

NEW HOPE  
新 希 望 服 務 SERVICE

新 希 望 服 務 控 股 有 限 公 司  
New Hope Service Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3658



2021

中 期 報 告





## 目錄

---

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論與分析	7
企業管治及其他資料	23
審閱報告	31
綜合損益及其他全面收入表	32
綜合財務狀況表	33
綜合權益變動表	35
簡明綜合現金流量表	37
未經審核中期財務報告附註	38



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

武敏女士  
陳靜女士

#### 非執行董事

張明貴先生(主席)  
姜孟軍先生  
董李先生  
黃坤女士

#### 獨立非執行董事

曹麒麟先生  
殷立基先生  
李正國先生

### 審核委員會

殷立基先生(主席)  
姜孟軍先生  
李正國先生

### 薪酬委員會

曹麒麟先生(主席)  
黃坤女士  
李正國先生

### 提名委員會

張明貴先生(主席)  
李正國先生  
曹麒麟先生

### 聯席公司秘書

趙曉星女士  
劉國賢先生

### 香港法律顧問

盛德律師事務所  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
39樓

### 授權代表

陳靜女士  
劉國賢先生

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

### 開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Global Services (Cayman) Limited  
71 Fort Street  
PO Box 500  
George Town  
Grand Cayman KY1-1106  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

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室

## 公司資料

### 合規顧問

東方融資(香港)有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中100號  
28樓至29樓

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

### 主要往來銀行

招商銀行  
成都錦官城支行  
中國  
四川省  
成都市  
航空路8號  
時代陽光花園  
5棟

### 註冊辦事處

71 Fort Street, PO Box 500  
George Town, Grand Cayman, KY1-1106  
Cayman Islands



### 中國主要營業地點及總部

中國  
四川省成都市  
錦江區  
金石路366號  
新希望中鼎國際  
2號樓16層

### 股份代號

3658

### 公司網站

[newhopeservice.com.cn](http://newhopeservice.com.cn)



# 主席報告

致各位股東：

本人謹代表新希望服務控股有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至2021年6月30日六個月（「**本期間**」）的未經審核中期業績。

2021年1月5日，十部委發佈了《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，通知從融入基層社會治理體系、健全業主委員會治理結構、提升物業管理服務水平、推動發展生活服務業、規範維修資金使用和管理、強化物業服務監督管理6個方面，對住宅物業管理水平和效能的提升提出了要求。2021年3月11日，十三屆全國人大四次會議表決通過了關於國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要的決議。綱要分別在加快生活性服務業品質化發展；全面推進鄉村振興，實施鄉村建設行動；提高城市治理水平；健全社區管理和服務機制；構建綠色政策發展體系；加快數字化發展，建設數字中國相關方面6次提及物業，對指導物管行業未來發展有重要意義。2021年5月25日，本公司成功在香港聯合交易所有限公司上市，此次成功上市對本集團的發展具有重大且深遠的意義，在公眾、客戶、政府和媒體中的形象和認知度也得到明顯提升。相信作為享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，本集團在民生生活服務領域的特色和領先地位會進一步凸顯，市場競爭力進一步增強。

## 業績回顧

2021年上半年，憑借高效的運營能力及高品質的服務力，本公司榮獲上海易居房地產研究院中國房地產測評中心頒佈的2021物業服務力百強企業，以及中國指數研究院頒佈的2021中國物業服務百強企業。得益於本集團與四川新希望房地產開發有限公司（「**新希望房地產**」）及／或其附屬公司（統稱「**新希望房地產集團**」）長期以來的合作關係，以及生活服務的高增長和第三方外拓帶來的積極影響，截至2021年6月30日止六個月，本集團實現營業收益約人民幣402.8百萬元，較2020年同期增幅約75.7%。在收入上升支持下，本集團實現毛利約人民幣171.8百萬元，較2020年同期增幅約72.9%，淨利潤約人民幣79.6百萬元（剔除上市費用後），較2020年同期增幅約82.8%。



### 經營回顧

#### 管理規模持續高增長，管理效能持續向好

2021年上半年，本集團在成渝城市群及華東都市圈深化佈局，在上海、成都、昆明、溫州等一線、新一線、二線重點城市持續深耕，以穩固和提升市場地位；在本期間，本集團的在管建築面積較2020年同期增加79.7%至12.5百萬平方米，合約面積較2020年同期增加51.4%至20.4百萬平方米，其中華東的在管面積同比增長104.7%，城市佈局數量增加至18個，在管項目數量增加至82個。同時，本集團管理效能持續向好，本期間，本集團持續保持較高的單坪物業費及單方坪效，分別為人民幣3.14元／月及人民幣32.2元／平方米，物業費收繳率也較去年同期提升5.5個百分點。

#### 多業態齊頭並進，外拓取得較好成效

本集團在強化綜合實力、提高服務質量和提升客戶滿意度的基礎上，通過優化住宅和非住宅組合比例，進一步擴大多元業態佈局的優勢，以可持續性發展推動業績表現。本期間，本集團非住宅業態比率較2020年同期提升至33.8%，不僅在存量業態保持增量，還對教育類、旅遊類的新業態進行了拓展，整體第三方外拓佔比較去年同期提升約17.0%，主要歸因於合作發展中心在外拓流程方面事項體系化、標準化的管控，從項目獲取到運營復盤各環節均進行有效管控和跟進，並設立了具備市場競爭力的內部激勵機制，使得本期間第三方外拓取得較好成效。

#### 生活服務收入快速增長，成為有力的發展增長點

我們充分了解企業、客戶、商戶和相關地方政務機構在食、居、商品及服務等方面的需求，尋求設計可實現各方目標的生態體系，提供豐富的生活服務。報告期內，我們的生活服務收入大幅提升至人民幣89.4百萬元，較2020年同期增長率達170.8%，其中社區生活服務較去年同期增長220.1%至人民幣36.5百萬元，社區資產管理服務較去年同期增長219.9%至人民幣14.9百萬元，線上及線下零售服務及餐飲服務較去年同期增長86.3%至人民幣18.8百萬元，這得力於完整的管理系統支持，包括客戶在線平台、產品和服務的供應鏈管理、完善的到家服務，以及在管面積的增加對生活服務帶來的協同效應。未來本集團也將繼續加強與新希望房地產集團的合作，探索新希望房地產集團下的產品在社區微生態下的更多可能性，持續打強、重點深挖生活服務的增長力，根據不同地區的客戶需求豐富本集團生活服務的想象力。



## 堅守民生使命 踐行幸福事業

在高質量持續增長的同時，我們堅持「每天，讓幸福發生」的品牌理念，認真踐行幸福事業、貢獻社會價值。在黨建引領下，本集團紮根社區、參與基層社會治理，在全國成立了12個黨支部，將「紅色物業」的建設融入日常；守護新冠肺炎疫情防控戰線，我們迅速響應各地政府、衛生部門，貫徹落實基層社區各項抗疫舉措；持續關注孩子成長、照顧留守老人、關懷藍領工人等群體，我們以長期、可參與的實際行動傳播溫暖幸福，擔當履行社會責任。

## 未來展望

2021年是「十四五」開局之年，是我國由全面建成小康社會向基本實現社會主義現代化邁進的關鍵時期，也是本集團上市後的首個完整財年。未來，我們將持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模，同時圍繞居民對美好生活的嚮往，鏈接新希望房地產集團的產業，持續做強生活服務；並不斷提升本公司服務力，以優質服務品質、高服務力和高滿意度為生活服務發展築基石；同時，加大科技投入，繼續提高服務質量以及運營效率。「民生」是我們的基因，也是為民所想，服務於民的發展循環。在「民生服務運營商」的定位下，我們將堅持以優質服務和規模拓展驅動企業持續穩健發展，通過打磨服務、人才和品牌，立足長遠，投資未來。

最後，本人在此謹向董事同仁及全體員工付出之努力、業務夥伴及各股東給予的長期支持，致以衷心感謝。

新希望服務控股有限公司

董事長

張明貴

2021年8月20日

# 管理層討論與分析



## 業務回顧

### 概覽

本集團是中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。於2021年上半年，本集團於中國指數研究院頒佈的「2021年中國物業服務百強企業」中位列44名，以及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心頒佈的「2021物業服務力百強企業」中位列43名。於截至2021年6月30日止六個月內，本集團的淨利潤率為19.8%（剔除一次性上市開支後），同時本集團持續保持較高的單方坪效。於2021年6月30日，本集團的單方坪效為人民幣32.2元（按於2021年6月30日的財務數據計算）。

