

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



New Hope Service Holdings Limited

新希望服務控股有限公司

(於開曼群島成立的有限公司)

(股份代碼：3658)

截至2022年12月31日止年度的年度業績公告

年度業績摘要

截至2022年12月31日止年度，本集團業績如下：

1. 本集團收入達人民幣1,139.0百萬元，較2021年同期收入人民幣925.0百萬元增加23.1%。
2. 本集團業務分佈收入如下：
 - 1) 物業管理服務實現收入人民幣488.3百萬元，佔總收入42.9%，較2021年同期收入人民幣317.3百萬元增加53.9%；
 - 2) 生活服務實現收入人民幣303.3百萬元，佔總收入26.6%，較2021年同期收入人民幣253.5百萬元增加19.6%。
 - 3) 商業運營服務實現收入人民幣118.1百萬元，佔總收入10.4%，較2021年同期收入人民幣120.4百萬元減少1.9%；
 - 4) 非業主增值服務實現收入人民幣229.3百萬元，佔總收入20.1%，較2021年同期收入人民幣233.8百萬元減少1.9%；
3. 毛利為人民幣431.1百萬元，較2021年同期毛利人民幣376.7百萬元增加14.5%。

4. 本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣203.0百萬元，較2021年同期溢利人民幣186.6百萬元（不包含一次性上市開支）增加8.8%。
5. 截至2022年12月31日止年度，本集團經營活動產生的現金流淨額約為人民幣178.8百萬元，而2021年同期經營活動產生的現金流淨額則約為人民幣236.2百萬元。
6. 於2022年12月31日止年度，本集團簽約項目數量為235個，簽約樓面面積為36.1百萬平方米，較2021年同期增長約37.0%；本集團在管項目數量為191個，在管樓面面積約為28.8百萬平方米，較2021年同期增長約77.8%。
7. 董事會建議宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.12元（截至2021年12月31日止年度：每股人民幣0.071元）。

新希望服務控股有限公司（「本公司」或「新希望服務」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「我們」或「本集團」）截至2022年12月31日止年度（「報告期」）的經審核綜合業績，連同2021年同期比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表
截至2022年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	1,138,889	924,970
銷售成本		<u>(707,755)</u>	<u>(548,280)</u>
毛利		431,134	376,690
其他(開支)／收入淨額	4	(7,148)	1,265
銷售開支		(3,571)	(3,862)
行政開支		(158,442)	(172,505)
金融資產預期信貸虧損		<u>(15,071)</u>	<u>(3,194)</u>
經營溢利		<u>246,902</u>	<u>198,394</u>
財務開支		(4,941)	(4,831)
財務收入		<u>24,446</u>	<u>8,850</u>
財務收入淨額	5(a)	<u>19,505</u>	<u>4,019</u>
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>13</u>	<u>(201)</u>
除稅前溢利		266,420	202,212
所得稅	6(a)	<u>(44,141)</u>	<u>(36,333)</u>
年內溢利		<u>222,279</u>	<u>165,879</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		203,033	165,894
非控股權益		<u>19,246</u>	<u>(15)</u>
年內溢利		<u>222,279</u>	<u>165,879</u>

綜合損益及其他全面收入表 (續)

截至2022年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內溢利		<u>222,279</u>	<u>165,879</u>
年內其他全面收入：			
其後可能會重新分類至損益的項目：			
換算海外附屬公司而產生的匯兌差額		<u>-</u>	<u>(23)</u>
年內其他全面收入，除稅後		<u>-</u>	<u>(23)</u>
年內全面收入總額		<u>222,279</u>	<u>165,856</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		203,033	165,871
非控股權益		<u>19,246</u>	<u>(15)</u>
年內全面收入總額		<u>222,279</u>	<u>165,856</u>
每股盈利			
基本及攤薄 (人民幣元)	7	<u>0.25</u>	<u>0.23</u>

綜合財務狀況表
於2022年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		104,609	96,668
商譽	8	133,415	—
物業、廠房及設備		13,962	13,619
無形資產	9	115,330	24,838
於聯營公司的權益		2,148	1,441
指定按公平值計入其他全面收入 (按公平值計入其他全面收入) 的權益證券		30	30
遞延稅項資產		6,742	2,779
		<u>376,236</u>	<u>139,375</u>
流動資產			
存貨		363	267
預付款項、按金及其他應收款項		78,827	56,510
貿易應收款項	10	324,759	189,285
現金及現金等價物		1,039,740	1,105,530
		<u>1,443,689</u>	<u>1,351,592</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	161,864	71,787
其他應付款項及應計費用		223,675	186,603
合約負債		158,298	195,772
應付關聯公司款項		4,135	6,126
即期稅項		16,124	—
租賃負債		4,903	8,472
		<u>568,999</u>	<u>468,760</u>
流動資產淨值		<u>874,690</u>	<u>882,832</u>
總資產減流動負債		<u>1,250,926</u>	<u>1,022,207</u>
非流動負債			
租賃負債		60,807	60,356
遞延稅項負債		16,286	7,492
		<u>77,093</u>	<u>67,848</u>
資產淨值		<u>1,173,833</u>	<u>954,359</u>

綜合財務狀況表 (續)

於2022年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
資本及儲備			
股本	12	6,741	6,741
儲備		<u>1,091,406</u>	<u>946,108</u>
本公司權益股東應佔權益總額		1,098,147	952,849
非控股權益		<u>75,686</u>	<u>1,510</u>
權益總額		<u>1,173,833</u>	<u>954,359</u>

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

1 公司資料

本公司於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島法律第二十二章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。本公司股份於2021年5月25日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團的直接母公司為Golden Rose Developments Limited，一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。本集團的最終控制方為劉永好先生及劉暢女士(統稱「最終擁有人」)。

2 重大會計政策

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(該統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的適用披露條文。

國際會計準則理事會已頒佈若干經修訂的國際財務報告準則，該等準則於本集團的本會計期間首次生效或可供提早採納。首次應用該等經修訂國際財務報告準則所引致本集團的本會計期間的任何會計政策變動已於此等財務報表內反映，有關資料載於附註2(c)。

(b) 財務報表的編製基準

截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及本集團於聯營公司的權益。

編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債按公平值列賬(說明見下文所載會計政策)：

- 投資物業包括持作投資物業的租賃樓宇的權益，而本集團為該物業權益的登記擁有人
- 股本證券投資

編製符合國際財務報告準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

(c) 會計政策變動

本集團已於本會計期間應用下列國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則修訂本：

- 國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
- 國際會計準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約－履行合約之成本

該等變動並未對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響。本集團未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。

(i) 收入分列

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	892,197	695,285
— 某一時間點	225,345	207,359
其他來源收入		
— 投資物業租金收入	21,347	22,326
總計	<u>1,138,889</u>	<u>924,970</u>

