

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，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分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。



Greentown Service Group Co. Ltd.

綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

截至2023年6月30日止六個月未經審核中期業績公告

綠城服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」)截至2023年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核綜合財務業績，連同截至2022年6月30日止同期的比較數字如下。

摘要

本集團財務表現：

- 收入為人民幣8,197.0百萬元，與2022年同期的人民幣6,827.8百萬元相比，同比增長20.1%。
- 本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務；及(iv)科技服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣5,251.2百萬元，佔整體收入的64.1%，相較於2022年同期人民幣4,360.3百萬元，同比增長20.4%；(ii)園區服務收入達人民幣1,657.2百萬元，佔整體收入的20.2%，相較於2022年同期人民幣1,310.1百萬元，同比增長26.5%；(iii)諮詢服務收入達人民幣1,075.4百萬元，佔整體收入的13.1%，相較於2022年同期人民幣957.4百萬元，同比增長12.3%；及(iv)科技服務收入達人民幣213.2百萬元，佔整體收入的2.6%，相較於2022年同期人民幣200.0百萬元，同比增長6.6%。

- 毛利達到人民幣1,529.7百萬元，較2022年同期的人民幣1,312.4百萬元，同比增長16.6%。毛利率為18.7%，較2022年同期的19.2%相比下降了0.5個百分點。
- 核心經營利潤[#]達人民幣709.9百萬元，較2022年同期的人民幣590.3百萬元增長20.2%。
- 期內利潤為人民幣432.4百萬元，較2022年同期的人民幣366.3百萬元增長18.1%。期內淨利率為5.27%，與2022年同期的5.36%相比略有下降。
- 期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣415.5百萬元，較2022年同期的人民幣341.1百萬元增長21.8%。
- 每股基本盈利為人民幣0.13元。此計算是以期內普通股加權平均3,232,380,000股為準。
- 於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,694.9百萬元，較於2022年12月31日的人民幣4,183.4百萬元，下降11.7%。
- 董事會決議不宣派期內的任何中期股息。

[#] 核心經營利潤 = 毛利 - 行政開支 - 銷售及營銷開支

綜合損益及其他全面收入表

截至2023年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	8,197,035	6,827,792
銷售成本		(6,667,325)	(5,515,399)
毛利		1,529,710	1,312,393
其他收入	4	45,555	67,739
其他淨收益	4	8,624	19,549
銷售及營銷開支		(147,071)	(119,630)
行政開支		(672,789)	(602,449)
貿易及其他應收款的減值損失		(115,897)	(100,343)
其他經營開支		(127,032)	(78,814)
經營利潤		521,100	498,445
融資收入		40,657	23,095
融資成本		(50,630)	(33,829)
融資成本淨額	5(a)	(9,973)	(10,734)
分佔聯營公司利潤減虧損		87,620	10,644
分佔合營公司利潤減虧損		(1,297)	821
出售附屬公司的收益		707	—
稅前利潤	5	598,157	499,176
所得稅	6	(165,773)	(132,911)
期內利潤		432,384	366,265

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔：		
本公司權益股東	415,450	341,107
非控股權益	<u>16,934</u>	<u>25,158</u>
期內利潤	<u>432,384</u>	<u>366,265</u>
期內其他全面收入		
(除稅及重新分類調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
應佔一家合營公司之其他全面收入	31,296	(29,835)
按公平值計入其他全面收入計量的		
金融投資		
— 公平值儲備之淨變動	(2,254)	3,066
換算本公司財務報表所產生		
之匯兌差額	52,088	97,056
其後可能重新分類至損益的項目：		
應佔一家合營公司之其他全面收入	7,571	754
換算海外附屬公司財務報表		
所產生之匯兌差額	<u>(1,353)</u>	<u>(1,512)</u>
期內全面總收入	<u>519,732</u>	<u>435,794</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	502,349	409,711
非控股權益	<u>17,383</u>	<u>26,083</u>
期內全面總收入	<u>519,732</u>	<u>435,794</u>
每股盈利		
基本(人民幣元)	7(a) <u>0.13</u>	<u>0.11</u>
攤薄(人民幣元)	7(b) <u>0.13</u>	<u>0.10</u>

綜合財務狀況表

於2023年6月30日 — 未經審核

(以人民幣元列示)

		於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業		388,028	528,397
物業、廠房及設備		980,969	917,242
使用權資產		941,283	937,618
無形資產		515,487	529,028
商譽		664,054	657,562
聯營公司的權益		753,485	659,203
合營公司的權益		69,357	28,681
其他金融資產		1,042,385	1,038,902
遞延稅項資產		413,843	355,640
貿易及其他應收款項	10	9,129	215,555
預付款項		51,769	66,546
定期存款		245,197	78,723
		6,074,986	6,013,097
流動資產			
其他金融資產		855,939	882,056
存貨		611,062	570,217
貿易及其他應收款項	10	6,127,010	4,840,364
受限制銀行結餘		390,003	364,577
定期存款		30,068	—
現金及現金等價物		3,694,881	4,183,381
		11,708,963	10,840,595

		於2023年 6月30日 附註 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
銀行貸款		233,636	124,294
合約負債		2,080,254	1,528,834
貿易及其他應付款項	11	4,877,176	4,733,736
租賃負債		260,239	257,762
即期稅項		712,584	684,553
撥備	12	155,938	58,295
		<u>8,319,827</u>	<u>7,387,474</u>
流動資產淨額		<u>3,389,136</u>	<u>3,453,121</u>
總資產減流動負債		<u>9,464,122</u>	<u>9,466,218</u>
非流動負債			
銀行貸款		24,576	186,638
貿易及其他應付款項	11	6,930	5,000
租賃負債		1,142,564	1,257,608
遞延稅項負債		106,629	100,514
撥備	12	43,171	40,315
		<u>1,323,870</u>	<u>1,590,075</u>
資產淨額		<u>8,140,252</u>	<u>7,876,143</u>
資本及儲備			
股本		28	28
儲備		<u>7,357,152</u>	<u>7,120,961</u>
本公司權益股東應佔總權益		<u>7,357,180</u>	<u>7,120,989</u>
非控股權益		<u>783,072</u>	<u>755,154</u>
總權益		<u>8,140,252</u>	<u>7,876,143</u>

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
經營所得／(所用)現金	52,020	(372,441)
已付所得稅	(195,238)	(143,907)
經營活動所用現金淨額	(143,218)	(516,348)
投資活動		
購買投資物業、物業、廠房及設備、 使用權資產及無形資產付款	(179,987)	(145,333)
出售物業、廠房及設備所得款項	911	1,521
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(1,200)	(63,198)
出售附屬公司，扣除所失去現金	33	—
購買下列各項付款： —分類為按公平值計入損益的金融資產 (「按公平值計入損益」)	(650,037)	(447,926)
—定期存款	(193,000)	(270,500)
贖回下列各項所得款項： —分類為按公平值計入損益的金融資產	684,783	688,809
—上市債務投資	4,224	17,450
—定期存款	—	520,000
就於聯營及合營公司之投資付款	(5,636)	(22,060)
已收利息	37,115	33,762
收取合營公司之股息	3,350	1,000
從其他金融資產取得的投資收益	7,533	7,394
貸款及墊款付款	(89,290)	(87,695)
償還貸款及墊款所得款項	224,832	4,000
投資活動(所用)／所得現金淨額	(156,369)	237,224