於2021年6月30日，本公司共管理82個項目，總在管樓面面積（「樓面面積」）約為12.5百萬平方米，同比增長79.7%。我們植根於中國西南地區經濟發展的引擎－成渝城市群，於2021年6月30日，本集團分別有50.2%和32.1%在管樓面面積位於成渝城市群和華東地區，而於同時分別有41.7%和44.4%的合約樓面面積位於上述兩個地區。同時，本集團在華東地區的在管面積及合約面積較去年同期有大幅增長，在管面積較去年同期增長104.7%，合約面積較去年同期增長74.6%。於2021年6月30日，本集團服務18個城市的物業項目，覆蓋中國10個省、1個自治區及2個直轄市，且本集團的物業管理項目主要位於中國一線、新一線和二線城市。

本公司提供優質的物業管理服務及非業主增值服務。本公司亦為成都、昆明、上海、溫州和南寧5個城市的12個優質商務物業提供商業運營服務。本公司亦為業主、住戶和其他客戶提供多樣化生活服務。本公司的服務與人們日常生活所需以及業主和企業日常運營所需息息相關。本公司相信，本公司的核心價值在於本公司有能力幫助本公司個人客戶生活得更安全及更舒適、健康和便利，並協助本公司的商業客戶創造佳績。

### 本集團業務模式

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





### 物業管理服務

於2021年6月30日，本集團的總在管樓面面積約為12.5百萬平方米，覆蓋18個城市，共有82個物業管理項目。此外，本公司共有123個合約物業管理項目，合約管理面積共計20.4百萬平方米。

下表載列於所示日期本集團的在管物業項目數目及在管樓面面積，以及我們已訂約管理的物業項目數目及相應合約樓面面積。

	於2021年 6月30日	於2020年 6月30日	增長率
本集團已訂約管理的物業數目 <sup>(1)</sup>	<b>123</b>	81	51.9%
在管物業數目 <sup>(2)</sup>	<b>82</b>	49	67.3%
合約樓面面積(平方米)	<b>20,386,000</b>	13,463,300	51.4%
在管樓面面積(平方米)	<b>12,527,000</b>	6,973,000	79.7%

附註：

(1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，可能包括尚未交付予我們作物業管理用途的物業。

(2) 指已交付予我們作物業管理用途的物業。

### 物業開發商類型

憑藉高質量的服務、專業的服務團隊和良好的聲譽，我們還加快了向獨立第三方市場的擴張，我們在獨立第三方市場的拓展中獲得了快速的樓面面積增長。本公司的合作發展中心負責獨立第三方的項目拓展，在外拓流程方面實現體系化標準化管控，從項目獲取到運營複盤各環節均進行有效管控跟進，不斷優化流程設置。本集團持續完善外部渠道合作及全員營銷機制，設立具備市場競爭力的內部激勵制度，並在本期內取得一定成效。

於2021年6月30日，獨立第三方房地產開發商開發的物業總在管樓面面積比例從於2020年6月30日的0.1%上升至17.0%，獨立第三方開發商開發的物業產生的物業管理收入由截至2020年6月30日止六個月的0增至2021年上半年的人民幣14.0百萬元。

## 管理層討論與分析



下表載列於所示日期我們項目總數及在管樓面面積以及所示期間按物業開發商類別劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

	於2021年6月30日或截至該日止六個月					於2020年6月30日或截至該日止六個月				
	項目數量	在管樓面面積 (萬平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	項目數量	在管樓面面積 (萬平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup>	55	781.7	62.4	113,776.5	77.9	40	590.0	84.6	71,943.4	88.7
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup>	9	235.4	18.8	7,848.3	5.4	4	89.4	12.8	5,588.8	6.9
我們最終控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup>	6	23.0	1.8	10,344.6	7.1	4	17.0	2.5	3,576.6	4.4
獨立第三方 <sup>(4)</sup>	12	212.6	17.0	13,970.2	9.6	1	0.9	0.1	0.0	0.0
<b>總計</b>	<b>82</b>	<b>1,252.7</b>	<b>100</b>	<b>145,939.6</b>	<b>100</b>	<b>49</b>	<b>697.3</b>	<b>100</b>	<b>81,108.8</b>	<b>100</b>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業，該等合營企業或聯營公司包括四川新希望實業有限公司、成都申瓏房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司及重慶錦岷置業有限公司。
- (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，其他聯繫人包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司、成都新麗美醫療美容醫院有限公司及上海天佑醫院有限公司。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。



### 在管物業組合

本集團主要管理住宅物業。本集團亦管理非住宅物業，包括(i)商務物業（例如購物中心、購物街、專業市場、寫字樓、產業園），及(ii)其他類別非住宅物業（包括公共設施、文化及旅遊場所以及醫療設施）。下表載列於所示日期我們總在管樓面面積按物業類別的劃分明細以及所示期間物業管理服務收入按物業類別劃分的明細：

	於2021年6月30日或截至該日止六個月					於2020年6月30日或截至該日止六個月				
	項目數量	在管樓面面積		收入		項目數量	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	48	828.8	66.2	84,288.3	57.8	31	501.6	71.9	48,205.1	59.5
非住宅										
– 商務物業	22	266.1	21.2	45,995.6	31.5	16	193.7	27.8	31,812.5	39.2
– 其他類別非住宅物業	12	157.8	12.6	15,655.7	10.7	2	2.0	0.3	1,091.2	1.3
總計	82	1,252.7	100	145,939.6	100	49	697.3	100	81,108.8	100

由於我們不斷努力以擴大我們的客戶群並多樣化我們的在管物業組合類別，我們非住宅物業的物業管理樓面面積由於2020年6月30日的約2.0百萬平方米增加116.6%到於2021年6月30日的約4.2百萬平方米。我們相信，從管理該等多元化非住宅物業中獲得的經驗和認可，將使我們進一步擴大在管物業組合，擴大客戶群，創造多元化的財務增長來源。

### 我們的地域覆蓋

自我們於2010年在四川省成都成立以來，截至2021年6月30日，本集團已經將物業管理服務的地域覆蓋擴大至中華人民共和國（「中國」）各地18個城市，其中，我們在華東地區的在管樓面面積及合約樓面面積較去年同期有大幅增長。在管樓面面積較去年同期增長79.7%，合約樓面面積較去年同期增長51.4%。於2021年6月30日，本集團有合共82個在管物業項目，在管樓面面積合共為12.5百萬平方米。於2021年6月30日，我們已訂約管理123個項目，總合約樓面面積為20.4百萬平方米。

## 管理層討論與分析



下表載列於所示日期我們按地區劃分的總在管樓面面積以及於所示日期按地區劃分的项目數量的明細：

	於2021年6月30日		於2020年6月30日	
	項目數量	在管樓面面積 (萬平方米)	項目數量	在管樓面面積 (萬平方米)
中國西南區域	38	629.0	21	342.1
中國華東區域	27	401.7	16	196.2
中國華南區域	10	155.8	6	100.1
中國北方區域	7	66.2	6	58.9
<b>合計</b>	<b>82</b>	<b>1,252.7</b>	<b>49</b>	<b>697.3</b>

下表載列於所示日期我們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：

	於2021年6月30日或截至該日止六個月				於2020年6月30日或截至該日止六個月			
	項目數量	在管樓面面積 (萬平方米)	收入 (人民幣千元)	%	項目數量	在管樓面面積 (萬平方米)	收入 (人民幣千元)	%
一線城市 <sup>(1)</sup>	3	14.7	4,175.7	2.9	1	4.2	2,529.0	3.1
新一線城市 <sup>(2)</sup>	40	551.7	69,781.4	47.8	23	268.1	40,854.0	50.4
二線城市 <sup>(3)</sup>	39	686.3	71,982.5	49.3	25	425.0	37,725.8	46.5
<b>總計</b>	<b>82</b>	<b>1,252.7</b>	<b>145,939.6</b>	<b>100</b>	<b>49</b>	<b>697.3</b>	<b>81,108.8</b>	<b>100</b>

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海。
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、蘇州、重慶、瀋陽及青島。
- (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、寧波及嘉興。



在我們進駐的城市中，我們管理面積增幅較大的城市主要為成都、昆明、溫州和南寧。下表載列於所示日期按城市劃分的總在管樓面面積及增長率明細：

	於2021年 6月30日 (萬平方米)	於2020年 6月30日 (萬平方米)	增長率 (%)
成都	<b>370.3</b>	215.6	71.8
溫州	<b>218.7</b>	136.3	60.4
昆明	<b>205.9</b>	126.5	62.8
南寧	<b>155.9</b>	100.2	55.6

