,770
其他收益及虧損	5	(10,868)	340,667
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)	6	(146,668)	(544,814)
銷售及分銷開支		(10,961)	(25,779)
行政開支		(255,581)	(396,411)
按酬金制向住宅社區支收的開支		34,645	82,947
融資成本	7	(5,458)	(281,687)
投資物業的公平值變動		(897)	(12,935)
分佔聯營公司業績		493	928
分佔合營公司業績		<u>6,408</u>	<u>(9,154)</u>
除稅前溢利		67,058	53,862
所得稅開支	8	<u>(18,540)</u>	<u>(35,046)</u>
年內溢利	9	<u>48,518</u>	<u>18,816</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他全面(開支)收益			
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的			
權益工具公平值變動		(350)	(2,125)
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>88</u>	<u>531</u>
年內其他全面開支，扣減所得稅		<u>(262)</u>	<u>(1,594)</u>
年內全面收益總額		<u>48,256</u>	<u>17,222</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		31,358	17,656
非控股權益		<u>17,160</u>	<u>1,160</u>
		<u>48,518</u>	<u>18,816</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		31,096	16,062
非控股權益		<u>17,160</u>	<u>1,160</u>
		<u>48,256</u>	<u>17,222</u>
每股盈利－基本(人民幣分)	11	<u>2.11</u>	<u>1.19</u>
每股盈利－攤薄(人民幣分)	11	<u>2.11</u>	<u>1.19</u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		34,837	35,485
使用權資產		263,803	283,441
投資物業		22,325	26,504
於聯營公司的權益		38,601	40,573
於合營公司的權益		112,846	123,431
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具		25,139	113,043
商譽		890,870	886,270
無形資產		1,378	9,806
其他應收款項		86,524	86,854
遞延稅項資產		120,327	105,897
就潛在收購附屬公司支付的按金		122,174	122,262
		<u>1,718,824</u>	<u>1,833,566</u>
流動資產			
合約資產		39,878	90,483
貿易應收款項	12	565,309	497,894
其他應收款項及預付款項		1,669,008	1,512,816
應收貸款		143,710	101,841
代表住戶付款		838,208	954,514
應收關連方款項		58,446	89,353
受限制銀行存款		34,770	64,343
銀行結餘及現金		757,116	600,079
		<u>4,106,445</u>	<u>3,911,323</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	13	305,269	190,240
其他應付款項及應計款項		153,895	118,548
合約負債		182,678	159,200
代表住戶收款		295,204	313,972
一年內到期的租賃負債		2,711	7,078
應付關連方款項		146,255	69,262
稅項負債		289,049	272,038
一年內到期的借款		–	184,834
		<u>1,375,061</u>	<u>1,315,172</u>
流動資產淨值		<u>2,731,384</u>	<u>2,596,151</u>
總資產減流動負債		<u>4,450,208</u>	<u>4,429,717</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		592	8,848
一年後到期的租賃負債		8,734	11,270
		<u>9,326</u>	<u>20,118</u>
資產淨值		<u>4,440,882</u>	<u>4,409,599</u>
資本及儲備			
股本		120,750	120,750
儲備		4,132,636	4,098,676
本公司擁有人應佔權益		4,253,386	4,219,426
非控股權益		187,496	190,173
權益總額		<u><u>4,440,882</u></u>	<u><u>4,409,599</u></u>

綜合財務報表附註

截至2022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呈列。

2. 應用香港財務報告準則修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

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修訂本，該等修訂於2022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3號(修訂本)	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的Covid-19相關租金優惠
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進

於本年度應用香港財務報告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及其修訂本：

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月的香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約 ¹
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 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債的流動或非流動分類以及香港詮釋第5號(2020年)的有關修訂 ¹
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)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

³ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事認為應用所有新訂香港財務報告準則及其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	工程服務 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	1,066,635	-	-	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>-</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
其他增值服務	-	16,054	-	16,054
	<u>-</u>	<u>88,007</u>	<u>-</u>	<u>88,007</u>
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	-	-	4,337	4,337
維修及保養服務	-	-	712	712
節能服務費	-	-	11,631	11,631
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,680</u>	<u>16,680</u>
	<u>1,206,350</u>	<u>88,007</u>	<u>16,680</u>	<u>1,311,037</u>
確認收益時間				
於某時刻	-	28,010	-	28,010
隨時間	1,206,350	59,997	16,680	1,283,027
	<u>1,206,350</u>	<u>88,007</u>	<u>16,680</u>	<u>1,311,037</u>

截至2021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	工程服務 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	2,683,596	–	–	2,683,596
交付前服務	34,608	–	–	34,608
酬金制	158,270	–	–	158,270
顧問服務費	9,307	–	–	9,307
	<u>2,885,781</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,885,781</u>
<i>增值服務</i>				
網上推廣服務	–	99,410	–	99,410
銷售及租賃協助	–	87,398	–	87,398
其他增值服務	–	18,135	–	18,135
	<u>–</u>	<u>204,943</u>	<u>–</u>	<u>204,943</u>
<i>工程服務</i>				
設備安裝服務	–	–	18,616	18,616
維修及保養服務	–	–	6,167	6,167
節能服務費	–	–	7,767	7,767
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>32,550</u>	<u>32,550</u>
	<u>2,885,781</u>	<u>204,943</u>	<u>32,550</u>	<u>3,123,274</u>
確認收益時間				
於某時刻	–	87,398	–	87,398
隨時間	2,885,781	117,545	32,550	3,035,876
	<u>2,885,781</u>	<u>204,943</u>	<u>32,550</u>	<u>3,123,274</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2022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2022年及2021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2022年及2021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2022年及2021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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
利息收入來自		
— 應收貸款	7,000	294
— 銀行	3,476	28,566
— 向員工提供非即期墊款	—	315
退回增值稅	36	15,876
無條件政府補助	18,348	13,556
其他	5,863	2,163
	<u>34,723</u>	<u>60,770</u>

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收益及虧損		
出售附屬公司的(虧損)收益淨額	(5,820)	332,286
出售物業、廠房及設備的虧損	-	(22)
匯兌收益(虧損)	165	(12,549)
其他	(5,213)	20,952
	<u>(10,868)</u>	<u>340,667</u>

6. 預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
就以下各項確認減值虧損		
—貿易應收款項	(62,086)	(81,559)
—其他應收款項	(23,413)	(20,450)
—合約資產	(847)	(1,438)
—代表住戶付款	(39,738)	(152,746)
—應收合營公司款項	(20,452)	(258,535)
—應收貸款	(132)	(30,086)
	<u>(146,668)</u>	<u>(544,814)</u>

7. 融資成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以下項目的利息：		
—借款	(4,157)	(207,128)
—優先票據及債券	-	(72,475)
—已發行資產抵押證券	-	(408)
—租賃負債	(1,301)	(1,676)
	<u>(5,458)</u>	<u>(281,687)</u>

8. 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(38,274)	(141,624)
遞延稅項		
計入損益	<u>19,734</u>	<u>106,578</u>
	<u>(18,540)</u>	<u>(35,046)</u>

9. 年內溢利

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	1,658	1,310
其他員工薪金及其他福利	340,476	1,056,653
退休福利計劃供款	47,548	76,343
以股份支付的款項開支	<u>-</u>	<u>2,098</u>
員工成本總額	<u>389,682</u>	<u>1,136,404</u>
核數師酬金	4,800	4,300
無形資產攤銷	8,428	119,076
物業、廠房及設備折舊	19,401	64,895
使用權資產折舊	<u>19,871</u>	<u>9,879</u>

10. 股息

本公司董事不建議就截至2022年及2021年12月31日止年度派付末期股息。

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：

	2022年	2021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>31,358</u>	<u>17,656</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2022年及2021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

