

**DESUN 德商产投服务**

创 造 美 好 福 流 生 活

德 商 產 投 服 務 集 團 有 限 公 司

DESUN REAL ESTATE INVESTMENT SERVICES GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2270

中 期 報 告  
**2022**



創造美好  
福流生活

# 目錄

- 2 釋義
- 5 公司資料
- 7 主席報告
- 10 管理層討論及分析
- 23 企業管治及其他資料
- 31 獨立審閱報告
- 32 中期簡明綜合損益及其他全面收益表
- 33 中期簡明綜合財務狀況表
- 35 中期簡明綜合權益變動表
- 36 中期簡明綜合現金流量表
- 38 中期簡明綜合財務資料附註





「審核委員會」	指 董事會審核委員會
「董事會」	指 本公司董事會
「行政總裁」	指 本公司行政總裁
「企業管治守則」	指 上市規則附錄十四所載《企業管治守則》
「成都德商」	指 成都德商產投物業服務有限公司(於成立時原稱成都德商投資管理有限公司)，於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「財務總監」	指 本公司的財務總監
「中國」	指 中華人民共和國，就本報告及僅供地域參考而言，除非文義另有所指，本報告中「中國」不包括香港、澳門及台灣地區
「本公司」	指 德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有指明，否則指鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna及Pengna Holding
「德商集團」	指 鄒康先生擁有控制權或聯合控制權並有重大影響的公司
「董事」	指 本公司董事
「建築面積」	指 建築面積
「在管建築面積」	指 已交付或將可交付的物業的合約建築面積，我們已就相關物業開始提供物業管理服務
「全球發售」	指 股份的香港公開發售及國際發售



## 釋義

「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及其不時的附屬公司及合併聯屬實體，或倘文義另有指明，就本公司成為其現有附屬公司及合併聯屬實體的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司及合併聯屬實體，猶如該等附屬公司及合併聯屬實體於有關時間即為本公司的附屬公司及合併聯屬實體
「港元」	指	香港法定貨幣
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2021年12月17日，即本公司股份於聯交所上市日期
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「Pengna Holding」	指	Pengna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒健女士全資擁有
「首次公開發售前購股權」	指	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權
「首次公開發售前購股權計劃」	指	於2021年4月27日生效的首次公開發售前購股權計劃
「招股章程」	指	本公司日期為2021年11月30日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「報告期間」	指	截至2022年6月30日止六個月
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人



「Sky Donna」	指 Sky Donna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒康先生全資擁有及為控股股東之一
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「美國」	指 美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「業主增值服務」	指 包括提供予業主及租戶的增值服務
「中能」	指 成都中能物業管理有限責任公司，於2006年5月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中能集團」	指 中能及其附屬公司

# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

鄒康先生

### 執行董事

張志成先生(主席及行政總裁)

張強先生(於2022年7月12日辭任執行董事)

熊建秋女士

萬虹女士

吳達先生(於2022年7月12日辭任執行董事)

柳軍先生(於2022年7月12日獲委任為執行董事)

邵家楨先生(於2022年7月12日獲委任為執行董事)

### 獨立非執行董事

方利強先生

陳滌先生

嚴洪先生

### 審核委員會

嚴洪先生(主席)

陳滌先生

方利強先生

### 薪酬委員會

方利強先生(主席)

嚴洪先生

萬虹女士

### 提名委員會

張志成先生(主席)

方利強先生

陳滌先生

### 授權代表

萬虹女士

吳嘉雯女士

### 註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

### 中國總部及主要營業地點

中國

成都市

高新技術產業開發區

天府大道北段1480號

德商國際

A座1803室

### 香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

### 開曼群島股份過戶登記總處

Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

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17樓

1712-1716號舖

### 核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓



#### 聯席公司秘書

萬虹女士

吳嘉雯女士(ACG, HKACG)

#### 法律顧問

有關香港法律：

競天公誠律師事務所有限法律責任合夥

香港

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈32樓3203至3207室

#### 主要往來銀行

中信銀行成都分行

中國建設銀行成都第三支行

中國工商銀行成都分行

#### 公司網站

[www.desunhui.com](http://www.desunhui.com)

#### 股份代號

2270

#### 上市日期

2021年12月17日

#### 合規顧問

申萬宏源融資(香港)有限公司

香港灣仔

軒尼詩道28號19樓



# 主席報告

尊敬的各位股東：

感謝各位對本集團發展的持續支持。本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2022年6月30日止6個月的中期報告。

2022年上半年，面對外部環境的諸多挑戰，本集團始終堅持長期主義的信念，保持戰略定力，實現了高質量穩健發展。報告期內，本集團營業收入約為人民幣1.260億元，較2021年同期增長約19.2%；毛利約為人民幣4,440萬元，較2021年同期增長約4.0%；稅後利潤約為人民幣2,600萬元，較2021年同期增長約105.4%。

在此特別感謝所有股東對本集團一如既往的支持與厚愛，也由衷感謝全體同仁的努力與付出。

## 多元蓄勢，規模持續穩健增長

自去年登陸港股以來，憑藉與德商集團協同發展優勢，以及擁有商業運營綜合管理模式等多元化業務網絡，不斷凸顯穩健的發展趨勢。2022年上半年，本集團合約建築面積和在管建築面積均保持擴張態勢，簽約合約建築面積約10.8百萬平方米，較2021年同期增長約30.3%，合約項目達到65個；在管項目達到42個，管理規模逐步提升，增長勢能不斷加強。

在產業佈局方面，本集團穩紮穩打，縱深推進。截至2022年6月30日，本集團全國在管建築面積約620萬平方米，較2021年同期增長約28.3%，其中住宅項目約310萬平米，非住宅物業約320萬平方米，業務主要集中在成都等國家經濟活力高的核心區域，進一步夯實本集團聚焦高端物業的市場基礎。截至2022年6月30日，本集團合約建築面積與在管建築面積比值為1.73，顯示出強勁的規模增長潛力。

非住宅領域涵蓋寫字樓、商場及街區和工業產業園，目前已成為我們的核心發力點和市場拓展主戰場。尤其在客戶服務方面，我們一直以客戶滿意和客戶需求為導向，長期以來堅持用專業的產品運營能力以及無微不至的美好服務體驗，不斷拓展服務維度，提供優質的綜合性服務。隨著本集團在非住宅領域的服務水平不斷提升，推動公司的在管面積保持了穩健增長態勢。

在做大做強管理規模的同時，本集團積極響應國家政策，堅持以客戶需求為導向，持續進行商業模式創新。公司聚焦客戶資產服務，開拓運營服務範圍，探索房地產代理服務及資產管理服務，向業主提供商業運營服務；推進家居裝飾及綜合生活服務。





### 潛心佈局，收入結構持續優化

在收入持續增長的同時，本集團的收入結構正在不斷優化。在物業管理服務方面，報告期內，本集團物業管理服務收入約為人民幣67.0百萬元，較2021年同期增長約21.8%。其中，住宅物業管理服務收入約為人民幣32.1百萬元，佔比約25.5%；非住宅營業收入正成為集團收入的主要來源，保持著穩定增長。2022年上半年非住宅物業總收入約人民幣34.8百萬元，佔比約27.7%，其中寫字樓、商場及街區、工業產業園的收入分別約為人民幣16.1百萬元、人民幣11.4百萬元、人民幣7.3百萬元。

在增值服務業務方面，本集團聚焦全產業價值鏈服務，實現了增值服務業務的持續增長。2022年上半年，本集團增值服務收入約為人民幣5,900萬元，較2021年同期增長約16.4%，佔總收入的約46.8%。其中，2022年上半年非業主增值服務收入約為人民幣4,800萬元，較2021年上半年增長約20.4%。與物業管理服務相比，增值服務業務的毛利率更高，不僅可以提高公司整體的盈利能力，還可以幫助公司打造多元化營收曲線，增強公司的抗風險能力。如財務業績所示，2022年上半年本集團的增值服務業務貢獻毛利潤佔比達到約55.8%，較2021年同期略有提升。