截至2022年12月31日止年度，本集團的客戶群多元化，其中一名客戶交易金額約人民幣188,580,000元(2021年：一名客戶交易金額約189,488,000元)，佔本集團收入的10%以上。

(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務、非業主增值服務及商業運營服務而言，本集團可於按月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

就生活服務而言，於各報告期末並無重大的未履約責任。

(b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。本集團以符合就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員進行內部報告的方式呈列分部資料。分部業績指各分部賺取的利潤，惟並無分配中央行政成本。主要經營決策者（「主要經營決策者」）認為，本集團有四個經營及可呈報分部（乃基於內部組織及呈報結構劃分），乃本集團組織的基準。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 物業管理服務：此分部為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。
- 生活服務：此分部提供社區生活服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位、租戶招攬服務以及商業運營服務及商務物業租賃。
- 非業主增值服務：此分部提供非業主增值服務，包括初步規劃、設計諮詢及交付前服務以及案場管理。

收入及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。中央行政開支或一個分部向另一個分部提供的協助（包括分享資產及技術專長）並無按各自經營分部計量。

呈報分部溢利所用的計量方式為毛利。

並無呈列分部資產及分部負債的分析，因為該等資料並非定期提供予主要經營決策者以供審閱。

下表為按經營及可呈報分部呈列的本集團收入及業績分析：

	物業 管理服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度					
分部收入	<u>488,277</u>	<u>303,284</u>	<u>118,058</u>	<u>229,270</u>	<u>1,138,889</u>
分部毛利	<u>142,390</u>	<u>116,319</u>	<u>74,879</u>	<u>97,546</u>	<u>431,134</u>
未分配企業開支					<u>(164,714)</u>
除稅前溢利					<u><u>266,420</u></u>
	物業 管理服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度					
分部收入	<u>317,255</u>	<u>253,546</u>	<u>120,378</u>	<u>233,791</u>	<u>924,970</u>
分部毛利	<u>95,647</u>	<u>106,170</u>	<u>75,086</u>	<u>99,787</u>	<u>376,690</u>
未分配企業開支					<u>(174,478)</u>
除稅前溢利					<u><u>202,212</u></u>

4 其他(開支)／收入淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助(附註)	2,260	5,602
投資物業估值虧損	(17,659)	(9,261)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(227)	(724)
其他	<u>8,478</u>	<u>5,648</u>
總計	<u><u>(7,148)</u></u>	<u><u>1,265</u></u>

附註：政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附帶任何未達成條件或未來責任。

5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經(計入)/扣除下列各項後計算：

(a) 財務收入淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他金融機構現金利息收入	24,446	8,844
來自一名關聯方的利息收入	-	6
租賃負債利息	(3,352)	(3,387)
其他	(1,589)	(1,444)
總計	19,505	4,019

(b) 員工成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	388,820	321,520
界定供款退休計劃供款	22,798	17,847
總計	411,618	339,367

(c) 其他項目

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無形資產攤銷(附註9)	8,862	2,799
物業、廠房及設備折舊費用	10,943	9,961
金融資產預期信貸虧損		
– 貿易應收款項(附註10)	13,760	2,824
– 預付款項、按金及其他應收款項	1,941	370
核數師酬金	2,950	2,500
上市開支	-	24,317
短期租賃有關開支	2,788	2,266

6 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項指：

	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 年內撥備	49,573	26,762
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(4,763)	4,440
與本集團一間附屬公司將予分派保留溢利有關的預扣稅	(669)	5,131
	<u>44,141</u>	<u>36,333</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>266,420</u>	<u>202,212</u>
除稅前溢利的名義稅項，按於有關司法權區溢利的 適用稅率計算 (附註(i))	66,605	55,684
中國優惠稅的影響 (附註(ii)及(iii))	(23,593)	(20,690)
不可扣稅開支的影響	595	380
動用先前未確認稅項虧損的影響	(581)	(317)
未獲確認稅項虧損的影響	448	1,307
其他	667	(31)
實際稅項開支	<u>44,141</u>	<u>36,333</u>

附註：

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的稅務法規及規則，本集團無須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

由於本集團於2022年(2021年：無)概無產生須繳納香港利得稅的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。

中國即期所得稅根據中國相關所得稅規則及法規所釐定的應課稅溢利25%的法定稅率計提撥備。

- (ii) 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》(財稅[2011]58號)、《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(公告[2012]12號)及《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅[2020]23號)，本集團若干附屬公司為在特定西部地區從事國家鼓勵行業的企業，於2030年12月31日前按15%的優惠所得稅稅率繳稅。
- (iii) 若干附屬公司已獲認可為小型微利企業(「小型微利企業」)。合資格附屬公司於若干年內按2.5%或5%的優惠所得稅稅率繳稅。

7 每股盈利

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	203,033	165,894
	2022年 千股	2021年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	814,126	726,373

截至2021年12月31日止年度726,373,000股普通股的加權平均數包括200,000,000股普通股及緊隨完成首次公開發售及超額配股權後發行的14,126,000股普通股，以及600,000,000股普通股(即附註12所詳述之緊隨2021年5月資本化發行完成後發行的股份數目，被視為已於截至2021年12月31日止年度發行)的加權平均數。

由於本集團於2022年及2021年並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8 商譽

於有關年度，商譽的變動如下：

	總計 人民幣千元
成本：	
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日 收購附屬公司而產生(附註13)	— 133,415
於2022年12月31日	133,415
累計減值虧損：	
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年12月31日	—
賬面值：	
於2022年12月31日	133,415
於2021年12月31日	—

截至2022年12月31日止年度，本集團收購了一家物業管理公司成都明宇環球商業管理有限公司（「成都明宇」）。於收購日期，成都明宇的可辨別資產淨值總額約為人民幣102,055,000元。代價及於成都明宇的非控股權益金額超出所收購可辨別資產淨值公平值的部分約為人民幣133,415,000元，已確認為商譽。

現金產生單位（包含商譽）減值

就商譽減值測試而言，將商譽分配至一組現金產生單位（即在每宗收購中收入的附屬公司，主要於物業服務領域）。該等現金產生單位組代表本集團就內部管理目的監察商譽之最低層次。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於物業服務之附屬公司	<u>133,415</u>	<u>—</u>
	<u><u>133,415</u></u>	<u><u>—</u></u>

現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算得出。該計算採用根據管理層批准之五年期財務預算之估計現金流量。超過五年期的現金流量乃使用估計加權平均增長率5%推算，其與行業報告中的預測一致。所用增長率並無超過現金產生單位經營所在業務的長期平均增長率。現金流量以貼現率13.69%貼現。所用貼現率為稅前，並反映相關分部之有關特定風險。

