



本產品採用的材料來自良好管理的FSC™認證森林和其他受控來源。



**KWONG**  
**LIVING**  
**GROUP**  
**HOLDINGS**  
**LIMITED**

The title is rendered in large, bold, purple letters. The word 'KWONG' is at the top, followed by 'LIVING', 'GROUP', 'HOLDINGS', and 'LIMITED' stacked vertically. Various icons are integrated into the letters: a tree and buildings in 'KWONG'; a family and a school in 'LIVING'; a person in 'GROUP'; and a person and a building in 'LIMITED'. There are also decorative starburst icons and birds flying around the text.

## 目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告
7	管理層討論與分析
18	其他資料
	<b>簡明合併中期財務資料</b>
25	簡明合併損益表
26	簡明合併全面收益表
27	簡明合併財務狀況表
29	簡明合併權益變動表
30	簡明合併現金流量表
32	簡明合併中期財務資料附註

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

孔健楠  
楊靜波

#### 非執行董事

孔健岷(主席)

#### 獨立非執行董事

劉曉蘭  
馮志偉  
伍綺琴

#### 審核委員會

劉曉蘭  
馮志偉  
伍綺琴(主席)

#### 薪酬委員會

孔健楠  
馮志偉  
伍綺琴(主席)

#### 提名委員會

孔健岷(主席)  
馮志偉  
伍綺琴

#### 公司秘書

陳靜雅(於2023年8月29日辭任)  
尤金泉(於2023年8月29日獲委任)

#### 法定代表

孔健楠  
陳靜雅(於2023年8月29日辭任)  
尤金泉(於2023年8月29日獲委任)

#### 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

### 法律顧問

香港法律：盛德律師事務所  
開曼群島法律：康德明律師事務所

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,  
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場85樓8503-05A室

### 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,  
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

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

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司

### 網站

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

### 股份代號

3913



## 公司簡介

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」，連同附屬公司，總稱「**本集團**」)的歷史可追溯至2004年。其股份(「**股份**」)於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市(「**上市**」)(股份代碼：3913)。

本集團為中國領先的全業態智慧服務運營商。經過20多年的經營發展，本集團形成以大灣區、長三角、中西部為核心地區的區域佈局，服務於住宅、購物中心、寫字樓、醫院、學校、機關、城市服務等多元業態。同時，本集團憑藉高質量的發展及高品質的市場表現，榮獲克而瑞物管頒發的「2023中國物業管理上市公司領先企業高質量發展TOP10」以及觀點指數研究院頒發的「2023物業企業服務力卓越表現TOP8」等稱號。

展望未來，本集團將充分把握行業機遇，通過積極的開發商合作、第三方市場外拓及收併購策略，實現全業態高質量發展，進一步鞏固本集團的規模效應和市場地位。另一方面，本集團通過高效的投後管理、精細化運營及數字化領先管理能力，實現多元業態的相互協作和有機融合，構建企業高質高速發展的正循環。



## 主席報告

### 尊敬的各位股東

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2023年6月30日止六個月的中期報告。

2023年，國內經濟增速波動，房地產行業的基本面仍未明顯復甦，物業管理行業受到宏觀環境低迷、上游行業銷售大幅度下跌等影響，板塊估值回調劇烈，物業管理公司增長面臨挑戰，物業管理公司紛紛探索獨立發展路徑，向市場化、品牌化、品質化、專業化發展。本集團亦把握行業變化，積極面對挑戰，回歸服務初心，審視經營中的不足，追求高質量、可持續發展。

2023年上半年，本集團收入同比2022年同期下降8.5%，達到約人民幣1,888.1百萬元。收入下跌主要由於一方面，本集團的在管建築面積（「**建築面積**」）規模略有下降，今年上半年，我們主動管理項目組合，並撤出高風險項目，優化經營；另一方面，預售管理服務及社區增值服務收入下降。為應對房地產市場的波動，我們在充分評估項目風險的前提下，謹慎接洽房地產銷售相關的業務，以更具前瞻性地管理本集團的業務風險。2023年上半年本集團實現毛利潤約人民幣596.1百萬元。隨管理效能不斷提高，截至2023年6月30日止六個月的毛利率約為31.6%，同比去年同期上漲1.5個百分點，核心淨利潤達到約人民幣257.8百萬元。

2023年，是本集團的調整年，集團在去風險、多元化、提效能等維度持續發力。面對時代的洗禮，本集團及時收縮業務風險敞口，主動調整高風險、低效益項目；同時，本集團亦優化業務方向，向非住宅市場及住宅存量市場傾斜；此外，本集團借助數字化工具，充分賦能員工，在實現客戶資產保值增值的同時，助力高品質成長。

### 1. 優化結構實現可持續發展，堅定市場化不動搖

物業開發商作為物業管理服務公司的重要客戶，曾為物業管理公司業務及資本市場表現增色添彩，但隨住宅新房供應收縮，房地產行業發展進入新週期，本集團匹配當前市場環境，主動優化業務結構，減少案場服務、銷售代理服務等開發商類型業務，提升第三方業務佔比。2023年上半年，本集團收入達人民幣1,888.1百萬元，其中來自第三方的收入佔比從去年同期77.3%提升至81.4%。

隨行業進入分化及整合期，物業管理企業不再執著於營運規模競賽。相反，本集團高度關注房地產品牌根基及業務質量，優化在管項目組合，具體呈現為以下三種策略：第一，本集團堅定市場化道路，減少對傳統開發商客戶的依賴。第二，本集團持續進行全業態佈局，汲取並沉澱全行業的最佳實踐案例，為住宅、寫字樓、購物中心、市政機關、醫院、學校等提供定製化服務解決方案；第三，在區域上，本集團深耕重點區域，關注更高商業活躍水平的一二線城市，以實現更加高效的資源整合及集約化運營。



## 主席報告

目前，本集團已進駐全國22個省、自治區與直轄市的134個城市，在管建築面積及合約建築面積分別為205.4百萬平方米及278.1百萬平方米。其中，第三方項目的在管建築面積達179.2百萬平方米，在管建築面積中佔比達87.3%；住宅在管建築面積與非住宅在管建築面積為51：49。

### 2. 緊抓消費復甦機遇，精益化運營管理商業資產

疫情過後，伴隨中國經濟進入到常態化，國內產業發展呈現出需求變化快、商業資產供給增長放緩、存量商業資產運營競爭加劇等特點。商業在經歷行業紅利期後亦面臨增長挑戰，本集團也在轉型並步入常態化增長期。2023年上半年，全國社會消費品零售總額同比增長8.2%，其中，二季度社會零售額增長趨勢略有放緩，其中既有短期疫情衝擊的影響，又有消費結構轉型升級、居民收入分配結構及水平帶來的挑戰。但展望全年，近期國家發展改革委出台《關於恢復和擴大消費的措施》，各地促消費措施亦緊隨其後，本集團將緊抓消費復甦的機遇，通過創新與變革，充分激發商業資產穿越週期的抗風險韌性。

存量時期，商業資產運營的最終目標是資產的保值增值。作為消費場景的終端，在利潤空間有限的前提下，商業資產運營方的核心能力就是聚焦於價值創造的最優場景，實現最佳服務交付。在購物中心方面，本集團憑藉運營團隊對消費者的洞察能力，將關聯場景的有效數據獲取、留存、挖掘並分析，前置性地調整了部分弱勢業態，並積極佈局強勢業態和品牌，週期性調整以確保場景中有消費者喜愛的活力品牌，充分提升客戶的消費體驗。在寫字樓方面，受制於部分行業的景氣度下滑，面臨供需兩端的壓力，本集團積極優化租戶機構，力求兼顧短期與長期需求，通過精細化運營，把握存量時代下的運營增長紅利。