	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	767,575	638,074
減：信貸虧損撥備	<u>(202,266)</u>	<u>(140,180)</u>
	<u>565,309</u>	<u>497,894</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至30日	90,198	147,756
31至90日	88,967	113,212
91至180日	108,682	118,104
181至365日	103,986	39,723
1年以上	173,476	79,099
	<u>565,309</u>	<u>497,894</u>

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至60日	137,464	153,028
61至180日	94,892	18,241
181至365日	63,563	11,802
1年以上	9,350	7,169
	<u>305,269</u>	<u>190,240</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」，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，本集團在管理面積穩步增長，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。

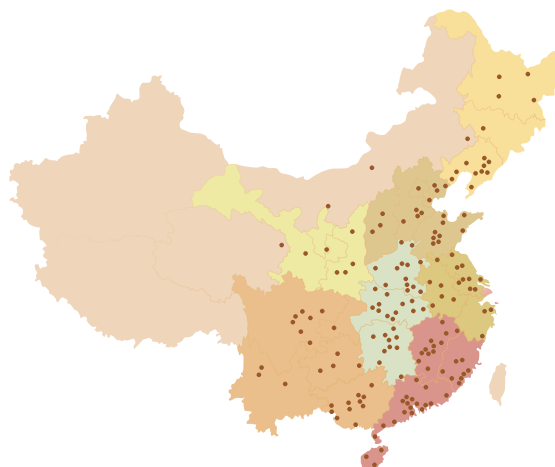
為延伸本集團的覆蓋範圍，向更多受眾展示本集團的服務及能力，本集團選擇性地與地區物業管理公司訂立顧問服務合約，合約內約定的面積計入「顧問的總建築面積」。上述管理的總建築面積及顧問的總建築面積統稱為本集團的「合約管理總建築面積」。

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2022年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到400.02百萬平方米，對應的社區數量達到2,107個。其中，於2022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209.39百萬平方米。

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2022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包頭市
- 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

華東地區

- 13常熟市
- 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景德鎮市
- 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

華南地區

- 56北海市
- 57崇左市
- 58東莞市
- 59佛山市
- 60廣州市
- 61貴港市
- 62桂林市
- 63河源市
- 64惠州市
- 65柳州市
- 66南寧市
- 67清遠市
- 68汕頭市
- 69韶關市
- 70陽江市
- 71肇慶市
- 72中山市

- 73珠海市

華中地區

- 74安陽市
- 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隨州市
- 87武漢市
- 88湘潭市
- 89襄陽市
- 90宜昌市
- 91益陽市
- 92張家界市
- 93長沙市
- 94鄭州市
- 95株洲市

深圳

- 96深圳市

西北地區

- 97寶雞市
- 98蘭州市
- 99西安市
- 100咸陽市
- 101銀川市
- 102榆林市

西南地區

- 103成都市
- 104大理市
- 105德陽市
- 106都勻市
- 107廣安市
- 108廣元市
- 109貴陽市
- 110昆明市
- 111綿陽市
- 112內江市
- 113黔南州
- 114清鎮市
- 115重慶市
- 116資陽市
- 117遵義市

於2022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2022年12月31日				於2021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	4,775	90	41	1	4,874	97	582	14
華南(不包括深圳)	68,906	447	-	-	72,252	471	665	2
華東	98,122	701	-	-	94,741	717	2,535	7
西南	74,726	283	92	1	78,822	292	858	2
東北	11,451	59	-	-	12,476	64	278	1
西北	12,907	64	-	-	12,775	66	3,506	2
華北	22,681	85	-	-	23,758	89	150	2
華中	106,318	376	-	-	114,921	393	300	1
總計 ⁽¹⁾	<u>399,886</u>	<u>2,105</u>	<u>133</u>	<u>2</u>	<u>414,619</u>	<u>2,189</u>	<u>8,874</u>	<u>31</u>

