

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



众安集团
ZHONG AN GROUP

众安智慧生活服务有限公司
Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2271)

截至2023年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

| | 截至6月30日止六個月 | | 變動 |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) | |
| 收入 | 165,760 | 152,409 | +8.8% |
| 毛利 | 55,970 | 56,997 | -1.8% |
| 本期間溢利 | 15,414 | 20,809 | -25.9% |
| 母公司擁有人應佔溢利 | 15,387 | 20,804 | -26.0% |
| 母公司普通股持有人應佔每股盈利 —基本及攤薄 | 人民幣2.97分 | 人民幣4.02分 | |
| | 於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) | 變動 |
| 總資產 | 211,500 | 198,032 | +6.8% |
| 淨資產 | 108,680 | 93,266 | +16.5% |
| 每股資產淨值 | 人民幣0.21元 | 人民幣0.18元 | +16.7% |

眾安智慧生活服務有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2023年6月30日止六個月期間(「本報告期間」)之未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2022年6月30日止同期(「2022年中期」)的比較數字載述如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

| | 附註 | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
|-------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 收入 | 4 | 165,760 | 152,409 |
| 銷售成本 | | <u>(109,790)</u> | <u>(95,412)</u> |
| 毛利 | | 55,970 | 56,997 |
| 其他收入 | 4 | 689 | 1,274 |
| 行政開支 | | (32,959) | (27,397) |
| 金融資產的減值虧損淨額 | | <u>(2,274)</u> | <u>(2,360)</u> |
| 除稅前利潤 | 5 | 21,426 | 28,514 |
| 所得稅開支 | 6 | <u>(6,012)</u> | <u>(7,705)</u> |
| 期內利潤 | | <u>15,414</u> | <u>20,809</u> |
| 以下各方應佔利潤： | | | |
| 母公司擁有人 | | 15,387 | 20,804 |
| 非控股權益 | | <u>27</u> | <u>5</u> |
| | | <u>15,414</u> | <u>20,809</u> |

| | 2023年 | 2022年 |
|--|----------------------|----------------------|
| 附註 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| <p>母公司普通股持有人應佔每股盈利</p> <p>基本及攤薄</p> | 8 人民幣2.97分 | 人民幣4.02分 |
| 期內全面收益總額，扣除稅項 | 15,414 | 20,809 |
| 以下各方應佔全面收益總額： | | |
| 母公司擁有人 | 15,387 | 20,804 |
| 非控股權益 | <u>27</u> | <u>5</u> |
| | <u>15,414</u> | <u>20,809</u> |

中期簡明綜合財務狀況表
2023年6月30日

| | 附註 | 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | | 4,317 | 4,611 |
| 無形資產 | | 51 | 66 |
| 遞延稅項資產 | | 2,803 | 2,235 |
| 總非流動資產 | | 7,171 | 6,912 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 60 | 69 |
| 應收貿易賬款 | 9 | 105,294 | 89,397 |
| 應收關聯公司款項 | | 7,873 | 10,169 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 49,496 | 46,761 |
| 現金及現金等價物 | | 41,606 | 44,724 |
| 總流動資產 | | 204,329 | 191,120 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 10 | 922 | 1,601 |
| 其他應付款項、已收按金及應計費用 | | 39,056 | 42,512 |
| 合約負債 | | 44,289 | 40,118 |
| 應付稅項 | | 18,553 | 20,535 |
| 總流動負債 | | 102,820 | 104,766 |
| 流動資產淨值 | | 101,509 | 86,354 |
| 總資產減流動負債 | | 108,680 | 93,266 |
| 淨資產 | | 108,680 | 93,266 |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | - | - |
| 儲備 | | 106,884 | 91,497 |
| | | 106,884 | 91,497 |
| 非控股權益 | | 1,796 | 1,769 |
| 總權益 | | 108,680 | 93,266 |

中期簡明綜合財務資料附註

1. 公司資料

本公司於2020年11月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Offices of Vistra (Cayman) Limited, P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1025 Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)為眾安集團有限公司(「**眾安**」)及其附屬公司(「**眾安集團**」)的成員公司。眾安(其股份已自2007年11月起在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市)為眾安集團的控股公司。

本集團主要於中華人民共和國(「**中國**」)提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料按照國際會計準則第34號「*中期財務報告*」編製。除另有註明外，該等中期簡明綜合財務資料以人民幣(「**人民幣**」)列報，且所有數值均約整至最接近的千元單位。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，且應與本集團截至2022年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