### 多元化服務體系，打造差異化競爭力

作為一家中高端物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，本集團以卓越品質迅速成長為高端物業服務標桿企業，持續為住宅、產業園區、城市運營服務等多元業態提供高品質、智慧化服務。基於此，公司行業地位屢獲認可，先後被多家機構、媒體評為「中國高端物業服務領先企業之一」、「2021西部區域物業服務市場地位領先企業」、「2022中國物業服務企業品牌力100強」第53位、「2021中國(四川)業主最信賴物業品牌」等。

在客戶服務上，持續反覆的疫情讓物業服務企業一次又一次站在了抗疫第一線。我們積極響應組織號召，迅速部署，積極應對，在維護常態化管理的同時，全力配合協會與社區落實相關抗疫工作，用專業與責任，為業主、社區居民築起堅實的「防疫安全牆」，得到了客戶和社會各界的讚譽和認可。未來，我們將繼續依託集團廣泛的服務，高效的資源配置，創新的服務解決方案及多樣的增值服務，實現卓越的客戶滿意度。



## 主席報告

展望未來，我們將構建涵蓋物業服務、商業運營等服務在內的多元化服務體系，並圍繞資產價值管理和用戶服務體驗，以運營為核心的綜合競爭力，實現可持續增長戰略。公司將計劃有選擇地收購、投資或合資等多種形式與其優勢互補或具有一定規模和盈利能力的資產價值管理和服務類企業。

上述戰略投資及收購，將幫助本集團實現服務產品多元化及豐富業務組合，增強公司在城市資產運營服務的綜合解決方案提供能力，快速降低對行業的依賴。隨著併購和投資動作的展開，疊加公司的內生增長，本集團將實現高質量的發展。

2022年已經過半，我們感恩每一位股東及利益相關者的信任與支持，感謝每一位在崗位上付出心力的員工。在不確定的形勢下，我們將以「創造美好福流生活」為己任，與時偕行，堅守長期主義、韌性生長，深化服務與運營能力，持續為客戶帶來美好體驗，為股東持續創造投資價值。

張志成

主席、行政總裁及執行董事

成都，2022年8月29日



### 行業回顧

2022年是「十四五」規劃的第二年。具體而言，在「十四五」規劃綱要中，明確提出要進一步提高物業管理行業發展水平、服務質量、覆蓋面及規範化。於2022年2月，國務院頒佈《「十四五」國家老齡事業發展和養老服務體系規劃的通知》，據此，在「十四五」規劃期間，中國將建立應對人口老齡化問題的國家戰略總體制度框架，進一步完善居家社區機構相協調、醫養康養相結合的養老服務體系，初步形成全社會積極應對人口老齡化問題的格局。規劃支持物業企業與社區養老服務機構合作，提供居家養老服務；指導物業企業將保潔服務範圍從公共區域擴大到老年人家庭；組織指導物業企業、零售服務商和社會工作服務機構拓展養老服務。

於2022年2月，北京發佈《關於開展「物業服務+養老服務」試點工作的通知》。雲南發佈《雲南省「十四五」托育發展規劃（徵求意見稿）》。上海發佈《上海市促進養老托育服務高質量發展實施方案》。廣州發佈《廣州市物業專項維修資金管理辦法》以規範物業維修基金的管理。廣東發佈《關於進一步促進城鎮老舊小區改造規範化提升質量和效果的通知》。深圳發佈《深圳市社區居民委員會代行住宅區業主委員會職責管理辦法（試行）（徵求意見稿）》以徵求社會各界的意見。杭州發佈《杭州市物業管理委員會組建運行實施辦法（試行）》。於2022年5月，成都市政府辦公廳發佈《關於加快推進養老服務發展若干措施》，進一步強調物業公司的價值。

於2022年5月，住房城鄉建設部辦公廳與國家郵政局辦公室聯合發佈《關於做好疫情防控期間寄遞服務保障工作的通知》，該通知將物業服務企業納入當地疫情防控體系。其後，北京市住房和城鄉建設委員會發佈《關於進一步加強住宅物業服務項目疫情防控中從業人員防護的通知》，將北京市住宅物業服務項目的疫情防控工作納入社區防控體系。



## 管理層討論及分析

於2022年6月，中國出台了一系列兒童保育政策。住房城鄉建設部辦公廳發佈《城市兒童友好空間建設導則(試行)》(徵求意見稿)，從三個層面推動城市兒童友好空間的建設，即市、區及社區。國家衛生健康委員會國家衛生健康委人口家庭司召開了關愛兒童工作推進會，要求實現「十四五」規劃每千人口托幼能力目標，加快實施國家托幼建設規劃，組織開展全國嬰幼兒托幼服務示範城市建設。預期上述強有力的政策支持將為物業管理行業的發展提供所需的動力和機遇，這將有利於本集團的業務發展及運營。

### 業務回顧

本集團是一家位於中國四川省成都市的物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，自2010年起，提供一系列多元化服務，滿足各類物業客戶的不同需求，包括住宅物業、街區等商業物業、工業產業園及寫字樓。我們切合房地產產業鏈客戶的需求，提供全面的物業管理和增值服務，涵蓋市場調研、招商、售樓處管理、質量保證和維護以及商業運營服務，以實現物業的資產價值。我們於2021年在「中國物業服務百強企業」排名第54位，並於同年獲中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」之一。我們於2021年11月再次獲中國指數研究院評為「2021西部區域物業服務市場地位領先企業」。

我們已經並計劃繼續在系統性工作流程和技術上投入大量資源，以支持我們的增長戰略、提高生產力及為客戶帶來更好的體驗。我們已建立一個能夠很好執行我們增長戰略的可擴展平台，專注於：(i)滿足追求創造更優質生活方式的住戶不斷增長的物業服務需求；(ii)為街區及其他商業業主創造資產價值；及(iii)為企業改善工業產業園及寫字樓的運營環境。我們良好的經營業績記錄使我們能夠充分把握四川省的優秀潛力以及不斷發展的物業服務行業。

截至2022年6月30日，本集團實現收益約人民幣126.0百萬元，較2021年同期增長約19.2%；毛利約人民幣44.4百萬元，較2021年同期增加約4.0%；毛利率約為35.2%，較2021年同期的約40.4%同比減少約5.1個百分點。本集團截至2022年6月30日止六個月的除稅後純利約為人民幣26.0百萬元，較2021年同期約人民幣12.6百萬元增加約105.4%。

於2022年6月30日，我們於中國管理42項物業，在管總建築面積約6.2百萬平方米，較2021年同期約人民幣4.9百萬平方米增加約28.3%。

### 物業管理服務及增值服務

本集團通過管理和運營四大板塊物業為客戶提供服務 — (i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務。

#### 物業管理服務

本集團提供管理服務，包括(i)於交付物業前向物業開發商，及(ii)就已售出及已交付物業向業主、業委會或住戶提供的安保、清潔、綠化及園藝服務以及維修保養服務。截至2022年6月30日，本集團管理42項物業，在管總建築面積約為6.2百萬平方米，其中大部分物業位於成都。

我們管理的物業組合涵蓋住宅物業及非住宅物業。非住宅物業主要包括寫字樓、商場及街區以及工業產業園。報告期間內，我們的大部分物業管理服務收益來自於非住宅物業的管理，這將在不久的將來繼續佔據我們收益來源的很大一部分。

下表載列於所示日期我們在管物業數目及建築面積以及我們已簽約管理的物業數目及相關合約建築面積。

	於6月30日	
	2022年	2021年
我們已簽約管理的物業數目 <sup>(1)</sup>	65	55
合約建築面積(千平方米)	10,785.0	8,275.4
在管物業數目 <sup>(2)</sup>	42	34
在管建築面積(千平方米)	6,247.0	4,870.9

附註：

- (1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，亦可能包括尚未交付予我們進行物業管理的物業。
- (2) 指已交付予我們進行物業管理的物業。

## 管理層討論及分析

下表列示於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收益及在管建築面積：

	截至2022年6月30日止六個月				截至2021年6月30日止六個月			
	收益 人民幣千元	收益佔比 %	在管建築 面積 千平方米	在管建築 面積佔比 %	收益 人民幣千元	收益佔比 %	在管建築 面積 千平方米	在管建築 面積佔比 %
住宅物業	32,149	48.0	3,059.0	49.0	21,201	38.5	2,301.0	47.2
非住宅物業	34,879	52.0	3,187.9	51.0	33,849	61.5	2,569.9	52.8
寫字樓	16,115	24.0	249.4	4.0	17,714	32.2	298.9	6.2
商場及街區	11,419	17.0	1,637.3	26.2	9,997	18.2	1,544.7	31.7
工業產業園	7,345	11.0	1,301.2	20.8	6,138	11.1	726.3	14.9
總計	67,028	100.0	6,247.0	100.0	55,050	100.0	4,870.9	100.0