### 3. 堅持數智化轉型，向新圖強提升空間運營效率

數智化的核心是數據業務化，這是一次基礎設施建設的重構、遷移和切換，本集團著力於打造新業務系統並設計新服務體系，重構以消費者為經營中軸的數字商業生態。2023年5月，本集團與騰訊雲計算(北京)有限責任公司(「騰訊雲」)，騰訊控股有限公司(股票代碼：700)的子公司達成戰略合作，將圍繞物業服務數字化轉型展開合作，共建「未來社區」，圍繞著做好物業管理服務的初心，持續提升品質和構建用戶信任，借助IoT、雲計算、大數據、AI提質增效，推動企業轉型升級，為客戶提供優質服務體驗，讓其享受資產增值的喜悅；為員工充分賦能，提升其能力，幫助其融入社區乃至城市。



## 主席報告

在過去三年，我們見證了物業管理行業的韌性，作為不動產空間的維護者和價值增值者，物業服務不僅能為客戶提供安全、便利、舒適的生活和工作環境，更是能通過專業的設施設備維護管理，讓不動產持續散發價值的光芒。基於不動產的產權及價值屬性，千千萬萬個物業管理行業的基層員工，通過提供保潔、維修、秩序、工程等服務，與不動產空間、與業主產生鏈接；他們對社區居民的生活和需求的敏感洞察力，是物業公司對客戶服務的重要抓手，亦是物業公司的寶貴財富。如何讓經驗傳承並讓更多的客戶獲得優質的物業管理服務體驗，是我們一直思考的課題。本集團借助先進的數字化工具，嘗試將將優質的客服經驗訓練沉澱為算法模型，確保從服務入口，到事件分類、工單識別及處理關單的全閉環鏈路，形成工單自動流轉，並賦能員工更好地對客戶提供服務。通過服務設計，創造客戶的使用價值、響應價值及關懷價值，在品質成長的路上我們步履不停。

## 4. 未來展望

2023年註定是不平凡的一年，市場的變化、消費者行為的不斷演變都給我們的業務運營帶來了新的考驗，但我們堅信機遇總是與挑戰並存。2023年的下半年，本集團將持續構築業務根基，妥善處理好自立自強與開放合作的關係，妥善處理好規模擴張與品質成長的關係，以及妥善處理好短期回報與長期發展的關係，推動高質量健康發展。



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概覽

在2023年上半年，我們堅定面對充滿挑戰的市場環境，敏銳洞察經濟發展的趨勢和消費者習慣的變化，積極主動降低業務潛在風險，持續提升運營效率，迅速加快對成員企業的融合步伐。我們深守初心，始終堅持以品質服務、智慧提效、企業融合和優質增長為我們的長遠發展戰略。

截至2023年6月30日，我們在中國的134座城市提供物業管理服務、商業營運服務及增值服務，合約總建築面積達到約278.1百萬平方米，其中在管總建築面積約205.4百萬平方米。相較於截至2022年12月31日的在管總建築面積約215.5百萬平方米，在管規模略有下降。2023年上半年，我們積極管理項目組合，對於高風險、以及存在安全隱患的項目，我們主動進行撤出，以實現全集團整體經營的優化。在當前的管理面積規模下，相比簡單追求項目數量和面積規模的增長，我們更加註重項目組合的質量和優化，這符合我們長遠發展的戰略思路。

在2023年上半年，本集團實現總收入人民幣1,888.1百萬元，同比下降8.5%，主要由於預售管理服務及社區增值服務收入下降。過去幾年的疫情對我國經濟發展產生了很大的衝擊，各行各業都受到不同程度的影響，房地產市場也不例外，恢復需要時間。房地產市場承壓對我們的預售管理服務及社區增值服務業務帶來挑戰。為了有效應對這一挑戰，我們主動管理風險，調整房地產項目銷售案場的規模，在充分評估項目風險的前提下，謹慎接洽銷售案場的業務，以更具前瞻性地管理業務風險。我們堅信，只有這樣，企業才能持久發展。

作為一家全業態智慧服務運營商，數智提效始終是本集團戰略布局的重要組成部分。2023年5月，本集團與騰訊雲宣佈一項戰略合作，雙方聯手打造首個物業管理行業創新實驗室，圍繞物業管理服務數字化轉型展開合作，探索前沿技術在物業管理領域的應用，共建「未來社區」。我們還榮幸榮獲觀點指數研究院頒發的「2023物業企業服務力卓越表現TOP8」稱號，這充分證明了我們高品質服務的實力。同時，憑藉前瞻性的數智化布局以及領先的環境、社會、公司治理理念，我們榮獲中指研究院頒發的「2023中國智慧城市服務領先企業」、「2023中國物業服務ESG發展優秀企業」等榮譽稱號。

我們秉承著「行穩致遠向新圖強」的理念，致力於為廣大客戶開啟無憂快樂的美好體驗。物業管理行業的本質是服務，在服務需求多元化的今天，我們堅持回歸高質量發展的初心，將品質視為核心力量，融合更多空間和業態，不斷探索新的發展路徑和增長點，用心創新，打造「有溫度」的服務。圍繞客戶對生活場景需求的每一個觸點，我們從智慧科技、服務品質、人文關懷等多個維度構建了一個全生命週期的服務矩陣。我們不斷拓寬服務空間，以大數據為基礎探索更多服務的可能性，並不斷提升服務品質，為客戶打造差異化、精細化、專業化的優質服務。展望未來，我們將繼續努力，與客戶共同前行，邁向美好的明天。



## 管理層討論與分析

### 業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

#### 住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，為生活在小區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用小區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

#### 非住宅物業管理及商業運營服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業運營服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
  - 商業物業的物業管理服務：本集團為商業物業(包括商場和寫字樓)提供物業管理服務而收取物業管理費；
  - 公建物業服務及城市服務：本集團為公建物業(包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等)提供物業管理服務及為城市空間(包括城市道路、河道等)提供城市保潔服務而收取相應管理費；



## 管理層討論與分析

- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

下表列出本集團在所示報告期內按業務分佈劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>住宅物業管理服務</b>				
預售管理服務	98,912	5.2	134,361	6.5
物業管理服務	653,398	34.6	625,844	30.3
社區增值服務	97,320	5.2	191,596	9.3
小計	849,630	45.0	951,801	46.1
<b>非住宅物業管理及商業營運服務</b>				
預售管理服務	11,746	0.6	18,144	0.9
物業管理服務				
— 商業物業	224,517	11.9	236,272	11.4
— 公建及城市區域	684,056	36.2	752,210	36.4
商業營運服務	60,709	3.2	61,186	3.0
其他增值服務	57,415	3.1	44,718	2.2
小計	1,038,443	55.0	1,112,530	53.9
總計	1,888,073	100.0	2,064,331	100.0

## 業務發展

截至2023年6月30日，本集團在管總建築面積規模達到205.4百萬平方米，相較於截至2022年12月31日的在管總建築面積約215.5百萬平方米，規模略有下降。主要由於我們主動管理項目組合，撤出高風險項目，優化經營。我們採取「重點區域深耕+第三方拓展+多業態佈局」的策略，優化項目組合和結構。

我們深度聚焦並持續深耕大灣區和長三角市場等重點區域。截至2023年6月30日，本集團在大灣區及長三角區域的在管建築面積規模佔比達58.9%。



## 管理層討論與分析

獨立第三方市場拓展是本集團的重要發展策略，也是本集團業務緩衝房地產市場週期性風險的重要手段。於2023年上半年，本集團憑藉優質的服務、敏銳的市場洞察力及高效的市場拓展執行力，實現了持續的第三方市場拓展。得益於本集團的市場聲譽及口碑，截至2023年6月30日，本集團第三方項目在管建築面積佔比達87.3%。

多元業態佈局策略護航本集團業務行穩致遠。截至2023年6月30日，本集團已經實現「住宅+商業物業+公建物業」的多業態佈局版圖。於2023年上半年，我們通過高質量的住宅物業服務品質，獲得了世博華城及長嶺雅居等優質住宅項目。同時，通過高水平的綜合商業物業服務及運營能力，持續為眾多商場及寫字樓等商業項目提供優質的物業管理及營運服務；我們亦通過在公建領域的專業化、精細化和標準化的服務能力獲得了廣州醫科大學附屬市八醫院、清遠市婦幼保健院及中國福利會少年宮物業管理項目等優質公建項目。