截至6月30日止六個月
2023年 2022年
 附註 人民幣千元 人民幣千元

融資活動

新增銀行貸款及其他借款所得款項	280,838	38,849
償還銀行貸款	(336,890)	(29,825)
非控股權益注資	10,385	17,215
行使購股權所得款項	-	16,715
已付租賃租金之資本部分	(101,705)	(95,861)
已付租賃租金之利息部分	(34,268)	(26,512)
出售附屬公司部分股權所得款項	450	-
收購非控股權益付款	-	(53,250)
已付非控股權益的股息	(365)	(4,261)
已付利息	(14,628)	(7,190)
	<u>(196,183)</u>	<u>(144,120)</u>
融資活動所用現金淨額		
	(196,183)	(144,120)
現金及現金等價物減少淨額	(495,770)	(423,244)
於1月1日之現金及現金等價物	4,183,381	4,306,619
匯率變動影響	7,270	30,237
	<u>3,694,881</u>	<u>3,913,612</u>
於6月30日之現金及現金等價物		

未經審核中期財務報告附註

(除另行註明外，均以人民幣列示)

1. 編製基準

根據開曼群島公司法(經修訂)，綠城服務集團有限公司(「本公司」)於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司於2023年6月30日及截至該日止六個月的中期財務報告涵蓋本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告。其已於2023年8月25日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2022年年度財務報表採納相同會計政策編製，惟預期將於2023年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。任何會計政策的變動詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號規定之中期財務報告要求管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響政策的應用及按迄今年度的資產與負債、收入與開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及選定的解釋附註。這些附註包括對理解本集團自2022年年度財務報表以來的財務狀況和業績的變化有重大意義的事件和交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註，並不包括按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的全套財務報表所需的所有資料。

本中期財務報告已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

2. 會計政策變動

本集團已將香港會計師公會發佈的新訂及經修訂香港財務報告準則應用於本會計期間的中期財務報告：

- 香港財務報告準則第17號，保險合約
- 香港會計準則第8號修正案，會計政策、會計估計的變化及錯誤：會計估計的定義
- 香港會計準則第12號修正案，所得稅：產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項
- 香港會計準則第12號修正案，所得稅：國際稅務改革—第二支柱範本規則

本集團未採用任何對當前會計期間尚未有效的新標準或解釋。採納經修訂的香港財務報告準則的影響討論如下：

香港財務報告準則第17號，保險合約

香港財務報告準則第17號取代了香港財務報告準則第4號，列出了適用於保險合約發行人的確認、計量、展示和披露要求。該標準對這些財務報表沒有重大影響，因為本集團沒有在香港財務報告準則第17號範圍內的合約。

香港會計準則第8號修正案，會計政策、會計估計的變化及錯誤：會計估計的定義

該修正案就會計政策的變化和會計估計的變化之間的區別提供了進一步的指導。該修訂對這些財務報表沒有重大影響，因為本集團區分會計政策變動和會計估計變動的方法與該修訂相一致。

香港會計準則第12號修正案，所得稅：與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項

該修正案縮小了初始承認豁免的範圍，使其不適用於對初始承認產生平等和抵銷暫時性差異的交易，如租賃和退役負債。對於租賃和退役負債，相關的遞延所得稅資產和負債需要從最早的比較期開始確認，任何累積效應確認為對留存收益或其他股權組成部分的調整。對於所有其他交易，修訂適用於在提出的最早時期開始之後發生的交易。

該修正案之前，本集團不適用初始識別豁免租賃交易和確認相關遞延稅項，除了本集團之前確定來自單一交易的使用權資產和相關租賃負債淨基礎上的暫時性差異。在修訂後，本集團分別確定了使用權資產和租賃負債方面的暫時性差異。該變化主要影響年度財務報表中遞延稅資產和負債組成部分的披露，但不影響綜合財務狀況報表中列出的總體遞延稅餘額，因為相關遞延稅餘額符合香港會計準則第12號的抵銷。

香港會計準則第12號修正案，所得稅：國際稅務改革—第二支柱範本規則

該修正案就為實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱範本規則(有關稅法產生的所得稅以下簡稱「**第二支柱所得稅**」)而頒佈或實質上頒佈稅法產生的所得稅引入遞延稅項處理的臨時強制性例外情況，包括實施該等規則中詳述的符合條件的國內最低補充稅收的稅法。該修正案還引入了有關此類稅收的披露要求。這些修正案在發佈後立即生效，並要求追溯適用。到2023年6月30日，本集團運營所在的司法管轄區沒有已頒佈或實質上已頒佈實施第二支柱範本的新稅法。

3. 收入及分部呈報

(a) 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務。

按主要業務線對收入的劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之 來自與客戶合約的收入		
按主要業務線劃分		
物業服務	5,251,206	4,360,349
園區服務	1,633,941	1,298,045
諮詢服務	1,075,360	957,353
科技服務	213,239	199,992
	<u>8,173,746</u>	<u>6,815,739</u>
其他來源收入		
投資物業租金總額：		
— 園區服務	<u>23,289</u>	<u>12,053</u>
	<u>8,197,035</u>	<u>6,827,792</u>

香港財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶合約的收入按收入確認時間劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業服務	5,251,206	4,360,349
園區服務		
居家生活服務	220,112	98,876
園區空間服務	144,218	118,932
物業資產管理服務	37,522	25,548
文化教育服務	335,788	253,707
	<u>737,640</u>	<u>497,063</u>
諮詢服務		
在建物業服務	946,940	832,736
管理諮詢服務	128,420	124,617
	<u>1,075,360</u>	<u>957,353</u>
科技服務		
科技服務	204,533	157,621
	<u>7,268,739</u>	<u>5,989,552</u>
於某時間點確認之收入：		
園區服務		
園區產品和服務	577,642	524,071
物業資產管理服務	318,659	276,911
	<u>896,301</u>	<u>800,982</u>
科技服務		
科技服務	8,706	42,731
	<u>8,173,746</u>	<u>6,815,739</u>

按地理位置對客戶合約收入的劃分見附註3(b)(i)。

概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團於各所呈列期間的收入約10%或以上。

(b) 分部資料

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列七項可呈報分部。

- 地區1：杭州(包括余杭)
- 地區2：長三角地區(包括寧波)
- 地區3：珠三角地區
- 地區4：環渤海經濟圈地區
- 地區5：澳大利亞
- 地區6：其他海外地區和香港地區
- 地區7：中國大陸其他地區