### 增值服務

本集團向業主及非業主提供增值服務。業主增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務及資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購及旅遊代理服務。

另外，我們亦向非業主(主要包括物業開發商及街區及其他商業物業的租戶)提供各種增值服務。該等服務包括(i)前期及協銷服務；(ii)資產管理服務；及(iii)商業運營服務。

### 財務回顧

#### 收益

我們的收益來自於(i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益：

	截至2022年6月30日止六個月		截至2021年6月30日止六個月		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>物業管理服務</b>	<b>67,028</b>	<b>53.2</b>	55,050	52.1	11,978	21.8
— 住宅物業管理服務	32,149	25.5	21,201	20.1	10,948	51.6
— 非住宅物業管理服務	34,879	27.7	33,849	32.0	1,030	3.0
<b>增值服務</b>	<b>58,980</b>	<b>46.8</b>	50,691	47.9	8,289	16.4
— 非業主	47,952	38.0	39,838	37.7	8,114	20.4
— 業主	11,028	8.8	10,853	10.2	175	1.6
<b>總計</b>	<b>126,008</b>	<b>100.0</b>	105,741	100.0	20,267	19.2

整體收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣105.7百萬元增加約人民幣20.3百萬元或約19.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣126.0百萬元，有關增加主要是由於(i)本集團業務的內生增長導致整體在管建築面積增加；(ii)在管住宅物業建築面積增加及逐步交付住宅物業，導致物業管理服務產生的收益增加；(iii)德商集團推出新項目導致前期及協銷服務增加；及(iv)提供的室內設計、裝修服務及美居服務增加所致。本集團的在管建築面積由2021年6月30日約4.9百萬平方米增加約28.3%至2022年6月30日約6.2百萬平方米，而物業管理項目數由34增加至42。

### 物業管理服務

物業管理服務主要包括(i)向住宅物業提供安保、清潔、綠化及園藝、維修保養服務；及(ii)向非住宅物業(例如商場及購物街、工業產業園及寫字樓)提供安保、清潔、綠化及園藝及停車場管理服務、零售及維修服務的物業管理服務費。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣21.2百萬元增加約51.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣32.1百萬元，主要歸因於截至2022年6月30日止六個月隨著相關物業發展項目接近完工，交付的住宅物業數目增加，因此本集團可開始對該等新交付的物業提供的物業管理服務收取服務費，從而導致收益增加。



## 管理層討論及分析

- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣33.8百萬元增加約3.0%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣34.9百萬元，主要歸因於(i)由於我們的業務擴張以及商業物業及購物街、工業產業園均新增物業管理服務項目，非住宅物業的物業管理總建築面積由2021年6月30日的約2.6百萬平方米增加至2022年6月30日的約3.2百萬平方米；及(ii)由於2019冠狀病毒病疫情在中國逐步得到控制及行業逐步復甦，整體經營環境改善及業務全面開展。鑒於以上及結合我們商業項目升級改造服務提升，引致截至2022年6月30日止六個月我們管理的商業物業及購物街的出租率上升。

### 增值服務

增值服務的收益主要來自於兩個類別，包括(i)非業主增值服務以及(ii)業主及租戶增值服務，截至2022年6月30日止六個月分別約為人民幣48.0百萬元及約人民幣11.0百萬元。

- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣39.8百萬元增加約20.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣48.0百萬元，主要由於(i)德商集團自2021年下半年起推出新項目，導致來自前期及協銷服務的收益增加；及(ii)截至2022年6月30日止六個月提供的室內設計、裝修服務及美居服務增加。
- **業主增值服務收益。**業主增值服務收益維持相對穩定，於截至2021年6月30日止六個月及截至2022年6月30日止六個月分別為約人民幣10.9百萬元及約人民幣11.0百萬元，原因是我們維持業主增值服務的業務規模及營運。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)折舊及攤銷；(v)食堂成本；(vi)維護成本；(vii)租金；及(viii)主要包括保險費開支及諮詢費等其他成本。

我們的銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣63.1百萬元增加約29.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣81.6百萬元，主要是由於(i)由於在管總建築面積增加，分包成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣16.8百萬元增至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣24.3百萬元；及(ii)由於平均薪金增加及為吸引人才加入本集團而提供更優的薪酬待遇，員工成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣32.0百萬元增至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣35.4百萬元。





## 毛利及毛利率

下表載列於所示期間按業務線劃分的本集團毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月					
	2022年		2021年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	人民幣千元	%
<b>物業管理服務</b>	<b>19,628</b>	<b>29.3</b>	18,976	34.5	652	3.4
— 住宅物業管理服務	10,824	33.7	8,540	40.3	2,284	26.7
— 非住宅物業管理服務	8,804	25.2	10,436	30.8	(1,632)	(15.6)
<b>增值服務</b>	<b>24,754</b>	<b>42.0</b>	23,702	46.8	1,052	4.4
— 非業主	21,280	44.4	20,165	50.6	1,115	5.5
— 業主	3,474	31.5	3,537	32.6	(63)	(1.8)
<b>總計</b>	<b>44,382</b>	<b>35.2</b>	42,678	40.4	1,704	4.0

我們的整體毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣42.7百萬元增加約人民幣1.7百萬元或約4.0%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣44.4百萬元，而我們的毛利率則由截至2021年6月30日止六個月的約40.4%下降至截至2022年6月30日止六個月的約35.2%。

### 物業管理服務

我們物業管理服務的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣19.0百萬元增加約人民幣0.7百萬元或約3.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣19.6百萬元，而毛利率則由截至2021年6月30日止六個月的約34.5%下降至截至2022年6月30日止六個月的約29.3%。

- **住宅物業管理服務。**我們住宅物業管理服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約40.4%下降至截至2022年6月30日止六個月的約33.7%，主要由於(i)於截至2022年6月30日止六個月，因在管建築面積增加導致所產生的分包成本增加；及(ii)截至2022年6月30日止六個月，我們僱員的平均薪金增加。
- **非住宅物業管理服務。**我們非住宅物業管理服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約30.8%下降至截至2022年6月30日止六個月的約25.2%，主要由於(i)分包成本及僱員成本增加；及(ii)因進一步提高所提供非住宅物業管理服務的質量導致材料成本、項目維護成本及能源成本增加。



## 管理層討論及分析

### 增值服務

我們增值服務的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣23.7百萬元增加約人民幣1.1百萬元或約4.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣24.8百萬元，而毛利率則由截至2021年6月30日止六個月的約46.8%下降至截至2022年6月30日止六個月的約42.0%。

- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約50.6%下降至截至2022年6月30日止六個月的約44.4%，主要由於(i)截至2022年6月30日止六個月，我們僱員的平均薪金增加；及(ii)隨著我們美居服務業務的擴張，截至2022年6月30日止六個月本集團承接的若干新美居服務項目毛利率相對較低，這因而降低了上述期間非業主增值服務的整體毛利率。
- **業主增值服務。**我們業主增值服務的毛利率保持相對穩定，截至2021年6月30日止六個月錄得約32.6%，2022年同期約為31.5%。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及按公平值計入損益的金融資產的公平值收益。其他收入及收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣3.4百萬元增加約人民幣5.7百萬元或約167.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣9.1百萬元，主要歸因於匯兌差額收益由截至2021年6月30日止六個月的零增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣6.6百萬元及銀行利息收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1.8百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括勞務成本、業務招待開支、辦公開支、員工宿舍及辦公場所開支、推廣開支、交通費用、稅項開支、特別服務開支、折舊及攤銷、租賃開支以及其他。本集團行政開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣27.4百萬元減少約人民幣4.7百萬元或約17.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣22.7百萬元，主要是由於截至2022年6月30日止六個月所收取的上市開支減少。