根據上述評估結果，本集團確定，截至2022年12月31日，商譽不存在減值。

9 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2021年1月1日	8,330	–	8,330
購入	<u>21,838</u>	<u>–</u>	<u>21,838</u>
於2021年12月31日	30,168	–	30,168
收購附屬公司產生	–	63,700	63,700
購入	<u>35,654</u>	<u>–</u>	<u>35,654</u>
於2022年12月31日	<u>65,822</u>	<u>63,700</u>	<u>129,522</u>
累計攤銷：			
於2021年1月1日	(2,531)	–	(2,531)
年內支出	<u>(2,799)</u>	<u>–</u>	<u>(2,799)</u>
於2021年12月31日	(5,330)	–	(5,330)
年內支出	<u>(4,084)</u>	<u>(4,778)</u>	<u>(8,862)</u>
於2022年12月31日	<u>(9,414)</u>	<u>(4,778)</u>	<u>(14,192)</u>
賬面淨值：			
於2022年12月31日	<u><u>56,408</u></u>	<u><u>58,922</u></u>	<u><u>115,330</u></u>
於2021年12月31日	<u><u>24,838</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>24,838</u></u>

計入綜合損益及其他全面收入表中「行政開支」的年內攤銷支出為人民幣8,650,000元（2021年：人民幣1,819,000元）及計入「銷售成本」的年內攤銷支出為人民幣212,000元（2021年：人民幣980,000元）。

10 貿易應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項	106,678	49,833
應收外來客戶貿易款項	236,460	144,071
減：貿易應收款項撥備	(18,379)	(4,619)
	<u>324,759</u>	<u>189,285</u>

(a) 賬齡分析

截至報告期末，根據收入確認日期及貿易應收款項減值撥備淨額對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	304,323	183,241
1至2年	18,899	4,342
2至3年	1,482	1,321
3至4年	55	381
	<u>324,759</u>	<u>189,285</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

(b) 貿易應收款項減值

於年內，貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	4,619	1,795
已確認預期信貸虧損	13,760	2,824
	<u>18,379</u>	<u>4,619</u>

11 貿易應付款項

截至報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	137,450	66,183
1至2年	22,532	4,714
2至3年	1,466	102
3年以上	416	788
	<u>161,864</u>	<u>71,787</u>

12 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 股息

(i) 於本年度應付本公司權益股東之股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於報告期末後建議派付末期股息每股普通股 人民幣0.12分(2021年：人民幣0.071分)	<u>97,695</u>	<u>58,058</u>

於報告期末後待股東批准之建議末期股息並無於報告期末確認為負債。

(ii) 於2022年，已向本公司權益股東宣派及派付股息人民幣58,058,000元。

(b) 股本

法定股本

於2020年11月5日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

已發行股本

普通股，已發行及繳足

	股份數目	人民幣元
於2021年1月1日	100	1
發行股份	9,900	83
資本化發行	599,990,000	4,967,557
首次公開發售時發行普通股	200,000,000	1,655,880
部分行使超額配股權	14,126,000	117,455
於2021年12月31日，2022年1月1日及2022年12月31日	<u>814,126,000</u>	<u>6,740,976</u>

13 業務合併

於2022年4月，本集團自第三方收購了成都明宇51%的股權，並取得成都明宇的控制權。成都明宇從事提供物業管理服務。業務合併為本集團於中國擴展物業管理運營市場份額的戰略之一。

以下概述於收購日期所收購資產及所承擔負債的已確認金額：

	附註	公平值 人民幣千元
投資物業		25,600
物業及設備		858
無形資產	(i)	63,835
於聯營公司的權益		805
遞延稅項資產		414
存貨		276
預付款項、按金及其他應收款項		13,767
貿易應收款項		44,417
現金及現金等價物		11,833
貿易應付款項		(9,663)
其他應付款項及應計費用		(25,978)
合同負債		(8,953)
即期稅項		(2,765)
租賃負債		(564)
遞延稅項負債		<u>(11,827)</u>
已收購可辨別資產淨值總額		102,055
非控股權益	(ii)	<u>(55,330)</u>
已收購可辨別資產淨值的公平值，扣除非控股權益		46,725
商譽		<u>133,415</u>
代價總額		<u><u>180,140</u></u>

附註：

- (i) 本集團確認收購事項後的無形資產，即已識別客戶關係約人民幣63,700,000元（附註9）。
- (ii) 本集團按非控股權益佔已收購實體可辨別資產淨值的比例確認於已收購實體的非控股權益。

自收購事項產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
現金代價部分結清	162,126
減：已收購附屬公司現金	<u>11,833</u>
	<u><u>150,293</u></u>

本集團就收購事項產生交易成本人民幣814,000元。該等交易成本已支銷並計入綜合損益及其他全面收入表中的行政開支。

截至2022年12月31日止年度的溢利包括成都明宇業務合併應佔純利人民幣38,992,000元。截至2022年12月31日止年度，計入本集團收入的成都明宇收入為人民幣117,499,000元。倘業務合併於2022年1月1日發生，管理層估計合併收入將為人民幣1,171,740,000元，年內合併溢利將為人民幣227,952,000元。於釐定該等金額時，管理層已假設，倘業務合併已於2022年1月1日進行，於業務合併日期產生之暫時釐定之公平值調整將會相同。

14 重大關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

本集團於一般業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方性質	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供物業管理服務及其他服務		
— 最終擁有人控制的公司	220,319	192,759
— 最終擁有人控制的公司的聯營公司	71,381	93,962
購買商品、獲取服務及成本分攤		
— 最終擁有人控制的公司	11,397	5,334
購買物業		
— 最終擁有人控制的公司	—	12,189
利息收入		
— 最終擁有人控制的公司	—	6

(b) 與關聯方的結餘

綜合財務狀況表中上述交易產生的尚未結算結餘如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 最終擁有人控制的公司	106,678	49,833
貿易應付款項		
— 最終擁有人控制的公司	5,425	1,436
合同負債		
— 最終擁有人控制的公司	12,619	36,666
應付關聯公司款項		
— 最終擁有人控制的公司	4,135	6,126

於2022年12月31日，應付關聯方款項均為貿易性質、無抵押及免息。

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

作為一家重視可持續發展的企業，新希望服務憑藉持續提升的服務體系進一步提升服務品質，用不斷提升的客戶口碑在競爭愈加激烈的物管行業穩健發展。截至2022年12月31日，公司榮獲億翰智庫•嘉和家業頒佈「2022年中國物企超級服務力」和「2022中國物業企業綜合實力」稱號，分別位列第20名（較去年提升14名）和25名（較去年提升9名），同時亦榮獲中國指數研究院頒佈的「2022中國物業服務百強企業」TOP30，於觀點指數研究院頒發的「2022物業服務上市企業卓越財務表現」中位列第15名。