(i) 有關損益、資產及負債之資料

提供予本集團最高行政管理人員作資源分配及期內分部表現評估的本集團可呈報分部的資料載列如下：

	截至2023年6月30日止六個月									
	杭州		長三角地區		環渤海 經濟圈 地區	其他海外 地區和 香港地區	澳大利亞	中國大陸 其他地區	總計	
杭州 (不包括 余杭))	余杭地區	長三角 地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角 地區						
	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
外部客戶收益	2,524,780	312,572	2,247,724	514,552	481,066	970,067	277,374	3,807	865,093	8,197,035
分部間收益	102,551	11,877	29,687	3,193	6,042	1,192	-	-	22,668	177,210
可呈報分部收益	<u>2,627,331</u>	<u>324,449</u>	<u>2,277,411</u>	<u>517,745</u>	<u>487,108</u>	<u>971,259</u>	<u>277,374</u>	<u>3,807</u>	<u>887,761</u>	<u>8,374,245</u>
可呈報分部利潤	<u>124,021</u>	<u>14,219</u>	<u>263,504</u>	<u>69,652</u>	<u>37,872</u>	<u>20,398</u>	<u>5,616</u>	<u>(29,513)</u>	<u>92,388</u>	<u>598,157</u>
於2023年6月30日 可呈報分部資產	<u>28,701,720</u>	<u>731,324</u>	<u>8,453,984</u>	<u>2,139,921</u>	<u>1,464,290</u>	<u>2,584,720</u>	<u>1,380,530</u>	<u>3,624,179</u>	<u>2,762,273</u>	<u>51,842,941</u>
於2023年6月30日 可呈報分部負債	<u>28,017,740</u>	<u>596,944</u>	<u>6,397,848</u>	<u>1,739,873</u>	<u>1,005,684</u>	<u>1,827,538</u>	<u>1,306,850</u>	<u>385,367</u>	<u>2,019,475</u>	<u>43,297,319</u>

截至2022年6月30日止六個月

	杭州		長三角地區							總計
	杭州 (不包括 余杭))	余杭地區	長三角 地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角 地區	環渤海 經濟圈 地區	澳大利亞	其他海外 地區和 香港地區	中國大陸 其他地區	
	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
外部客戶收益	2,071,135	297,989	1,958,391	364,830	447,714	839,315	208,003	-	640,415	6,827,792
分部間收益	37,532	6,682	58,319	38	2,543	2,074	-	-	4,757	111,945
可呈報分部收益	<u>2,108,667</u>	<u>304,671</u>	<u>2,016,710</u>	<u>364,868</u>	<u>450,257</u>	<u>841,389</u>	<u>208,003</u>	<u>-</u>	<u>645,172</u>	<u>6,939,737</u>
可呈報分部利潤	<u>94,721</u>	<u>11,886</u>	<u>214,494</u>	<u>67,525</u>	<u>58,433</u>	<u>15,799</u>	<u>3,202</u>	<u>(37,971)</u>	<u>71,087</u>	<u>499,176</u>
於2022年12月31日 可呈報分部資產	<u>28,237,360</u>	<u>758,271</u>	<u>7,810,053</u>	<u>2,280,655</u>	<u>1,512,795</u>	<u>2,412,364</u>	<u>1,573,667</u>	<u>2,552,473</u>	<u>2,617,079</u>	<u>49,754,717</u>
於2022年12月31日 可呈報分部負債	<u>27,493,635</u>	<u>572,583</u>	<u>5,926,684</u>	<u>1,606,459</u>	<u>1,070,210</u>	<u>1,676,333</u>	<u>1,259,811</u>	<u>60,093</u>	<u>1,783,339</u>	<u>41,449,147</u>

(ii) 可呈報分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
可呈報分部利潤	598,157	499,176
對銷分部間利潤	<u>-</u>	<u>-</u>
來自本集團外部客戶可呈報分部利潤	598,157	499,176
稅前綜合利潤	598,157	499,176

4. 其他收入和其他淨收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	35,846	62,295
其他	9,709	5,444
	<u>45,555</u>	<u>67,739</u>

- (i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。截至2023年6月30日止六個月期間，本集團享受增值稅加計抵減人民幣13,105,858元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣21,466,000元)。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他淨收益		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	1,004	(847)
按公平值計入損益的已實現和未實現(虧損)/收益淨額		
—可換股票據	(2,349)	—
—上市股本證券	21,995	24,266
—非上市股本投資	(25,851)	4,433
—基金	(18,867)	—
—項目投資	30,250	—
—理財產品	7,612	3,403
債務重組淨虧損	(1,325)	—
匯兌淨虧損	(3,845)	(11,706)
	<u>8,624</u>	<u>19,549</u>

5. 稅前利潤

稅前利潤(扣除)/計入下列各項後達至：

(a) 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
上市債務工具利息收入	(1,501)	(5,412)
借款和銀行存款利息收入	(39,156)	(17,683)
銀行貸款利息支出	14,628	7,190
租賃負債利息支出	39,067	30,967
減：在建資產撥充資本的利息開支	(3,065)	(4,328)
	<u>9,973</u>	<u>10,734</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪資及其他福利	2,411,423	2,020,355
以權益結算股份支付費用	22,350	20,895
界定供款計劃供款(附註(i))	344,245	289,257
	<u>2,778,018</u>	<u>2,330,507</u>

- (i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪資若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	115,897	100,343
— 已上市債券投資	12,503	51,062
— 投資物業	11,709	—
— 於聯營公司的權益	—	22,500
	<u>140,109</u>	<u>173,905</u>
折舊		
— 物業、廠房及設備	96,295	68,843
— 使用權資產	112,448	97,331
— 投資物業	30,987	21,309
無形資產攤銷	24,235	23,336
短期租賃及其他租賃的相關費用	87,831	73,527
存貨成本	499,776	407,744
外包員工成本	2,547,123	2,110,313

6. 所得稅

損益內的稅項代表：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
期間撥備	211,658	220,234
過往年度撥備不足	2,076	3,562
	<u>213,734</u>	<u>223,796</u>
即期稅項—海外企業所得稅		
期間撥備	5,725	5,104
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(53,686)	(95,989)
	<u>165,773</u>	<u>132,911</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維京群島(「英屬維京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

於報告期內，於澳大利亞註冊成立的集團實體受1997年《所得稅評估法》管轄的收入的適用所得稅稅率為30%。

(ii) 中國企業所得稅

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

— 對若干附屬公司於2023年被認定為小規模盈利企業，年度應納稅所得額不超過人民幣100萬元的一部分，按應納稅所得額25% (截至2022年6月30日止六個月：12.5%) 計算，並按20% (截至2022年6月30日止六個月：20%) 繳納企業所得稅。年度應納稅所得額超過人民幣100萬元，但不超過人民幣300萬元的部分，按應納稅所得額25%的折扣稅率計算(截至2022年6月30日止六個月：25%)，並按20% (截至2022年6月30日止六個月：20%) 繳納企業所得稅。

— 據《中華人民共和國企業所得稅法》第二十八章的規定，認定高新技術企業後，企業有權享受15%的優惠所得稅率。

下表載列取得高新技術企業認證的本集團若干附屬公司及彼等有權享有15%的優惠所得稅率。

	優惠稅率	適用期間
杭州綠城信息技術有限公司	15%	2021年至2023年
綠漫科技有限公司	15%	2022年至2024年
浙江慧享信息科技有限公司	15%	2020年至2023年
浙江綠城建築科技有限公司	15%	2020年至2023年

	優惠稅率	適用期間
財智雲享(杭州)數據信息技術有限公司	15%	2022年至2024年
浙江綠城房屋服務系統有限公司	15%	2021年至2023年
浙江椿齡科技集團有限公司	15%	2022年至2024年

(iii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，符合條件的研發費用允許額外減稅。

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以截至2023年6月30日止六個月本公司普通權益股東應佔溢利人民幣415,450,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣341,107,000元)，及期內已發行普通股加權平均數3,232,380,000股(截至2022年6月30日止六個月：3,245,779,000股)計算如下：