### 其他開支

我們的其他開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣0.9百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣0.3百萬元，主要是由於於截至2021年12月31日止年度終止展廳租賃，本集團於截至2021年6月30日止六個月產生租賃開支，但於上述終止後於截至2022年6月30日止六個月並無產生租賃開支。

### 利息開支

我們於截至2021年及2022年6月30日止六個月產生的利息開支分別為約人民幣0.1百萬元及約人民幣0.01百萬元。

### 所得稅前利潤

報告期間本集團的所得稅前利潤由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣16.0百萬元增加約人民幣14.1百萬元或約88.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣30.1百萬元，主要是由於上述原因導致相關期間錄得的收益及所產生的開支發生變動。

### 所得稅開支

截至2021年及2022年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別約為人民幣3.3百萬元及約人民幣4.1百萬元。

### 報告期間利潤

由於上述所討論的變動，我們的期內純利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣12.6百萬元增加約105.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣26.0百萬元，而我們的期內純利率則由截至2021年6月30日止六個月的約12.0%增加至截至2022年6月30日止六個月的約20.6%。

### 物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備和租賃裝修，由2021年12月31日的人民幣144,000元增加至2022年6月30日的人民幣161,000元。

### 投資物業

投資物業包括位於中國的持作出售但並未出租的一項住宅物業及一項商業物業。投資物業由2021年12月31日的約人民幣1.3百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣1.2百萬元，主要歸因於截至2022年6月30日止六個月的折舊支出撥備。

### 使用權資產

使用權資產主要是指我們租來用於辦公用途的寫字樓。使用權資產由2021年12月31日的約人民幣0.2百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣0.4百萬元，乃歸因於已租賃寫字樓建築面積增加。

### 其他無形資產

我們於2022年6月30日確認其他無形資產約人民幣8.0百萬元，主要包括收購中能集團的客戶關係約人民幣7.6百萬元。



## 管理層討論及分析

### 商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽約人民幣9.2百萬元。

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於物業管理服務及若干增值服務。本集團的貿易應收款項由2021年12月31日的約人民幣89.7百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣118.6百萬元，主要是由於(i)向德商集團提供的非業主增值服務大幅增加；(ii)交付的建築面積增加導致向業主方收取的貿易應收款項增加；及(iii)我們的業務營運擴張使得承接的項目數量增加。

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括就履約及項目投標保證金支付的按金、向員工作出的墊款以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。本集團的預付款項、按金及其他應收款項由2021年12月31日的約人民幣11.5百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣18.2百萬元，主要是由於應收關聯方款項、向員工作出的墊款、應收住戶的物業管理成本及在途現金增加。

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於正常業務過程中從供應商處獲得的商品及服務的付款義務。貿易應付款項主要包括清潔費、材料費、維護費、分包費及建設費。本集團的貿易應付款項由2021年12月31日的約人民幣17.7百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣25.2百萬元，主要是由於將秩序維護及清潔服務(我們物業管理服務的一部分)分包予獨立秩序服務供應商，而非由我們的員工提供，以更好地控制我們的服務成本，由此導致報告期間應付分包費有所增加。

### 其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。其他應付款項及應計費用由2021年12月31日的約人民幣70.1百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣64.8百萬元，主要是由於截至2022年6月30日止六個月結算應付上市開支所致。

### 合約負債

本集團的合約負債來自本集團已收客戶的物業管理服務預付款項，而本集團尚未提供相關服務。於2021年12月31日及2022年6月30日，本集團的合約負債分別維持穩定於約人民幣25.2百萬元及約人民幣25.8百萬元。

### 應付稅項

本集團的應付稅項主要包括應付中國企業所得稅。我們的應付稅項由2021年12月31日的約人民幣9.5百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣6.5百萬元，主要是由於報告期間支付稅項。

### 租賃負債

本集團的流動租賃負債由2021年12月31日的人民幣122,000元增加至2022年6月30日的人民幣360,000元。本集團於2021年12月31日及2022年6月30日錄得的非流動租賃負債為零。

### 流動資金及資本資源

我們的現金及銀行結餘由2021年12月31日的約人民幣251.1百萬元增加約人民幣3.4百萬元至2022年6月30日的約人民幣254.5百萬元，主要是由於提供物業管理服務及增值服務收取的服務費、自客戶收回尚未收回的物業管理費、銀行存款收取的利息及全球發售項下根據獨家全球協調人(代表包銷商)行使超額配股權發行發售股份收取的所得款項淨額所致，上述款項部分被我們業務運營產生的付款(例如材料成本)、上市開支付款及僱員薪酬付款及稅項開支所抵銷。我們的流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣230.9百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣270.1百萬元。我們的流動比率約為3.21倍(於2021年12月31日：約2.89倍)。於2022年6月30日，我們沒有任何借款。

### 質押資產

於2022年6月30日，本集團概無質押任何資產(於2021年12月31日：無)。

### 重大資產收購及出售

報告期間，本集團並無收購或出售任何重大資產。

### 所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

截至2022年6月30日止六個月，本集團無進行任何重大投資，且於截至本報告日期，本集團亦無其他重大投資或添置資本資產的計劃。

### 資本負債比率

於2022年6月30日的資產負債比率(租賃負債總和除以權益總額)約為0.12%(於2021年12月31日：約0.05%)。

### 或然負債

於2022年6月30日，本集團並無任何未償還的擔保或其他重大或然負債(於2021年12月31日：無)。



## 管理層討論及分析

### 庫務政策

我們和管理相關部門的過程以及開展業務、會計及存檔過程中始終遵守我們的庫務政策。我們致力於維護整體財務安全，並保持強勁的現金狀況及健康的債務狀況以及強大的還款能力。為保持穩健的財務狀況，我們建立了長期、中期及短期的資金管理制度。我們通過全面、合理、專業的考核機制及制定年度及月度資金計劃，建立了紀律嚴明的資金管理主體，有效管理市場風險。倘因戰略擴張等因素出現新的資金需求，將及時安排外部融資予以滿足。

### 外匯風險

本集團絕大部分業務在中國以人民幣進行。於2022年6月30日，以港元計值的銀行及現金結餘相等於約人民幣172.2百萬元，因此承受外匯風險。本集團目前並無對沖其外匯風險，但會持續監察外匯風險，且管理層會於對本集團造成重大影響時考慮對沖外匯風險。

### 僱員及福利政策

於2022年6月30日，本集團擁有約838名僱員（於2021年12月31日：約958名僱員）。截至2022年6月30日止六個月，本集團員工成本合計約為人民幣35.4百萬元（截至2021年6月30日止六個月：約人民幣32.0百萬元）。僱員薪酬乃根據僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢釐定。本集團定期檢討薪酬政策及計劃，並將作出必要調整以符合行業薪酬水平。本集團亦為僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

### 未來前景

我們的目標是成為中國西部地區(i)中高端住宅物業及(ii)街區及其他商業物業的領先物業服務提供商。展望未來，我們準備繼續內生增長及通過適當的收購實現增長。我們計劃有選擇地收購、投資或與優勢互補或具有目標經營規模和盈利能力的物業管理及商業物業運營服務提供商建立合營企業。我們相信，有關戰略投資及收購有助於我們(i)實現服務產品的多元化；(ii)擴大我們的地理分佈、市場份額及物業組合；及(iii)實現規模經濟。我們將主要考慮為中高端住宅物業以及街區及其他商業物業運營商提供物業管理服務，並參考他們的在管建築面積和財務表現對他們進行評估。

此外，我們將繼續依託我們廣泛的服務，高效的資源配置，創新的服務解決方案及多樣的增值服務，實現卓越的客戶滿意度。為此，我們擬繼續(i)優化我們客戶的住宅物業增值服務；及(ii)為物業開發商提供裝修服務，包括銷售案場裝修。我們相信這些舉措將豐富我們的客戶體驗，並增強他們對本公司的忠誠度。我們亦擬通過提供解決方案以滿足他們的業務需求及推廣工業產業園及寫字樓的增值服務，推廣非住宅物業的增值服務。