2.2 會計政策變動

除於本期間之財務資料首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）外，編製此中期簡明綜合財務資料採納之會計政策與編製本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務資料所應用者貫徹一致。

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 《國際財務報告準則》第17號 | 保險合約 |
| 《國際財務報告準則》第17號之修訂本 | 保險合約 |
| 《國際財務報告準則》第17號之修訂本 | 首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號—比較資料 |
| 《國際會計準則》第1號及《國際財務報告準則實務說明》第2號之修訂本 | 會計政策的披露 |
| 《國際會計準則》第8號之修訂本 | 會計估計的定義 |
| 《國際會計準則》第12號之修訂本 | 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 |
| 《國際會計準則》第12號之修訂本 | 國際稅務改革—第二重大標準規則 |

本集團適用新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 《國際會計準則》第1號之修訂本要求實體披露重大會計政策資料，而非主要會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。《國際財務報告準則實務說明》第2號之修訂本為如何應用會計政策披露的重要性概念提供非強制性指引。本集團自2023年1月1日起開始應用該等修訂。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響，惟預期會影響本集團年度綜合財務報表中之會計政策披露。
- (b) 《國際會計準則》第8號之修訂本澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入值編製會計估計。本集團對2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變更採用該等修訂。由於本集團釐定會計估計政策與修訂本一致，因此修訂對本集團財務狀況或業績並無任何影響。

3. 經營分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已獲確認為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。本集團主要提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。管理層按一個經營分部審閱本集團業務的經營業績，以就資源如何分配及表現評估作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的分部。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入全部源自中國內地業務，且本集團非流動資產概無位於中國內地以外，因此並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2023年6月30日止六個月，來自除本集團以外之眾安及其附屬公司（統稱「餘下眾安集團」）的收入佔本集團收入的25.16%（截至2022年6月30日止六個月：33.33%）。除來自餘下眾安集團的收入外，截至2023年及2022年6月30日止六個月，概無來自對單一客戶或受共同控制的一組客戶銷售的收入佔本集團的收入10%或以上。

4. 收入及其他收入

收入分析如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 客戶合約收入 | | |
| 物業管理服務 | 123,614 | 105,336 |
| 主要面向房地產開發商的增值服務 | 31,731 | 29,614 |
| 社區增值服務 | 10,415 | 17,459 |
| | <u>165,760</u> | <u>152,409</u> |

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

| 服務種類 | 物業管理服務 人民幣千元 (未經審核) | 主要面向 房地產開發商 的增值服務 人民幣千元 (未經審核) | 社區增值服務 人民幣千元 (未經審核) | 總計 人民幣千元 (未經審核) |
|-------------------------|---------------------------|--|---------------------------|-----------------------|
| 截至2023年6月30日止六個月 | | | | |
| 地區市場 | | | | |
| 中國內地 | 123,614 | 31,731 | 10,415 | 165,760 |
| 收入的確認時間 | | | | |
| 隨時間確認的收入 | 123,614 | 31,731 | 6,530 | 161,875 |
| 於某一時間確認的收入 | - | - | 3,885 | 3,885 |
| | 123,614 | 31,731 | 10,415 | 165,760 |
| 截至2022年6月30日止六個月 | | | | |
| 地區市場 | | | | |
| 中國內地 | 105,336 | 29,614 | 17,459 | 152,409 |
| 收入的確認時間 | | | | |
| 隨時間確認的收入 | 105,336 | 29,614 | 5,893 | 140,843 |
| 於某一時間確認的收入 | - | - | 11,566 | 11,566 |
| | 105,336 | 29,614 | 17,459 | 152,409 |

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------|-------------------|---------------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 其他收入 | | |
| 利息收入 | 102 | 78 |
| 政府補助* | 352 | 490 |
| 其他 | 235 | 706 |
| | <u>689</u> | <u>1,274</u> |
| 總計 | <u>689</u> | <u>1,274</u> |