### 住宅物業管理服務

#### 概覽

本集團為眾多物業開發商開發的住宅物業提供管理服務，並積極拓展第三方住宅物業。截至2023年6月30日，住宅物業的在管建築面積規模為105.3百萬平方米，其中，第三方住宅物業在管建築面積佔住宅物業在管建築面積79.0%。於2023年上半年，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較去年同期的約人民幣951.8百萬元，同比減少10.7%至約人民幣849.6百萬元。該減少主要是因為房地產市場承壓，從而導致本集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少以及住宅分部的社區增值服務收入減少。

#### 地理佈局

於2023年上半年，本集團持續深耕住宅物業管理服務，聚焦現有優勢區域，並在周邊複製成功的項目經驗，優化全國佈局。截至2023年6月30日，住宅物業的在管建築面積規模為105.3百萬平方米，相較去年同期的約101.5百萬平方米，同比增長3.7%。其中長三角地區的在管建築面積由截至2022年6月30日的22.1百萬平方米增長11.0%到截至2023年6月30日的24.5百萬平方米，主要由於本集團在當地的品牌效應助力市場拓展。

於2023年上半年，四個區域的住宅物業管理服務分部收入均出現不同程度的下降，主要因為房地產市場承壓，從而導致本集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少以及住宅分部的社區增值服務收入減少。住宅分部的物業管理服務收入由2022年上半年的人民幣625.8百萬元增長4.4%至2023年上半年的人民幣653.4百萬元，物業管理服務收入增長幅度和在管建築面積規模增長幅度相近。



## 管理層討論與分析

下表列出按地區劃分，本集團於截至所示日期住宅物業的總在管建築面積及所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	截至6月30日止六個月					
	2023年			2022年		
	收入		在管建築	收入		在管建築
人民幣千元	%	面積	人民幣千元	%	面積	
			千平方米			千平方米
大灣區	317,268	37.3	25,062	361,297	38.0	25,106
長三角地區 <sup>(1)</sup>	166,520	19.6	24,520	199,087	20.9	22,061
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	321,896	37.9	51,911	329,713	34.6	50,995
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	43,946	5.2	3,773	61,704	6.5	3,322
<b>總計</b>	<b>849,630</b>	<b>100.0</b>	<b>105,266</b>	<b>951,801</b>	<b>100.0</b>	<b>101,484</b>

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省、新疆維吾爾自治區及重慶市。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

### 非住宅物業管理及商業運營服務

#### 概覽

本集團為非住宅物業(包括商業物業及公共物業等)提供物業管理服務，並為商業物業(包括購物中心及寫字樓等)提供商業營運服務。截至2023年6月30日，非住宅物業的在管建築面積規模為100.1百萬平方米，其中，第三方非住宅物業在管建築面積佔非住宅物業在管建築面積96.0%。於2023年上半年，本集團的非住宅物業管理服務分部的收入相較去年同期的約人民幣1,112.5百萬元，同比減少6.7%至約人民幣1,038.4百萬元。其中，非住宅物業分部的物業管理服務收入相較去年同期的約人民幣988.5百萬元，同比下降8.1%至約人民幣908.6百萬元，該減少主要是因為若干管理服務合約的條款於重續時由總額基準調整至淨額基準所致。

在商業物業管理及營運領域，本集團憑藉在商業管理及營運的多年經驗積累，以差異化的市場定位、高品質的服務水平以及專業的商業營運能力，為商業物業持續挖掘商機並創造價值。

在公建及城市服務領域，本集團致力於打造當地標桿公建項目，並以此為原點推動本地化市場拓展。成員企業進一步深化融合，集團與成員企業之間互通渠道、共享資源，持續提升全集團的項目獲取潛力。目前，本集團已經形成在高校、醫院、機關物業、城市公共設施、軌道及交通物業等多元化業態的佈局。

## 管理層討論與分析

**地理佈局**

於2023年上半年，本集團持續深耕非住宅物業管理及商業營運服務業務，深化區域優勢，同時佈局高潛力區域。截至2023年6月30日，非住宅物業的在管建築面積規模為100.1百萬平方米，相較去年同期的約112.7百萬平方米，同比減少11.2%。其中大灣區的在管建築面積由截至2022年6月30日的53.7百萬平方米下降17.0%到截至2023年6月30日的44.6百萬平方米，中西部地區及海南的在管建築面積由截至2022年6月30日的13.4百萬平方米下降23.0%到截至2023年6月30日的10.3百萬平方米，主要由於疫情過後本集團管理的部分方艙醫院和隔離點撤場以及我們主動管理項目組合，撤出高風險項目，優化經營。

於2023年上半年，大灣區的非住宅物業管理服務分部收入下降主要因為該地區在管建築面積下降以及若干管理服務合約的條款於重續時由總額基準調整至淨額基準所致。中西部地區及海南收入下降主要由於該地區在管建築面積下降。

下表載列按地區劃分，本集團於截至所示日期非住宅物業的總在管建築面積及所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至6月30日止年度					
	2023年		在管建築 面積 千平方米	2022年		在管建築 面積 千平方米
	收入 人民幣千元	%		收入 人民幣千元	%	
大灣區	461,250	44.5	44,557	527,596	47.4	53,688
長三角地區 <sup>(1)</sup>	309,925	29.8	26,831	306,830	27.6	27,112
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	131,312	12.6	10,315	141,206	12.7	13,378
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	135,956	13.1	18,405	136,898	12.3	18,553
<b>總計</b>	<b>1,038,443</b>	<b>100.0</b>	<b>100,108</b>	<b>1,112,530</b>	<b>100.0</b>	<b>112,731</b>

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。



## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	849,630	45.0	951,801	46.1
非住宅物業管理及商業營運服務	1,038,443	55.0	1,112,530	53.9
總計	1,888,073	100.0	2,064,331	100.0

#### 住宅物業管理服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	98,912	11.6	134,361	14.1
物業管理服務	653,398	76.9	625,844	65.8
社區增值服務	97,320	11.5	191,596	20.1
總計	849,630	100.0	951,801	100.0

#### 預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下預售管理服務，由截至2022年6月30日止六個月收入約人民幣134.4百萬元減至截至2023年6月30日止六個月約人民幣98.9百萬元。減少主要因為房地產市場持續承壓，導致本集團在管的住宅物業銷售辦事處數目減少。

#### 物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下物業管理服務，由截至2022年6月30日止六個月的收入約人民幣625.8百萬元增至截至2023年6月30日止六個月約人民幣653.4百萬元。該增加主要因為本集團住宅物業在管建築面積增加。

## 管理層討論與分析

**社區增值服務**

本集團住宅物業管理服務分部項下社區增值服務，由截至2022年6月30日止六個月收入約人民幣191.6百萬元減至截至2023年6月30日止六個月約人民幣97.3百萬元。該減少主要因為房地產市場持續承壓。

**非住宅物業管理及商業營運服務**

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	11,746	1.1	18,144	1.6
物業管理服務	908,573	87.5	988,482	88.9
商業營運服務	60,709	5.9	61,186	5.5
其他增值服務	57,415	5.5	44,718	4.0
總計	1,038,443	100.0	1,112,530	100.0

**預售管理服務**

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下預售管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣18.1百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣11.7百萬元。減少主要是因為房地產市場持續承壓，導致本集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目減少。

**物業管理服務**

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣988.5百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣908.6百萬元。該減少主要是因為若干管理服務合約的條款已於重續時由總額基準調整至淨額基準所致。

**商業營運服務**

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下商業營運服務收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣61.2百萬元輕微減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣60.7百萬元。

**其他增值服務**

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下其他增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣44.7百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣57.4百萬元。增加主要因為本集團業務多元化增加所致。



## 管理層討論與分析

### 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接產生的成本及開支，包括(i)勞工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業成本；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。截至2023年6月30日止六個月，本集團的總銷售成本約人民幣1,292.0百萬元，較2022年同期約人民幣1,442.3百萬元減少約人民幣150.3百萬元或10.4%。截至2023年6月30日止六個月的銷售成本跌幅高於收入跌幅，其主要反映本集團在經營上以及項目組合和結構上的持續改善。