回顧2022年，在疫情頻發、俄烏衝突、房地產下行週期等內外部超預期事件的衝擊下，需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力與日俱增，中國經濟維持韌性，殊為不易，成之惟艱。面對強預期與弱現實的碰撞，新希望服務背靠新希望集團有限公司及其附屬公司（「**新希望集團**」）的強大支持，持續聚焦優勢區域、突出服務品質、多舉措穩紮穩打，實現了核心業績的高質量增長。報告期內，本集團錄得收入約人民幣1,139.0百萬元，較去年同期增長23.1%，實現本公司權益股東應佔淨利人民幣203.0百萬元，較去年同期股東應佔淨利人民幣186.6百萬元（不包含一次性上市開支）增長8.8%。本集團持續優化運營管理能力，保持了較高的淨利潤率，報告期內股東應佔淨利潤率為17.8%。同時，本集團通過數字科技降本增效，構建具備市場競爭力和經營分析能力的數字運營體系，進一步降低管理費率，報告期內實現13.9%的管理費率，較去年同期減少2.1個百分點（不包含一次性上市開支）。

本集團聚焦優勢核心區域，持續加大對以成渝都市圈為主的西南區域和華東區域高能級城市的深耕力度，管理規模持續增長。截至2022年12月31日，本集團項目分佈在中國境內14個省、自治區及直轄市的33個城市，總在管樓面面積（「**樓面面積**」）為2,882.6萬平方米（「**平方米**」），較去年同期增長77.8%，簽約樓面面積為3,614.9萬平方米，較去年同期增長37.0%。其中，本集團在西南地區的在管樓

面面積為1,594.3萬平方米(較去年提升98.3%)，佔總在管樓面面積55.3%；華東區域的在管樓面面積為921.2萬平方米(較去年提升59.2%)，佔總在管樓面面積32.0%。本集團不斷強化市場化拓展能力，客戶結構持續向好，獨立第三方樓面面積佔比創新高，獨立性得到進一步提升。報告期內，獨立第三方開發商管理的在管樓面面積佔總樓面面積的46.5%，較去年同期增長188.5%。來自於新希望五新實業集團有限公司(「**新希望五新實業**」，連同其附屬公司、聯營公司及合營企業統稱「**新希望五新實業集團**」)(前稱四川新希望房地產開發有限公司)在管樓面面積佔比為52.2%，佔比較去年同期減少17.5個百分點。本集團基於篤定區域深耕戰略和堅持外拓項目品質，報告期內每平方米物業費為人民幣3.04元。

本集團的業務模式

在報告期內，本集團的收入主要來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)生活服務；(iii)商業運營服務；及(iv)非業主增值服務。

物業管理服務

物業管理服務作為本集團的基礎核心業務，圍繞「每天，讓幸福發生」的企業願景，紮根成都、輻射全國，在管樓面面積再創新高。下表載列本集團總在管樓面面積及簽約樓面面積的增長明細：

	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日	增長率
在管物業數目	191	104	83.7%
本集團已定約管理的物業數目	235	160	46.9%
在管樓面面積(萬平方米)	2,882.6	1,620.9	77.8%
簽約樓面面積(萬平方米)	3,614.9	2,638.0	37.0%

本集團2022年新增簽約樓面面積中，通過市場化拓展自獨立第三方獲得的樓面面積大於自新希望五新實業集團獲得的樓面面積，而自獨立第三方獲得的樓面面積於本集團獲委聘後迅速成為本集團的在管樓面面積，因此本集團簽約樓面面積的增速低於本集團在管樓面面積的增速。

篤定區域深耕戰略

本集團聚焦優勢核心區域，加大對以成渝都市圈為主的西南區域和華東區域高能級城市的深耕力度，並保持持續增長。於2022年12月31日，本集團於西南地區及華東地區的在管樓面面積之和佔總在管樓面面積87.3%，較去年增加2個百分點，其中西南地區在管樓面面積較去年同比增長98.3%，主要得益於(i)本集團於2022年4月11日完成對成都明宇環球商業管理有限公司(「成都明宇」)的收購；(ii)本集團篤定區域深耕戰略，使得報告期內成渝都市圈的外拓在管樓面面積佔總外拓在管樓面面積的45.7%，同比增長127.2%。下表載列截至所示日期我們按地區劃分的總在管樓面面積明細及增長率：

區域分佈	於2022年12月31日		於2021年12月31日		增長率
	在管樓面面積 (萬方)	佔比	在管樓面面積 (萬方)	佔比	
西南地區	1,594.3	55.3%	803.8	49.6%	98.3%
華東地區	921.2	32.0%	578.5	35.7%	59.2%
華南地區	199.7	6.9%	172.5	10.6%	15.8%
華北地區	131.0	4.5%	66.1	4.1%	98.2%
華中地區	36.4	1.3%	/	/	/
合計	<u>2,882.6</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,620.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>77.8%</u>

獨立性進一步提升

報告期內，通過收併購、招投標、戰略合作及合資等多渠道進行市場化拓展，本集團的市場化拓展能力不斷精進，獨立性得到進一步提升。於2022年12月31日，本集團獨立第三方開發商的在管樓面面積為1,340.0萬平方米，佔總在管樓面面積比例為46.5%，較去年同期增長188.5%。同時，本集團獨立第三方的新增在管樓面面積，佔本集團新增總在管樓面面積約69.4%。下表載列本集團通過市場外拓獲取的物業管理項目在管樓面面積增長明細：

獨立第三方開發商 在管樓面面積	於2022年12月31日		於2021年12月31日		增長率
	面積	佔比	面積	佔比	
市場外拓	1,017.5	75.9%	464.8	100%	118.9%
收併購	323.3	24.1%	0	0	不適用
合計	<u>1,340.8</u>	<u>100%</u>	<u>464.8</u>	<u>100%</u>	<u>188.5%</u>

同時，本集團與新希望集團各業務板塊保持長期緊密的業務關係。受益於新希望集團各業務板塊的持續成長，尤其是新希望五新實業的穩健發展，為本集團在管樓面面積保持持續增長帶來了確定性的支撐，同時，也為本集團增值服務、科技化應用等業務發展帶來了更廣闊的發展空間。報告期內，本集團新增在管樓面面積中有超過350萬平方米來自於新希望五新實業及其聯營合營公司，佔本集團新增在管樓面面積約30%。下表載列本集團按物業開發商類型劃分的在管樓面面積及收入明細：