* 政府補助與開支相關，並於收到該等補助時在損益確認。不存在與該等補助相關的未滿足條件或或然事項。

5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除下列各項：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 已提供服務成本* | 109,790 | 95,412 |
| 應收貿易賬款減值 | 2,274 | 2,360 |
| 物業及設備項目折舊 | 471 | 497 |
| 無形資產攤銷 | 15 | 15 |
| 上市開支 | 2,282 | 4,757 |
| 核數師薪酬 | 14 | 90 |
| 員工成本(不包括董事及主要行政人員酬金)： | | |
| 工資及薪金 | 90,810 | 75,473 |
| 退休金計劃供款及社會福利** | 13,401 | 11,564 |
| | <u>13,401</u> | <u>11,564</u> |

* 截至2023年6月30日止六個月的員工成本人民幣81,330,000元已計入損益中的「已提供服務成本」(截至2022年6月30日止六個月：人民幣71,682,000元)。

** 概無已沒收的供款可由本集團作為僱主用於減少目前供款水平。

6. 所得稅

本集團須按實體基準就於本集團成員公司所在地及經營地之稅務司法管轄區所產生或獲得之利潤繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島規則及法規，本公司及本集團旗下於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司於報告期內均無於香港產生任何應課稅利潤，故此毋須繳納所得稅。

於報告期內，中國企業所得稅已就本集團在中國的附屬公司的應課稅利潤25%的適用所得稅稅率作出撥備。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------|--------------|--------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 即期稅項： | | |
| 中國企業所得稅 | 6,580 | 8,295 |
| 遞延稅項 | (568) | (590) |
| 期內稅項支出總額 | <u>6,012</u> | <u>7,705</u> |

7. 股息

截至2023年6月30日止六個月，本公司並未支付或宣派任何股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

8. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

計算每股基本盈利基於本期歸屬於母公司普通股持有人的利潤人民幣15,387,000元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣20,804,000元），普通股加權平均數目為517,414,000股（截至2022年6月30日止六個月：517,414,000股）。普通股股份數量已根據2023年7月資本化發行及2023年8月部分行使超額配股權之影響進行追溯調整，合計517,414,000股，並視為資本化發行及部分行使超額配股權已於2022年1月1日完成。

計算每股基本盈利乃基於：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 盈利 | | |
| 母公司普通股持有人應佔利潤 | <u>15,387</u> | <u>20,804</u> |
| | | |
| | 股份數目 | |
| | 2023年 | 2022年 |
| 股份 | | |
| 期內已發行普通股加權平均數目 | <u>517,414,000</u> | <u>517,414,000</u> |

本集團於截至2023年6月30日止期間並無潛在攤薄已發行普通股(截至2022年6月30日止六個月：無)。

9. 應收貿易賬款

應收貿易賬款(扣除減值虧損撥備)於報告期末按收入確認日期計算的賬齡分析如下：

| | 2023年 | 2022年 |
|-----------|----------------|---------------|
| | 6月30日 | 12月31日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (經審核) |
| 六個月內 | 65,688 | 58,332 |
| 超過六個月但一年內 | 26,256 | 23,317 |
| 超過一年但兩年內 | 10,024 | 6,603 |
| 超過兩年但三年內 | <u>3,326</u> | <u>1,145</u> |
| | <u>105,294</u> | <u>89,397</u> |

10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款於各報告期末按發票日期計算的賬齡分析如下：

| | 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 三個月內 | 851 | 1,568 |
| 三至十二個月 | <u>71</u> | <u>33</u> |
| | <u>922</u> | <u>1,601</u> |

11. 或然負債

截至2023年6月30日及2022年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

管理層討論與分析

本公司概覽

本公司是眾安集團自2007年11月在聯交所上市後，眾安集團第二家通過分拆上市模式，成功在聯交所上市的附屬公司。眾安集團第一次通過分拆上市模式，成功分拆上市的附屬公司是中國新城市商業發展有限公司（「中國新城市」，連同眾安集團，統稱「餘下集團」）。本公司自2023年7月18日（「上市日期」）於聯交所主板上市。

本集團是一家深耕於浙江省及長江三角洲地區，總部位於杭州的知名綜合物業管理服務提供商。自1998年成立以來，通過逾24年的經營，本集團已從杭州的一家地方物業管理服務供應商，晉升成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合區域性物業管理服務供應商。