### 毛利與毛利率

本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月約人民幣622.1百萬元減少約人民幣26.0百萬元或4.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣596.1百萬元。截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率31.6%（截至2022年6月30日止六個月：30.1%）。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣37.3百萬元減少約人民幣10.9百萬元或29.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣26.4百萬元，主要包括政府補助及增值稅稅務激勵分別約人民幣13.7百萬元及人民幣6.5百萬元。

### 行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得行政開支約人民幣262.1百萬元，較2022年同期約人民幣232.6百萬元，增加約人民幣29.5百萬元或12.7%。該增加主要反映2023年上半年度為於2022年或以前收購附屬公司所產生的無形資產攤銷計入簡明合併損益表的首個完整半年度。

### 其他開支淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團的其他開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣10.4百萬元增加至約人民幣219.7百萬元，增加約人民幣209.3百萬元或2,012.5%，主要包括貿易應收款項減值虧損和商譽減值虧損，分別約人民幣119.0百萬元及人民幣79.7百萬元。增加主要由於考慮於截至2023年6月30日止六個月內地產行業持續下行導致的信用風險變化因素，本集團出於謹慎性原則，針對貿易應收款項較截至2022年6月30日止六個月計提更多的減值撥備。受截至2023年6月30日止六個月內房地產及物業管理市場環境持續承壓影響，本集團出於謹慎性原則，於截至2023年6月30日止六個月對收購中產生的商譽計提了合理減值。

### 所得稅

截至2023年6月30日止六個月，本集團的所得稅約人民幣41.6百萬元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣86.0百萬元）。



## 管理層討論與分析

## 財務狀況和資本結構

### 資產總額、負債總額及流動比率

於2023年6月30日，本集團的資產總額約人民幣7,149.8百萬元（於2022年12月31日：約人民幣6,944.7百萬元），負債總額約人民幣3,400.2百萬元（於2022年12月31日：約人民幣3,516.2百萬元）。於2023年6月30日，本集團的流動比率為1.71（於2022年12月31日：1.48）。

### 現金及現金等價物

於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,652.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,847.5百萬元減少約10.6%。除約人民幣0.4百萬元及約人民幣0.4百萬元分別以港元（「港元」）及美元計值外，本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值。

### 借貸及本集團資產抵押

於2023年6月30日，本集團的總借貸約人民幣642.2百萬元，其中約人民幣151.8百萬元將於1年內償還、約人民幣393.2百萬元將於2至5年內償還，以及約人民幣97.2百萬元將於5年以後償還。本集團的銀行及其他借貸乃以本集團賬面總值約人民幣536.7百萬元之若干服務合約的若干收益及物業、廠房及設備，加上本集團一間附屬公司的股權作抵押。本集團所有銀行及其他借貸的賬面金額均以人民幣計值。於2023年6月30日，除約人民幣38.8百萬元之貸款結餘按浮動利率計息外，本集團的所有銀行及其他借貸均按固定利率計息。

### 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2023年6月30日的貿易應收款項約人民幣2,319.2百萬元，較於2022年12月31日約人民幣2,052.4百萬元增加約人民幣266.8百萬元或13.0%。

### 貿易應付款項

於2023年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣567.5百萬元，較於2022年12月31日約人民幣575.4百萬元輕微減少約人民幣7.9百萬元或1.4%。

### 負債比率

負債比率乃按借貸淨額（借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金）除以權益總額計算。由於本集團於2023年6月30日及2022年12月31日處於淨現金狀況，故負債比率不適用於本集團。



## 管理層討論與分析

### 或然負債

於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。

### 外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2023年上半年，本集團無進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

## 其他資料

## 董事及最高行政人員的權益

於2023年6月30日，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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」)另行知會本公司及聯交所如下：

## 股份及相關股份好倉

姓名	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權股份 百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他權益		
執行董事					
— 孔健岷	2,300,000	849,718,661 <sup>(2)</sup>	219,635,885 <sup>(4)</sup>	1,071,654,546	52.90
— 孔健楠	—	81,827,772 <sup>(3)</sup>	988,977,774 <sup>(4)</sup>	1,070,805,546	52.86
— 楊靜波	61,000 <sup>(5)</sup>	—	67,000 <sup>(6)</sup>	128,000	0.01
首席執行官					
— 王建輝 (於2023年6月2日獲委任)	380,000	—	—	380,000	0.02

附註：

- 概約百分比乃根據本公司於2023年6月30日已發行的股份總數(即2,025,858,916股)而計算。
- 晉得顧問有限公司(「晉得」)及英明集團有限公司(「英明」)乃由孔健岷先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由晉得及英明所擁有的股份的權益。
- 和康投資有限公司(「和康」)及通景國際有限公司(「通景」)乃由孔健楠先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健楠先生被視為擁有由和康及通景所擁有的股份的權益。
- 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司(「正富」)、卓濤投資有限公司(「卓濤」)、富迅投資有限公司(「富迅」)及和康訂立股東協議(「股東協議」)，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會中投票。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- 此等股份乃根據股份獎勵計劃(定義見下文)(i)授予該董事的第一批33,500股股份(於2022年4月19日歸屬)，其中4,000股已於同一天以平均價3.24港元賣出以繳納中國預扣稅；以及(ii)授予該董事的第二批33,500股股份(於2023年4月17日歸屬)，其中2,000股已於2023年4月18日以平均價1.16港元賣出以繳納中國預扣稅。
- 此等股份乃本公司依據股份獎勵計劃(定義見下文)授予該等董事的股份權益，該等股份尚未歸屬。



## 其他資料

### 本公司相聯法團的股份好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司已於2021年6月3日舉行的本公司股東周年大會上獲本公司股東（「股東」）以通過一項普通決議案批准採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。

於2023年1月1日及2023年6月30日，根據購股權計劃可供授出的購股權（「購股權」）所涉及的股份數目分別為201,349,023股及201,470,523股。

於截至2023年6月30日止六個月，本公司並無根據購股權計劃授出購股權。於期內已授予若干合資格參與者（「購股權承授人」）而尚未行使的購股權及其變動的詳情如下：

購股權 承授人 類別	授出日期	每股 行使價 (港元)	行使期限 <sup>(1)</sup>	購股權數目					每股 收市價 <sup>(2)</sup> (港元)	
				於 2023年 1月1日 結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷	於期內 失效		於 2023年 6月30日 結餘
				僱員	2021年7月23日	8.964	2022年4月15日至 2026年4月14日	432,000		—
總額				432,000	—	—	(40,500)	(121,500)	270,000	

附註：

- 待歸屬條件（即本集團2021財政年度的淨利潤達到其於2021年年初預設的目標金額）達成後，購股權的歸屬期如下：於2022年4月15日起可行使不多於25%的已授出購股權，於2023年4月15日起可行使不多於50%的已授出購股權，及於2024年4月15日起可行使全部已授出購股權。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- 此乃股份於緊接授出購股權之日前之收市價。
- 此等已授出購股權不受任何其他行使條件或任何表現目標規限。

## 其他資料

使用以下輸入數據計算授出購股權的公允價值：

於2021年7月23日 授出的購股權	
股息收益率(%)	1.16
預期波幅(%)	60.22
無風險利率(%)	0.35
購股權預期年期(年)	4
加權平均股份價格(每股港元)	8.964

各承授人接受授出的購股權須支付1.00港元。於2021年7月23日授出的購股權的公允價值於授出日期使用二項模式(「二項模式」)釐定，約人民幣1,968,000元。

二項模式已用於估計購股權的公允價值。計算購股權公允價值所使用的變量及假設乃根據董事的最佳估計而釐定。變數及假設的變動可能導致購股權的公允價值變動。

於授出日期釐定的購股權公允價值於歸屬期內根據本集團對最終將歸屬的權益工具數目的估計按直線法於簡明合併損益表中的「行政開支」確認。

## 股份獎勵計劃

本公司已於2021年7月23日舉行的董事會會議上獲董事會通過批准採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的概要載於本公司日期為2021年7月23日的「採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份」公告內。