開發商類型	於2022年12月31日				於2021年12月31日			
	在管樓面面積		收入		在管樓面面積		收入	
	(萬平方米)	%	(人民幣千元)	%	(萬平方米)	%	(人民幣千元)	%
新希望五新實業 ⁽¹⁾	1,092.2	37.9	233,781	47.8	856.5	52.8	209,794	66.1
新希望五新實業集團 的合營企業 或聯營公司 ⁽²⁾	412.8	14.3	53,035	10.9	273.5	16.9	47,633	15.0
我們最終控股股東的 聯繫人 ⁽³⁾	36.8	1.3	25,393	5.2	26.1	1.6	18,298	5.8
獨立第三方	1,340.8	46.5	176,068	36.1	464.8	28.7	41,530	13.1
合計	<u>2,882.6</u>	<u>100.0</u>	<u>488,277</u>	<u>100.0</u>	<u>1,620.9</u>	<u>100.0</u>	<u>317,255</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指新希望五新實業集團獨自開發的物業以及新希望五新實業集團與其他物業開發商共同開發而新希望五新實業集團持有控制權益的物業。
- (2) 指新希望五新實業集團的合營企業或聯營公司開發的物業（新希望五新實業集團於該等物業中並無持有控股權益）。
- (3) 指我們最終控股股東（即劉永好先生及劉暢女士）的其他聯繫人開發的物業。

重點佈局一線、新一線及二線城市

於2022年12月31日，本集團所服務的物業項目已覆蓋中國14個省、自治區和直轄市，注重高能級城市的佈局和深耕。報告期內，本集團於中國一線、新一線及二線城市的在管樓面面積佔總在管樓面面積的90%以上。下表載列截至所示日期按城市等級劃分的總在管樓面面積以及所示期間按城市等級劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

城市能級	項目數量	於2022年12月31日			於2021年12月31日			
		在管樓面 面積 (萬平方米)	收入 (人民幣 千元)	%	在管樓面 面積 (萬平方米)	收入 (人民幣 千元)	%	
一線城市 ⁽¹⁾	5	23.1	11,083	2.3	3	14.7	8,312	2.6
新一線城市 ⁽²⁾	87	1,253.0	211,393	43.3	50	704.8	144,280	45.5
二線城市 ⁽³⁾	80	1,319.7	235,427	48.2	47	793.5	161,948	51.0
其他	19	286.8	30,374	6.2	4	107.9	2,715	0.9
總計	<u>191</u>	<u>2,882.6</u>	<u>488,277</u>	<u>100.0</u>	<u>104</u>	<u>1,620.9</u>	<u>317,255</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海等。
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、重慶、杭州、蘇州、寧波、瀋陽、青島等。
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、溫州、南寧、昆明、寧波、嘉興等。
- (4) 我們提供物業管理服務的其他包括柳州等。

業態結構更加優化

從各業態管理面積來看，新希望服務在持續擴大住宅業態的同時，積極佈局非住宅業態，加強非住領域服務品質的建設，持續推進物業管理服務類型多樣化，全面覆蓋住宅、學校、醫院、金融機構、商業綜合體、寫字樓、政府設施、產業園區、公園場館、運輸設施、酒店後線、物業銷售場地、混合用途物業等多元業態。報告期內，本集團住宅業態在管樓面面積為1,831.1萬平方米，佔比達63.5%；非住宅業態在管樓面面積為1,051.5萬平方米，佔比達36.5%，同比增加3.7個百分點，而非住宅收入達人民幣213.1百萬元，較同期增長27.8%。

業態類型	於2022年12月31日				於2021年12月31日			
	在管樓面面積		收入		在管樓面面積		收入	
	(萬平方米)	%	(人民幣千元)	%	(萬平方米)	%	(人民幣千元)	%
住宅	1,831.1	63.5	275,209	56.4	1,089.5	67.2	150,556	47.5
非住宅								
- 商務物業	545.5	18.9	165,614	33.9	363.9	22.5	81,635	25.7
- 其他類別非住宅物業	506.0	17.6	47,454	9.7	167.5	10.3	85,064	26.8
合計	<u>2,882.6</u>	<u>100</u>	<u>488,277</u>	<u>100</u>	<u>1,620.9</u>	<u>100</u>	<u>317,255</u>	<u>100</u>

生活服務

依託於新希望集團產業背景，新希望服務以自身的觸客屬性，通過生活服務業務鏈接新希望集團眾多業務板塊。生活服務作為構成本集團收入的重要來源之一。本集團所提供的生活服務業務包括(i)社區生活服務；(ii)社區資產管理服務(包括停車場相關服務及物業代理服務)；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務。報告期內，本集團實現生活服務板塊收入人民幣303.3百萬元，較去年增長19.6%。受房地產下行週期和國內疫情管控政策影響，社區生活服務和社區資產管理服務同比略有下滑，但本集團憑藉新希望集團良好的市場口碑和聚焦C端、B端客戶的優勢挖掘，線上及線下零售服務及餐飲服務實現收入人民幣106.3百萬元，同比提高110.3%。下表載列我們自生活服務所得收入明細：

	截至2022年12月31日		截至2021年12月31日		增長率 %
	收入 (人民幣千元)	百分比	收入 (人民幣千元)	百分比	
社區生活服務	156,661	51.7%	160,063	63.2%	-2.1
社區資產管理服務	40,281	13.3%	42,910	16.9%	-6.1
線上及線下零售服務及 餐飲服務	<u>106,342</u>	<u>35.0%</u>	<u>50,573</u>	<u>19.9%</u>	<u>110.3</u>
總計	<u>303,284</u>	<u>100.0%</u>	<u>253,546</u>	<u>100.0%</u>	<u>19.6</u>

非週期業務穩步增長

報告期內，生活服務板塊良好的增長效果主要來源於非週期性業務的穩步增長，其中，團餐類業務、線上及線下零售服務以收入顯著提升，對生活服務的提振效果顯著。

線上及線下零售服務

本集團背靠世界500強新希望集團，依託其供應鏈優勢、品牌優勢、產品品類優勢，在本集團供應鏈體系和食品安全體系的框架下，圍繞居民「食、住、行、遊、購」等需求，將本集團各板塊產品於新希望服務進行深度融合。通過希望雲線上平台及線下多種社區消費場景，提升新希望產品面向C端、B端的滲透率及復購率。報告期內，我們新零售SKU數量超2,000個，其中60%為新希望集團產品，主要包括新希望六和、新希望乳業及草根知本等圍繞居民生活所需且復購率高的肉蛋奶產品，以及富於成都特色的火鍋底料、調味品等。提升新希望集團產品的在我們新零售業務的佔比，能有效利用背靠新希望產業集團的品牌優勢以實現本集團利潤率的提升。

餐飲服務

本集團於2020年搭建新食主義團隊從事團餐類業務，經過3年發展，新食主義已從2020年的3個項目發展至2022年底的14個項目，已覆蓋醫療機構、學校、寫字樓、大型企業園區等，提供包括「全委服務、勞務服務、配餐服務以及食材配送服務」的全場景服務，為客戶提供「物業+團餐」綜合類後勤服務。