### 非業主增值服務

我們亦提供一系列非業主增值服務，主要是對物業開發商。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。於本期間內，我們透過與客戶進行商業磋商取得非業主增值服務合約。2021年上半年，非業主增值服務收入由2020年同期的人民幣64.0百萬元大幅增長58.3%到約人民幣101.3百萬元，主要是由於新希望房地產集團銷售、在建和交付房地產項目的增加，使得本公司承接了更多相關業務(如銷售案場服務)。

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2021年6月30日止六個月		截至2020年6月30日止六個月	
	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	<b>59,820.7</b>	<b>59.0%</b>	41,922.1	65.5%
初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務	<b>36,380.1</b>	<b>35.9%</b>	18,562.8	29.0%
其他服務	<b>5,118.5</b>	<b>5.1%</b>	3,511.0	5.5%
<b>總計</b>	<b>101,319.3</b>	<b>100%</b>	63,995.9	100%

## 管理層討論與分析



### 商業運營服務

本集團的商業運營服務包括三個類別：(i)市場研究及定位與開業準備服務；(ii)商業運營服務；及(iii)商務物業租賃。

本集團向商務物業提供商業運營服務，包括購物中心、購物街、寫字樓、專業市場及產業園。我們與新希望房地產集團已有長期穩定的合作，並為新希望房地產集團開發的所有商務物業提供商業運營服務。

下表載列所示期間我們來自商業運營服務總收入按服務類別的明細：

	截至2021年6月30日止六個月		截至2020年6月30日止六個月	
	收入 (人民幣千元)	百分比	收入 (人民幣千元)	百分比
市場研究及定位與開業準備服務	<b>10,961.4</b>	<b>16.6%</b>	1,920.7	3.7%
商業運營服務	<b>42,415.2</b>	<b>64.1%</b>	43,278.7	84.5%
商務物業租賃	<b>12,800.3</b>	<b>19.3%</b>	6,026.3	11.8%
<b>總計</b>	<b>66,176.9</b>	<b>100%</b>	51,225.7	100%

於2021年上半年，商業運營服務收入較2020年同期人民幣51.2百萬元增長29.2%至約人民幣66.2百萬元，主要由於市場研究及定位與開業準備服務和商務物業租賃收入增長，其中市場研究及定位與開業準備服務佔比由3.7%增加至16.6%，主要由於2021年籌開項目的研策、開辦費收入及項目升級改造定位收入增長所致。

### 生活服務

我們提供一系列生活服務，包括(i)社區生活服務(包括為業主及住戶提供拎包入住服務以及維修與保養服務、便利生活服務及公共空間管理服務)；(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；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。



下表載列所示期間我們自生活服務所得收入明細：

	截至2021年6月30日止六個月		截至2020年6月30日止六個月		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	<b>36,453.1</b>	<b>40.8%</b>	11,389.2	34.5%	220.1%
社區資產管理服務	<b>14,898.8</b>	<b>16.7%</b>	4,657.0	14.1%	219.9%
線上及線下零售服務及餐飲服務	<b>18,803.4</b>	<b>21.0%</b>	10,090.5	30.6%	86.3%
營銷活動組織服務	<b>18,765.2</b>	<b>21.0%</b>	6,793.0	20.6%	176.2%
社區空間運營服務	<b>490.4</b>	<b>0.5%</b>	82.8	0.2%	492.3%
<b>總計</b>	<b>89,410.9</b>	<b>100%</b>	<b>33,012.5</b>	<b>100%</b>	<b>170.8%</b>

於本期間內，我們主要透過與客戶進行商業磋商取得生活服務合約。於2021年上半年，生活服務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣33.0百萬元增加170.8%至人民幣89.4百萬元，其中社區生活服務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣11.4百萬元增長220.1%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣36.5百萬元，主要由於在管樓面面積的增加。同時，本公司在2021年成立空間運營中心，積極探索開發社區空間資源的機會，加大業務開發力度，使得收入有大幅增加。社區資產管理服務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣4.7百萬元增加219.9%至人民幣14.9百萬元，主要原因為(i)我們在所管轄的項目中陸續上線智慧停車系統，加大對停車收入管理的有效性，及(ii)在管項目的增長使得車位銷售代理服務收入的增加。線上及線下零售服務及餐飲服務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣10.1百萬元增長86.3%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣18.8百萬元，主要原因為我們於2020年進行大量資源投入以擴大市場份額，2021年相應收入實現快速增長。



### 未來展望

#### 持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模

規模增長是未來發展的重點之一，我們將繼續深耕中國都市圈及城市群，特別是成渝城市群及華東地區的一線、新一線、二線城市，繼續鞏固我們在這些區域的市場地位。為了達成我們的擴展目標，我們將持續與新希望集團及新希望房地產集團共同合作發展，我們亦計劃透過參與競標過程、透過戰略收購及投資積極尋求機會管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。我們亦計劃繼續拓展與獨立第三方物業開發商的合作，以降低對新希望房地產集團及其合營企業及聯營公司以及控股股東的聯繫人的依賴的同時進一步提高市佔率。我們在總部層面設置合作開發中心及在區域公司層面成立合作開發部，以發展與獨立第三方物業開發商的業務。我們計劃利用被收購物業管理公司與獨立第三方物業開發商之間的現有的關係與該等獨立第三方物業開發商建立業務關係，並尋求機會進一步為其開發的其他物業項目招攬物業管理服務合同。此外，我們旨在通過管理更多的非住宅物業，如學校物業項目、公建物業項目、TOD項目等，將在管物業業態組合進一步多樣化。

#### 圍繞居民對美好生活的向往，鏈接新希望集團的產業，持續做強生活服務

圍繞居民對美好生活的向往，我們計劃專注於進一步發展生活服務，包括拎包入住服務、便利生活服務、社區資產管理服務、在線及線下零售服務及餐飲服務、營銷活動組織服務及社區空間運營服務。我們將繼續加強與新希望集團的合作，充分利用其多元化產業覆蓋面及豐富的資源以拓展我們的生活服務。例如，基於對客戶需求的了解，我們計劃探索新希望六和股份有限公司、新希望乳業股份有限公司的產品供應機會，並多元化我們在線及線下零售服務及餐飲服務的產品種類，為我們的客戶創建多樣化的產品組合。我們亦計劃加強與新希望集團旗下公司的合作，例如為其經營食堂及提供餐飲服務。我們將繼續通過內生增長和外部擴張的方式擴大生活服務規模及服務組合，並增強業主及住戶的整體生活體驗。

此外，基於我們全國化的服務佈局，以及我們過往成功發展新服務內容的經驗，我們將繼續發展新的生活服務業務。作為此項工作的一部分，我們將尋求機會打造具競爭力的民生業務，向我們現有客戶群體以外的客戶（如居住在周邊社區的居民或各行各業的其他商戶）提供服務。我們也將尋找戰略收購及投資機遇，助力我們持續為消費者提供具有競爭力的生活服務。





### 繼續提升公司服務力，以優質服務品質、高服務力和高滿意度，為生活服務發展築基石

我們基於「1+4+4」綠色生活服務體系，通過客戶需求匹配與資源銜接，提升客戶服務體驗和滿意度。其中，1個基礎的服務體系是堅持「優質四維生活服務」，提供環境維護、客戶服務、安全維護、工程維修服務，滿足客戶共性生活所需及感觀視覺煥新要求。在物的打理維度，圍繞「房屋體檢、園丁服務、空間打造、智慧服務」4項功能打理要素，在情感建立維度，以「藍領關懷、深夜陪護、多維管家、綠色生活圈」4項人文關懷為核心。

堅持品質的標準化管理，建立符合標準化需求的保障機制，通過規範標準化管理流程不斷提升管理水平，同時運用過程品質督導及考核驗證管理機制，干預和控制品質風險，降低品質突發事件發生。

持續提升客戶服務力，以「客戶體驗」為核心管理基準點，打造具備新希望服務特色的「多維管家」，構建服務核心競爭力。通過聚焦客戶需求和服務體驗，在對客渠道拓展上，逐步實現全面智能化觸點場景設計與打造，圍繞「溝通更便捷、處理更高效、服務更走心」的核心理念，進一步提升客戶滿意度。

不斷激發員工的服務意識，通過學習與專業賦能，編撰針對工作場景，匹配相應內容的學習資源，並通過有效的激勵，促進員工發展，推動創造性的服務執行，升維客戶體驗。

### 繼續加大科技投入，繼續提高服務質量以及運營效率

我們將繼續進行科技投入以改善我們的服務，從而滿足客戶不斷變化的需求，建立社區生態體系，並提高我們的運營效率。我們預期專注於以下三個方向：客戶服務、科技賦能及精益管理。