我們亦致力於通過部署信息技術改善客戶體驗和提高運營效率。

最後，我們將繼續投資我們的人力資本，以吸引及挽留各個層面的優秀員工。

### 報告期間後事項

除本報告其他地方詳述的事項外，本集團於報告期間後亦發生以下事項：

於2022年7月12日，(i)張強先生(「張先生」)不再擔任執行董事一職；及(ii)吳達先生(「吳先生」)不再擔任執行董事一職，惟將於本集團擔任其他職務。同日，柳軍先生及邵家楨先生已分別獲任命為執行董事，自2022年7月12日起生效。

於2022年7月12日，成都德商(本公司之間接全資附屬公司)與成都華商房屋開發有限公司(「成都華商」)訂立意向書，據此，成都德商可向成都華商租賃位於成都之樓宇之若干樓層。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年7月12日的公告。

於2022年7月27日，本公司因柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士行使彼等於首次公開發售前購股權計劃項下的首次公開發售前購股權而配發及發行合共3,465,600股股份。進一步詳情，請參閱本報告「企業管治及其他資料—首次公開發售前購股權計劃」一段。

除上文所披露者外，於本報告日期，於2022年6月30日後及直至本報告日期概無影響本公司或其任何附屬公司的重大事項。



## 企業管治及其他資料

### 遵守企業管治守則

董事會致力維持高水準的企業管治。董事會相信，高水準的企業管治乃為本集團提供框架以保障本公司股東權益、提升企業價值、制定其業務策略及政策以及提高透明度及問責性所必需。

本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載的原則。自本公司股份於2021年12月17日在聯交所主板上市起，本公司已採納上市規則附錄14所載企業管治守則的原則及守則條文，並於整個報告期間遵守適用守則條文，下文所述偏離守則條文第C.2.1條除外。

張志成先生在周尤波先生於2022年3月2日辭任本公司行政總裁後，於同日獲委任為本公司行政總裁。因此，張志成先生同時擔任董事會主席兼行政總裁，此舉偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條，即主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相信，張志成先生(其曾指導本集團在2021年12月完成首次公開發售)於房地產及物業管理行業的豐富經驗與知識，連同管理層的支持，將為本集團提供穩定貫徹的領導。因此，董事會認為在此情況下，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條屬恰當。

### 遵守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」)作為其董事及僱員進行證券交易的行為守則(「證券交易守則」)。

本公司已就截至2022年6月30日止六個月董事有否遵守標準守則所規定標準向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認，上述整個期間彼等已遵守標準守則及證券交易守則。

### 中期股息

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息。

### 董事及最高行政人員資料變更

於報告期間，周尤波先生辭任本公司行政總裁，自2022年3月2日起生效。於周先生辭任後，張志成先生於同日獲委任為本公司行政總裁。

於報告期間後，於2022年7月12日，張強先生及吳達先生各自提出辭去執行董事職務。於張先生及吳先生辭任後，柳軍先生及邵家楨先生獲委任為執行董事，分別自2022年7月12日起生效。

於本公司作出具體查詢並經董事及最高行政人員確認後，除上文所披露者外，概無其他根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露的任何董事及最高行政人員資料變動根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。



董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於本公司股份及相關股份的權益

於2022年6月30日，本公司董事及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第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄或根據標準守則已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／ 相關股份總數 <sup>(1)</sup>	佔本公司 於2022年 6月30日股權 概約百分比(%) <sup>(1)</sup>
鄒康先生	於受控法團的權益；與另一人士共同持有的權益 <sup>(2)及(3)</sup>	389,673,000 (L)	63.53%
張志成先生	於受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	22,500,000 (L)	3.66%
熊建秋女士	實益擁有人 <sup>(5)</sup>	1,765,000 (L)	0.28%
萬虹女士	實益擁有人 <sup>(6)</sup>	1,765,000 (L)	0.28%

附註：

- 於2022年6月30日，本公司合共已發行613,328,000股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據（「一致行動人士確認契據」），據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於2022年6月30日，各控股股東，即Sky Donna（由鄒康先生全資擁有）、鄒康先生、Pengna Holding（由鄒健女士全資擁有）及鄒健女士被視為於本公司的63.53%已發行股本中擁有權益。
- 鄒康先生擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Sky Donna Holding Limited（鄒康先生全資擁有的公司）持有的372,393,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒康先生被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒康先生為鄒健女士的一致行動人士，鄒康先生被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- 該等22,500,000股股份由Zhiyu Holding Limited持有，而Zhiyu Holding Limited的已發行股份由張志成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張志成先生將被當作於Zhiyu Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- 熊建秋女士於1,765,000股股份中擁有權益，該等股份於悉數行使授予彼之所有首次公開發售前購股權後而可能配發及發行予彼，惟須遵守首次公開發售前購股權的授出條款。於報告期間後，於2022年7月27日，熊建秋女士行使已歸屬於其的首次公開發售前購股權，因而529,500股股份已發行予熊建秋女士。
- 萬虹女士於1,765,000股股份中擁有權益，該等股份於悉數行使授予彼之所有首次公開發售前購股權後而可能配發及發行予彼，惟須遵守首次公開發售前購股權的授出條款。於報告期間後，於2022年7月27日，萬虹女士行使已歸屬於其的首次公開發售前購股權，因而529,500股股份已發行予萬虹女士。

## 企業管治及其他資料

### 於本公司相聯法團股份及相關股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	相聯法團	所持股份／ 相關股份總數 <sup>(附註)</sup>	佔相聯法團
				於2022年 6月30日權益 概約百分比(%)
鄒康先生	實益擁有人	Sky Donna Holding Limited	1 (L)	100%

附註：字母「L」代表該人士於相聯法團股份的好倉。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，概無本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須記入根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2022年6月30日，據本公司董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉：

### 於本公司股份及相關股份的權益

主要股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 <sup>(1)</sup>	佔本公司
			於2022年 6月30日股權 概約百分比(%) <sup>(1)</sup>
Sky Donna Holding Limited	實益擁有人；與另一人士共同持有的權益 <sup>(2) &amp; (3)</sup>	389,673,000 (L)	63.53%
鄒健女士	閣下所控制的法團權益；與另一人士共同持有的權益 <sup>(4)</sup>	389,673,000 (L)	63.53%
Pengna Holding Limited	實益擁有人；與另一人士共同持有的權益 <sup>(4)</sup>	389,673,000 (L)	63.53%

附註：

- (1) 於2022年6月30日，本公司合共已發行613,328,000股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據（「一致行動人士確認契據」），據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於2022年6月30日，各控股股東，即Sky Donna（由鄒康先生全資擁有）、鄒康先生、Pengna Holding（由鄒健女士全資擁有）及鄒健女士被視為於本公司的63.53%已發行股本中擁有權益。
- (3) Sky Donna Holding Limited（鄒康先生全資擁有的公司）擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Sky Donna Holding Limited持有的372,393,000股股份；及(ii)由於鄒康先生與鄒健女士訂立的一致行動人士確認契據，Sky Donna Holding Limited被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 鄒健女士擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Pengna Holding Limited（鄒健女士全資擁有的公司）持有的17,280,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒健女士被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒健女士為鄒康先生的一致行動人士，鄒健女士被視為於Sky Donna Holding Limited擁有權益的372,393,000股股份。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，本公司尚未接獲任何其他人士（本公司董事除外）通知，表示其於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

#### 董事收購股份或債權證的權利

除本中期報告另行披露者外，本公司或其任何附屬公司於有關期間任何時間概無訂立任何安排以使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲得利益，且概無董事或任何彼等的配偶或未滿18歲子女獲授任何認購本公司或任何其他法團的股權或債權證的權利或已經行使任何有關權利。

#### 首次公開發售前購股權計劃

本公司於2021年4月27日採納首次公開發售前購股權計劃。由於首次公開發售前購股權計劃將不涉及本公司於上市後授出可認購股份的購股權，故首次公開發售前購股權計劃的條款不受上市規則第十七章的條文規限。有關首次公開發售前購股權計劃條款的詳情，請參閱招股章程附錄五。