集採供應鏈

2022年5月24日，本集團與新希望控股集團有限公司簽署《集採供應鏈服務框架協議》並向新希望控股及其附屬公司、聯營公司提供集採供應鏈服務。基於此，本集團對供應鏈業務進行數字化轉型，由傳統集採業務向「供應鏈+互聯網平台服務」進行轉變，由「代買」向「服務」轉變，聚焦降本提效，並於2022年9月30日成功上線集採商城，於第四季度完成新希望集團主要板塊（共計460個公司）的覆蓋。

社區生活服務

2022年受國內COVID-19疫情形勢影響，社區生活服務艱難推進。面對新冠疫情超預期反彈，本集團積極應對市場環境變化，進行管理模式革新，提升業務管理密度，有效降低疫情封控對本集團業務的影響。同時，我們在封控期之外，通過整合小區線上線下各觸點資源(包括市集活動、營銷活動、廣告投放等)，不斷拓寬園區空間業務的服務邊界。報告期內，本集團錄得社區生活服務收入為人民幣156.7百萬元，較去年同期小幅下滑2.1%。

商業運營服務

地產下行週期下，行業增量放緩。不斷變化的市場環境促使我們主動進行產品規劃設計迭代升級、升級場景與消費者體驗、修煉運營內功。本集團向商務物業提供商業運營服務，覆蓋專業市場、商業街區、產業園區、寫字樓等消費場景，服務內容主要包括市場研究及定位與租戶招攬服務、商業運營服務及商務物業租賃等。2022年，本集團於全國6個城市共在管13個商業項目，由於2022年國內動態清零的政策影響及西南區域的高溫影響，商業運營板塊報告期內收入為人民幣118.1百萬元，較去年同期下降1.9%。下表載列所示年度我們來自商業運營服務總收入按服務類別的明細：

	截至2022年12月31日		截至2021年12月31日		增長率
	收入 (人民幣 千元)	百分比	收入 (人民幣 千元)	百分比	
商業管理服務收入	95,501	80.9%	85,979	71.4%	11.1%
租金收入	20,387	17.3%	20,623	17.2%	-1.1%
市場研究及定位與 開業準備服務	2,170	1.8%	13,776	11.4%	-84.2%
總計	<u>118,058</u>	<u>100.0%</u>	<u>120,378</u>	<u>100.0%</u>	<u>-1.9%</u>

非業主增值服務

我們亦提供一系列非業主增值服務，主要服務於新希望五新實業的開發項目。我們的非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。由於房地產下行週期的影響，報告期內，本集團非業主增值服務收入為人民幣229.3百萬元，較去年同期下降1.9%。同時，得益於本集團收入結構持續優化，非業主增值服務佔本集團總收入的佔比較去年同期下降5.1%，使本集團獨立性進一步提升。下表載列於所示期間我們來自非業主增值服務收入的明細：

	截至2022年12月31日		截至2021年12月31日		增長率
	收入 (人民幣 千元)	百分比	收入 (人民幣 千元)	百分比	
案場管理服務	94,926	41.4%	112,979	48.3%	-16.0%
初步規劃及設計諮詢、 交付前及維修與 保養服務	100,939	44.0%	88,036	37.7%	14.7%
其他服務	33,405	14.6%	32,776	14.0%	1.9%
總計	<u>229,270</u>	<u>100.0%</u>	<u>233,791</u>	<u>100.0%</u>	<u>-1.9%</u>

未來展望

品質服務，行穩致遠

隨着物業企業所處環境的變化，行業從追求規模增長逐漸轉變為質量增長，物業企業更清醒的認識到，有質量的發展更為重要。企業的高質量發展以服務力為基石，優秀的服務力將意味着高收繳率、高續約率、高滿意度，未來我們將繼續夯實服務力，堅守服務品質，以高品質的服務不斷獲取高質量的市場拓展項目，同時關注市場上優質的收併購標的，進而實現高質量的規模增長。

鏈接希望，服務民生

隨着近年物業相關政策不斷出台，一方面從政策端強調了物業民生屬性的基因，另一方面為物業企業提供了更加標準化的發展指引。對於物業管理公司而言，讓居民有幸福體驗是物業管理工作的出發點和落腳點。未來，在保證服務品質、做精做深物業管理服務的同時，我們將進一步深度鏈接新希望集團，深度挖掘新希望民生的品牌優勢，探索包括新希望六和股份有限公司、新希望乳業股份有限公司、草根知本集團等公司的產品供應及合作機會，為客戶創建多樣化的「物業+團餐、物業+零售、物業+集採」等民生服務綜合解決方案，做實「物業服務+生活服務」。

煙火成都，有質深耕

截至2022年，成都作為新一線城市及西部地區的國家中心城市，常住人口數量已超2,100萬，物業管理市場存量超6.3億平方米。新希望集團作為成都本土的世界500強企業，品牌已深入人心，亦與各區縣政府形成和諧政企關係。本公司背靠新希望集團，作為成都本地唯一具備「物業+商業+生活服務及團餐」服務能力的集團化公司，未來將充分把握成都新型城鎮化發展契機，聚焦大成都市場，做深城市濃度，做透核心資源，充分發揮新希望集團在成都區域的品牌影響力，實現我們各業務版塊高質量發展。

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自四大業務線：(i)物業管理服務，(ii)生活服務，(iii)商業運營服務，及(iv)非業主增值服務。本集團的收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣925.0百萬元增加人民幣214.0百萬元或約23.1%至截至2022年12月31日止年度的人民幣1,139.0百萬元，其主要歸因於(i)本集團在管樓面面積增加導致物業管理服務收入增加；及(ii)來自生活服務的收入增加。

下表載列所示期間我們總收入按業務線劃分的明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	(人民幣 千元)	佔總收入 百分比%	(人民幣 千元)	佔總收入 百分比%
物業管理服務	488,277	42.9	317,255	34.3
生活服務	303,284	26.6	253,546	27.4
商業運營服務	118,058	10.4	120,378	13.0
非業主增值服務	229,270	20.1	233,791	25.3
總計	<u>1,138,889</u>	<u>100</u>	<u>924,970</u>	<u>100</u>

物業管理服務為最大的收入來源。截至2022年12月31日止年度，物業管理服務收入為人民幣488.3百萬元，佔本集團總收入的42.9%。收入增加乃主要受本集團在管樓面面積由於2021年12月31日的1,621萬平方米增加至2022年12月31日的2,883萬平方米導致物業管理服務收入增加所推動。在管樓面面積增加主要是由於(i)新希望五新實業集團開發的物業於報告期內持續交付我們管理；(ii)本集團於第三方市場的擴張；(iii)本集團完成成都明宇的收購。

生活服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣253.5百萬元增加19.6% (佔本集團總收入的27.4%) 至截至2022年12月31日止年度的約人民幣303.3百萬元 (佔本集團總收入的26.6%)。其中：