根據中指研究所（「中指院」）之數據，截至2022年12月31日，就在管建築面積而言，本集團於中國的市場份額約為0.04%，就物業管理綜合實力而言，本集團自2016年被納入中國物業服務百強企業中，本集團的排名由2016年的第82位上升至2023年的第40位，反映出本集團的物業管理能力不斷提升。此外，截至2022年12月31日，總部位於杭州、浙江省及長江三角洲地區的2023年中國物業服務百強企業中，本集團在管建築面積分別排名第七、第九及第25位。

截至2023年06月30日，本集團共有139個合約項目，合約面積約為2,020萬平方米，涵蓋中國19個城市及七個省份。截至2023年06月30日，本集團有103個在管項目，在管面積約為1,438萬平方米，涵蓋中國12個城市及三個省份。

受惠於餘下集團的長期支持，同時將我們的業務範圍擴大至獨立第三方客戶

眾安作為長江三角洲地區的領先房地產開發商之一，餘下集團為長江三角洲地區主要的商業房地產開發商，其開發項目包括住宅物業、商業綜合體、酒店及其他物業。根據中指院之數據，就綜合實力而言，眾安於2023中國房地產百強企業中名列第64位。截至2023年6月30日，本集團諮詢餘下集團後所深知，其於中國擁有約46個在建或持作開發的物業項目，總建築面積約為8.1百萬平方米。就上述項目而言，截至2023年6月30日，本集團已就總建築面積約為5.2百萬平方米的32個物業項目取得服務協議。

多元化服務產品及收入流使我們的業務發展得以平衡，並顯著提高溢利水平

自本集團發展以來，除了在管理住宅物業項目方面作出努力外，亦專注於提供非住宅物業項目，其中主要包括商業及辦公樓、服務式公寓、公共場所及其他物業（例如中國政府機關之辦公樓、工業園區、醫院、學校及博物館）。本集團管理層相信，發展非住宅物業組合項目將使本集團能夠提供更具個性及專業的服務產品，並提高本集團的服務水平，從而讓本集團向客戶提供更好的優質服務，並提升本集團的品牌聲譽及形象。

本集團近期為了完善傳統的物業管理服務，開始應用智能設備及技術諸如具有人工智能技術的智能機器人等，並計劃於2023年第四季度末推出一站式服務移動應用程序，從而提供更方便和更高效的綜合服務，以滿足客戶的需求。本集團致力了解客戶的需求，對服務精益求精，打造「眾安」品牌的全方位服務體系。本集團在開展業務及制訂業務計劃時，秉承「追求卓越品質，創造幸福生活」的宗旨及「服務至誠，管理規範，精益求精，進取創新」的質量方針，因為本集團相信優質的服務質素是提高客戶滿意度和鞏固具聲譽的品牌知名度的關鍵。

未來展望

展望未來，物業管理行業的競爭將更加激烈，本集團會秉承「追求卓越品質，創造幸福生活」的宗旨及「服務至誠，管理規範，精益求精，進取創新」致力於提供優質服務的方針，因為我們認為，服務質素是提高客戶滿意度和鞏固具聲譽的品牌知名度的關鍵。

本集團未來會進一步擴大業務規模及市場份額，本集團將會保持有質量的增長，增加在管物業項目的數量及建築面積。本集團將繼續佈局浙江省及長江三角洲地區，作為本集團重點發展的區域。通過自身業務擴展及通過收併購一些優質的物業管理企業，本集團將進一步鞏固在浙江省的市場地位，並且擴大所經營城市的市場份額。如期同時，本集團將不斷發力非住宅業態(如政府機關辦公樓、工業園區、醫院、學校及博物館)，進一步豐富在管物業類型。眾安集團對業務拓展的一貫原則「發展不忘穩建，穩建不忘發展」，本集團也會繼續秉承眾安集團對業務拓展的宗旨及方針。

本集團將進一步擴大及優化我們的專業拓展團隊，並引進優秀標桿公司專業人才，參與行業內專業培訓，提高拓展團隊專業水平。本集團將不斷提升本公司的品牌美譽度，利用本公司的品牌形像與房地產開發公司廣泛戰略合作，為其所建項目提供物業管理服務。本集團將尋求母公司眾安集團擴大業務覆蓋範圍所帶來的發展機遇，積極參與投標，擴大管理半徑，保障規模的穩定增長。