於2023年1月1日及2023年6月30日，根據股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份(「獎勵股份」)數目分別為99,953,011股及99,985,011股。於獎勵股份歸屬後，入選參與者(「股份獎勵承授人」)毋須支付購買價。

於截至2023年6月30日止六個月，本公司並無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。於期內已授予若干股份獎勵承授人的獎勵股份及其變動的詳情如下：

股份獎勵承授人類別	授出日期	歸屬期限 <sup>(1)</sup>	獎勵股份數目					每股收市價 <sup>(6)</sup> (港元)	
			於2023年1月1日結餘	於期內授出	於期內歸屬 <sup>(2)</sup>	於期內註銷	於期內失效		於2023年6月30日結餘
執行董事 — 楊靜波	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	100,500	—	(33,500) <sup>(3)</sup>	—	—	67,000	8.78
本公司若干附屬公司的董事	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	249,000	—	(83,000) <sup>(4)</sup>	—	—	166,000	8.78
其他僱員	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	292,500	—	(97,500) <sup>(4)</sup>	—	(32,000) <sup>(5)</sup>	163,000	8.78
總額			642,000	—	(214,000)	—	(32,000)	396,000	



## 其他資料

附註：

- (1) 待歸屬條件(即本集團2021財政年度的淨利潤達到其於2021年年初預設的目標金額)達成後，獎勵股份應按以下日期歸屬：(i)於2022年4月15日可歸屬25%；(ii)於2023年4月15日再歸屬另外25%；及(iii)於2024年4月15日可歸屬剩餘50%。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- (2) 於期內相關已歸屬股份的購買價為每股1.1855港元，緊接獎勵股份歸屬日期前相關股份的加權平均收市價為每股1.15港元。
- (3) 於期內歸屬的此等33,500股獎勵股份當中，2,000股獎勵股份已根據股份獎勵計劃規則以平均價每股1.16港元賣出以繳納中國預扣稅。
- (4) 於期內歸屬的此等180,500股獎勵股份當中，11,000股獎勵股份已根據股份獎勵計劃規則以平均價每股1.16港元賣出以繳納中國預扣稅。
- (5) 此等尚未歸屬獎勵股份已於相關僱員辭任時失效。
- (6) 此乃股份於緊接獎勵股份授出日期前的收市價。
- (7) 此等已授出獎勵股份不受任何其他行使條件或任何表現目標所規限。
- (8) 獎勵股份於授出日期的公允價值與股份的市值相若，乃根據股份於獎勵股份授出日期的收市價計算，並於歸屬期內根據本集團對最終將歸屬的權益工具數目的估計按直線法於簡明合併損益表中的「行政開支」確認。

## 主要股東及其他人士權益

於2023年6月30日，就本公司各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)就其於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉如下：

### 股份好倉

主要股東 名稱/姓名	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權 股份百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他 權益		
晉得 <sup>(4)</sup>	678,390,949	—	390,963,597 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
英明 <sup>(4)</sup>	171,327,712	—	898,026,834 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
和康 <sup>(4)</sup>	80,376,772	—	988,977,774 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
孔健濤	—	139,259,113 <sup>(2)</sup>	930,095,433 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
正富	136,667,833	—	932,686,713 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
卓濤	2,079,450	—	1,067,275,096 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
富迅	511,830	—	1,068,842,716 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79



## 其他資料

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2023年6月30日已發行的股份總數(即2,025,858,916股)而計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅乃由孔健濤先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健濤先生被視為擁有由正富、卓濤及富迅所擁有的股份的權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會中投票。故按證券及期貨條例而言，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (4) 孔健岷先生(非執行董事)為晉得及英明的唯一董事以及孔健楠先生(執行董事)為和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，董事並不知悉任何人士(除本公司董事或主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉。

## 中期股息

董事會議決不宣派截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至2023年6月30日止六個月，本公司已應用良好企業管治原則並遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)第二部分的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治守則第二部分第C.1.6條守則條文規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則第二部分第F.2.2條守則條文規定，董事會主席應出席股東周年大會。非執行董事兼董事會主席孔健岷先生由於有其他事務在身，未克出席本公司分別於2023年1月13日舉行的股東特別大會及於2023年6月1日舉行的股東周年大會。

## 根據上市規則第13.51B(1)條所作出的本公司董事及行政總裁資料更新

除下文所載的本公司董事及行政總裁資料變更外，概無其他自本公司2022年年度報告日期後及直至本中期報告日期須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的本公司董事及行政總裁資料變更：

- 孔健楠先生自2023年6月2日起已卸任本公司行政總裁，惟留任執行董事職務。
- 王建輝先生自2023年6月2日起獲委任為本公司首席執行官。
- 馮志偉先生自2023年8月25日起已辭任為富銀融資租賃(深圳)股份有限公司獨立非執行董事。



其他資料

## 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身關於董事進行證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2023年6月30日止六個月已遵守標準守則。

## 購買、銷售或贖回上市證券

於截至2023年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回任何本公司上市證券。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱中期報告。

## 僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團擁有約18,000名僱員（於2022年12月31日：約18,000名僱員）。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括績效獎金、購股權、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

## 持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

截至2023年6月30日止六個月，概無持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置，亦無董事會批准的其他重大投資或資本資產增加之計劃。

## 上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年10月30日以全球發售（定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程（「**招股章程**」））方式於聯交所主板上市，籌集所得款項淨額（經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後）合共約2,913.1百萬港元（「**所得款項淨額**」）。有關所得款項淨額之原建議分配之詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

於2021年6月29日，本集團議決修訂所得款項淨額的分配，以使用未動用及未計劃所得款項淨額如下：(i)約705.7百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約241.3百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約145.6百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約72.8百萬港元用於一般企業用途及營運資金。重新分配之詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

## 其他資料

於2022年1月10日，董事會決定如本公司日期為2022年1月10日之公告（「該公告」）所載進一步調整所得款項淨額的分配比例，而未動用及未計劃的所得款項淨額擬分配及使用如下：(i)約250百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約120.6百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約36.4百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約52.7百萬港元用於一般企業用途及營運資金。

於2023年6月30日，所得款項淨額的使用情況分析如下：

於該公告載列的所得款項淨額用途	於該公告所述的 經修訂分配 百萬港元	於2023年 1月1日 未動用或 暫無計劃的 所得款項淨額 百萬港元	於截至2023年 6月30日 止六個月 已動用 所得款項淨額 百萬港元	於2023年 6月30日未動用 或暫無計劃的 所得款項淨額 百萬港元
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	—	—	—
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能終端設備 及物聯網平台	84.2	75.1	0.3	74.8
— 開發及升級智能服務系統	36.4	4.6	4.6	—
多元化增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的公司 合作	36.4	36.4	—	36.4
— 一般企業用途及營運資金	52.7	—	—	—
總計	2,913.1	116.1	4.9	111.2

除不可預見的情況外，根據董事的最佳估計，尚未動用或暫無計劃的所得款項淨額將於2023年12月31日前根據上述披露的目的應用。然而，動用所得款項淨額的實際時間可能有變。



## 簡明合併損益表

	附註	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)
<b>收入</b>	4	<b>1,888,073</b>	2,064,331
銷售成本		(1,291,961)	(1,442,265)
<b>毛利</b>		<b>596,112</b>	622,066
其他收入及收益	4	26,404	37,258
銷售及分銷開支		(1,980)	(978)
行政開支		(262,081)	(232,627)
其他開支淨額		(219,678)	(10,357)
融資成本	6	(17,647)	(1,443)
應佔利潤：			
一間合營企業		781	392
聯營公司		1,222	1,345
<b>稅前利潤</b>	5	<b>123,133</b>	415,656
所得稅開支	7	(41,576)	(86,024)
<b>期內利潤</b>		<b>81,557</b>	329,632
以下各方應佔：			
母公司擁有人		62,570	313,873
非控股權益		18,987	15,759
		<b>81,557</b>	329,632
<b>母公司普通股擁有人應佔每股盈利：</b>			
基本(以每股人民幣分列示)	9	3	16
攤薄(以每股人民幣分列示)	9	3	16