- (1) 社區生活服務收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣160.1百萬元減少2.1%至截至2022年12月31日止年度的人民幣156.7百萬元，主要由於本集團廣告及活動組織業務收縮。
- (2) 社區資產管理服務收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣42.9百萬元減少6.1%至截至2022年12月31日止年度的人民幣40.3百萬元，主要由於本集團受COVID-19疫情影響車位及社區空間服務收入減少。
- (3) 在線及線下零售服務及餐飲服務收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣50.6百萬元增長110.3%至截至2022年12月31日止年度的人民幣106.3百萬元，主要原因為本集團於報告期內積極拓展生活服務業務，特別是團餐項目增加、新零售業務密度增加，使得線上及線下零售服務及餐飲服務收入增加。

非業主增值服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣233.8百萬元減少1.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣229.3百萬元，主要由於本集團於報告期內承接物業案場減少導致物業案場服務收入減少。

商業運營服務收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣120.4百萬元減少1.9%至截至2022年12月31日止年度的人民幣118.1百萬元，主要是由於本集團於報告期內商業項目交付減少導致市場研究與定位服務收入減少。

銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們所提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包工人成本；(iii)維護成本；(iv)已售出商品材料及成本；(v)能源及資源開支；(vi)清潔開支；(vii)折舊及攤銷費用；及(viii)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、交通費及低價消費品（如辦公用品及文具）成本。截至2022年12月31日止年度，本集團的銷售成本總額約為人民幣707.8百萬元，相較於2021年同期的約人民幣548.3百萬元增加約人民幣159.5百萬元或約29.1%。銷售成本的增長率較收入的增長率高，主要由於物業管理服務及生活服務的收入貢獻佔本集團總收入的比例增加，其毛利率相對其他業務線較低。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的人民幣376.7百萬元增加人民幣54.4百萬元或14.5%至截至2022年12月31日止年度的人民幣431.1百萬元。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

類別	截至12月31日止年度			
	2022年 (人民幣 千元)	毛利率 %	2021年 (人民幣 千元)	毛利率 %
物業管理服務	142,390	29.2	95,647	30.1
生活服務	116,319	38.4	106,170	41.9
商業運營服務	74,879	63.4	75,086	62.4
非業主增值服務	97,546	42.5	99,787	42.7
總計	<u>431,134</u>	<u>37.9</u>	<u>376,690</u>	<u>40.7</u>

截至2022年12月31日止年度，本集團的毛利率相較於去年同期減少2.8個百分點。

物業管理服務的毛利率減少0.9%，主要由於本集團於報告期內外拓項目的增加。

非業主增值服務的毛利率減少0.2%，相較於去年同期基本保持穩定。

商業運營服務的毛利率增加1%，主要由於管理改善導致。

生活服務的毛利率減少3.5%，主要由於生活服務中毛利率相對較低的在線及線下零售服務及餐飲服務收入佔比增加導致。

其他淨(支出)／收入

本集團的其他淨收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元減少人民幣8.4百萬元或646.2%至截至2022年12月31日止年度的虧損人民幣7.1百萬元，主要由於轉租賃資產因租賃期減少使得公平值降低所致。

行政開支

行政開支包括(i)員工成本；(ii)專業費用；(iii)辦公室及商務招待開支；(iv)折舊及攤銷；(v)稅項開支；及(vi)所有其他行政開支，主要包括辦公室開支、稅項開支、招聘及培訓開支及清潔開支。截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣158.4百萬元，由截至2021年12月31日止年度的約人民幣172.5百萬元減少約人民幣14.1百萬元或約8.2%。有關減少主要由於(i)報告期內無上市相關開支；及(ii)管理改善。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元減少人民幣0.3百萬元或7.7%至截至2022年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元，與去年同期基本保持穩定。

財務收入淨額

本集團的財務收入淨額由截至2021年12月31日止年度的人民幣4.0百萬元增加人民幣15.5百萬元或387.5%至截至2022年12月31日止年度的財務淨收益人民幣19.5百萬元，主要由於募集資金產生的利息收益增加。

所得稅開支

於截至2022年12月31日止年度，本集團的所得稅約為人民幣44.1百萬元(截至2021年12月31日止年度：人民幣36.3百萬元)，該趨勢與本公司於報告期間的利潤增加一致。

報告期內利潤

本集團的淨利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣165.9百萬元增加約人民幣56.4百萬元或約34.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣222.3百萬元。

本集團的淨利潤(不包括上市開支)由截至2021年12月31日止年度的約人民幣186.6百萬元增加約人民幣35.7百萬元或約19.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣222.3百萬元。

母公司擁有人應佔核心淨利潤

本公司股東應佔利潤(不包括上市開支)由截至2021年12月31日止年度的約人民幣186.6百萬元增加約8.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣203.0百萬元。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、家具及固定裝置。於2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣14.0百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣13.6百萬元增加約人民幣0.4百萬元，主要由於業務增長及報告期內收購成都明宇。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於提供的物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。本集團於2022年12月31日的貿易應收款項約為人民幣324.8百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣189.3百萬元增加約人民幣135.5百萬元或71.6%，主要由於(i)業務增長；及(ii)收購成都明宇。

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由於2021年12月31日的人民幣56.5百萬元增加39.5%至於2022年12月31日的人民幣78.8百萬元，主要由於我們的業務發展以及本期支付的信息化建設款項尚未結轉至無形資產。

貿易應付款項

本集團於2022年12月31日的貿易應付款項約為人民幣161.9百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣71.8百萬元增加約人民幣90.1百萬元或125.5%，主要由於我們業務的發展。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由於2021年12月31日的人民幣186.6百萬元增加19.9%至於2022年12月31日的人民幣223.7百萬元，主要由於(i)新增應付成都明宇併購款；及(ii)業務發展導致我們收取的押金、保證金金額增加。

財務狀況及資本架構

截至2022年12月31日止年度，本集團維持良好的財務狀況。

於2022年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為2.5倍(2021年12月31日：2.9倍)，淨負債比率為淨現金(2021年12月31日：淨現金)。淨負債比率相當於計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團概無資產作抵押(2021年12月31日：無)。

或然負債

於2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2021年12月31日：無)。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務，其絕大部份收入及開支以人民幣計值。於2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘中以港元及美元計值的金額為人民幣0.3百萬元，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並致力維持本集團現金價值。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

2022年4月11日，本集團通過訂立買賣銷售股權協議以代價人民幣180.1百萬元購買成都明宇51%的股權，以擴大集團的業務規模和範圍。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年4月11日的公告。

除上述披露外，本公司在報告期內無其他重大投資或有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置。

重大資本資產投資的未來計劃

本集團擬根據本公司日期為2021年5月11日的招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節和本公司日期為2022年5月25日的公告，利用上市所得款項淨額（定義見下文）。有關詳情，請參閱下文「上市所得款淨額用途」一節。

