

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。



KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

中期業績摘要

- 截至2022年6月30日止六個月收入約人民幣2,064.3百萬元，較2021年同期增長68.0%。
- 截至2022年6月30日止六個月毛利約人民幣622.1百萬元，較2021年同期增長14.5%。
- 截至2022年6月30日止六個月利潤約人民幣329.6百萬元，較2021年同期略微增長3.4%。
- 於2022年6月30日，總在管建築面積約達214.2百萬平方米及總訂約建築面積達285.8百萬平方米，較2021年同期分別增長29.7%和28.9%。

合景悠活集團控股有限公司（「本公司」或「我們」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的截至2022年6月30日止六個月之未經審核簡明合併財務業績連同截至2021年6月30日止六個月之同期比較數字。截至2022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」）已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

簡明合併損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	2,064,331	1,228,554
銷售成本		<u>(1,442,265)</u>	<u>(685,111)</u>
毛利		622,066	543,443
其他收入及收益	5	37,258	8,782
銷售及分銷開支		(978)	(862)
行政開支		(232,627)	(143,094)
其他開支淨額		(10,357)	(2,889)
融資成本		(1,443)	(105)
應佔利潤：			
一間合營企業		392	—
一間聯營公司		<u>1,345</u>	<u>1,349</u>
稅前利潤	6	415,656	406,624
所得稅開支	7	<u>(86,024)</u>	<u>(87,741)</u>
期內利潤		<u>329,632</u>	<u>318,883</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		313,873	315,198
非控股權益		<u>15,759</u>	<u>3,685</u>
		<u>329,632</u>	<u>318,883</u>
母公司普通股擁有人應佔每股盈利：			
基本（以每股人民幣分列示）	8	16	16
攤薄（以每股人民幣分列示）	8	<u>16</u>	<u>16</u>

簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>329,632</u>	<u>318,883</u>
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面(虧損)／收入： 換算海外業務的匯兌差額	<u>(95,132)</u>	<u>1,899</u>
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)： 換算本公司的匯兌差額	<u>103,496</u>	<u>(27,850)</u>
期內其他全面收入／(虧損)	<u>8,364</u>	<u>(25,951)</u>
期內全面收入總額	<u>337,996</u>	<u>292,932</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	322,237	289,247
非控股權益	<u>15,759</u>	<u>3,685</u>
	<u>337,996</u>	<u>292,932</u>

簡明合併財務狀況表

		於	
		2022年	2021年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		90,644	8,762
投資物業		6,300	—
使用權資產		10,948	7,363
商譽		1,877,214	699,775
其他無形資產		654,124	223,353
對一間合營企業的投資		2,006	1,614
對一間聯營公司的投資		11,248	9,903
遞延稅項資產		29,124	18,873
其他金融資產		—	16,500
收購附屬公司預付款項		—	1,316,000
		<u>2,681,608</u>	<u>2,302,143</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	1,467,625	1,062,032
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,849,301	397,109
受限制現金		6,014	7,189
現金及現金等價物		1,520,133	1,233,598
		<u>4,843,073</u>	<u>2,699,928</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	415,998	245,830
其他應付款項及應計項目		1,682,394	857,583
合約負債	4	251,608	101,967
租賃負債		5,198	6,137
應付股息	11	247,613	5,560
付息銀行及其他借貸		156,723	—
應納稅款		313,223	213,466
		<u>3,072,757</u>	<u>1,430,543</u>
流動資產總額		<u>4,843,073</u>	<u>2,699,928</u>
流動負債總額		<u>3,072,757</u>	<u>1,430,543</u>
流動資產淨額		<u>1,770,316</u>	<u>1,269,385</u>
資產總額減流動負債		<u>4,451,924</u>	<u>3,571,528</u>

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	5,269	1,393
附息銀行及其他借貸	506,992	—
遞延稅項負債	<u>161,910</u>	<u>54,249</u>
非流動負債總額	<u>674,171</u>	<u>55,642</u>
資產淨額	<u>3,777,753</u>	<u>3,515,886</u>
權益		
股本	17,493	17,493
儲備	<u>3,531,267</u>	<u>3,449,015</u>
歸屬於母公司擁有人的權益	3,548,760	3,466,508
非控股權益	<u>228,993</u>	<u>49,378</u>
權益總額	<u>3,777,753</u>	<u>3,515,886</u>