普通股加權平均數

	2023年 千股	2022年 千股
於1月1日已發行普通股	3,232,380	3,245,296
購股權獲行使之影響	—	483
於6月30日之普通股加權平均數	<u>3,232,380</u>	<u>3,245,779</u>

(b) 每股攤薄盈利

於2023年6月30日，攤薄普通股加權平均數的計算並無計及潛在攤薄普通股，原因為截至2023年6月30日止六個月加權平均股價低於購股權的行使價，其具備反攤薄效果。

截至2022年6月30日止六個月之每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益股東應佔溢利人民幣341,107,000元，及經調整全部潛在攤薄普通股後未獲行使之普通股加權平均數3,256,417,000股普通股計算得出，計算如下：

普通股加權平均數(經攤薄)

	2023年 千股	2022年 千股
於6月30日之普通股加權平均數	3,232,380	3,245,779
以權益結算股份支付的交易的影響	—	10,638
	<u>3,232,380</u>	<u>3,256,417</u>
於6月30日之普通股加權平均數(經攤薄)	<u>3,232,380</u>	<u>3,256,417</u>

8. 股息

截至2023年6月30日止六個月，董事會決議不宣派任何中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

9. 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

(a) 添置及處置投資物業

截至2023年6月30日止六個月，本集團收購租賃物業及租賃裝修項目，成本為人民幣14,038,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣49,380,000元)。本集團通過收購附屬公司而收購租賃物業項目人民幣0元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣54,235,000元)。

截至2023年6月30日止六個月，已終止確認某一租賃安排項下賬面淨值為人民幣105,542,000元的投資物業及租賃負債人民幣136,477,000元，原因為出租人行使租賃協議下的單方面終止權，從而獲得處置收益人民幣1,576,000元。本集團亦為該投資物業的租賃裝修計提人民幣11,709,000元的減值虧損撥備。

(b) 收購及出售自有資產

截至2023年6月30日止六個月，本集團收購辦公大樓設備及傢俱、汽車、租賃裝修及在建工程，成本為人民幣153,050,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣119,780,000元)。本集團通過收購附屬公司而產生的辦公設備及傢俱、租賃物業裝修為人民幣0元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣9,763,000元)。

賬面淨值為人民幣1,849,000元的辦公室設備、傢俱以及汽車(截至2022年6月30日止六個月：人民幣2,368,000元)於截至2023年6月30日止六個月內出售，產生的出售虧損為人民幣336,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣847,000元)。

(c) 使用權資產

截至2023年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室空間、教學大樓、服務式公寓、停車場及零售店舖訂立若干租賃協議，並因此確認額外使用權資產人民幣110,598,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣111,721,000元)。

截至2023年6月30日止六個月，當本集團若干辦公室空間及服務式公寓租賃屆滿時，本集團處置賬面淨值為人民幣1,895,000元及租賃負債人民幣1,659,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1,132,000元)的使用權資產，產生的出售虧損為人民幣236,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣219,000元)。

10. 貿易及其他應收款項

於報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的來自第三方的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
一年內	3,510,029	2,672,873
一至兩年	968,794	733,746
兩年至三年	166,825	58,119
三年至四年	7,373	14,011
四年至五年	1,126	343
超過五年	138	2,538
	4,654,285	3,481,630
第三方貿易應收款項	5,064,757	3,805,724
減：貿易應收賬款減值撥備	(410,472)	(324,094)
第三方貿易應收款項及應收票據總計，扣除虧損撥備	4,654,285	3,481,630
減：一年後到期的貿易應收賬款，扣除虧損撥備	—	—
	4,654,285	3,481,630
其他應收款項，扣除虧損撥備	756,064	851,365
應收關連方款項		
— 貿易性質	42,859	29,504
— 非貿易性質	44,211	70,388
應收員工款項	17,520	17,937
其他應收款項總計，扣除虧損撥備	860,654	969,194
減：一年後到期的其他應收款項，扣除虧損撥備	(9,129)	(215,555)
	851,525	753,639
以攤餘成本計量的金融資產	5,505,810	4,235,269
押金及預付款項	621,200	605,095
	6,127,010	4,840,364

貿易應收款項主要與提供物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務所確認的收入相關。

截至報告期末，其他應收款項及虧損撥備的詳細情況如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
其他應收款項		
— 關連方	106,573	99,892
— 第三方	816,464	725,272
減：其他應收款項的減值撥備	(71,512)	(71,525)
	<u>851,525</u>	<u>753,639</u>

11. 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	1,755,514	1,924,162
— 已結算貿易應付款項	1,520,100	1,783,300
— 應計貿易應付款項	235,414	140,862
應付票據款項	83,449	226,734
貿易應付款項	1,838,963	2,150,896
減：一年後到期的貿易應付款項	(6,930)	(5,000)
貿易應付款項(即期)	1,832,033	2,145,896
退還押金	599,533	537,477
應計工資及其他福利	349,745	504,880
代表客戶持有的托管基金	47,794	45,900
代表業委會收取的現金	290,235	272,609
其他應付款項及應計費用	305,393	262,656
臨時收款	617,107	502,237
應付關連方款項	103,803	109,166
第三方貸款	23,428	22,698
應付權益股東股息	298,019	—
其他應付稅項及費用	410,086	330,217
	<u>4,877,176</u>	<u>4,733,736</u>

各報告期末，基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
一個月內	1,067,774	1,319,800
一個月後但三個月內	146,490	135,019
三個月後但不超過一年	205,713	183,618
超過一年	100,123	144,863
	<u>1,520,100</u>	<u>1,783,300</u>

12. 預計負債

茲提述本集團日期為2022年7月19日、2022年10月20日、2023年3月21日及2023年8月21日有關索賠訴訟的公告，內容有關本集團因租賃安排下一家聯營公司而對一名第三方承擔連帶責任。於2023年6月30日，本集團已為解決該索賠可能需要支付的款項計提人民幣111,415,000元預計負債。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至2023年6月30日止六個月的業績。

當下，民營經濟與房地產行業同步迎來重大調整，這是向市場要活力，向消費要動力，朝發展蓄張力的機遇期。20餘年間，物業行業亦經歷前所未有之大變局，但無論行業內外部如何變化，人民對美好生活的嚮往未變，行業的專業化程度、社會關注度、民生協同度更高，督促我們銘記行業初心，回溯服務本源。

「穿越行業週期，堅持服務初心」。伴隨國內房地產行業宏觀環境的變化，物業行業也正在經歷著巨大變化：正逐漸從不理性回歸到了理性，回歸到了行業的本源，即以客戶需求為中心。我們認為只有堅守服務本源，腳踏實地，構建穩字當頭、品質為先、業主至上的長期主義發展體系，不斷淬煉提供服務的能力，才能滿足人們日益增長的服務需求，跨越行業週期。我們始終堅持服務的合法合規，因為這是每個企業的生命底線，集團會同萬科物業、長城物業、中海物業牽頭發起《住宅物業服務倡議》，宣導行業正本溯源；我們始終堅持服務的平等真誠，因為我們相信善意能夠傳遞善意，海豚計劃、木荷計劃、頤樂學院是我們真誠善意的信念之舉；我們始終堅持服務的品牌口碑，因為客戶滿意度永遠是服務的第一指標，中物智庫及中物研究院(均為獨立第三方機構)頒發的「2023中國物業高品質服務力百強企業」是對我們的再次肯定。正是這些跨越時代的堅持，支持我們一路穩健前行，這是我們對行業本源的尊重，更是我們對業主不變的承諾。