## 簡明合併全面收益表

	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)
<b>期內利潤</b>	<b>81,557</b>	<b>329,632</b>
<b>其他全面收入／(虧損)</b>		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	(45,938)	(95,132)
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(45,938)	(95,132)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入：		
換算本公司的匯兌差額	75,147	103,496
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入淨額	75,147	103,496
<b>期內其他全面收入</b>	<b>29,209</b>	<b>8,364</b>
<b>期內全面收入總額</b>	<b>110,766</b>	<b>337,996</b>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	91,779	322,237
非控股權益	18,987	15,759
	<b>110,766</b>	<b>337,996</b>



## 簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		79,080	87,868
投資物業		6,300	6,300
使用權資產		10,163	14,807
商譽	10	1,520,021	1,599,744
其他無形資產	11	632,679	698,583
對一間合營企業的投資		3,559	2,778
對聯營公司的投資		8,900	7,438
遞延稅項資產		180,666	141,243
其他非流動資產		—	1,725
非流動資產總額		2,441,368	2,560,486
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	12	2,319,223	2,052,449
預付款項、其他應收款項及其他資產		720,326	464,843
受限制現金		16,636	19,412
現金及現金等價物		1,652,200	1,847,501
流動資產總額		4,708,385	4,384,205
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	567,492	575,369
其他應付款項及應計項目		1,377,800	1,397,325
合約負債	4	256,887	225,945
租賃負債		6,122	8,571
計息銀行及其他借貸	14	151,826	174,244
應納稅款		389,640	367,044
按公允價值計入損益的金融負債		—	211,809
流動負債總額		2,749,767	2,960,307
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,958,618</b>	<b>1,423,898</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,399,986</b>	<b>3,984,384</b>

## 簡明合併財務狀況表

		於	
	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)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		3,998	6,221
計息銀行及其他借貸	14	490,395	377,306
遞延稅項負債		156,070	172,338
非流動負債總額		650,463	555,865
資產淨額		3,749,523	3,428,519
<b>權益</b>			
股本	16	17,568	17,568
儲備		3,426,062	3,124,045
歸屬於母公司擁有人的權益		3,443,630	3,141,613
非控股權益		305,893	286,906
<b>權益總額</b>		<b>3,749,523</b>	<b>3,428,519</b>

孔健楠  
董事

楊靜波  
董事



## 簡明合併權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	僱員以股份 為基準的 補償儲備	法定盈餘 公積金	匯兌儲備	留存利潤	合計	非控股權益	權益總額
於2023年1月1日	17,568	2,189,462	(221,220)	9,969	104,657	(33,210)	1,074,387	3,141,613	286,906	3,428,519
期內利潤	—	—	—	—	—	—	62,570	62,570	18,987	81,557
期內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	29,209	—	29,209	—	29,209
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	29,209	62,570	91,779	18,987	110,766
來自一名股東出資	—	—	595	—	—	—	—	595	—	595
支付以股份為基準的補償開支	—	—	—	(2,166)	—	—	—	(2,166)	—	(2,166)
終止確認收購一間附屬公司非控股權益的義務	—	—	211,809	—	—	—	—	211,809	—	211,809
於2023年6月30日	17,568	2,189,462	(8,816)	7,803	104,657	(4,001)	1,136,957	3,443,630	305,893	3,749,523
於2022年1月1日	17,493	2,415,003	(25,419)	3,414	64,147	(119,615)	1,111,485	3,466,508	49,378	3,515,886
期內利潤	—	—	—	—	—	—	313,873	313,873	15,759	329,632
期內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	8,364	—	8,364	—	8,364
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	8,364	313,873	322,237	15,759	337,996
來自一名股東出資	—	—	594	—	—	—	—	594	—	594
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	—	9,373	—	(9,373)	—	—	—
已宣派2021年末期股息	—	(242,053)	—	—	—	—	—	(242,053)	—	(242,053)
來自一名非控股股東資本注資所得款項	—	—	—	—	—	—	—	—	150	150
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	168,438	168,438
向一間附屬公司非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,732)	(4,732)
以股份為基準的補償開支	—	—	—	1,474	—	—	—	1,474	—	1,474
於2022年6月30日	17,493	2,172,950	(24,825)	4,888	73,520	(111,251)	1,415,985	3,548,760	228,993	3,777,753

## 簡明合併現金流量表

	附註	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)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
稅前利潤		123,133	415,656
調整：			
融資成本	6	17,647	1,443
應佔利潤：			
一間合營企業		(781)	(392)
聯營公司		(1,222)	(1,345)
利息收入	4	(1,788)	(4,338)
理財金融產品收入		(697)	(521)
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	5	(185)	(94)
物業、廠房及設備折舊	5	11,083	9,895
使用權資產折舊	5	4,733	4,266
其他無形資產攤銷	5	66,341	40,718
金融資產減值虧損淨額		128,754	6,755
商譽減值虧損	5	79,723	—
以股份為基準的補償開支		1,564	2,068
營運資金變動前經營所得現金流量		428,305	474,111
營運資金變動		(567,498)	(208,824)
經營(所用)／所得現金		(139,193)	265,287
已收利息		1,788	4,338
已付利息		(385)	(1,443)
已付所得稅		(74,671)	(109,181)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額		(212,461)	159,001



## 簡明合併現金流量表

	附註	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)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司		(49,800)	190,082
購置物業、廠房及設備項目		(5,065)	(12,309)
購買其他無形資產	11	(437)	(1,673)
於一間聯營公司的投資		(240)	—
購買理財金融產品		(50,000)	(75,000)
出售理財金融產品		50,000	75,000
自理財金融產品收取之收入		697	521
向關聯方作出現金墊款		(32,190)	(526,754)
關聯方還款		32,557	1,820
出售物業、廠房及設備項目所得款項		2,955	1,062
投資活動所用現金流量淨額		(51,523)	(347,251)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
提取銀行及其他借貸		607,835	6,000
償還銀行及其他借貸		(517,164)	(12,205)
租賃付款的本金部分		(4,761)	(4,582)
來自關聯方現金墊款		—	490,144
償還現金墊款予關聯方		—	(396)
向一間附屬公司非控股股東支付股息		—	(4,732)
來自一名非控股股東資本注資所得款項		—	150
已付股息		(17,262)	—
融資活動所得現金流量淨額		68,648	474,379
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>			
期初現金及現金等價物		1,847,501	1,233,598
匯率變動影響淨額		35	406
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>1,652,200</b>	<b>1,520,133</b>
<b>現金及現金等價物分析</b>			
現金及銀行結餘		1,652,200	1,520,133
現金及現金等價物載列於財務狀況表及現金流量表		1,652,200	1,520,133



## 簡明合併中期財務資料附註

### 1. 公司及集團資料

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」)為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2023年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的晉得顧問有限公司(「**晉得**」)。

### 2.1 呈列基準

截至2023年6月30日止六個月之未經審核簡明合併中期財務資料(「**中期財務資料**」)已根據香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號**中期財務報告**編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露，並應與本集團截至2022年12月31日止年度之年度合併財務報表一併閱讀。本集團截至2022年12月31日止年度之年度合併財務報表已根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。

### 2.2 會計政策變動及披露

編製中期財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2022年12月31日止年度的年度合併財務報表所應用者一致，惟就本期間財務資料首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

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號修訂本	保險合約
香港財務報告準則第17號修訂本	首次採納香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較數據
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本	會計政策的披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅務改革 — 第二支柱模式規則

下文列出適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂本要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，可以合理預期該會計政策資料將影響一般使用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團自2023年1月起應用該等修訂本。該等修訂本對本集團的中期財務資料並無任何影響，惟預期會影響本集團年度合併財務報表的會計政策披露。