除上文所述者外，截至2022年12月31日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的實時計劃。

報告期後重大事項

除有關建議末期股息所披露外，於本公告日期，本集團並無任何其他於2022年12月31日後發生的重大事項。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團擁有約4,031名僱員（2021年12月31日：3,162名僱員）。於報告期間，員工成本總額約為人民幣411.6百萬元（截至2021年12月31日止年度：約人民幣339.4百萬元）。

為吸引及挽留高質素僱員以使本集團順利營運，本集團僱員的薪酬政策定期予以檢討，以確保本集團的僱員薪金及福利水平具有競爭力。僱員的薪金及津貼乃根據彼等的表現、經驗及當時的市場利率釐定。於評估後為僱員制定獎勵彼等貢獻的酌情表現花紅及購股權計劃。本集團須參與地方政府訂明的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

本集團繼續向僱員提供充足的職業培訓，使彼等具備實用知識及技能。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務經營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。

上市所得款淨額用途

本公司股份（「股份」）於2021年5月25日（「上市日期」）於聯交所上市（「上市」），超額配股權（「超額配股權」）於2021年6月11日獲部分行使。有關詳情，請參閱招股章程及本公司日期為2021年6月15日之公告。經扣除上市相關的包銷佣金及其他估計開支，上市所得款項淨額（包括部分行使超額配股權）約為790.0百萬港元（相等於約人民幣648.7百萬元）。本集團將繼續深耕中國都市圈及城市群，特別是成渝城市圈及華東地區的一線、新一線、二線城市，透過市場擴展、持續尋求投資機遇及發展生活服務，繼續鞏固我們在這些區域的市場地位。基於上述考量及以下原因，為提高募集資金使用效率，及時把握業務發展的市場機會，更加合理地平衡資金使用安排，董事會於2022年5月25日決議更改該等所得款項的擬定用途。誠如本公司日期為2022年5月25日的公告所載，「戰略收購及投資」下的子類別已合併，原本分配至「戰略收購及投資」的79百萬港元及39.5百萬港元分別重新分配至新類別「發展生活服務」及現有類別「營運資金」。於2022年12月31日，上市所得款項淨額使用情況分析載於下文：

主要類別	子類	金額 (百萬港元)	佔所得款項 總額的百分比	截至2022年	截至2022年	截至2022年	預計使用計劃
				1月1日 未使用金額 (百萬港元)	12月31日 止年度 實際使用金額 (百萬港元)	12月31日 未使用金額 (百萬港元)	
戰略收購 及投資		434.5	55.0%	434.5	5.5	429.0	2023年 12月31日 或之前
升級信息系統 及設備	中台系統	23.7	3.0%	21.3	4.2	17.1	2023年 12月31日 或之前
	物業管理 支持系統	2.4	0.3%	2.0	1.0	1.0	2023年 12月31日 或之前
	生活服務 支持系統	15.0	1.9%	9.2	1.1	8.1	2023年 12月31日 或之前
	企業基礎 運營系統	11.1	1.4%	9.3	7.0	2.3	2023年 12月31日 或之前
	智能社區 試點項目	42.6	5.4%	41.9	11.7	30.2	2023年 12月31日 或之前
	為支持信息 技術升級 投放的人 力資源	23.7	3.0%	23.7	12.5	11.2	2023年 12月31日 或之前
人才招募及 團隊建設		39.5	5.0%	39.5	38.0	1.5	2023年 12月31日 或之前
發展生活服務		79.0	10.0%	79.0	41.6	37.4	2023年 12月31日 或之前
營運資金		118.5	15.0%	67.8	43.9	23.9	2023年 12月31日 或之前
合計		<u>790.0</u>	<u>100%</u>	<u>728.2</u>	<u>166.5</u>	<u>561.7</u>	

尚未動用的上市籌集剩餘所得款項淨額存放於知名持牌商業銀行及認可財務機構。未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見的情況，並可按照本集團業務及市場狀況的未來發展而變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自2022年1月1日起至本公告日期，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值及問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四第二部所載之企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身之企業管治守則。

董事認為，本公司於截至2022年12月31日止年度已符合企業管治守則所載的所有守則條文。本公司將繼續審閱並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守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」），作為其自身有關董事及僱員進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

股東週年大會

本公司2022年股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於2023年6月16日（星期五）召開及舉行。召開股東週年大會的通告將適時按上市規則規定的方式刊發及寄發。

末期股息

董事會建議以現金派付本公司截至2022年12月31日止年度的末期股息每股股份人民幣0.12元（「末期股息」）（截至2021年12月31日止年度：人民幣0.071元），惟須經本公司股東（「股東」）於股東週年大會上批准。倘建議末期股息的決議案於股東週年大會通過，則預期末期股息將於2023年7月6日（星期四）或之前向於2023年6月27日（星期二）名列本公司股東名冊的股東派付。末期股息將以人民幣宣派並以港元派發，其匯率將根據中國人民銀行於股東週年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票，本公司將於2023年6月13日（星期二）至2023年6月16日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格出席並於股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票（統稱「股份過戶文件」）須不遲於2023年6月12日（星期一）下午4時30分送交本公司的香港股份過戶登記處（「香港股份過戶登記處」）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）。

為確定股東有權獲派是次末期股息，本公司將於2023年6月23日（星期五）至2023年6月27日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格獲派是次末期股息，股份過戶文件須不遲於2023年6月21日（星期三）下午4時30分送交至上述地址的香港股份過戶登記處。

審核委員會

董事會已根據企業管治守則成立審核委員會（「審核委員會」）並制定其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.newhopeservice.com.cn)。

審核委員會的主要職務是審閱及監督本集團的財務報告流程、風險管理及內部控制系統、監督審核流程、向董事會提供意見及建議以及履行董事會可能指派的其他職務及職責。

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師討論並已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審核委員會與本公司管理層同意本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績。

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已同意載列於初步公告的截至2022年12月31日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及其相關附註中的數字為本年度本集團的綜合財務報表所列數字。畢馬威會計師事務所就此執行的工作不構成核證聘用，因此，畢馬威會計師事務所最終對初步公告概無發表任何意見或鑑證結論。

刊發全年業績公告及年報

本公告刊發於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.newhopeservice.com.cn。本公司截至2022年12月31日止年度之年報將適時寄發予股東，並於上述網站刊發。

承董事會命
新希望服務控股有限公司
董事會主席
姜孟軍先生

香港，2023年3月22日

於本公告日期，董事會由執行董事武敏女士(董事會聯席主席)及陳靜女士；非執行董事姜孟軍先生(董事會主席)、劉栩先生、張薇女士及董李先生；以及獨立非執行董事曹麒麟先生、江智武先生及李正國先生組成。

* 僅供識別