「廣續長期主義，展望服務寬度」。儘管時代的浪潮讓行業起伏，但有了大地便能仰望星空，本源的回溯與堅持，讓我們看到服務的遼闊，也更有信心堅定行業的前景。隨著國家對經濟下行期的消費強刺激，業主對於消費類生活服務的需求將成為行業的重要收入和利潤來源，以基礎物業服務為觸點向生活服務的拓展，圍繞人的生活服務需求將成為本集團未來業績增長的驅動力，期內園區服務收入較2022年同期相比增長26.5%，佔本集團總收入的20.2%，成為業績驅動的強力支撐；隨著本集團體系內產業聯動、多元化服務能力的沉澱，我們的服務賽道更加寬廣，在產業園、商寫和公建物業等新增量市場領域增速穩健，IFM體系越發成熟，期內新簽約非住宅物業項目單年合同金額佔比繼續提升約5個百分點，並已形成以八個非住賽道為主的非住宅產品矩陣；隨著城市更新改造政策的有序推進，專業化、一體化的服務能力將成為市場新一輪的需求增長點，依託本集團從園區到社區、從社區到城區的城市服務實踐，全域數字化、服務一體化將成為我們發展的新一輪核心優勢，杭州拱墅區天水街道、台州玉環東風未來社區的落地運營，將為業務融合、產品升級的實現打下結實基礎。

「傳承核心理念，推動服務創新」。以始為終，初心不變，儘管我們取得了一些成績、看到了一些方向，但將始終秉承以人為本的理念，沿襲科技創新的道路，創造有質的權益回報，以實現股東價值的持續增長。人本是我們不變的信念：收成計劃的真推廣，是本公司以員工成長為核心驅動的盡心竭力，變的是方案，不變的是以員工為第一產品的關懷；幸福裡共治模式的深複製，是集團探索基層治理的有效途徑，變的是方式，不變的是對構建業主美好家園的初心。科技是我們堅持的創新：善數系統的全覆蓋，是集團全面擁抱數智化改革的新突破，變的是工具、不變的是對於精緻完美的追求；未來社區的廣落地，是集團對於理想生活家園的再構思，變的是載體、不變的是對於真誠善意的執著。我們堅信創新將帶來源泉與力量，但我們也牢記傳承決定方向和未來。

未來展望

人到半山不停步，船到中流當奮楫。下半年我們將繼續沿著「敬畏社會責任，回歸行業本質」的可持續發展主線，堅持客戶價值與員工成長同頻，關愛員工成長，聚焦客戶價值；堅持品質口碑與經營績效同心，直面業主心聲，共建共治之花；持市場發展與業務創新同行，精雕產品反覆運算，堅持高質拓展。

長風萬里，不忘初心；信念如磐，未來可期。我們會沿著行業的本質，鼓勁的方向，堅定執著地走出一道屬於未來的風景線。

董事會主席
楊掌法

管理層討論與分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商，主要業務範圍涵蓋物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務。本集團始終堅持「服務讓生活更美好」的理念，並以成為中國最具價值幸福服生活服務商為戰略目標，堅持客戶為本品質為核的服務策略，堅持人本科技協同共進的發展策略，堅持精益運營效益改善的經營策略，堅守服務初心，堅持服務創新，在發展中與員工同心、與業主同行、與社會同進。

財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣8,197.0百萬元，與2022年同期的人民幣6,827.8百萬元相比，同比增長20.1%。

本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務；及(iv)科技服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣5,251.2百萬元，佔整體收入的64.1%，相較於2022年同期人民幣4,360.3百萬元，同比增長20.4%；(ii)園區服務收入達人民幣1,657.2百萬元，佔整體收入的20.2%，相較於2022年同期人民幣1,310.1百萬元，同比增長26.5%；(iii)諮詢服務收入達人民幣1,075.4百萬元，佔整體收入的13.1%，相較於2022年同期人民幣957.4百萬元，同比增長12.3%；及(iv)科技服務收入達人民幣213.2百萬元，佔整體收入的2.6%，相較於2022年同期人民幣200.0百萬元，同比增長6.6%。

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年		同比 %
	估總收入 人民幣千元	%	估總收入 人民幣千元	%	
物業服務					
物業服務	<u>5,251,206</u>	<u>64.1%</u>	<u>4,360,349</u>	<u>63.9%</u>	<u>20.4%</u>
	<u>5,251,206</u>	<u>64.1%</u>	<u>4,360,349</u>	<u>63.9%</u>	<u>20.4%</u>
園區服務					
園區產品和服務	577,641	7.0%	524,071	7.7%	10.2%
居家生活服務	220,112	2.7%	98,876	1.5%	122.6%
園區空間服務	144,218	1.8%	118,932	1.7%	21.3%
物業資產管理服務	379,471	4.6%	314,512	4.6%	20.7%
文化教育服務	<u>335,788</u>	<u>4.1%</u>	<u>253,707</u>	<u>3.7%</u>	<u>32.4%</u>
	<u>1,657,230</u>	<u>20.2%</u>	<u>1,310,098</u>	<u>19.2%</u>	<u>26.5%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	946,940	11.6%	832,736	12.2%	13.7%
管理諮詢服務	<u>128,420</u>	<u>1.5%</u>	<u>124,617</u>	<u>1.8%</u>	<u>3.1%</u>
	<u>1,075,360</u>	<u>13.1%</u>	<u>957,353</u>	<u>14.0%</u>	<u>12.3%</u>
科技服務					
科技服務	<u>213,239</u>	<u>2.6%</u>	<u>199,992</u>	<u>2.9%</u>	<u>6.6%</u>
	<u>213,239</u>	<u>2.6%</u>	<u>199,992</u>	<u>2.9%</u>	<u>6.6%</u>
	<u><u>8,197,035</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>6,827,792</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>20.1%</u></u>

銷售成本

期內，銷售成本為人民幣6,667.3百萬元，較2022年同期的人民幣5,515.4百萬元，同比增長20.9%，略高於收入增速。

毛利

毛利達到人民幣1,529.7百萬元，較2022年同期的人民幣1,312.4百萬元，同比增長16.6%。毛利率為18.7%，較2022年同期的19.2%相比下降了0.5個百分點，主要是受國內房地產行業環境影響在建物業服務毛利下降所致。

四個業務板塊的毛利率分別為：物業服務13.8%、園區服務24.3%、諮詢服務30.1%及科技服務36.6%。該等毛利率於2022年同期分別為13.8%、23.2%、36.0%和31.3%。

- 物業服務毛利率為13.8%，與2022年同期的13.8%相比，基本持平；
- 園區服務的毛利率為24.3%，與2022年同期的23.2%相比增加1.1個百分點，主要是該分部業務中置換服務等受COVID-19疫情管控全面放開影響，有所回暖所致；
- 諮詢服務毛利率為30.1%，與2022年同期的36.0%相比減少5.9個百分點，但較2022年全年毛利率22.7%有所改善，主要是受國內房地產行業環境影響，收入增幅放緩及毛利下降所致；及
- 科技服務的毛利率為36.6%，與2022年同期的31.3%相比增加5.3個百分點，主要是因為科技服務持續聚焦核心產品，盈利能力有所提升。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支為人民幣147.1百萬元，較2022年同期人民幣119.6百萬元增長22.9%。主要是因為園區服務中相關業務開展所帶來的成本增長，包括銷售人員及場地租金成本的增加。