附註：

(1) 於2022年12月31日，本集團合約管理總建築面積達到400.02百萬平方米。

截至2022年12月31日，本集團管理2,105個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為399.89百萬平方米，並與2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0.13百萬平方米。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2022年12月31日				於2021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	414,619	2,189	8,874	31	551,658	2,797	11,727	44
新委任 ⁽¹⁾	9,620	68	-	-	6,305	42	130	1
收購 ⁽²⁾	1,466	11	-	-	1,015	15	-	-
終止 ⁽³⁾	(25,819)	(163)	(8,741)	(29)	(144,359)	(665)	(2,983)	(14)
年末	<u>399,886</u>	<u>2,105</u>	<u>133</u>	<u>2</u>	<u>414,619</u>	<u>2,189</u>	<u>8,874</u>	<u>31</u>

附註：

- (1) 就本集團所管理的社區而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，而較小部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

本集團擁有三個主營業務：

- 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；及(iii)其他增值服務；及
- 工程服務，主要包括：(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；(iii)節能改造服務。

物業管理服務的服務範圍

截至2022年12月31日，本集團聘用超過27,539駐場人員（包括本集團僱用的員工及分包自第三方的員工）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2022年12月31日		於2021年12月31日	
	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包干制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包干制 (人民幣/ 平方米/月)
深圳	0.4-11.4	1.8-16.9	0.4-11.4	1.8-16.9
華南(不包括深圳)	0.5-6	0.7-16.9	0.5-5.9	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。通過十九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；及(iii)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。

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)其他增值服務。

工程服務的服務範圍

本集團透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務和能源管理服務的附屬公司深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（「**深圳市開元同濟**」）、深圳市安彩華能源管理有限公司（「**深圳市安彩華**」），為物業發展商（主要包括獨立物業發展商，亦在較低程度上包括花樣年集團）及本集團所管理的社區提供工程服務。

工程服務一方面為社區業主提供了安全、舒適的環境，更為推動集團所服務社區的整體智能化變革，落地「物業數字化管控平台」戰略奠定了硬件基礎條件。

近年來，本集團持續對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造，從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過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。

本集團的工程服務主要包括(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；(iii)節能改造服務。

設備安裝服務

為提高相關社區的管理效率以減低物業管理服務成本，本集團致力為社區提供自動化設備安裝服務。

本集團根據物業發展商的要求向彼等提供自動化及其他硬設備安裝服務，旨在使本集團的收益來源更多元化，及與已委聘本集團或可能於其後交付物業發展項目時委聘本集團提供物業管理服務的物業發展商建立業務關係。該等服務一般涉及保安監察系統、對講器材、警報器、匙卡保安系統及電力供應系統等裝置的採購、設計及安裝。

近些年，作為彩生活車位銷售業務發展的一部分，本集團也為物業發展商車位提供智能改進服務，並提升交付予業主的物業質素。

維修及保養服務

本集團就社區的升降機、防火設備及排水系統等各種樓宇硬件提供維修及保養服務。隨著本集團智慧社區模式的進一步深化，本集團於所管理社區推廣設備管理模式，透過定期保養降低上述硬設備出現重大故障而需進行大型維修的可能性。

節能改造服務

本集團向其管理、提供諮詢服務或合作的社區提供節能服務，包括安裝節能設施。透過安裝及使用尖端節能設備，本集團協助社區減少能源消耗。

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；及(iii)工程服務。截至2022年12月31日止年度，總收益由去年約人民幣3,123.3百萬元減少58.0%至約人民幣1,311.0百萬元。

收益減少主要由於本集團2021年出售主要附屬公司導致物業管理服務、增值服務及工程服務收益減少。

	截至12月31日止年度				變動	
	2022年		2021年		金額 人民幣千元	百分比
	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		
收益						
物業管理服務	1,206,350	92.0%	2,885,781	92.4%	(1,679,431)	(58.2%)
增值服務	88,007	6.7%	204,943	6.6%	(116,936)	(57.1%)
工程服務	16,680	1.3%	32,550	1.0%	(15,870)	(48.8%)
總收益	<u>1,311,037</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,123,274</u>	<u>100.0%</u>	<u>(1,812,237)</u>	<u>(58.0%)</u>