財務回顧

收入

於本報告期間，本集團實現收入約人民幣165.8百萬元（2022年中期：人民幣152.4百萬元），較2022年中期增加8.8%。本集團的收入來自三塊主要業務範圍：(i)物業管理服務；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列所示期間按業務範圍劃分的收入明細（以絕對金額及佔總收入的百分比列示）：

| | 截至6月30日止六個月 | | | |
|-----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2023年 | | 2022年 | |
| | (人民幣千元，百分比除外) | | | |
| 物業管理服務 | 123,614 | 74.6% | 105,336 | 69.1% |
| 主要面向房地產開發商的增值服務 | 31,731 | 19.1% | 29,614 | 19.4% |
| 社區增值服務 | 10,415 | 6.3% | 17,459 | 11.5% |
| 總計 | <u>165,760</u> | <u>100.0%</u> | <u>152,409</u> | <u>100.0%</u> |

物業管理服務

於本報告期間，物業管理服務收入約達人民幣123.6百萬元，較2022年中期約人民幣105.3百萬元增加17.4%。於2023年6月30日，本集團在管總建築面積約14.4百萬平方米，較2022年中期約11.8百萬平方米增加2.6百萬平方米，增長率為22.0%。該增長主要可歸因於獨立第三方房地產開發商交付項目之增加，以及餘下集團的業務增加。

我們物業管理服務的大部分收入乃產生自向餘下集團所開發的物業提供的服務。於2023年6月30日，我們有43個在管物業項目由餘下集團所開發，在管總建築面積約為7.1百萬平方米。

下表載列所示期間我們按物業類型劃分的在管總建築面積明細：

| | 2023年 | | | | 2022年 | | | |
|-------------------------------|------------|----------------------|----------------|---------------|-----------|----------------------|----------------|---------------|
| | 項目數目 | 在管 建築面積 (千平方米) | 收入 (人民幣千元) | 佔比 | 項目數目 | 在管 建築面積 (千平方米) | 收入 (人民幣千元) | 佔比 |
| 餘下集團 ⁽¹⁾ | 43 | 7,119 | 80,102 | 64.8% | 39 | 6,632 | 77,242 | 73.3% |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 ⁽²⁾ | 2 | 199 | 786 | 0.6% | - | - | - | 24.6% |
| 獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾ | 58 | 7,068 | 42,726 | 34.6% | 40 | 5,150 | 28,094 | 26.7% |
| 總計 | 103 | 14,386 | 123,614 | 100.0% | 79 | 11,782 | 105,336 | 100.0% |

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

我們的地理分佈

長江三角洲地區為中國經濟較發達地區之一，城市化率及人均年可支配收入高於中國國家水平且該地區於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平，因此，長江三角洲地區一直並將繼續作為我們發展的重點。

下表載列所示期間我們按區域劃分的在管總建築面積：

| | 截至6月30日止六個月 | | | |
|-----------|-------------|------------------|-----------|------------------|
| | 2023年 | | 2022年 | |
| | 項目數目 | 在管建築面積 (千平方米) | 項目數目 | 在管建築面積 (千平方米) |
| 二線城市 | 65 | 8,334 | 55 | 7,973 |
| 三線城市 | 2 | 585 | 1 | 286 |
| 其他城市 | 36 | 5,467 | 23 | 3,523 |
| 總計 | 103 | 14,386 | 79 | 11,782 |

附註：

- (1) 就此列表而言，「二線城市」包括杭州、寧波、合肥及青島；「三線城市」包括金華及溫州；及「其他城市」包括麗水、湖州、滁州、淮北、台州及舟山。

在管物業組合

儘管我們在管的大部分源自住宅物業，我們在本報告期間仍不斷尋求為非住宅物業提供物業管理服務。我們在管的非住宅物業非常豐富，包括商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共物業及其他物業（如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院、學校及博物館）。我們相信，憑藉我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續在多元化物業組合及進一步擴大我們的客戶群。

下表載列我們截至所示期間的在管總建築面積：

| | 2023年 | | | | 2022年 | | | |
|-------|-------|----------------------|---------------|--------|-------|----------------------|---------------|--------|
| | 項目數目 | 在管 建築面積 (千平方米) | 收入 (人民幣千元) | 佔比 | 項目數目 | 在管 建築面積 (千平方米) | 收入 (人民幣千元) | 佔比 |
| 住宅物業 | 77 | 12,020 | 86,452 | 69.9% | 61 | 10,583 | 79,385 | 75.4% |
| 非住宅物業 | 26 | 2,366 | 37,162 | 30.1% | 18 | 1,199 | 25,951 | 24.6% |
| 總計 | 103 | 14,386 | 123,614 | 100.0% | 79 | 11,782 | 105,336 | 100.0% |