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司及集團資料

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, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2022年6月30日止六個月，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，本公司之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。

2.1 呈列基準

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2021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2021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

編製中期財務資料採納之會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度之年度合併財務報表所採用者一致，惟就中期財務資料首次採納之下列經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合同 — 履行合同的成本
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則 第41號修訂本

採納上述經修訂香港財務報告準則並無對本集團的中期財務資料產生任何重大財務影響。

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，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。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。

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	1,033,662	1,030,669	2,064,331
分部業績	290,065	204,035	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			<u>329,632</u>

截至2021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	844,662	383,892	1,228,554
分部業績	321,277	134,363	455,640
對賬：			
利息收入及未分配收入			8,782
未分配開支			(57,693)
融資成本			<u>(105)</u>
稅前利潤			406,624
所得稅開支			<u>(87,741)</u>
期內利潤			<u><u>318,883</u></u>

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2022年及2021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469,417,000元及人民幣620,753,000元。

4. 收入及合約負債

截至2022年及2021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：

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
按分部劃分的服務類別：		
<i>住宅物業管理服務</i>		
預售管理服務	134,361	177,841
物業管理服務	707,705	344,508
社區增值服務	191,596	322,313
	<u>1,033,662</u>	<u>844,662</u>
<i>非住宅物業管理及商業營運服務</i>		
預售管理服務	18,144	11,226
物業管理服務	906,621	287,974
商業營運服務	61,186	55,181
其他增值服務	44,718	29,511
	<u>1,030,669</u>	<u>383,892</u>
客戶合約收入總額	<u>2,064,331</u>	<u>1,228,554</u>
確認收入的時間		
客戶合約收入隨時間確認	1,828,017	876,730
客戶合約收入於某個時間點確認	236,314	351,824
	<u>2,064,331</u>	<u>1,228,554</u>

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
第三方	248,994	100,175
關聯方	2,614	1,792
	<u>251,608</u>	<u>101,967</u>

本集團的合約負債乃主要來自收取客戶預付款項，然而尚未提供相關服務。

(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，本集團按有權開具發票的金額確認收入，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。

5. 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	4,338	4,264
政府補助	14,259	791
出售物業、廠房及設備收益淨額	94	25
逾期罰款收入	2,588	1,144
增值稅稅務激勵	10,128	1,979
其他	5,851	579
	<u>37,258</u>	<u>8,782</u>

6. 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	1,442,265	685,111
物業、廠房及設備折舊	9,895	2,100
使用權資產折舊	4,266	2,103
其他無形資產攤銷	40,718	13,402
出售物業、廠房及設備收益淨額	(94)	(25)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)		
工資及薪金	744,147	405,350
以股份為基準的補償開支	1,012	—
退休金計劃供款	76,842	34,089
	<u>822,001</u>	<u>439,439</u>
已確認／(撥回)金融資產減值虧損淨額：		
貿易應收款項	12,740	1,907
其他應收款項	(5,985)	—
	<u>6,755</u>	<u>1,907</u>

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無須繳納任何所得稅。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2022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2022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2022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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期	95,065	102,314
遞延	(9,041)	(14,573)
	<u>86,024</u>	<u>87,741</u>

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2022年6月30日止六個月之每股基本及攤薄盈利乃根據截至2022年6月30日止六個月母公司擁有人應佔利潤約人民幣313,873,000元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣315,198,000元)及截至2022年6月30日止六個月已發行股份之加權平均數2,017,110,233股(截至2021年6月30日止六個月：2,017,810,233股)計算。

9. 貿易應收款項

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	816,600	540,336
第三方	<u>681,225</u>	<u>539,156</u>
	1,497,825	1,079,492
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(30,200)</u>	<u>(17,460)</u>
	<u><u>1,467,625</u></u>	<u><u>1,062,032</u></u>