物業管理服務

截至2022年12月31日止年度，物業管理服務收益由去年約人民幣2,885.8百萬元減少58.2%至約人民幣1,206.4百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度				變動	
	2022年		2021年		金額 人民幣千元	百分比
	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		
收益						
按包干制計算的物業管理服務收費	1,066,635	81.4%	2,683,596	85.9%	(1,616,961)	(60.3%)
交付前服務	10,740	0.8%	34,608	1.1%	(23,868)	(69.0%)
按酬金制計算的物業管理服務收費	122,408	9.3%	158,270	5.1%	(35,862)	(22.7%)
物業管理顧問服務費	6,567	0.5%	9,307	0.3%	(2,740)	(29.4%)
物業管理服務費總額	<u>1,206,350</u>	<u>92.0%</u>	<u>2,885,781</u>	<u>92.4%</u>	<u>(1,679,431)</u>	<u>(58.2%)</u>

物業管理服務收益較去年大幅減少，系本集團2021年出售主要附屬公司：

- (a) 按包干制及酬金制提供物業管理服務的收益減少分別約人民幣1,617.0百萬元及人民幣35.9百萬元；
- (b) 交付前服務收益減少人民幣23.9百萬元；
- (c) 顧問服務項下物業管理服務收益減少約人民幣2.7百萬元，主要由於若干顧問服務合同到期所致。

增值服務

截至2022年12月31日止年度，增值服務收益由去年約人民幣204.9百萬元減至約人民幣88.0百萬元，減幅為57.1%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度				變動	
	2022年		2021年		金額 人民幣千元	百分比
	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		
收益						
網上推廣服務	43,943	3.4%	99,410	3.2%	(55,467)	(55.8%)
銷售及租賃協助	28,010	2.1%	87,398	2.8%	(59,388)	(68.0%)
其他增值服務	16,054	1.2%	18,135	0.6%	(2,081)	(11.5%)
增值服務費總額	<u>88,007</u>	<u>6.7%</u>	<u>204,943</u>	<u>6.6%</u>	<u>(116,936)</u>	<u>(57.1%)</u>

增值服務收益較去年大幅減少，系本集團2021年出售主要附屬公司：

- (a) 網上推廣服務收益減少人民幣55.5百萬元；
- (b) 銷售及租賃協助收益減少人民幣59.4百萬元；
- (c) 其他增值服務收益減少人民幣2.1百萬元。

工程服務

截至2022年12月31日止年度，工程服務收益約人民幣16.7百萬元比去年減少約人民幣15.9百萬元，減幅為48.8%。工程服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度				變動	
	2022年		2021年		金額 人民幣千元	百分比
	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		
收益						
設備安裝服務費	4,337	0.3%	18,616	0.6%	(14,279)	(76.7%)
維修及保養服務費	712	0.1%	6,167	0.2%	(5,455)	(88.5%)
節能服務費	11,631	0.9%	7,767	0.2%	3,864	49.7%
工程服務費總額	16,680	1.3%	32,550	1.0%	(15,870)	(48.8%)

工程服務收益減少主要源於：

- (a) 設備安裝服務收益減少人民幣14.3百萬元，主要由於受地產行業低迷影響，智能改進服務相應減少；
- (b) 維修及保養服務收益減少約人民幣5.5百萬元，主要由於本集團2021年出售主要附屬公司；
- (c) 節能服務收益增加人民幣3.9百萬元，乃由於本集團經2021年業務整合後發展節能服務所致。

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2022年12月31日止年度，服務成本約為人民幣889.8百萬元，較去年約人民幣2,283.9百萬元減少約人民幣1,394.1百萬元或約61.0%。