面向房地產開發商的增值服務

我們主要向房地產開發商提供一系列涵蓋物業開發項目不同階段的增值服務，主要包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務，主要包括向物業銷售場地及房地產開發商展示單位提供管理服務；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。於本報告期間，主要面向房地產開發商的增值服務收入約達人民幣31.7百萬元，較2022年中期約人民幣29.6百萬元增加約7.1%。有關增加乃主要由於以下各項的綜合結果所致：(i)交付前檢查服務增加；及(ii)向餘下集團提供的銷售辦事處管理服務減少。

社區增值服務

我們主要向在管物業的物業業主及住戶提供社區增值服務，其主要包括(i)公共區域管理服務，協助物業業主出租公共區域以放置廣告，以及營運或推廣業務，有助於促進社區生活便利；(ii)裝修廢物處理服務，協助物業業主處理因彼等單位內進行翻新工作而產生的廢物及(iii)車輛停車位銷售代理服務，於我們在管若干物業項目中協助餘下集團銷售車輛停車位及買家購買車輛停車位。於本報告期間，社區增值服務收入約人民幣10.4百萬元，較2022年中期約人民幣17.5百萬元減少40.6%。該減少主要由於本報告期間車輛停車位銷售代理服務的需求減少。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本指直接提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務的現場員工的成本；(ii)清潔和園藝服務開支，包括清潔費、廢物及污水收費；(iii)維護服務及消耗品開支，包括設備維修開支；及(iv)公共事業開支，包括水電費、物業管理辦公室的辦公用品及通訊外判費用。本報告期間，本集團的銷售成本為約人民幣109.8百萬元，較2022年中期增加15.1%。銷售成本增長率高於收入增長率，主要因為員工成本持續增加。於本報告期間，員工成本計入在銷售成本內約人民幣81.3百萬元，較2022年中期約人民幣71.7百萬元增加13.4%。

毛利及毛利率

基於以上原因，本集團於本報告期間的毛利為約人民幣56.0百萬元，較2022年中期約人民幣57.0百萬元輕微下降1.8%。

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的毛利率：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------|--------------|--------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| 物業管理服務 | 31.2% | 34.4% |
| 主要面向房地產開發商的增值服務 | 41.3% | 42.5% |
| 社區增值服務 | 41.5% | 46.5% |
| 總計: | <u>33.8%</u> | <u>37.4%</u> |

本集團的毛利率受物業管理服務、社區增值服務和面向房地產開發商的增值服務三大板塊組合的毛利率共同影響。毛利率由2022年中期的37.4%下降至本報告期間的33.8%，毛利率下降的主要原因是由於本報告期間社區增值服務及物業管理服務的毛利率下降所致。

行政開支

行政開支約為人民幣33.0百萬元，較2022年中期約人民幣27.4百萬元增加20.4%，高於收入增加率。行政開支率（行政開支除以收益）為19.9%，較2022年中期的18.0%上漲1.9個百分點，主要是由於員工成本增加。為了滿足本集團可持續發展，本集團持續引入優質的管理團隊及提升現有管理團隊的員工福利。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2022年中期的約人民幣7.7百萬元減少22.1%至本報告期間的約人民幣6.0百萬元。實際所得稅率為28.1%（2022年中期：27.0%），與2022年中期相比增加1.1個百分點。

期內利潤

基於上述原因，本集團於本報告期間的純利約為人民幣15.4百萬元，較2022年中期的約人民幣20.8百萬元減少26.0%。純利率為9.3%，較2022年中期的13.7%減少4.4個百分點。

母公司擁有人應佔利潤由2022年中期的約人民幣20.8百萬元減少約26.0%至本報告期間的約人民幣15.4百萬元。

母公司普通股持有人應佔每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣2.97分（2022年中期：每股股份人民幣4.02分）。

貿易應收賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產

於2023年6月30日，貿易應收賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產約為人民幣154.8百萬元，較2022年12月31日約人民幣136.2百萬元增長約13.7%，主要由於本集團業務規模擴張及業務增長所致。