行政開支

行政開支為人民幣672.8百萬元，較2022年同期人民幣602.4百萬元增長11.7%，管理費用率為8.2%，較2022年同期的8.8%下降0.6個百分點。主要是因為本集團組織結構持續優化調整，行政開支得到有效控制。

貿易及其他應收款的減值損失

期內，貿易及其他應收款的減值損失為人民幣115.9百萬元，較2022年同期的人民幣100.3百萬元增長15.6%。主要是因為應收賬款餘額增加而帶來的減值準備同步增加。

經營利潤

經營利潤為人民幣521.1百萬元，較2022年同期人民幣498.4百萬元增長4.5%。核心經營利潤達人民幣709.9百萬元，較2022年同期的人民幣590.3百萬元增長20.2%，核心業務的盈利能力持續保持穩定。

融資成本淨額

期內，本集團融資成本淨額為人民幣10.0百萬元，較2022年同期的人民幣10.7百萬元減少人民幣0.7百萬元。

	截至6月30日止六個月		
	2023年	2022年	
	人民幣千元	人民幣千元	同比%
上市債務工具利息收入	(1,501)	(5,412)	-72.3%
借款和銀行存款利息收入	(39,156)	(17,683)	121.4%
銀行貸款利息支出	14,628	7,190	103.4%
租賃負債利息支出	39,067	30,967	26.2%
減：資本化為在建資產的利息支出	(3,065)	(4,328)	-29.2%
融資成本淨額	<u>9,973</u>	<u>10,734</u>	<u>-7.1%</u>

分佔聯營及合營公司利潤／虧損

期內，分佔聯營公司利潤為人民幣87.6百萬元，與2022年同期人民幣10.6百萬元相比，增加人民幣77.0百萬元，主要是本集團一聯營公司盈利所致。

期內，分佔合營公司虧損為人民幣1.3百萬元，與2022年同期分佔合營公司利潤人民幣0.8百萬元相比，減少人民幣2.1百萬元。

稅前利潤

期內，稅前利潤達到人民幣598.2百萬元，較2022年同期的人民幣499.2百萬元增加人民幣99.0百萬元，同比增長19.8%，主要是因本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。

所得稅

期內，所得稅為人民幣165.8百萬元，對比2022年同期的人民幣132.9百萬元，同比增長24.8%。有效稅率為27.7%，與2022年同期的26.6%相比上升1.1個百分點。所得稅適用稅率載於本公告第17至第19頁附註6。

期內利潤

期內利潤為人民幣432.4百萬元，較2022年同期的人民幣366.3百萬元增長18.04%。

期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣415.5百萬元，較2022年同期的人民幣341.1百萬元增長21.8%。主要是因本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。

期內淨利率為5.27%，與2022年同期的5.36%相比略有下降。

投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

於2023年6月30日，投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產賬面淨值達人民幣2,310.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣2,383.3百萬元下降了3.1%，主要是因為本集團相關產品結構調整，退出部分商業資產運營項目所致。

無形資產

截至2023年6月30日，無形資產達人民幣515.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣529.0百萬元下降2.6%。

貿易及其他應收款項

於2023年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣6,136.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣5,055.9百萬元同比增加21.4%，主要是業務規模增長帶來的應收賬款餘額的擴大。

貿易及其他應付款項

於2023年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣4,884.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣4,738.7百萬元增加3.1%，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的增長。

租賃負債

於2023年6月30日，一年內應支付的租賃負債人民幣260.2百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債人民幣1,142.6百萬元計入非流動負債。於2023年6月30日，租賃負債總額增加至人民幣1,402.8百萬元，較2022年12月31日的人民幣1,515.4百萬元減少7.4%，主要由於本集團相關產品結構調整，退出部分商業資產運營項目所致。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於期內維持優良財務狀況。於2023年6月30日，流動資產為人民幣11,709.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣10,840.6百萬元增加8.0%。於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,694.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣4,183.4百萬元下降11.7%。

於2023年6月30日，長期借款達人民幣24.6百萬元，主要是因本集團境內若干附屬公司日常經營需要而向銀行借款，銀行貸款利率為4.35%至5.10%，於2023年6月30日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2023年6月30日，短期借款達人民幣233.6百萬元，主要為Montessori Academy Group Holding Pty Ltd. (「MAG」)，一家本集團非全資附屬公司，因日常營運需要而向銀行的借款(相等於約42.0百萬澳元)，銀行貸款利率為3.19%至4.27% (2022年12月31日：3.47%至6.55%)。該等貸款將於2024年5月償還。有關貸款須遵守若干財務契約。倘MAG違反契約，則已提取融資將按要求償還。MAG定期監察其對該等契約的遵守情況，於2023年6月30日，MAG並無違反有關提取融資的契約。

於2023年6月30日，本集團之資產負債比率(總債務除以總資產)為54.2%，較2022年12月31日的53.3%上升0.9個百分點。

物業服務一佔總收入64.1%，佔總毛利47.4%

物業服務依然是集團的最大收入和毛利來源。一直以來，集團主要採取包幹制的服務收費方式，基於我們過去20多年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務持續為我們帶來穩定的收入、利潤及上佳口碑，亦是集團落實生活服務戰略的基石業務。我們將繼續強化以「安保」、「維保」、「環保」及「綠保」(合稱「四保」)為核心的基礎服務，同時有效融合本集團各產品線服務內容、科技賦能，推動該分部業務的有序、穩步增長。期內：

- 收入達到人民幣5,251.2百萬元，較2022年同期人民幣4,360.3百萬元增長20.4%，主要是在管面積穩定增長帶來的收入增長。
- 毛利達人民幣725.5百萬元，較2022年同期人民幣601.7百萬元增長20.6%。

- 在管面積為414.5百萬平方米，較2022年同期的349.3百萬平方米增長18.7%，或淨增加65.2百萬平方米。期內，服務業態繼續延伸，住宅類、商企類、城市服務類多維發展，服務業態結構不斷優化。同時，通過深耕核心城市，持續加強新客戶開發和已合作大客戶資源深挖，強化產業聯動拓展，2023年上半年先後突破張江基因島、中國科學技術大學先進技術研究院等城市地標項目，服務區域更加聚焦，優質客戶持續增加，推動在管面積的持續、穩健提升。
- 儲備面積作為在管面積的主要來源，於2023年6月30日，達到379.3百萬平方米，較2022年同期的365.8百萬平方米增長3.7%，或淨增加13.5百萬平方米，儲備面積依然充沛，並將繼續為本集團的未來增長提供堅實基礎。
- 在管項目達到2,851個，覆蓋了全國30個省、直轄市和自治區，以及220個城市。

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年	
	估 物業管理 收入%	佔在管 面積%	估 物業管理 收入%	佔在管 面積%
合約面積				
— 住宅	70.5	80.5	69.6	78.1
— 非住宅	29.5	19.5	30.4	21.9
總計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年	
	佔在管 面積%	佔總收入 %	佔在管 面積%	佔總收入 %
大杭州	16.3%	34.6%	17.5%	34.7%
— 杭州	11.9%	30.8%	12.9%	30.3%
— 余杭	4.4%	3.8%	4.6%	4.4%
寧波	7.1%	6.3%	7.3%	5.3%
長江三角區	35.7%	27.4%	37.2%	28.7%
環渤海經濟圈地區	15.7%	11.8%	15.2%	12.3%
珠江三角區	8.4%	5.9%	7.9%	6.6%
其他	16.7%	14.0%	14.9%	12.4%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