客戶服務。我們計劃升級面客服務平台，加速大數據體系建設，提升智能硬件覆蓋率，進一步提高我們的服務質量，增進客戶體驗，提升客戶滿意度。我們計劃升級面客服務平台，集成更為豐富、便捷的一站式服務，通過「線下管家+線上平台」模式，精準匹配客戶需求，並運用數據分析協助豐富我們的服務組合及提高服務質量。我們將加大科技投入並擴大其於更多在管項目的覆蓋範圍。我們計劃在通行控制、安保、環保、生活等場景，為客戶提供更智能、更安心的科技。

## 管理層討論與分析



精益管理。我們計劃升級信息技術平台，提升運營效率。我們計劃建設優化智能管理體系，包括不限於財務管理系統、供應鏈管理系統，提供數據分析以支撐決策，並提升管理效率。我們將重點建設並優化智能物聯體系、集中控制設施設備及智能設備和硬件相關系統平台，工單管理中台，實現設備自動化巡檢、故障預警、集中工單分配、工單跟蹤、工單結果評估及分析，進一步提升運營效率，降低人工成本。

業務拓展。我們計劃將物業管理服務、社區空間運營、商業運營服務、社區生活服務等業務線整合至一個具備集中背景運營系統支持及統一客戶門戶網站的面客服務平台。我們認為這有助我們整合服務組合，並可讓客戶瀏覽並選擇我們向其提供的各種服務組合，持續深化社區服務運營。

## 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)非業主增值服務；(iii)商業運營服務；及(iv)生活服務。本集團的收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣229.3百萬元增加人民幣173.5百萬元或75.7%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣402.8百萬元，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6月30日止六個月			
	2021年		2020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	<b>145,939.6</b>	<b>36.2</b>	81,108.8	35.4
非業主增值服務	<b>101,319.3</b>	<b>25.2</b>	63,995.9	27.9
商業運營服務	<b>66,176.9</b>	<b>16.4</b>	51,225.7	22.3
生活服務	<b>89,410.9</b>	<b>22.2</b>	33,012.5	14.4
<b>總計</b>	<b>402,846.7</b>	<b>100</b>	229,342.9	100



物業管理服務為最大的收入來源。於2021年6月30日，物業管理服務收入為人民幣145.9百萬元，佔本集團總收入的36.2%。收入增加乃主要受本集團在管樓面面積由於2020年6月30日的7.0百萬平方米增加至2021年6月30日的12.5百萬平方米導致物業管理服務收入大幅增加所推動。

非業主增值服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣64.0百萬元增加58.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣101.3百萬元，主要受新希望房地產集團於2020年上半年的銷售、在建及交付房地產項目數量增加所推動。

商業運營服務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣51.2百萬元增加29.2%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣66.2百萬元，主要是由於開始新增運營一項商業轉租賃服務，及本集團於2021年上半年為商業物業項目提供市場推廣及定位服務。

生活服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣33.0百萬元（佔本集團總收入的14.4%）增至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣89.4百萬元（佔本集團總收入的22.2%），主要受(i)社區空間運營服務及社區資產管理服務，及(ii)在線及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務產生的收入增加所推動。一方面，本集團擁有更多在管物業，促進社區空間運營服務及社區資產管理服務收入增加，另一方面，本集團於本期間積極投資並拓展其生活服務業務，特別是在線及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務等方面。

### 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)辦公室開支；(iv)維護成本；(v)已售出商品材料及成本；(vi)能源及資源開支；(vii)清潔開支；(viii)折舊及攤銷費用；及(ix)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、招待開支及低價消費品（如辦公用品及文具）成本。截至2021年6月30日止六個月，本集團的銷售成本總額約為人民幣231.0百萬元，相較於2020年同期的約人民幣130.0百萬元增加約人民幣101.0百萬元或約77.8%。銷售成本的增長率較收入的增長率較高，主要由於物業管理服務及生活服務佔本集團總收入的比例增加，而其毛利率相對較低。

### 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣99.4百萬元增加人民幣72.4百萬元或72.9%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣171.8百萬元。

## 管理層討論與分析



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6月30日止六個月			
	2021年 (人民幣千元)	毛利率%	2020年 (人民幣千元)	毛利率%
物業管理服務	<b>45,541.8</b>	<b>31.2</b>	26,214.1	32.3
非業主增值服務	<b>41,290.7</b>	<b>40.8</b>	27,001.6	42.2
商業運營服務	<b>43,403.5</b>	<b>65.6</b>	35,212.1	68.7
生活服務	<b>41,603.7</b>	<b>46.5</b>	10,962.1	33.2
<b>總計／合計</b>	<b>171,839.7</b>	<b>42.7</b>	99,389.9	43.3

截至2021年6月30日止六個月，本集團的毛利率相較於去年同期減少0.6個百分點。

物業管理服務的毛利率減少1.1%，主要由於我們於本期間內不再享有2020年COVID-19大流行授出的政府補助。

非業主增值服務的毛利率減少1.4%，相較於去年同期保持穩定。

商業運營服務的毛利率減少3.1%，主要由於2020年下半年開始的轉租業務的毛利率相對較低。

生活服務的毛利率增加13.3%，主要由於毛利率較高的社區空間運營服務及社區資產管理服務佔總收入的比例增加。另一方面，在線及線下零售服務及餐飲服務業務規模擴大帶來的降本增效。

### 其他淨收入

本集團的其他淨收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元增加人民幣2.1百萬元或525%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣2.5百萬元，主要由於享受生產、生活性服務業納稅人可享受可抵扣進項稅額加計10%的稅收優惠增加的政策。

### 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)上市開支；(vi)稅項開支；及(vii)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2021年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣101.3百萬元，由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣45.3百萬元增加約人民幣56.0百萬元或約123.6%。有關增加主要來自(i)擴大業務規模產生的員工成本及推出新的生活服務；及(ii)上市相關開支。



### 銷售開支

本集團的銷售開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.7百萬元增加人民幣0.9百萬元或128.6%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1.6百萬元。開支增加主要是由於本集團於本期間擴大業務規模而產生的開支。

### 財務成本淨額

本集團的財務成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.5百萬元減少人民幣0.6百萬元或40.0%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.9百萬元，主要由於2021年的非經常性資產支持證券相關開支減少。

### 所得稅開支

於截至2021年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為人民幣10.9百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣8.6百萬元），該趨勢與本公司於本期間的利潤增加一致。

### 期內利潤

本集團的淨利潤由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣43.5百萬元增加約人民幣15.4百萬元或約35.2%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣58.9百萬元。

本集團的淨利潤（不包括上市開支）由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣43.5百萬元增加約人民幣36.1百萬元或約82.8%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣79.6百萬元。

### 母公司擁有人應佔核心淨利潤

母公司擁有人應佔核心淨利潤不包括上市開支。母公司擁有人應佔核心淨利潤由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣43.5百萬元增加約82.8%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣79.6百萬元。

### 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、家具及固定裝置以及使用權資產。於2021年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣16.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣17.1百萬元減少約人民幣1.1百萬元，主要由於於2021年固定資產折舊。

### 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2021年6月30日的貿易應收款項約為人民幣171.7百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣163.1百萬元增加約人民幣8.5百萬元或5.2%，與收入增長趨勢一致。



### 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2020年12月31日的人民幣38.1百萬元增加57.1%至於2021年6月30日的人民幣59.9百萬元，主要由於我們的業務發展帶來的預付款項增加，以及由於尚未達到驗收條件，信息化建設增加之投資尚未結轉至無形資產。

### 貿易應付款項

本集團於2021年6月30日的貿易應付款項約為人民幣62.9百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣43.7百萬元增加約人民幣19.3百萬元或44.2%，主要由於我們的業務發展。

### 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由於2020年12月31日的人民幣172.2百萬元增加31.6%至於2021年6月30日的人民幣226.6百萬元，主要由於已收按金、發展我們業務的保證金金額增加。

### 財務狀況及資本架構

截至2021年6月30日止六個月，本集團維持良好的財務狀況。

於2021年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為2.4倍（2020年12月31日：1.2倍），淨負債比率為淨現金（2020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2021年6月30日及2020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2021年6月30日，本集團概無資產作抵押（2020年12月31日：無）。

### 或然負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2020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，其絕大部分收入及開支以人民幣計值。於2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘中以港元及美元計值的金額分別為人民幣21.6百萬元及人民幣0.05百萬元，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。



## 本集團持有的重大投資

於本期間及於2021年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於本期間，本集團為重組已進行附屬公司的收購及出售，以籌備本公司股份（「股份」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日的招股章程（「招股章程」）。