流動資金及資本資源

本集團奉行審慎的庫務管理政策，並積極管理其流動資金狀況，以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。此外，本集團定期積極檢討及管理其資本結構，以維持強大的資本狀況的優勢及安全性，並根據經濟狀況的變動調整資本結構。

本集團流動資金的主要來源為業務經營所得款項。本集團的現金及現金等價物大部分為人民幣，於2023年6月30日約為人民幣41.6百萬元，較2022年12月31日人民幣44.7百萬元減少約6.9%。

於2023年6月30日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為2.0倍（2022年12月31日：1.8倍）。於2023年6月30日，本集團並無任何銀行借款，且資本負債比率（借款總額除以權益總額）為零。

外匯風險

本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。於2023年6月30日，本集團並未訂立任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

資本承擔

於2023年6月30日，本集團並無資本承擔。

或然負債及抵押資產

於2023年6月30日，本公司、其附屬公司及聯營公司並無支付任何財務擔保、為貸款提供擔保或按揭，亦無其他重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本報告期間，本集團並無作出任何重大投資，亦無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

重大投資的未來計劃

本集團擬將部分上市所籌集的所得款項淨額用於收購或投資其他物業管理公司，作為我們擴大業務規模及市場份額策略的一部分。於本公告日期，本集團並無任何其他重大投資或收購資本資產的未來計劃。

本報告期末後的重大事項

本公司於2023年7月18日在聯交所主板成功上市。於上市日期，本公司以全球發售的形式按發售價每股1.18港元發行126,668,000股股份。

於2023年8月10日，整體協調人及聯席代表(為其自身及代表國際包銷商)部分行使超額配股權，以要求本公司按發售價每股1.18港元配發及發行本公司10,746,000股額外股份。上述所有本公司股份於發行時在各方面與本公司其他已發行股份均享有同等權益。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團擁有共2,845名僱員(2022年6月30日：2,566名僱員)。本集團已採納一套制度根據僱員的表現釐定僱員薪酬。一般而言，本集團向僱員提供具有競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、按表現發放的獎勵及年終分紅。本集團亦為僱員繳納社會保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險和住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及有系統的培訓，以提升其對物業管理及相關領域的專業知識。

公眾持股量充足

根據《上市規則》第8.08條，尋求上市的證券必須有公開市場，並且發行人的上市證券必須維持足夠的公眾持股量。這通常意味著發行人的已發行股本總額中至少25%必須始終由公眾持有。

根據本公司所得的資料及就董事所知，於本公告日期，本公司一直維持《上市規則》規定的公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

股份於上市日期在聯交所上市，且超額配股權於2023年8月10日獲部分行使。除上述所披露者外，自上市日期至本公告日期，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會不建議就本報告期間派付中期股息。

企業管治

本公司深明，良好的企業管治對於加強本公司的管理及維護股東整體利益至關重要。本公司已採納《上市規則》附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文，作為管治其企業管治常規的守則。

由於股份於2023年6月30日尚未在聯交所上市，企業管治守則於本報告期間內並不適用於本公司。

董事會將繼續檢討及監督本公司的常規舉措，以保持企業管治的最高標準，並將於日後的公告及財務報告內披露其遵守企業管治守則的情況。

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），並採納遵從企業管治守則的職權範圍。審核委員會主席為鍾創新先生。其他成員為梁信軍先生及趙岩先生。審核委員會由所有三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱及與本集團管理層討論有關本公司於本報告期間內之未經審核簡明綜合中期業績（包括本集團所採納的會計政策及慣例）並討論財務相關事宜。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。本公司獨立核數師安永會計師事務所尚未審核但已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號實體的獨立審計師審閱中期財務資料審閱於本報告期間內的未經審核簡明綜合中期業績。

批准中期簡明財務資料

中期簡明財務資料已於2023年8月25日獲董事會批准並授權發佈。

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**」)作為董事及本公司高級管理層買賣本公司證券的行為守則，原因為有關董事及高級管理層由於身在其位，可能掌握有關本公司證券的內幕消息。

股份於上市日期在聯交所上市。經詳細問詢後，全體董事確認於自上市日期至本公告日期為止，彼等已遵守標準守則。

承董事會命
众安智慧生活服务有限公司
主席
施中安

中華人民共和國，2023年8月25日

於本公告日期，董事會由施中安先生、孫志華先生、楊光先生、徐建穎女士及丁磊先生擔任執行董事；及鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生擔任獨立非執行董事。