於2021年4月27日，本公司向五名參與人士（「承授人」）有條件授出可認購合共19,253,000股股份的首次公開發售前購股權。根據首次公開發售前購股權計劃不得再授出額外首次公開發售前購股權。於2022年3月2日，緊接周尤波先生（承授人之一）辭任行政總裁後，其獲授的首次公開發售前購股權（相等於7,701,000股相關股份）已全部失效。於本2022年6月30日，概無首次公開發售前購股權獲行使及合共11,552,000份首次公開發售前購股權（經剔除向周尤波先生授出的並已失效的7,701,000份首次公開發售前購股權後）仍未獲歸屬，約佔於2022年6月30日已發行股份總數的1.88%。

## 企業管治及其他資料

於報告期間內，根據首次公開發售前購股權計劃授出的首次公開發售前購股權變動詳情載列如下：

承授人	授出日期	於2022年 1月1日的 尚未行使首次 公開發售前 購股權數目		歸屬日期 (附註1)	行使期	行使價 (人民幣)	報告期間		於2022年 6月30日的 尚未行使 首次公開發 售前 購股權數目	
		(附註1)	(附註1)				報告期間 授出	報告期間 行使	報告期間 註銷/失效	購股權數目
周尤波先生(本公司行政 總裁)(附註2)	27/04/2021	2,310,300	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	-	-	2,310,300	無	
		2,310,300	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	-	-	2,310,300	無	
		1,540,200	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	-	-	1,540,200	無	
		770,100	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	-	-	770,100	無	
		770,100	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	-	-	770,100	無	
柳軍先生(執行董事) (附註3)	27/04/2021	1,203,300	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	-	-	-	1,203,300	
		1,203,300	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	-	-	-	1,203,300	
		802,200	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	-	-	-	802,200	
		401,100	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	-	-	-	401,100	
		401,100	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	-	-	-	401,100	
邵家楨先生(執行董事) (附註3)	27/04/2021	1,203,300	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	-	-	-	1,203,300	
		1,203,300	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	-	-	-	1,203,300	
		802,200	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	-	-	-	802,200	
		401,100	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	-	-	-	401,100	
		401,100	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	-	-	-	401,100	
熊建秋女士(本公司執行 董事兼財務總監) (附註3)	27/04/2021	529,500	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	-	-	-	529,500	
		529,500	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	-	-	-	529,500	
		353,000	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	-	-	-	353,000	
		176,500	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	-	-	-	176,500	
		176,500	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	-	-	-	176,500	
萬虹女士(本公司執行 董事兼聯席公司 秘書)(附註3)	27/04/2021	529,500	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	-	-	-	529,500	
		529,500	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	-	-	-	529,500	
		353,000	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	-	-	-	353,000	
		176,500	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	-	-	-	176,500	
		176,500	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	-	-	-	176,500	
總計		<u>19,253,000</u>					<u>7,701,000</u>	<u>11,552,000</u>		

附註：

- (1) 首次公開發售前購股權分五批向各承授人歸屬：(i)於上市日期或之後歸屬30%；(ii)於上市日期首週年日或之後歸屬30%；(iii)於上市日期第二個週年日或之後歸屬20%；(iv)於上市日期首週年日或之後歸屬10%；及(v)於上市日期首週年日或之後歸屬10%。然而，各承授人所能行使的首次公開發售前購股權的實際數目與承授人上一年的表現評估結果掛鉤，表現基於本公司採納的「公開發售前購股權計劃實施考核管理辦法」所載標準。
- (2) 周尤波先生已辭任本公司行政總裁，自2022年3月2日起生效。根據首次公開發售前購股權計劃的條款，所有未行使首次公開發售前購股權（相等於7,701,000股相關股份）於彼辭任後失效。
- (3) 於2022年7月27日，柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士行使彼等於首次公開發售前購股權計劃項下首次公開發售前購股權後已分別獲發行1,203,300股股份、1,203,300股股份、529,500股股份及529,500股股份。

使用二項式模型（「模型」）計算的首次公開發售前購股權的價值因模型的預期未來業績輸入數據的多項假設的主觀性質及相關不確定性以及模型本身的若干固有限制使然而受若干基本限制所規限。首次公開發售前購股權的價值隨若干主觀假設的不同變量而變化。所使用變量出現任何變動均可能對首次公開發售前購股權的公平估計產生重大影響。

下表列示所用模型的輸入數據：

計量日	2021年4月30日
預期股息收益率	0.00
預期波幅(%)	50.47
預期年期	6年
無風險利率(%)	0.93
沒收比率(%)	0.00

#### 購買、出售或贖回上市證券

除本中期報告所披露外，截至2022年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司或綜合聯屬實體概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 上市所得款項淨額的用途

本公司股份於2021年12月17日以全球發售方式在聯交所主板上市，扣除專業費用、包銷佣金和其他相關上市開支後，籌集全球發售(包括超額配股權的部分行使)總所得款項淨額約176.2百萬港元(「所得款項淨額」)。如招股章程所述，所得款項淨額的擬定用途載列如下：

所得款項淨額的擬定用途	所得款項 淨額的分配 (百萬港元)	佔總所得款項 淨額百分比	截至2022年		於2022年	
			於2022年 1月1日的 未動用款項 (百萬港元)	6月30日 止六個月 已動用的 所得款項淨額 (百萬港元)	6月30日的 未動用所得 款項淨額結餘 (百萬港元)	動用未動用所得款項 淨額的擬定時間表
(i) 戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業 管理和商業運營業務	105.7	60%	105.7	—	105.7	於上市後約兩年內
(ii) 投資信息技術系統及支撐信息技術系統的 人力資源	35.2	20%	35.2	—	35.2	
• 升級及開發本集團內部信息技術系統						
o 財務運營中心升級	1.8	1%	1.8	—	1.8	2022年12月
o 物業管理系統升級，包括管理 繳費系統、運營系統、營銷 系統及資源管理系統	3.5	2%	3.5	—	3.5	2023年12月
o 雲基礎設施升級	3.5	2%	3.5	—	3.5	2023年12月
• 升級及開發業務運營系統						
o 物聯網系統升級，包括設施及 設備智能管理系統、智能泊車 系統及客戶管理系統	8.8	5%	8.8	—	8.8	2024年9月
o BI數字運營中心開發	10.2	5.8%	10.2	—	10.2	2023年9月
o 人工智能商業運營服務系統及 硬件開發	7.4	4.2%	7.4	—	7.4	2024年6月
(iii) 招募及培養人才(包括我們主要業務所需 的管理人員及專業人士)	17.6	10%	17.6	—	17.6	於上市後約兩年內
(iv) 營運資金及一般公司用途	17.6	10%	17.6	0.2	17.4	於上市後約兩年內
總計	176.1	100%	176.1	0.2	175.9	

本集團將遵照招股章程所載擬定目的動用首次公開發售所得款項淨額。



### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即嚴洪先生、陳滌先生及方利強先生。審核委員會主席為嚴洪先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團採納的會計原則及常規，並已討論內部控制及財務報告事宜，包括審閱截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。



# 獨立審閱報告

致德商產投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

吾等已審閱列載於第32至50頁的中期財務資料，此中期財務資料包括德商產投服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於2022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說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號擬備及列報該中期財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對該中期財務資料作出結論，並僅按照吾等協定的業務約定條款向閣下(作為整體)出具載有吾等意見的報告，且報告不可用作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

## 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

## 結論

按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期財務資料未有在各重大方面根據國際會計準則第34號擬備。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2022年8月29日



# 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	126,008	105,741
銷售成本		<u>(81,626)</u>	<u>(63,063)</u>
毛利		44,382	42,678
其他收入及收益	4	9,109	3,409
行政開支		(22,692)	(27,356)
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	6	(256)	(553)
其他應收款項減值虧損撥備淨額	6	(167)	(1,178)
其他開支		(257)	(912)
利息開支	5	<u>(12)</u>	<u>(100)</u>
除稅前利潤	6	30,107	15,988
所得稅開支	7	<u>(4,131)</u>	<u>(3,343)</u>
期內利潤		25,976	12,645
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
期內利潤及全面收益總額		<u>25,976</u>	<u>12,645</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		25,796	12,573
非控股權益		<u>180</u>	<u>72</u>
		<u>25,976</u>	<u>12,645</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	9	<u>人民幣4.21分</u>	<u>人民幣2.79分</u>
攤薄	9	<u>人民幣4.18分</u>	<u>人民幣2.78分</u>

# 中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	10	161	144
投資物業	10	1,234	1,330
使用權資產	10	355	155
商譽		9,179	9,179
其他無形資產	10	7,976	8,427
遞延稅項資產		1,260	674
非流動資產總值		20,165	19,909
<b>流動資產</b>			
存貨		940	741
貿易應收款項	11	118,644	89,686
預付款項、按金及其他應收款項	12	18,232	11,487
現金及現金等價物	13	254,482	251,063
流動資產總值		392,298	352,977
<b>流動負債</b>			
合約負債		25,343	24,622
貿易應付款項	14	25,177	17,743
其他應付款項及應計費用	15	64,802	70,130
租賃負債		360	122
應付稅項		6,516	9,458
流動負債總額		122,198	122,075
流動資產淨值		270,100	230,902
總資產減流動負債		290,265	250,811

續/...