## 簡明合併中期財務資料附註

### 2.2 會計政策變動及披露(續)

- (b) 香港會計準則第8號之修訂本澄清會計估計的變動與會計政策的變動之間的區別。會計估計的定義為在財務報表中的貨幣金額，其計量上存在不明朗因素。該等修訂本亦闡明實體如何使用計量技術及輸入數據來制定會計估計。本集團已對2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動應用該等修訂本。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂本一致，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂本與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項收窄香港會計準則第12號內首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應納稅及可扣減臨時差額的交易，例如租賃及退出義務。因此，各實體需要對該等交易產生的臨時性差額確認一項遞延稅項資產(惟須有足夠應納稅利潤)和一項遞延稅項負債。該等修訂本對本集團的中期財務資料並無任何影響。
- (d) 香港會計準則第12號之修訂本國際稅務改革 – 第二支柱模式規則引入因經濟合作暨發展組織頒佈之第二支柱模式規則而產生之遞延稅項確認及披露之強制暫時例外情況。該等修訂本亦引入受影響實體的披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體所面臨的第二支柱所得稅，包括於第二支柱立法生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及於立法已頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露已知或可合理估計的彼等所面臨的第二支柱所得稅的資料。實體須於2023年1月1日或之後開始的年度期間披露其面臨第二支柱所得稅資料，但毋須披露截至2023年12月31日或之前止任何中期期間的該等資料。本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團並不屬於第二支柱模式規則的範圍，故該等修訂本對本集團並無任何影響。

### 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部利潤進行評估，而此乃經調整稅前利潤的計量。經調整之稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於分部資產及分部負債並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列該資料分析。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 3. 經營分部資料(續)

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

## 截至2023年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	849,630	1,038,443	1,888,073
分部業績	224,893	181,609	406,502
對賬：			
利息收入及未分配收入			26,404
未分配開支			(292,126)
融資成本			(17,647)
稅前利潤			123,133
所得稅開支			(41,576)
期內利潤			81,557

## 截至2022年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	951,801	1,112,530	2,064,331
分部業績	272,433	221,667	494,100
對賬：			
利息收入及未分配收入			37,258
未分配開支			(114,259)
融資成本			(1,443)
稅前利潤			415,656
所得稅開支			(86,024)
期內利潤			329,632



## 簡明合併中期財務資料附註

### 3. 經營分部資料(續)

#### 地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產位於中國。

#### 有關主要客戶的資料

截至2023年及2022年6月30日止六個月，收入來自合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」)及其附屬公司及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別約人民幣350,392,000元及人民幣469,417,000元。

### 4. 收入、其他收入及收益及合約負債

#### 客戶合約收入

截至2023年及2022年6月30日止六個月，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

#### (a) 分拆收入資料

	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)
<b>按分部劃分的服務類別</b>		
<i>住宅物業管理服務</i>		
預售管理服務	98,912	134,361
物業管理服務	653,398	625,844
社區增值服務	97,320	191,596
	<b>849,630</b>	<b>951,801</b>
<i>非住宅物業管理及商業營運服務</i>		
預售管理服務	11,746	18,144
物業管理服務	908,573	988,482
商業營運服務	60,709	61,186
其他增值服務	57,415	44,718
	<b>1,038,443</b>	<b>1,112,530</b>
客戶合約收入總額	<b>1,888,073</b>	<b>2,064,331</b>

## 簡明合併中期財務資料附註

## 4. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

## 客戶合約收入(續)

## (a) 分拆收入資料(續)

	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)
<b>確認收入的時間</b>		
客戶合約收入隨時間確認	1,803,293	1,889,533
客戶合約收入於某個時間點確認	84,780	174,798
	<b>1,888,073</b>	<b>2,064,331</b>

## 合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於	
	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)
第三方	252,656	223,113
關聯方(附註18)	4,231	2,832
	<b>256,887</b>	<b>225,945</b>

本集團的合約負債主要來自就尚未提供的服務所收取客戶的預付款項。



## 簡明合併中期財務資料附註

### 4. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

#### 客戶合約收入(續)

##### (b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按與有權開具發票相等的金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間末有未達成的履約責任。

#### 其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	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)
利息收入	1,788	4,338
政府補助	13,709	14,259
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	185	94
逾期罰款收入	1,492	2,588
增值稅稅務激勵*	6,458	10,128
其他	2,772	5,851
	<b>26,404</b>	<b>37,258</b>

\* 此等激勵概無未實現的條件或或然事項。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 5. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	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)
已提供服務成本	1,291,961	1,442,265
物業、廠房及設備折舊*	11,083	9,895
使用權資產折舊*	4,733	4,266
其他無形資產攤銷**	66,341	40,718
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	(185)	(94)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)*		
工資及薪金	557,153	703,542
以股份為基準的補償開支	1,342	1,012
退休金計劃供款	50,475	76,842
	608,970	781,396
商譽減值虧損***	79,723	—
已確認／(撥回)金融資產減值虧損淨額：		
貿易應收款項***	119,038	12,740
其他應收款項***	9,716	(5,985)

\* 物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊以及僱員福利開支計入簡明合併損益表中的「銷售成本」以及「行政開支」。

\*\* 其他無形資產攤銷計入簡明合併損益表中的「行政開支」。

\*\*\* 商譽減值虧損以及貿易應收款項及其他應收款項的已確認／已撥回減值虧損淨額計入簡明合併損益表中的「其他開支淨額」。

## 6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	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)
銀行及其他借貸利息	17,262	996
租賃負債利息	385	447
	17,647	1,443



## 簡明合併中期財務資料附註

### 7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於截至2023年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國的業務經營之所得稅撥備按截至2023年6月30日止六個月的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以其有關現有法律、詮釋及慣例為基準。本集團於中國運營的若干附屬公司於截至2023年6月30日止六個月按優惠企業所得稅率15%納稅。

	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)
即期	97,267	95,065
遞延	(55,691)	(9,041)
	<b>41,576</b>	<b>86,024</b>

### 8. 股息

董事會議決不宣派截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2022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

截至2023年6月30日止六個月每股基本及攤薄盈利乃根據截至2023年6月30日止六個月母公司擁有人應佔利潤約人民幣62,570,000元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣313,873,000元)及截至2023年6月30日止六個月已發行股份之加權平均數2,025,858,916股(截至2022年6月30日止六個月：2,017,110,233股)計算。

簡明合併中期財務資料附註

## 10. 商譽

	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)
於期／年初：		
賬面淨值	1,599,744	699,775
收購附屬公司(附註15)	—	1,043,384
於期／年內之減值	(79,723)	(143,415)
於期／年末之賬面淨值	1,520,021	1,599,744
於期／年末：		
成本	1,743,159	1,743,159
累計減值	(223,138)	(143,415)
賬面淨值	1,520,021	1,599,744

## 11. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元 (未經審核)	客戶關係 人民幣千元 (未經審核)	軟件 人民幣千元 (未經審核)	競業禁止協議 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>2023年6月30日</b>					
於2023年1月1日的成本，扣除累計攤銷	114,739	563,162	9,585	11,097	698,583
添置	—	—	437	—	437
期內計提攤銷	(28,544)	(34,179)	(1,273)	(2,345)	(66,341)
於2023年6月30日	86,195	528,983	8,749	8,752	632,679
於2023年6月30日					
成本	203,872	651,567	16,672	22,872	894,983
累計攤銷	(117,677)	(122,584)	(7,923)	(14,120)	(262,304)
賬面淨值	86,195	528,983	8,749	8,752	632,679



## 簡明合併中期財務資料附註

## 11. 其他無形資產(續)

	物業管理合約 人民幣千元 (經審核)	客戶關係 人民幣千元 (經審核)	軟件 人民幣千元 (經審核)	競業禁止協議 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
<b>2022年12月31日</b>					
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷	34,416	166,795	6,355	15,787	223,353
添置	—	—	2,343	—	2,343
收購附屬公司(附註15)	130,085	455,134	3,100	4,504	592,823
處置	—	—	(206)	—	(206)
期內計提攤銷	(49,762)	(58,767)	(2,007)	(9,194)	(119,730)
於2022年12月31日	114,739	563,162	9,585	11,097	698,583
於2022年12月31日					
成本	203,872	651,567	16,235	22,872	894,546
累計攤銷	(89,133)	(88,405)	(6,650)	(11,775)	(195,963)
賬面淨值	114,739	563,162	9,585	11,097	698,583