除招股章程所披露者外，本公司於本期間並無其他重大投資或附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

## 重大資本資產投資的未來計劃

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。有關詳情，請參閱下文「自上市起所得款項淨額用途」一節。

除上文所述者外，於2021年6月30日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的即時計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團擁有約3,427名僱員（2020年12月31日：3,442名僱員）。於本期間，員工成本總額約為人民幣21.3百萬元（截至2020年6月30日止六個月：約人民幣12.8百萬元）。

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在職培訓，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。

# 企業管治及其他資料



## 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」）附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」），作為其本身之企業管治守則。

本公司董事（「董事」）認為，本公司自上市日期（即2021年5月25日）至2021年6月30日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，彼等於自上市日期起至2021年6月30日一直遵守標準守則所載的標準規定。

## 董事及最高行政人員資料變更

概無根據上市規則第13.51B條須予披露的資料。

## 購股權計劃

本公司透過於2021年4月30日的股東書面決議案有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在肯定及嘉許合資格參與者對本集團作出或可能已作出的貢獻。董事認為，購股權計劃將令本集團能夠向其僱員、董事及其他獲選參與者就彼等對本集團的貢獻作出獎勵。有關購股權計劃的詳情，請參閱招股章程「附錄五－法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」一節。

自採納購股權計劃日期起至本期間結束，購股權計劃項下購股權並無獲授出、行使、註銷或失效且購股權計劃項下並無任何尚未行使之購股權。





## 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2021年6月30日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

### (i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	股權百分比
張明貴先生 <sup>(2)</sup>	全權信託的委託人及受益人以及於受控法團的權益	37,200,000 (L)	4.57%
武敏女士 <sup>(2)</sup>	全權信託的受益人及於受控法團的權益	37,200,000 (L)	4.57%
陳靜女士 <sup>(2)</sup>	全權信託的受益人及於受控法團的權益	37,200,000 (L)	4.57%
姜孟軍先生 <sup>(2)</sup>	全權信託的受益人及於受控法團的權益	37,200,000 (L)	4.57%
黃坤女士 <sup>(2)</sup>	全權信託的受益人及於受控法團的權益	37,200,000 (L)	4.57%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) 張明貴先生為僱員福利信託的委託人，該信託是一項全權信託，其受益人為新啟力發展有限公司（「**新啟力**」）、新引力發展有限公司（「**新引力**」）、New Mistry Development Limited（「**New Mistry**」）、New Conception Development Limited（「**New Conception**」）、New Grace Development Limited（「**New Grace**」），而其受託人為達盟信託服務（香港）有限公司。新啟力、新引力、New Mistry、New Conception及New Grace各自分別由張明貴先生、武敏女士、陳靜女士、姜孟軍先生及黃坤女士為投資控股目的全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張明貴先生以其作為僱員福利信託的委託人及受益人以及董事的身份被視為於僱員福利信託持有的股份擁有權益，而根據證券及期貨條例，陳靜女士、武敏女士、姜孟軍先生及黃坤女士各自以彼等作為僱員福利信託受益人及作為董事的身份被視為於僱員福利信託持有的股份中擁有權益。



## 主要股東於本公司股份及相關股份中所擁有的權益及淡倉

就本公司所知，於2021年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	股權百分比
Adventure Way Pte. Ltd. <sup>(2)</sup>	全權信託的保護人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉暢女士 <sup>(2)</sup>	全權信託的委託人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉永好先生 <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Medea Investments Limited <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited <sup>(2)</sup>	全權信託的受託人	544,800,000 (L)	66.92%
Sea Glory Developments Limited <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
新晟發展有限公司 <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Golden Rose Developments Limited <sup>(2)</sup>	實益擁有人	544,800,000 (L)	66.92%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) Golden Rose Developments Limited的全部已發行股本由新晟發展有限公司全資擁有，而新晟發展有限公司由Sea Glory Developments Limited間接全資擁有，Sea Glory Developments Limited是由Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited (Cathaya Trust的受託人)全資擁有的特殊目的控股公司。Cathaya Trust是以劉先生的家族成員為受益人的不可撤銷的全權信託。Cathaya Trust的保護人為Adventure Way Pte. Ltd.，而Adventure Way Pte. Ltd.由劉永好先生及劉暢女士通過Medea Investments Limited直接及間接全資擁有。根據一致行動契約，劉永好先生及劉暢女士均根據證券及期貨條例被視為於Adventure Way Pte. Ltd.以其Cathaya Trust保護人身份持有的股份中擁有權益。Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited根據證券及期貨條例被視為於Cathaya Trust以其Cathaya Trust受託人身份持有的股份中擁有權益。因此，劉永好先生、劉暢女士、Medea Investments Limited、Adventure Way Pte. Ltd.、Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited、Sea Glory Developments Limited、新晟發展有限公司根據證券及期貨條例各被視為於Golden Rose Developments Limited所持股份中擁有權益。



## 中期股息

董事會並不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息。

## 自上市起所得款項淨額用途

股份於2021年5月25日於聯交所上市，超額配股權於2021年6月11日獲部分行使。本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的計劃動用上市所得款項淨額。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）。於2021年6月30日，上市所得款項淨額使用情況分析載於下文：

主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額 (百萬港元)	子類	具體計劃	估所得 款項總額 的百分比	上市日期至		所得款項淨額擬定用途的 預期時間表 (百萬港元)				
						2021年		2021年	2022年	2022年	2023年	2023年
						6月30日止	於2021年					
戰略收購及投資	70.0%	553.0	收購及投資其他物業管理公司	我們預期透過收購或投資其他物業管理公司（專注於住宅物業及寫字樓、商業綜合體、醫療設施、教育設施等非住宅物業），進一步擴大業務，豐富物業組合及進一步鞏固市場地位	61.7%	-	487.4	333.5	153.9	-	-	-
			收購及投資其他	我們將收購或投資提供托育服務等生活服務的公司，以進一步發展我們的服務生態體系及提高客戶滿意度	8.3%	-	65.6	-	-	65.6	-	-

## 企業管治及其他資料



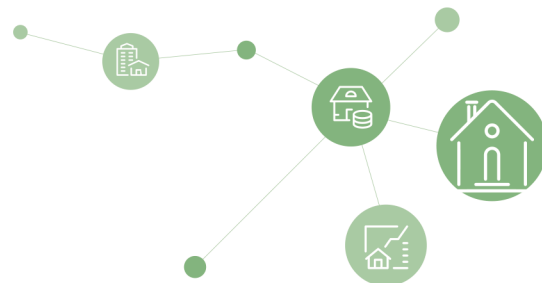
主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額 (百萬港元)	子類	具體計劃	上市日期至		所得款項淨額擬定用途的 預期時間表 (百萬港元)					
					2021年		2021年 7月至 12月	2022年 1月至 6月	2022年 7月至 12月	2023年 1月至 6月	2023年 7月至 12月	
					6月30日止	於2021年 6月30日的 淨額的實際 未動用所得 款項淨額						
升級信息系統 及設備	15.0%	118.5	中台系統	我們預期投資於中台系統，其中包括(i)數據中台系統及基礎數據管理系統以集成可用於各業務分部項下業務營運的數據，(ii)客戶關係管理系統以滿足我們所提供各種服務的業務擴張及整體信息系統結構升級產生的額外技術需要，以及(iii)倉籍系統以實現集中管理各業務分部的客戶關係及從客戶倉籍數據產生更多業務價值	3.0%	-	23.6	11.7	2.5	5.8	1.1	2.5
			物業管理 支持系統	我們計劃購買一個集中管理標準化系統，以實現我們物業管理項目的全國標準化管理及提高我們的整體運營效率及服務質量	0.3%	-	2.2	0.4	0.4	0.8	0.2	0.4
			生活服務 支持系統	我們預期投資信息技術平台，為生活服務提供支持，其中包括(i)開發及優化ERP系統以增加功能，如直接連接發票打印機及電子發票系統，訪問在線支付系統及其他渠道的支付系統以及倉儲管理功能，及(ii)開發信息技術平台，通過增加功能(如可租賃空間管理功能、合同管理功能及供應商信息共享功能)以支持社區空間運營服務，在線線下零售服務及餐飲服務以及社區資產管理服務，實現上述業務線的高效運營及管理	1.9%	-	15.2	5.7	1.8	4.1	1.1	2.5