毛利及毛利率

截至2022年12月31日止年度，整體毛利為約人民幣421.2百萬元，較去年約人民幣839.3百萬元減少約人民幣418.1百萬元或約49.8%。

截至2022年12月31日止年度的整體毛利率約32.1%，相較去年26.9%上升5.2個百分點。

(i) 物業管理服務

截至2022年12月31日止年度，物業管理服務的毛利為約人民幣346.8百萬元，較去年的約人民幣669.6百萬元減少約人民幣322.8百萬元，而毛利率由去年的23.2%上升5.6個百分點至28.8%。

(ii) 增值服務

截至2022年12月31日止年度，增值服務的毛利為約人民幣69.8百萬元，較去年的約人民幣162.4百萬元減少約人民幣92.6百萬元，及毛利率由去年的79.2%上升0.1個百分點至79.3%。

(iii) 工程服務

截至2022年12月31日止年度，工程服務的毛利為約人民幣4.6百萬元，較由去年的約人民幣7.3百萬元減少約人民幣2.7百萬元，而毛利率由去年的22.6%上升4.9個百分點至27.5%。

其他盈利及虧損

本集團截至2022年12月31日止年度的其他盈利及虧損為虧損約人民幣10.9百萬元，較去年的盈利約人民幣340.7百萬元減少約人民幣351.6百萬元。該變動主要由於本集團去年出售主要附屬公司取得收益約人民幣345.4百萬元。

其他收益

截至2022年12月31日止年度，本集團其他收益約人民幣34.7百萬元，比去年約人民幣60.8百萬元減少約人民幣26.1百萬元，主要由於(i)增值稅減免減少約人民幣15.8百萬元；(ii)利息收入減少約人民幣18.7百萬元；(iii)政府補助增加約人民幣4.8百萬元。

銷售及分銷開支

截至2022年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約人民幣11.0百萬元，比去年約人民幣25.8百萬元減少約人民幣14.8百萬元或約57.4%。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2022年12月31日止年度，本集團行政開支約人民幣255.6百萬元，較去年約人民幣396.4百萬元減少約人民幣140.8百萬元，主要由於本集團2021年出售主要附屬公司。

按酬金制向住宅社區支收的開支

截至2022年12月31日止年度，本集團按酬金制向住宅社區支收的開支約人民幣34.6百萬元，較去年約人民幣82.9百萬元減少約58.3%。支收金額乃基於按酬金制管理社區所投入的行政時間成本計算。

融資成本

截至2022年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣5.5百萬元，較去年約人民幣281.7百萬元減少約98.0%。

所得稅開支

截至2022年12月31日止年度，本集團所得稅開支約人民幣18.5百萬元，較去年約人民幣35.0百萬元減少約47.1%。

無形資產

於2022年12月31日，無形資產賬面值約人民幣1.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣9.8百萬元減少人民幣8.4百萬元。減少為本年無形資產攤銷所致。

商譽

於2022年12月31日，商譽的賬面值約人民幣890.9百萬元，較2021年12月31日的約人民幣886.3百萬元增加人民幣4.6百萬元。增加為本集團本期收購公司所致。

銀行結餘及現金

於2022年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約人民幣757.1百萬元，較2021年12月31日約人民幣600.1百萬元增加26.2%。

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2022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565.3百萬元，較2021年12月31日約人民幣497.9百萬元增加約人民幣67.4百萬元。

於2022年12月31日，本集團其他應收款項及預付款約人民幣1,755.5百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,599.7百萬元增加約人民幣155.8百萬元。增加主要為應收股權處置款及支付車位業務押金。

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2022年12月31日，貿易應付款項約人民幣305.3百萬元（2021年12月31日：人民幣190.2百萬元）。

於2022年12月31日，其他應付款項及應計款項約人民幣153.9百萬元（2021年12月31日：人民幣118.5百萬元）。

股本

於2022年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2021年12月31日：約1,487,526,000股），股本約人民幣120.8百萬元（2021年12月31日：約人民幣120.8百萬元）。

現金狀況

於2022年12月31日，本集團的現金總額為約人民幣791.9百萬元，較2021年12月31日約人民幣664.4百萬元增加約19.2%。其中約人民幣34.8百萬元（2021年12月31日：約人民幣64.3百萬元）限制用途。