## 12. 貿易應收款項

	於 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)
關聯方(附註18)	1,554,782	1,387,036
第三方	1,470,795	1,255,874
	3,025,577	2,642,910
減：貿易應收款項減值撥備	(706,354)	(590,461)
	2,319,223	2,052,449

## 簡明合併中期財務資料附註

## 12. 貿易應收款項(續)

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 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)
一年以內	1,512,279	1,356,263
一至兩年	641,469	579,389
兩至三年	138,011	107,517
三年以上	27,464	9,280
	<b>2,319,223</b>	<b>2,052,449</b>

## 13. 貿易應付款項

	於 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)
關聯方(附註18)	6,003	6,665
第三方	561,489	568,704
	<b>567,492</b>	<b>575,369</b>

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 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)
一年以內	481,304	507,502
一至兩年	74,045	56,755
兩至三年	7,012	7,277
三年以上	5,131	3,835
	<b>567,492</b>	<b>575,369</b>



簡明合併中期財務資料附註

## 14. 計息銀行及其他借貸

	於	
	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)
<b>流動</b>		
銀行及其他借貸 — 有抵押	47,396	39,314
長期銀行及其他借貸之流動部分 — 有抵押	104,430	134,930
	<b>151,826</b>	174,244
<b>非流動</b>		
銀行及其他借貸 — 有抵押	490,395	377,306
	<b>490,395</b>	377,306
	<b>642,221</b>	551,550

本集團的若干銀行及其他借貸項目乃以本集團於2023年6月30日賬面總值約人民幣536,675,000元的本集團若干服務合約的若干收益及物業、廠房及設備作抵押(於2022年12月31日：約人民幣471,177,000元)。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團一間附屬公司的股權已質押予一間銀行，以取得授予本集團的一筆貸款。

於2023年6月30日，銀行及其他借貸以人民幣計值，並按現行市場利率計息，年利率介乎4.15%至8.54%(於2022年12月31日：4.2%至7.6%)。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 15. 業務合併

## 收購悠活智聯

於2022年3月，本集團自第三方完成收購悠活智聯科技有限公司(「悠活智聯」)(前稱雪松智聯科技集團有限公司)80%股權及其控股公司，代價為人民幣1,316,000,000元。悠活智聯主要從事物業管理業務。此收購為本集團擴大中國物業管理營運之策略的一部分。

悠活智聯於完成日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	完成時已確認的 公允價值 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	9,746
投資物業	6,300
使用權資產	7,353
其他無形資產	503,962
遞延稅項資產	44,780
貿易應收款項	508,852
預付款項及其他應收款項	1,012,403
受限制現金	2,130
現金及銀行結餘	177,685
貿易應付款項	(432,801)
其他應付款項及應計項目	(292,436)
合約負債	(130,956)
計息銀行及其他借貸	(623,100)
租賃負債	(7,026)
應納稅款	(71,743)
遞延稅項負債	(154,677)
按公允價值計入損益的金融負債	(3,985)
可辨認淨資產公允價值總額	556,487
非控股權益	(148,193)
	408,294
收購時的商譽	907,706
	1,316,000
以現金支付	1,316,000
總代價	1,316,000



## 簡明合併中期財務資料附註

### 15. 業務合併(續)

#### 收購廣東特麗潔

於2021年12月31日，本集團持有廣東特麗潔環境工程有限公司(「廣東特麗潔」)5%的股份權益，代價為人民幣16,500,000元。於2022年1月，本集團以代價人民幣165,000,000元收購廣東特麗潔50%股份權益。本集團完成收購後合共持有55%股份權益。廣東特麗潔從事城市及鄉村環境清潔服務業務。此收購為本集團擴大其於中國業務營運之策略的一部分。

廣東特麗潔於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	70,476
其他無形資產	88,861
貿易應收款項	102,701
預付款項及其他應收款項	99,446
受限制現金	792
現金及銀行結餘	20,446
貿易應付款項	(82,056)
其他應付款項及應計項目	(141,099)
合約負債	(5,988)
計息銀行及其他借貸	(47,153)
應納稅款	(900)
遞延稅項負債	(22,215)
可辨認淨資產公允價值總額	83,311
非控股權益	(37,489)
	45,822
收購時的商譽	135,678
	181,500
於2022年12月31日已支付現金	65,370
計入其他應付款項及應計項目的未付金額	116,130
總代價	181,500

## 簡明合併中期財務資料附註

## 16. 股本

	於 2023年6月30日		於 2022年12月31日	
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)
法定： 每股面值0.01港元之普通股	10,000,000,000	100,000	10,000,000,000	100,000

	於 2023年6月30日			於 2022年12月31日		
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	等值 人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)	等值 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足： 每股面值0.01港元之普通股	2,025,858,916	20,259	17,568	2,025,858,916	20,259	17,568

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2022年12月31日及2023年1月1日	2,025,858,916	17,568
於2023年6月30日	2,025,858,916	17,568
	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2021年12月31日及2022年1月1日	2,017,110,233	17,493
於2022年6月30日	2,017,110,233	17,493

## 17. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。



## 簡明合併中期財務資料附註

## 18. 關聯方交易

## (a) 與關聯方的交易

	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)
住宅物業管理服務收入：		
合景泰富*的附屬公司、合營企業及聯營公司*	191,894	314,037
非住宅物業管理及商業營運服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	157,329	153,614
其他關聯方**	1,169	1,766
	158,498	155,380
租金成本及開支：		
合景泰富的附屬公司	5,050	4,570
資訊科技開支：		
合景泰富	1,000	1,000

\* 合景泰富由晉得最終控制。

\*\* 其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 18. 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的未償還結餘

	於	
	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)
<b>應收關聯方款項</b>		
貿易應收款項		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	1,554,782	1,387,036
預付款項及其他應收款項		
合景泰富的合營企業及聯營公司	25,950	—
<b>應付關聯方款項</b>		
貿易應付款項		
合景泰富的合營企業及聯營公司	6,003	6,665
其他應付款項		
合景泰富的合營企業及聯營公司	10,540	11,951
租賃負債		
合景泰富的附屬公司	941	1,038
合約負債		
合景泰富的附屬公司及合營企業	4,231	2,832

## (c) 本集團主要管理人員的薪酬

	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)
薪金、津貼及實物福利	5,574	4,371
以股份為基準的補償開支	665	1,219
退休金計劃供款	96	105
	6,335	5,695



## 簡明合併中期財務資料附註

### 19. 金融工具之公允價值及公允價值層級

除賬面值與公允價值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	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)	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)
金融負債：				
計息銀行及其他借貸	642,221	551,550	659,293	552,685
按公允價值計入損益的金融負債	—	211,809	—	211,809
	<b>642,221</b>	<b>763,359</b>	<b>659,293</b>	<b>764,494</b>

管理層評估，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向本集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由本集團管理層審閱及批准。企業融資團隊與本集團管理層每年就中期及年度財務報告的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允價值按自願雙方於當前交易中可交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允價值的方法及假設如下：

計息銀行及其他借貸以及按公允價值計入損益的金融負債的公允價值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於2023年6月30日，本集團的計息銀行及其他借貸的不履約風險被評估為微不足道。

於2023年6月30日及2022年12月31日，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允價值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允價值計量轉入或轉出。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 19. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

## 按公允價值計量的負債：

於2022年12月31日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
按公允價值計入損益的金融負債	—	—	211,809	211,809

## 披露公允價值的負債：

於2023年6月30日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
計息銀行及其他借貸	—	659,293	—	659,293

於2022年12月31日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
計息銀行及其他借貸	—	552,685	—	552,685

## 20. 批准中期財務資料

董事會於2023年8月29日批准及授權刊發中期財務資料。