# 中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日



	附註	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
合約負債		410	580
遞延稅項負債		931	988
非流動負債總額		1,341	1,568
<b>資產淨值</b>			
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行資本	16	389	381
儲備		287,887	248,625
非控股權益		288,276	249,006
總權益		648	237
		288,924	249,243

張志成  
董事

熊建秋  
董事

# 中期簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	已發行資本	股份溢價*	資本儲備*	法定		購股權儲備*	保留利潤*	總計	非控股	
				盈餘儲備*	儲備*				權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	381	126,269	23,322	12,633	9,325	77,076	249,006	237	249,243	
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	25,796	25,796	180	25,976	
發行股份(附註16)	8	12,084	—	—	—	—	12,092	—	12,092	
股份發行開支	—	(302)	—	—	—	—	(302)	—	(302)	
股本結算購股權安排	—	—	—	—	1,684	—	1,684	—	1,684	
沒收購股權時轉撥自購股權儲備	—	—	—	—	(3,728)	3,728	—	—	—	
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(69)	(69)	
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	300	300	
轉撥自保留利潤	—	—	—	2,070	—	(2,070)	—	—	—	
於2022年6月30日(未經審核)	389	138,051	23,322	14,703	7,281	104,530	288,276	648	288,924	
於2021年1月1日(經審核)	—	—	24,315	9,190	—	47,079	80,584	(15)	80,569	
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	12,573	12,573	72	12,645	
根據集團重組向一位股東配發股份	—	993	(993)	—	—	—	—	—	—	
股本結算購股權安排	—	—	—	—	2,705	—	2,705	—	2,705	
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	349	349	
轉撥自保留利潤	—	—	—	1,535	—	(1,535)	—	—	—	
於2021年6月30日(未經審核)	—	993	23,322	10,725	2,705	58,117	95,862	406	96,268	

\* 於2022年6月30日及2021年12月31日，該等儲備賬目分別包含綜合財務狀況表內的儲備人民幣287,887,000元及人民幣248,625,000元。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月



	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前利潤		<b>30,107</b>	15,988
就下列各項調整：			
物業及設備項目折舊	10	25	186
使用權資產折舊	10	355	539
投資物業折舊	10	96	49
其他無形資產攤銷	10	674	358
銀行利息收入	4	(2,099)	(1,769)
利息開支		12	100
與提前終止租賃相關的收益	4	—	(175)
貿易應收款項減值虧損撥備淨額		256	553
其他應收款項減值虧損撥備淨額		167	1,178
外匯收益淨額	4	(6,603)	—
股本結算購股權開支	6	1,684	2,705
出售一間附屬公司虧損		6	—
		<b>24,680</b>	19,712
存貨增加		(199)	(45)
貿易應收款項增加		(29,214)	(11,757)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(6,791)	(10,952)
貿易應付款項增加		7,626	2,893
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		(5,254)	3,875
合約負債增加		551	7,811
經營業務所得/(所用)現金		<b>(8,601)</b>	11,537
已收利息		1,900	1,114
已付所得稅		(7,716)	(7,971)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		<b>(14,417)</b>	4,680

續/...

## 中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動所得現金流量</b>		
購買物業及設備項目	(42)	(178)
添置其他無形資產	(223)	(1,018)
收購附屬公司	—	(7,040)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	—	130
出售一間附屬公司	(263)	—
投資活動所用現金流量淨額	<u>(528)</u>	<u>(8,106)</u>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
發行股份所得款項	12,092	—
股份發行開支	(302)	—
租賃負債的本金部分	(317)	(438)
租賃負債的利息部分	(12)	(100)
附屬公司非控股股東注資	300	349
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	<u>11,761</u>	<u>(189)</u>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(3,184)</b>	<b>(3,615)</b>
期初現金及現金等價物	251,063	109,502
匯率變動影響淨額	6,603	—
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b><u>254,482</u></b>	<b><u>105,887</u></b>



## 1. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月(「本期間」)的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表應包括的所有資料及披露事項，並應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

## 2. 會計政策變動

編製中期簡明綜合財務資料時所採納的會計政策，與編製本集團截至2021年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟就本期間財務資料首次採納的國際財務報告準則第3號(修訂本)、國際財務報告準則第16號(修訂本)、國際會計準則第16號(修訂本)、國際會計準則第37號(修訂本)及國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進除外。

本集團已評估採納該等修訂本及年度改進的影響，並認為該等修訂本及年度改進對本集團的財務狀況及表現並無任何重大財務影響。

## 3. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務及增值服務。就資源分配及表現評估而言，向本集團主要經營決策者匯報之資料，側重於本集團之整體經營業績，因為本集團之資源已整合且並無可獲得的分散經營分部資料。因此，並無呈列經營分部資料。

### 地區資料

於本期間，本集團於同一地理位置經營，因其所有收益均在中華人民共和國(「中國」)產生，而其所有長期資產/資本支出均位於中國/在中國產生。因此，概無呈列其他地區資料。

### 有關一名主要客戶的資料

於本期間，與客戶的合約收益約人民幣40,935,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣39,163,000元)乃來自向本公司最終控股股東擁有控制權或共同控制權，並有重大影響力的公司(統稱為「同系實體」)及於本期間及截至2021年6月30日止六個月對本集團的總收益貢獻10%或以上的同系實體提供之服務。

## 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

### 4. 收益、其他收入及收益

#### 收益

與客戶的合約收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>服務類型</b>		
住宅物業管理服務	32,149	21,201
非住宅物業管理服務	34,879	33,849
	<u>67,028</u>	<u>55,050</u>
向下列各方提供增值服務：		
非業主	47,952	39,838
業主	11,028	10,853
	<u>58,980</u>	<u>50,691</u>
與客戶的合約收益總額	<u>126,008</u>	<u>105,741</u>

#### 與客戶的合約收益的分類收益資料

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收益確認時間</b>		
隨時間轉移服務	112,010	92,753
於某一時點轉移服務	13,998	12,988
與客戶的合約收益總額	<u>126,008</u>	<u>105,741</u>





4. 收益、其他收入及收益(續)

其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
政府補助	73	80
其他增值稅進項抵扣	121	441
銀行利息收入	2,099	1,769
其他	213	944
	<u>2,506</u>	<u>3,234</u>
<b>收益</b>		
與提早終止租賃有關的收益	—	175
外匯收益淨額	6,603	—
	<u>6,603</u>	<u>175</u>
	<u>9,109</u>	<u>3,409</u>

5. 利息開支

本集團的利息開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息	12	100

## 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

### 6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤於扣除／(計入)下列各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務的成本	81,626	63,063
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	256	553
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額	167	1,178
股本結算購股權開支	1,684	2,705
上市開支	—	7,317
核數師薪酬	500	—
外匯收益淨額	(6,603)	—

### 7. 所得稅

本集團於本期間及截至2021年6月30日止六個月企業所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國內地		
期內支出	5,072	3,739
過往期間超額撥備	(298)	(179)
遞延稅項	(643)	(217)
期間稅項支出總額	4,131	3,343

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此毋須就於開曼群島開展的業務繳納所得稅。

由於本集團於本期間及截至2021年6月30日止六個月並無自香港產生或於香港賺得的應評課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