主要類別	估所得		上市日期至			所得款項淨額擬定用途的					
	款項總額 的百分比	金額 (百萬港元)	2021年		於2021年 6月30日的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	預期時間表 (百萬港元)					
			款項總額 的百分比	淨額的實際 使用金額 (百萬港元)		2021年 7月至 12月	2022年 1月至 6月	2022年 7月至 12月	2023年 1月至 6月	2023年 7月至 12月	
估所得 款項總額 的百分比	金額 (百萬港元)	子類	具體計劃	款項總額 的百分比	淨額的實際 使用金額 (百萬港元)	6月30日的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	2021年 7月至 12月	2022年 1月至 6月	2022年 7月至 12月	2023年 1月至 6月	2023年 7月至 12月

企業基礎 運營系統	我們預期優化企業基礎運營系統，其中包括(i)開發業務計劃管理系統，以增加功能，在總部整合各附屬公司的業務管理、質量控制、供應鏈管理、合同管理及會計管理；(ii)升級財務指標管理及報告系統，以實現額外功能，如項目層面的精細成本和開支管理、簡化的內部開支批准程序以及不同公司層面的收入、成本、溢利及其他主要財務指標的數據生成及列示；(iii)升級結算系統以增加額外功能，如不同公司層面的統一會計項目、集中管理應收款項及支持各項業務決定的財務數據分析的功能；及(iv)升級成本控制系統，以實現諸如集中供應合同管理及付款時間表管理的功能以及支持集中客戶及供應商數據庫的功能	1.4%	-	11.1	4.7	1.2	2.9	0.7	1.6
智能社區 試點項目	我們擬於成渝城市群投資四個智能社區試點項目。預期RMA系統、雲智能交通控制系統及智能安防系統將全面覆蓋試點項目，以為該等智能系統在我們的在管物業項目中有更廣泛的覆蓋範圍作好準備	5.4%	-	42.8	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6

## 企業管治及其他資料



主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額 (百萬港元)	子類	具體計劃	上市日期至		所得款項淨額擬定用途的 預期時間表 (百萬港元)						
					2021年		2021年 7月至 12月	2022年 1月至 6月	2022年 7月至 12月	2023年 1月至 6月	2023年 7月至 12月		
					6月30日止	於2021年							
					估所得 款項總額 的百分比	所得款項 淨額的實際 使用金額 (百萬港元)	6月30日的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)						
				為支持信息 技術升級投放 的人力資源	我們計劃招聘信息技術及專業管理人員，包括(其中包括)研發工程師及經理、產品經理及項目經理	3.0%	-	23.7	-	6	5.9	5.9	5.9
					具體而言，我們計劃以年薪約人民幣300,000元至人民幣600,000元/人招聘約五至十名技術專家及產品專家，彼等的工作任務將包括開發及優化智能物聯網系統								
人才招募及 團隊建設	5.0%	39.5	不適用	我們計劃為非住宅物業(如學校及醫院)的物業管理服務、生活服務、品牌運營、業務拓展及戰略收購及投資多個崗位招聘約200至400人，包括管理實習生、高級管理層、專業人士，以及為我們的區域公司招聘若干專業經理，以支持我們的業務擴張	5.0%	-	39.4	-	9.8	9.8	9.9	9.9	
					我們預期我們的招聘政策將繼續遵循我們的過往招聘政策。我們對管理實習生一般不要求具備工作經驗，但對於其他崗位則會要求具備一定年限的相關工作經驗，視乎崗位的年資而定。對於需要某些專業技能(如編程、會計及其他)的崗位，我們會要求或希望候選人擁有相關的資格及證書。個人聘用的年薪為人民幣60,000元至人民幣500,000元，視乎每次招聘的崗位及具體情況而定								



主要類別	估所得		上市日期至				所得款項淨額擬定用途的							
	款項總額 的百分比	金額	2021年		於2021年		預期時間表							
			6月30日止	淨額的實際	6月30日的	未動用所得	(百萬港元)							
			估所得	淨額的實際	6月30日的	未動用所得	2021年	2022年	2022年	2023年	2023年			
			款項總額	使用金額	款項淨額	款項淨額	7月至	1月至	7月至	1月至	7月至			
			的百分比	金額	子類	具體計劃	12月	6月	12月	6月	12月			
			(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)									
營運資金	10.0%	79.0	不適用			我們預期營運資金需求將因預期的迅速內生擴展以及不斷豐富的服務種類及在管物業組合而不斷增加	10.0%	0.2	78.8	78.8	-	-	-	-
	100.0%	790.0					100.0%	0.2	789.8	443.3	184.1	103.5	27.5	31.4

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，並可按照本公司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

除招股章程及本公司日期為2021年6月16日的公告所界定及所述本公司全球發售（包括部分行使超額配股權）外，自2021年1月1日起至本中期報告日期，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。

## 根據上市規則的持續披露責任

本公司並無任何其他須根據上市規則第13.20、13.21及13.22條作出披露的責任。

## 充足的公眾持股量

根據本公司可得的公開資料及本公司董事所知，公眾人士持有的本公司股份不少於本中期報告日期全部已發行股本的25%。

## 期後事項

於2021年6月30日後及直至本中期報告期間並無發生任何重大事件。

## 審核委員會

本公司審核委員會連同本公司管理層已審閱本中期報告及截至2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。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。

# 審閱報告

## 致新希望服務控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載列於第32至52頁的新希望服務控股有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括截至2021年6月30日的綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號*中期財務報告*的規定編製中期財務報告。董事須負責按照國際會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照雙方所協定的委任條款，僅向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號*由實體之獨立核數師審閱中期財務資料*進行審閱。中期財務報告審閱工作包括詢問主要負責財務及會計事務的人員並進行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審核準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到所有在審核中可能會被發現的重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信於2021年6月30日的中期財務報告在各重大方面未有根據國際會計準則第34號*中期財務報告*編製。

### 其他事項

在不影響我們以上所作結論下，我們謹請閣下注意中期財務報告內所披露的截至2020年6月30日止六個月之比較綜合損益及其他全面收入表、比較綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註並未根據《香港審閱工作準則》第2410號而審閱。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2021年8月20日



# 綜合損益及其他全面收入表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	402,847	229,343
銷售成本		(231,007)	(129,953)
<b>毛利</b>		<b>171,840</b>	<b>99,390</b>
其他收入淨額	5	2,465	411
銷售開支		(1,567)	(682)
行政開支		(101,312)	(45,304)
金融資產預期信貸虧損		(1,040)	(124)
<b>經營溢利</b>		<b>70,386</b>	<b>53,691</b>
財務開支		(2,196)	(22,764)
財務收入		1,340	21,243
<b>財務成本淨額</b>	6(a)	<b>(856)</b>	<b>(1,521)</b>
分佔聯營公司溢利減虧損		274	14
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>69,804</b>	<b>52,184</b>
所得稅	7	(10,907)	(8,636)
<b>期內溢利</b>		<b>58,897</b>	<b>43,548</b>
<b>期內其他全面收入</b> (除稅後並經重新分類調整)：			
其後可能不會重新分類至損益的項目：			
換算以下項目而產生的匯兌差額：			
－ 海外附屬公司財務報表		(23)	—
<b>期內其他全面收入</b>		<b>(23)</b>	<b>—</b>
<b>期內全面收入總額</b>		<b>58,874</b>	<b>43,548</b>
<b>每股盈利</b> 基本及攤薄(人民幣元)	8	<b>0.09</b>	<b>0.08</b>

第38至52頁所載附註構成成本中期財務報告的一部分。

# 綜合財務狀況表

於2021年6月30日－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	104,536	71,680
物業、廠房及設備	10	16,046	17,098
無形資產		9,424	5,799
於聯營公司的權益		1,917	1,643
其他金融資產		30	30
遞延稅項資產		5,613	7,386
		<u>137,566</u>	<u>103,636</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		435	299
應收關聯公司款項		–	173,402
預付款項、按金及其他應收款項	11	59,899	38,122
貿易應收款項	12	171,651	163,103
可收回即期稅項		10,958	–
現金及現金等價物	13	1,073,837	112,614
		<u>1,316,780</u>	<u>487,540</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	62,945	43,653
其他應付款項及應計費用	15	226,557	172,175
合同負債	16	238,633	161,706
應付關聯公司款項		2,050	43
即期稅項		–	12,174
租賃負債		9,378	7,245
		<u>539,563</u>	<u>396,996</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>777,217</u>	<u>90,544</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>914,783</u>	<u>194,180</u>

第38至52頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

## 綜合財務狀況表

於2021年6月30日－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		66,572	46,354
遞延稅項負債		2,359	2,528
		<u>68,931</u>	<u>48,882</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>845,852</u>	<u>145,298</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	6,741	*
儲備		<u>839,111</u>	<u>145,298</u>
<b>權益總額</b>			
		<u>845,852</u>	<u>145,298</u>