園區服務—佔總收入20.2%，佔總毛利26.3%

園區服務基於業主的全生活場景和房地產的全生命週期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們構建集「康樂」、「學樂」、「歡樂」及「壽樂」(合稱「四樂」)一體的理想社區的重要抓手。

期內：

— 園區服務收入為人民幣1,657.2百萬元，較2022年同期的人民幣1,310.1百萬元增長26.5%。其中：

- (1) 園區產品和服務的收入達人民幣577.6百萬元(佔園區服務總收入的34.9%)，與2022年同期的人民幣524.1百萬元相比，增長10.2%；
- (2) 居家生活服務的收入達人民幣220.1百萬元(佔園區服務總收入的13.3%)，與2022年同期的人民幣98.9百萬元相比，增長122.6%；
- (3) 園區空間服務的收入達人民幣144.2百萬元(佔園區服務總收入的8.7%)，與2022年同期的人民幣118.9百萬元相比，增長21.3%；

(4) 物業資產管理服務的收入達人民幣379.5百萬元(佔園區服務總收入的22.9%)，與2022年同期的人民幣314.5百萬元相比，增長20.7%；及

(5) 文化教育服務的收入達人民幣335.8百萬元(佔園區服務總收入的20.2%)，與2022年同期的人民幣253.7百萬元相比，增長32.4%。

— 毛利達人民幣401.9百萬元，較2022年同期人民幣303.4百萬元提升32.4%。

	截至6月30日止六個月				
	收入 人民幣千元	2023年 佔總額 %	同比%	2022年 收入 人民幣千元	佔總額 %
園區產品和服務	577,641	34.9	10.2%	524,071	40.0
居家生活服務	220,112	13.3	122.6%	98,876	7.5
園區空間服務	144,218	8.7	21.3%	118,932	9.1
物業資產管理服務	379,471	22.9	20.7%	314,512	24.0
文化教育服務	335,788	20.2	32.4%	253,707	19.4
總計	1,657,230	100.0	26.5%	1,310,098	100.0

圍繞業主的生活需求，本集團持續構建以文化教育、健康養老、新零售、到家服務、資產運營等五大生態於一體、線上線下相融合的生活服務平台。期內，我們根據戰略規劃和實際情況不斷優化服務組合、聚焦核心生態、提升運營能力。其中：

— 園區產品和服務：

期內，本集團依託於「便利+關係」社區零售體系的支撐，圍繞基礎生活產品需求，通過線下場景+線上運營的方式，有效運用小程序、社區前置倉及社區市集等載體，持續推動社區零售業務的增長。期內，「綠城生鮮」升級成為「綠城嚴選」，同時根據業主需求，探尋完整的選品、檢測、評價的產品體系，形成了涵蓋絕大部分業主每日所需的產品結構體系—常規嚴選品的好好生活系列、自有核心品牌體系、金標產品、黑標產品四階層全品類產品體系，並依託本集團的產品力、組織力及服務力持續為業主提供產品及服務。

— 居家生活服務：

本集團以「四季生活」到家平台為基礎，加快現有居家生活服務產品的融合，通過自營+商家合作的模式，構建入戶服務體系，已在全國15個市縣搭建自有服務團隊，形成專業培訓體系。期內，受本集團於2022年11月與綠城理想生活服務集團有限公司於浙江綠城房屋服務系統有限公司層面的股權合作影響(2022年同期：無)，本分部收入增幅較快。於「物業服務+居家養老服務」方面，以翡翠城「椿天里」為代表的45個社區居家養老服務中心順利落地，服務內容包括：長者食堂、日間康養照料、居家上門服務、社群活動等。康養服務方面，首個CCKC項目(陶然里項目)於期內正式交付運營，是本集團於「物業+養老」業務模式的有效嘗試。

— 物業資產管理服務：

置換服務及資產管理(如車位業務)依然是該分部收入的主要來源。期內，受COVID-19疫情管控全面放開影響，該分部業務收入呈現出正增長，其中置換服務收入較2022年同期增長39.8%(2022年同期：增長4.4%)，主要是因為我們通過全民經紀人、管道分銷等多模式拓展銷售策略，有效緩解了業務下降帶來的負面影響。同時，我們審慎開展重資產車位業務，逐步向輕資產方向轉變，輕重並舉，培育及提升核心服務競爭力，以委託運營、收益分成等方式形成長期穩定收入，持續推動該分部業務結構的優化。

— 文化教育服務：

本集團持續落實托育服務多品牌策略，構建「綠城奇妙園+普惠托育園+澳蒙國際園」三大品牌體系，不斷提高本集團文化教育服務的核心競爭力。在持續強化自營托育園等運營效率的同時，穩步推進與政府相關的輕資產項目(普惠托育園)合作，新增合作運營項目9個。期內，MAG位於澳大利亞的業務運營穩健。

諮詢服務—佔總收入13.1%，佔總毛利21.2%

本集團圍繞房地產全生命週期，通過優質資源整合、標準化體系建設與業務創新，持續提升諮詢服務的內生增長，強化諮詢服務核心競爭優勢。期內，實現：

— 收入為人民幣1,075.3百萬元，較2022年同期的人民幣957.4百萬元增長12.3%。

	截至6月30日止六個月				
	2023年			2022年	
	收入	佔總額	同比%	收入	佔總額
	人民幣千元	%		人民幣千元	%
在建物業服務	946,941	88.1	13.7%	832,736	87.0
管理諮詢服務	128,420	11.9	3.1%	124,617	13.0
總計	<u>1,075,361</u>	<u>100.0</u>	<u>12.3%</u>	<u>957,353</u>	<u>100.0</u>

- 毛利達人民幣324.1百萬元，較2022年同期人民幣344.6百萬元同比降低5.9%。

	截至6月30日止六個月				
	2023年			2022年	
	項目個數	同比%	平均 收入/項目 人民幣千元	項目個數	平均 收入/項目 人民幣千元
在建物業服務	846	1.6%	1,119.3	833	999.7
管理諮詢服務	369	3.0%	348.0	358	348.1

— 在建物業服務

收入為人民幣946.9百萬元，與2022年同期相比上升13.7%。期內，在建物業服務繼續升級全案產品，將四樂生活融合至營銷活動之中，持續提升服務綜合競爭力，並結合商寫服務場景，不斷擴展在建物業服務類型，延伸至企業前臺服務、會務服務、招商展廳等業務場景。

— 管理諮詢服務

收入為人民幣128.4百萬元，與2022年同期相比上升3.1%。期內，受房地產行業宏觀環境影響，管理諮詢服務的客戶及其需求量減少，該分部業務增速較過往相比有所放緩，但依然呈現正增長。接下來，我們將堅持以「去品牌依賴、強價值創造、重產品供給、實市場深耕」為方針，繼續落實長三角地區城市深耕策略及客戶拓展全流程管理。同時，逐步從傳統的物業諮詢、房產諮詢等圍繞建築和空間的硬件諮詢服務向圍繞生活方式(城市服務、未來社區等)營造的頂層設計、服務場景構建、服務資源導入、運營或落地輔導等全域化服務進行轉型，深入探索該分部業務的新增長點。