除下述若干附屬公司外，本集團的中國附屬公司本期間及截至2021年6月30日止六個月的應課稅利潤已按25%的法定稅率計提中國企業所得稅撥備。

## 7. 所得稅(續)

根據關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知，本集團的若干位於四川省且從事鼓勵類業務(物業服務管理)的附屬公司享受15%的優惠企業所得稅稅率。根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅發[2020]第23號)，稅務優惠待遇延長至2030年12月31日。

此外，於本期間及截至2021年6月30日止六個月，若干位於中國的附屬公司符合小型微利企業的資格，因此享有20%的優惠所得稅稅率。

## 8. 股息

於2022年8月29日舉行的董事會會議上，董事會不建議派付任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按母公司擁有人應佔本期間利潤除以普通股加權平均數計算。每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔本期間利潤除以將所有攤薄潛在普通股轉換為普通股而將予發行的普通股加權平均數計算。該等利潤及股份數據於下表呈列：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>25,796</u>	<u>12,573</u>
	股份數目	
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利而發行在外的普通股加權平均數	<u>613,031,822</u>	450,000,000
攤薄的影響		
— 購股權	<u>3,758,829</u>	<u>1,513,211</u>
計算每股攤薄盈利而發行在外的普通股加權平均數	<u>616,790,651</u>	<u>451,513,211</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

### 10. 物業及設備、投資物業、使用權資產及其他無形資產

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他無形資產 人民幣千元
於2022年1月1日的賬面值(經審核)	144	1,330	155	8,427
添置	42	—	555	223
期內折舊/攤銷撥備	(25)	(96)	(355)	(674)
於2022年6月30日的賬面值(未經審核)	<b>161</b>	<b>1,234</b>	<b>355</b>	<b>7,976</b>

### 11. 貿易應收款項

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收以下各方貿易應收款項：		
關聯方(附註17(b))	80,413	64,252
第三方	42,097	29,043
減值	(3,866)	(3,609)
	<b>118,644</b>	<b>89,686</b>

於各報告期末，根據繳款通知發出日期及扣除貿易應收款項減值撥備後貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	113,025	85,484
1至2年	4,738	3,809
2至3年	838	303
3年以上	43	90
	<b>118,644</b>	<b>89,686</b>

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項		1,036	—
按金	(a)	3,886	3,079
向員工作出的墊款		1,549	340
應收住戶的物業管理成本		2,659	1,553
代表住戶作出的付款	(b)	1,637	1,120
在途現金		2,458	1,116
其他應收款項		2,799	2,923
應收利息		199	—
預付開支		4,289	3,469
		<u>20,512</u>	<u>13,600</u>
減值撥備		<u>(2,280)</u>	<u>(2,113)</u>
		<u>18,232</u>	<u>11,487</u>

附註：

(a) 該款項主要指就履約及項目投標保證金支付的可退還按金。

(b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。

13. 現金及現金等價物

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	<u>254,482</u>	<u>251,063</u>

於2022年6月30日，除以港元計值的現金及銀行結餘計人民幣172,162,000元(2021年12月31日：人民幣131,876,000元)以外，其餘現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣為非自由兌換貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

## 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

### 14. 貿易應付款項

於各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	17,447	14,775
3至12個月	6,093	1,646
1年以上	1,637	1,322
	<u>25,177</u>	<u>17,743</u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

### 15. 其他應付款項及應計費用

	附註	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯方款項		5,017	2,561
代收社區住戶的款項	(a)	12,982	12,941
應付工資及社會保險		27,518	26,767
已收按金		6,362	5,952
其他應付稅項		5,003	6,038
其他應付款項及應計開支		<u>7,920</u>	<u>15,871</u>
		<u>64,802</u>	<u>70,130</u>

附註：

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

16. 股本

	2022年6月30日	2021年12月31日
<b>普通股數目</b>		
法定每股面值0.0001美元的普通股	2,000,000,000	2,000,000,000
已發行及繳足的每股面值0.0001美元的普通股	<u>613,328,000</u>	<u>600,000,000</u>
	<u>613,328,000</u>	<u>600,000,000</u>
	2022年6月30日 人民幣元	2021年12月31日 人民幣元
<b>金額</b>		
已發行及繳足的每股面值0.0001美元的普通股	<u>389,939</u>	<u>381,939</u>
相當於約(人民幣千元)	<u>389</u>	<u>381</u>

本期間本集團的已發行股本變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 人民幣
於2022年1月1日		600,000,000	381,939
行使超額配股權	(a)	13,328,000	8,000
於2022年6月30日		<u>613,328,000</u>	<u>389,939</u>

附註：

- (a) 於2022年1月6日，本公司因超額配股權獲行使而按每股1.11港元的認購價進一步發行13,328,000股每股面值0.0001美元的普通股，錄得股份溢價約人民幣12,084,000元，相當於扣除股份發行成本前本公司普通股認購價與面值之間的差額。

## 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

### 17. 關聯方交易及結餘

#### (a) 與關聯方的交易

除本財務資料中其他部分詳述的交易外，本集團亦與本集團同系實體進行了以下交易：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
提供物業管理服務及增值服務	40,935	39,163
寫字樓租賃付款	363	—

該等交易乃根據有關各方共同商定的條款及條件進行。

#### (b) 與關聯方的結餘

除本財務資料中其他部分詳述的結餘外，於報告期末，本集團與關聯方有以下結餘：

##### 應收關聯方款項

	2022年6月30日	2021年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
同系實體		
— 貿易性質	80,413	64,252
— 非貿易性質	1,036	—
	<u>81,449</u>	<u>64,252</u>

應收同系實體的貿易款項乃就提供物業管理服務及物業開發商有關服務而應收的未償還結餘。

於2022年6月30日，應收同系實體的非貿易款項為無抵押、免息且無固定還款期。



17. 關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關聯方的結餘(續)

應付關聯方款項

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
同系實體		
— 非貿易性質	<u>5,017</u>	<u>2,561</u>

應付同系實體的非貿易款項為無抵押、免息且無固定還款期。

應付一名關聯方租賃負債

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一間同系實體	<u>360</u>	<u>122</u>

(c) 本集團主要管理人員的薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	2,898	2,508
股本結算購股權開支	1,684	1,403
退休金計劃供款	<u>293</u>	<u>241</u>
支付予主要管理人員的總薪酬	<u>4,875</u>	<u>4,152</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

### 18. 購股權計劃

#### (a) 購股權變動

於本期間內，根據首次公開發售前購股權計劃尚未行使的購股權如下：

	加權平均行使價 (港元)	購股權數目
於2022年1月1日	0.42	19,253,000
本期間沒收	0.42	(7,701,000)
於2022年6月30日	0.42	11,552,000

根據首次公開發售前購股權計劃所載的提前終止條文，並視乎合資格人士是否達到若干業績目標，已授出的購股權將於2021年12月17日（「上市日期」）及其後自上市日期起的每個週年日，分別按30%（「第一批」）、30%（「第二批」）、20%（「第三批」）、10%（「第四批」）及10%（「第五批」）的比率歸屬。

#### (b) 尚未行使購股權

下表披露於2022年6月30日尚未行使的購股權詳情：

	購股權數目	每股 行使價 (港元)	每股 公平值 (港元)	行使期
第一批	3,465,600	0.42	1.13	2021年4月27日至2027年4月27日
第二批	3,465,600	0.42	1.15	2021年4月27日至2027年4月27日
第三批	2,310,400	0.42	1.17	2021年4月27日至2027年4月27日
第四批	1,155,200	0.42	1.18	2021年4月27日至2027年4月27日
第五批	1,155,200	0.42	1.19	2021年4月27日至2027年4月27日
總計	11,552,000			

19. 金融工具公平值及公平值層級

於各報告期末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>		
現金及現金等價物	254,482	251,063
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	13,943	8,018
貿易應收款項	<u>118,644</u>	<u>89,686</u>
	<u><b>387,069</b></u>	<u><b>348,767</b></u>

金融負債

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>		
貿易應付款項	25,177	17,743
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	<u>32,281</u>	<u>37,325</u>
	<u><b>57,458</b></u>	<u><b>55,068</b></u>

管理層評估認為現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產、貿易應付款項及計入其他應付款項的金融負債與其賬面值相近，主要原因為該等工具到期期限較短。

20. 批准中期簡明財務資料

本中期簡明財務資料已於2022年8月29日獲董事會批准並授權刊發。