於2022年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為3.0倍（2021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2022年12月31日，銀行結餘及現金以及受限制銀行存款總額為人民幣791.9百萬元，有息負債已清償完畢，故於2022年12月31日並無呈列資產負債淨比率。於2021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2022年12月31日，撇除為酬金制社區僱用的員工，本集團約有10,465名僱員（2021年12月31日：約10,568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2022年12月31日止年度派付任何末期股息。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2022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。

報告日期後事項

有關報告期後事項的詳情，請參閱於本公告同日刊發的本公司截至2021年12月31日止年度的年度業績公告中「報告日期後事項」一節。

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十四所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文。茲提述本公司日期為2021年11月12日之公告，內容有關譚振雄先生之辭任。自彼辭任後，本公司未能遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條。誠如本公司日期為2023年6月14日、2023年6月21日及2023年6月23日之公告所披露，於董事會組成變動後，本公司已重新遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條。

除上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，本公司已遵守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十所載的《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2022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2023年9月8日舉行股東週年大會，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2023年9月4日(星期一)至2023年9月8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2023年9月1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2022年12月31日止年度的年度業績已獲三名獨立非執行董事許新民先生、朱武祥先生及李恩輝先生(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)及本公司網站(www.colourlife.hk)。本公司的2022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。

達成復牌指引

茲提述本公司日期為2022年6月23日及2023年5月10日之公告，內容有關(其中包括)復牌指引。本公司欣然宣佈其已達成復牌指引。

復牌指引1—根據上市規則之規定刊發所有尚未公佈之財務業績及處理任何審核修訂

於就2021年年度業績、2022年年度業績及2022年中期業績刊發本公司日期為2023年7月5日之公告後，並無根據上市規則須予刊發的尚未公佈財務業績。

復牌指引2—證明本公司遵守上市規則第13.24條

本集團經營的業務有足夠的業務運作。

本集團主要於中國從事提供物業管理服務及相關服務。

於2022年12月31日，本集團合約管理總建築面積為約400.02百萬平方米。

有關本集團營運的概覽(包括有關物業管理費及本集團經營業務所在地的詳情),亦請參閱2022年年度業績公告「業務概覽」一節。

截至2022年12月31日止年度,本集團的收入為約人民幣1,311百萬元。本集團擁有相當價值的資產支持其營運。於2022年12月31日,本集團總資產及淨資產分別約為人民幣4,450百萬元及人民幣4,441百萬元。

復牌指引3—向市場提供所有重大信息,以便本公司股東及其他投資者評估本公司狀況

自本公司股份停牌以來,本公司持續向市場提供其業務最新進展。本公司已按季度發佈有關其財務報表編製情況及本集團營運的最新進展。

復牌指引4—重新遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條

誠如本公司日期為2023年6月14日、2023年6月21日及2023年6月23日之公告所披露,於董事會組成(包括董事會提名委員會、薪酬委員會及審核委員會各自組成)變動後,本公司已重新遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條。

變更授權代表

茲提述本公司日期為2023年6月23日之公告,內容有關陳新禹先生辭任執行董事。

自其辭任日期起,楊瀾女士已根據上市規則第3.05條獲委任為本公司其中一名授權代表以替代陳新禹先生。

有關楊瀾女士之履歷詳情,請參閱本公司日期為2023年6月21日之公告內「委任執行董事」一節。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份於2022年4月1日上午九時正起在聯交所暫停買賣。本公司已提出申請本公司股份於2023年7月6日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

承董事會命

Colour Life Services Group Co., Limited

彩生活服務集團有限公司

主席

潘軍

香港，2023年7月5日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事潘軍先生、劉宏才先生及楊瀾女士；非執行董事吳慶斌先生、鄭宏彥先生及孫冬妮女士；以及獨立非執行董事許新民先生、朱武祥先生及李恩輝先生。