科技服務 — 佔總收入2.6%，佔總毛利5.1%

科技服務是構建本集團差異化產品體系，破局效率瓶頸，助力本集團實現中國最具價值幸福生活服務商戰略目標的重要基礎設施。圍繞服務的數字化，我們為政府數治、未來社區、物業企業等打造全域平台產品及智慧物業產品。從前期規劃設計、智慧硬件建設到數字化系統的開發及運營，科技服務為客戶提供智慧、普惠、實惠的一體化解決方案，助力客戶數字化轉型。

期內，科技服務產品結構及商業模式逐步成熟，市場體系建設初顯成效。

- 收入為人民幣213.2百萬元，較2022年同期的人民幣200.0百萬元相比，同比增長6.6%。
- 毛利為人民幣78.1百萬元，與2022年同期人民幣62.6百萬元相比增長24.8%。主要是因為本集團持續聚焦科技服務核心產品，盈利能力有所提升。

科技服務主要圍繞空間的虛擬化和服務的數位化，提供「2+3+N」的產品服務體系。「2」即兩個核心產品：全域平台及智慧物業兩大產品，「3」即三項圍繞產品延伸的服務，即數位化設計、建設和運營；「N」即數項智慧應用單品。期內，圍繞物業和全域一縱一橫兩個業務領域，分別升級善數智慧物業和善數全域平台，形成一體化統一底座。其中，善數智慧物業通過數字化體系重塑了產品生態矩陣，並以本集團運營多年的智慧系統出發，基於物業服務企業需求，為其打造系統性解決方案，服務客戶已經覆蓋國內部分百強物業服務企業及中小物業服務企業；善數全域平台則已初步構建「平台+管家+共治」體系基礎，並以新型城鎮化領域的數位化服務，不斷推動生活服務數位化應用在國內長三角區域縣域層面的落地。

重大訴訟進展

茲提述本公司日期為2022年7月19日、2022年10月20日、2023年3月21日及2023年8月21日有關法律訴訟的公告(「該等公告」)，內容有關綠城房地產諮詢集團有限公司，本公司之全資附屬公司，涉及的一項法律訴訟(「該法律訴訟」)。2023年8月21日，本集團收到上海市高級人民法院有關該法律訴訟的案件編號為「(2023)滬民終426號」的判決書(「二審判決」)，判決駁回本公司的上訴，維持一審判決。

該法律訴訟並未對本集團核心經營業務的開展產生重大影響。目前，本集團正在與法律顧問討論與分析二審判決，並將進一步商議是否啟動再審程序。本公司將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)於適當時候作進一步公告，以供本公司股東(「股東」)及潛在投資者進一步瞭解該法律訴訟的任何後續安排或任何重大進展。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，因而承受的外匯風險有限。期內，本集團未使用任何金融工具作對沖用途，也未訂立任何遠期外匯買賣合同以作外匯風險對沖用途。由於本公司附屬公司MAG的業務主要以澳元進行，因而港元及澳元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。本集團將堅持密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

僱員及薪酬政策

本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化培訓及個人發展計劃，如新員工培訓、項目經理培訓等。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定，根據僱員表現支付予僱員酌情花紅，根據僱員職務及業績表現授予及釐定其期權，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障、公積金及根據公司購股權計劃授予的購股權。

於2023年6月30日，本集團有44,824名員工，較2022年6月30日增長7.5%，主要是本集團為新項目交付做對應的人員儲備。總員工成本人民幣2,778.1百萬元，較2022年同期的人民幣2,330.5百萬元增長19.2%，主要是2022年6月本集團與北京信達悅生活服務有限公司股權合作所帶來的員工成本在期內呈現(2022年同期：無)，總員工成本增速低於收入增速，薪酬成本得到有效控制。

中期股息

董事會決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息。

或然負債

除本公告披露外，於2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

本集團資產抵押

於2023年6月30日，MAG因經營需要已向銀行貸款42.0百萬澳元(等同於約人民幣201.6百萬元)，並以其持有的若干物業、廠房及設備(賬面價值為101.2百萬澳元，等同於約人民幣485.7百萬元)作抵押。

於2023年6月30日，本集團一附屬公司因購買辦公樓已向銀行貸款人民幣10.8百萬元，並以所購房產(賬面價值為人民幣11.2百萬元)作為抵押。

除上述披露外，期內本集團概無資產抵押。

重大投資

期內，本集團未進行任何重大投資。

對附屬公司、聯營公司和合營公司的重大收購及處置

期內，本集團未對附屬公司、聯營公司或合營公司進行任何重大收購或處置。

重大投資和資本資產的未來計劃

於2023年6月30日，本集團沒有任何重大投資和資本資產的未來計劃。

期後事項

除本公告披露外，於2023年6月30日後及直至本公告日期止，概無可能影響本集團的重大事件。

有關董事及高級管理層的資料變動

茲提述本公司日期為2023年2月10日的公告，吳志華先生因個人身體原因，辭任執行董事及本公司授權代表（「授權代表」），自2023年2月10日生效。同日，金科麗女士獲委任為授權代表。

茲提述本公司日期為2023年3月28日的公告，曾益明先生因工作調整，辭任非執行董事，及劉興偉先生（「劉先生」）獲委任非執行董事，自2023年3月28日起生效。本公司已與劉先生訂立了一份有關委任其為非執行董事的委任函，自2023年3月28日起計為期三年，期滿可自動續期，惟委任函另有約定的除外。劉先生已於本公司於2023年6月16日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上符合資格，並膺選連任為非執行董事。

茲提述本公司日期為2023年5月29日的公告，(i)吳愛萍女士為投放更多的時間於其個人事務上，辭任獨立非執行董事，以及本公司審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」）之成員；及(ii)賈生華先生（「賈先生」）獲委任為獨立非執行董事，以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員，均自2023年6月1日起生效。本公司已與賈先生訂立了一份有關委任其為獨立非執行董事的委任函，自2023年6月1日起計為期三年，期滿可自動續期，惟委任函另有約定的除外。賈先生已於股東週年大會上符合資格，並膺選連任為獨立非執行董事。

於2023年6月30日，獨立非執行董事潘昭國先生獲委任為中國同輻股份有限公司（一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：1763）之獨立非執行董事，並分別退任兗礦能源集團股份有限公司（一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：1171）及重慶長安民生物流股份有限公司（一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：1292）之獨立非執行董事。

除上述披露外，董事確認概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

企業管治常規

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和責任。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」)，作為其自身之企業管治守則。

於截至2023年6月30日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文，並採納了大部分其中所載的建議最佳常規。

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」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2023年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載之準則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2023年6月30日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

本公司已設立審核委員會。審核委員會目前由四名成員(即潘昭國先生(主席)(其為專業會計師及擁有相關財務專業知識)、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生)組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序、風險管理及內部監控，及其他由董事會委派的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月未經審核的中期財務報表及中期業績。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網(www.lvchengfuwu.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告將適時寄發予股東並於上述網站登載。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
楊掌法

中國，杭州
2023年8月25日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)、金科麗女士及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士、李海榮女士及劉興偉先生；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生。