\* 結餘少於人民幣1,000元。

# 綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘		權益總額
				儲備	保留溢利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	–	–	62,994	7,065	353,175	423,234
截至2020年6月30日止六個月的權益變動：						
期內溢利及全面收入總額	–	–	–	–	43,548	43,548
於2020年6月30日及2020年7月1日的結餘	–	–	62,994	7,065	396,723	466,782
截至2020年12月31日止六個月的權益變動：						
期內溢利及全面收入總額	–	–	–	–	66,222	66,222
發行股份	17(b)	*	–	–	–	*
以權益結算以股份為基礎的支付	–	–	7,357	–	–	7,357
撥至法定儲備	–	–	–	9,537	(9,537)	–
就受共同控制的業務合併支付的代價	–	–	–	–	(79,350)	(79,350)
向當時股東宣派的股息	17(a)	–	–	–	(315,713)	(315,713)
於2020年12月31日的結餘	*	–	70,351	16,602	58,345	145,298

\* 結餘少於人民幣1,000元。

第38至52頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

## 綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

		法定盈餘					權益總額	
		股本	股份溢價	資本儲備	儲備	匯兌儲備		保留溢利
		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	
	(附註17(b))							
於2021年1月1日的結餘		*	-	70,351	16,602	-	58,345	145,298
截至2021年6月30日止六個月的權益變動：								
期內溢利		-	-	-	-	-	58,897	58,897
其他全面收入		-	-	-	-	(23)	-	(23)
期內溢利及全面收入總額		-	-	-	-	(23)	58,897	58,874
發行股份	17(b)	*	114,803	-	-	-	-	114,803
資本化發行	17(b)	4,968	(4,968)	-	-	-	-	-
首次公開發售時發行普通股(扣除發行成本)	17(b)	1,773	640,201	-	-	-	-	641,974
視為分派(附註(i))		-	-	(115,097)	-	-	-	(115,097)
於2021年6月30日的結餘		6,741	750,036	(44,746)	16,602	(23)	117,242	845,852

\* 結餘少於人民幣1,000元。

附註：

- (i) 視為分派指根據本公司日期為2021年5月11日的招股章程(「招股章程」)詳述的上市前重組，向當時股東支付收購新希望物業服務集團有限公司的股權的代價。

# 簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金		181,485	92,959
已付所得稅		(21,477)	(2,982)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>160,008</b>	<b>89,977</b>
<b>投資活動</b>			
已收利息		1,340	1,161
出售物業、廠房及設備的所得款項		384	–
購買物業、廠房及設備		(15,936)	(5,455)
購買無形資產		(4,377)	(875)
關聯方償還墊款		173,402	89,567
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>154,813</b>	<b>84,398</b>
<b>融資活動</b>			
發行股份所得款項		114,803	–
首次公開發售時發行普通股所得款項(扣除發行成本)		648,676	–
重組產生的視為分派		(115,097)	–
長期借款還款		–	(50,120)
已付租金的資本部分		(211)	(3,558)
已付租金的利息部分		(25)	(437)
已付利息		(1,254)	(22,700)
來自關聯方的墊款/(償還關聯方墊款)		2,007	(8,901)
已付上市開支		(2,605)	–
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>646,294</b>	<b>(85,716)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>961,115</b>	<b>88,659</b>
於1月1日的現金及現金等價物	13	112,614	49,347
匯率變動的影響		108	–
於6月30日的現金及現金等價物	13	<b>1,073,837</b>	<b>138,006</b>

第38至52頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

## 1 公司資料

新希望服務控股有限公司(「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。

本公司為一間投資控股公司，自其註冊成立日期以來並無進行任何業務運營。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。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 編製基準

本公司的本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規定的適用披露條文而編製，包括遵照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告。本中期財務報告於2021年8月20日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據招股章程附錄一(「附錄一」)所披露的會計師報告所載歷史財務資料所採用之相同會計政策而編製，惟預期於2021年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。有關該等會計政策變動的詳情載於附註3。

編製符合國際會計準則第34號之中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用及本年迄今為止所呈報資產及負債、收益及開支的金額。實際結果可能與該等估計有所差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經挑選之解釋附註。該等附註包括解釋對了解本集團自招股章程附錄一所載歷史財務資料刊發以來的財務狀況及表現所出現的變動而言屬重要的事件及交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

本中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第31頁。

中期財務報告所載有關截至2020年12月31日止財政年度的財務資料乃作為比較資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟有關資料摘錄自招股章程附錄一所載的截至2020年12月31日止年度的財務資料。



## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 3 會計政策變動

本集團已於本會計期間就本中期財務報告應用由香港會計師公會頒佈的下列國際財務報告準則修訂本：

- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，2021年6月30日之後Covid-19有關的租金優惠
- 國際財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)，利率基準改革 – 第2期

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於本中期財務報告內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。

### 4 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、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。

#### (i) 收入分列

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>收入類型</b>		
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	321,251	195,948
— 某一時間點	68,796	27,369
其他來源收入		
— 投資物業租金收入	12,800	6,026
總計	<u>402,847</u>	<u>229,343</u>
<b>服務類型</b>		
— 物業管理服務	145,940	81,109
— 非業主增值服務	101,319	63,996
— 商業運營服務	66,177	51,226
— 民生服務	89,411	33,012
總計	<u>402,847</u>	<u>229,343</u>

截至2020年及2021年6月30日止六個月，來自新希望集團有限公司及其附屬公司的收入分別佔本集團收入的22.3%及21.1%。除新希望集團有限公司及其附屬公司外，本集團的客戶群多元化且於報告期內概無客戶貢獻本集團10%或以上收入。



## 4 收入及分部報告(續)

### (a) 收入(續)

#### (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。

就民生服務而言，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。釐定經營分部的分部收入及分部業績所應用的會計政策與本集團的會計政策相同。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。
- 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。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位及租戶招攬服務以及商業運營服務及商務物業租賃。
- 民生服務：此分部提供社區運營服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、營銷諮詢服務及社區空間運營服務。

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。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 4 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

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	非業主 增值服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	民生 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>					
分部收入	<u>145,940</u>	<u>101,319</u>	<u>66,177</u>	<u>89,411</u>	<u>402,847</u>
分部毛利	<u>45,542</u>	<u>41,291</u>	<u>43,403</u>	<u>41,604</u>	<u>171,840</u>
中央行政成本					<u>(102,036)</u>
除稅前溢利					<u>69,804</u>

	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	民生 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>					
分部收入	<u>81,109</u>	<u>63,996</u>	<u>51,226</u>	<u>33,012</u>	<u>229,343</u>
分部毛利	<u>26,214</u>	<u>27,002</u>	<u>35,212</u>	<u>10,962</u>	<u>99,390</u>
中央行政成本					<u>(47,206)</u>
除稅前溢利					<u>52,184</u>

## 5 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補助	2,042	1,991
投資物業估值虧損	(1,743)	(2,815)
其他	2,166	1,235
總計	2,465	411

## 6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列各項後計算：

### (a) 財務成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入	(1,340)	(21,243)
利息開支	–	21,982
租賃負債利息	2,054	477
其他	142	305
總計	856	1,521

### (b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	204,140	125,473
界定供款退休計劃供款	8,683	2,685
總計	212,823	128,158

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 6 除稅前溢利(續)

#### (c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無形資產攤銷	909	676
物業、廠房及設備折舊費用	3,004	2,753
金融資產預期信貸虧損	1,040	124
上市開支	24,371	–
短期租賃有關開支	1,600	1,686

### 7 所得稅

#### (a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>即期稅項 – 中國企業所得稅</b>		
期內撥備	9,303	8,606
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	1,604	30
	<u>10,907</u>	<u>8,636</u>

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。

由於本集團於報告期內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。

本集團若干在中國成立的附屬公司取得相關稅務局批文，有權享受適用於中國西部大開發計劃下的實體之相關稅務優惠，並於2030年12月31日之前享受15%之優惠中國企業所得稅稅率。

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5%或10%的優惠所得稅稅率繳稅。

## 8 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	58,897	43,548

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千股	2020年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	640,706	562,800

截至2021年6月30日止六個月640,706,000股普通股的加權平均數包括緊隨超額配股權完成配售及行使後發行200,000,000股普通股及14,126,000股普通股的加權平均數，此外亦有600,000,000股普通股，即緊隨2021年5月資本化發行完成後發行的股份數目（詳情見附註17），被視為已於截至2020年12月31日止年度及2021年1月1日至資本化發行日期期間發行，按本集團於2020年及2021年發行的股份進行調整。

由於本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 9 投資物業

	租賃物業 –		總計 人民幣千元
	自有 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	
公平值			
於2020年12月31日	13,291	58,389	71,680
添置	12,814	21,785	34,599
公平值變動	1,754	(3,497)	(1,743)
於2021年6月30日	27,859	76,677	104,536

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 9 投資物業(續)

#### (a) 使用權資產

於報告期間，本集團亦於中國昆明、溫州及成都自業主租賃若干商務物業並透過經營租賃分租予租戶以賺取租金收入。租賃的使用權資產被認為符合投資物業的定義。

#### (b) 物業公平值

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準分三級公平值層級(定義見國際財務報告準則第13號公平值計量)計量的物業公平值。公平值計量分類的級別是根據可觀察性和估值技術中使用的輸入值的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值計量的公平值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入值計量的公平值，即不符合第1級的可觀察輸入值，並且未使用重大的不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值是無法獲得市場數據的輸入值
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

		於2021年 6月30日的公平值 人民幣千元	於2020年 12月31日的公平值 人民幣千元
位於中國的投資物業	第3級	104,536	71,680

於截至2021年6月30日止期間，在第1級與第2級之間並無出現公平值轉移，亦無任何公平值轉入第3級或自第3級轉出。本集團的政策為於報告期末確認該期間內在各級公平值層級之間出現的轉移。

## 9 投資物業(續)

### (b) 物業公平值(續)

本集團全部投資物業已於2021年6月30日重新估值。下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(具體指所用的估值方法及輸入值)。

	估值方法	不可觀察輸入值	範圍
投資物業			
— 停車場	市場法	市場交易價	每平方米市價： 2021年6月30日： 人民幣1,176元至人民幣1,970元 2020年12月31日： 人民幣1,543元至人民幣2,983元
— 零售店	收入法	資本化率	資本化率： 2021年6月30日：6% 2020年12月31日：6%

投資物業的公平值基於收入法或市場法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率、單位租金及剩餘租期估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。根據市場法，公平值乃根據具有相似地點、交通、樓齡、質素、面積及其他特徵的物業的可資比較交易估計。

## 10 物業、廠房及設備

於截至2021年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣7,677,000元(2020年：人民幣14,201,000元)收購廠房及機器項目。截至2021年6月30日止六個月，賬目淨值為人民幣384,000元(2020年：人民幣1,015,000元)的廠房及機器項目獲出售，產生出售虧損零(截至2020年6月30日止六個月：零)。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 11 預付款項、按金及其他應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
預付其他稅項	4,274	664
預付款項	14,376	10,620
應收租戶及僱員款項	11,794	10,336
按金	8,656	7,211
其他應收款項	21,297	9,977
減：其他應收款項撥備	(498)	(686)
	<u>59,899</u>	<u>38,122</u>

### 12 貿易應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項	47,694	74,183
應收外來客戶貿易款項	126,675	90,715
減：貿易應收款項撥備	(2,718)	(1,795)
	<u>171,651</u>	<u>163,103</u>

#### (a) 賬齡分析

截至各報告期末，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：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年內	169,949	161,196
1至2年	1,325	1,362
2至3年	122	427
3至4年	255	118
	<u>171,651</u>	<u>163,103</u>



**13 現金及現金等價物**

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	1,073,627	111,324
手頭現金	30	34
其他金融機構存款	180	1,256
	<u>1,073,837</u>	<u>112,614</u>

**14 貿易應付款項**

截至報告期間末，貿易應付賬款及應付票據按發票日期的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年內	62,130	42,707
1至2年	62	152
2至3年	60	80
3年以上	693	714
	<u>62,945</u>	<u>43,653</u>
貿易應付賬款及應付票據		

**15 其他應付款項**

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
其他應付稅項及支出	12,248	14,812
應計薪資及其他福利	29,322	23,065
按金	84,767	72,132
代表住戶／租戶收取的款項	80,454	54,757
其他應付款項及應計費用	19,766	7,409
	<u>226,557</u>	<u>172,175</u>

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 16 合同負債

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
履約預付款		
— 關聯公司	74,663	7,027
— 外部客戶	163,970	154,679
	<u>238,633</u>	<u>161,706</u>

### 17 資本、儲備及股息

#### (a) 股息

本公司於截至2021年6月30日止六個月並無宣派任何股息。

於截至2020年12月31日止年度，本集團向當時股東宣派並悉數支付股息人民幣315,713,000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。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

根據本公司於2021年4月30日通過的股東決議案，本公司的法定股本由380,000港元增至25,000,000港元，分為2,500,000,000股每股面值0.01港元的股份。

##### 已發行股本

普通股，已發行及繳足

	附註	股份數目	人民幣元
於2021年1月1日	(i)	100	1
發行股份	(i)	9,900	83
資本化發行	(ii)	599,990,000	4,967,557
首次公開發售時發行普通股	(iii)	200,000,000	1,655,880
部分行使超額配股權	(iv)	14,126,000	117,455
		<u>814,126,000</u>	<u>6,740,976</u>
於2021年6月30日			

## 17 資本、儲備及股息(續)

### (b) 股本(續)

#### 已發行股本(續)

##### 普通股，已發行及繳足(續)

##### (i) 發行股份

截至註冊成立日期，本公司向一名股東發行及配發一股股份。於同日，本公司進一步向一名股東發行及配發99股每股面值0.01港元的股份。

於2021年1月8日，本公司向其股東發行及配發8,980股、620股及300股每股面值0.01港元的股份。

##### (ii) 資本化發行

根據於2021年4月30日通過的股東決議案，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬金額5,999,900港元(相等於人民幣4,968,000元)資本化的方式，向名列本公司股東名冊的股東按其各自持股比例配發及發行合共599,990,000股於緊接上市日期前一個營業日收市時入賬列作繳足的股份。

##### (iii) 首次公開發售時發行普通股

於2021年5月25日，本公司通過首次公開發售按每股3.80港元的價格發行200,000,000股面值0.01港元的股份。來自有關發行的所得款項淨額為722,818,000港元(相等於人民幣598,450,000元)，其中2,000,000港元(相等於人民幣1,656,000元)及720,818,000港元(相等於人民幣596,794,000元)分別於股本及股份溢價入賬。

##### (iv) 部分行使超額配股權

於2021年6月21日，根據部分行使超額配股權，本公司按每股3.80港元的價格配發及發行14,126,000股面值0.01港元的股份。來自有關發行的所得款項淨額為52,345,000港元(相等於人民幣43,524,000元)，其中141,000港元(相等於人民幣117,000元)及52,205,000港元(相等於人民幣43,407,000元)分別於股本及股份溢價入賬。

### (c) 股份溢價

股份溢價是指已發行股份面值總額與自權益股東收取的所得款項淨額之間的差額。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 18 重大關聯方交易

#### (a) 重大關聯方交易

於報告期內，本集團與其關聯方訂立下列交易。

關聯方性質	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>提供物業管理服務及其他服務</b>		
— 最終擁有人控制的公司	86,855	54,057
— 最終擁有人控制的公司的聯營公司	43,327	14,720
<b>獲取服務及成本分攤</b>		
— 最終擁有人控制的公司	720	4,867
<b>利息收入</b>		
— 最終擁有人控制的公司	4	413

#### (b) 與關聯方的結餘

除於2020年12月31日的應付ABS相關借款款項外，上述交易產生的尚未結算結餘如下：

	於2021年	於2020年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
<b>應收關聯公司款項</b>		
— 最終擁有人控制的公司	—	173,402
<b>貿易應收款項</b>		
— 最終擁有人控制的公司	47,694	74,183
<b>貿易應付款項</b>		
— 最終擁有人控制的公司	8,522	1,806
<b>合同負債</b>		
— 最終擁有人控制的公司	74,663	7,027
<b>應付關聯公司款項</b>		
— 最終擁有人控制的公司	2,050	43

## 18 重大關聯方交易 (續)

### (c) 關聯方名稱及關係

於報告期內，與下列各方的交易被視為重大關聯方交易：

關聯方名稱	與本集團的關係
四川新希望房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司
永嘉萬新恒錦置業有限公司	最終擁有人控制的公司
嘉興新川置業有限公司	最終擁有人控制的公司
昆明大商匯實業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司
瀋陽新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司
南寧錦官置業有限公司	最終擁有人控制的公司
溫州誠裕置業有限公司	最終擁有人控制的公司
南寧大商匯實業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都恒基隆置業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都暉江置業有限公司	最終擁有人控制的公司
溫州新裕置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
昆明新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
嘉興新錦置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
成都申瓏房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
四川新希望實業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司