於報告期末基於發票日期並扣除虧損準備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	1,388,300	1,028,083
一至兩年	58,237	20,612
兩至三年	15,929	12,249
三年以上	<u>5,159</u>	<u>1,088</u>
	<u><u>1,467,625</u></u>	<u><u>1,062,032</u></u>

10. 貿易應付款項

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	8,600	9,689
第三方	<u>407,398</u>	<u>236,141</u>
	<u>415,998</u>	<u>245,830</u>

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	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	364,625	229,947
一至兩年	38,785	11,038
兩至三年	8,821	1,891
三年以上	<u>3,767</u>	<u>2,954</u>
	<u>415,998</u>	<u>245,830</u>

11. 股息

董事會議決不宣派截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

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2022年6月30日止六個月的中期業績。

2022年上半年全球疫情持續反復，國際環境日趨複雜嚴峻，全球經濟在風險與挑戰下艱難復蘇。其中，中國疫情常態化防控處於全球領先地位，經濟發展呈現出更強的韌性。面對各地新冠疫情反復，物業管理企業秉持企業擔當，在疫情前線，為業主和客戶的生命財產安全構築了一道堅實的防線，贏得了社會各界的高度稱讚。

在宏觀環境具有極大不確定性、疫情持續反復的不利形勢下，本集團攻堅克難，銳意創新，克服了封控區、疫情多發區域招工難、用工難的問題，積極協助客戶和政府復工復產；同時，本集團持續進行品質升級、業務模式創新、科技賦能，以確保業務高質量穩健增長。截至2022年6月30日止六個月，本集團收入相比2021年同期實現了68.0%的增長，達到約人民幣2,064.3百萬元；同時隨著管理效能不斷提高，最終實現毛利約人民幣622.1百萬元，淨利潤約329.6百萬元，每股股東應佔盈利人民幣0.16元。在實現穩定增長的同時，維持均衡的收入結構和高質量的盈利結構，公司的住宅與非住宅收入佔比為50:50。

面對日益激烈的市場競爭，本集團戰略篤定，通過一品多牌的品牌體系，一體化、多場景的服務能力、日漸成熟的合作關係和渠道，持續增強項目獲取能力，以市場化的發展持續擴大規模。目前，本集團已進駐全國22個省、自治區與直轄市的147個城市，在管面積及合約面積分別為214.2百萬平方米（「平方米」）及285.8百萬平方米。其中，第三方項目的管理面積達189.0百萬平方米，在管面積中佔比達88.2%，獨立性及品牌號召力進一步提升。

1. 積極履行企業公民的社會責任，做「抗疫戰士」嚴守最後一道防線

本集團持續關注環境、社會責任和企業治理，將環境、社會及管治（「ESG」）事項提升至公司治理的重要位置，將長期主義的理念真正融入企業管理，有效提升公司的綜合治理水平。截至2022年6月30日止六個月，本集團上市後首份獨立的《環境、社會和管治報告》在2022年5月完成發佈，並先後獲得了「2022中國物業服務ESG發展優秀企業」、「2022中國物業服務年度社會責任感企業」、2022亞洲企業社會責任獎項下的「綠色領導獎」和「企業治理獎」等殊榮，在社會治理、環境保護、社會責任、員工關懷等方面再上新台階。

2022年疫情多地散發頻發，疫線面前，本集團員工寸步不退，將善意凝結成星火，點亮客戶心中的曙光。上海疫情突發，作為最早啟動防疫機制的物業企業之一，本集團第一時間啟動了最高級別的應急預案，成立以集團—城市—項目的三級響應機制，確保業主、員工和客戶的生命健康安全。在本次上海地區的抗疫過程中，作為上海方艙的服務提供方之一，本集團旗下的上海申勤物業管理服務有限公司（「上海申勤」）不僅在第一時間派出員工奔赴並長期駐守方艙，協助維護及保證政府機關的正常運作，也在封控後期積極準備人力物力、協助企事業單位復工復產，歷時1,920小時守護家園。

後疫情時代，各地生活重啟，但解封不等於解防，本集團逐漸將社區防疫工作從應急型轉變為常態化，將特殊時期的管理經驗發展並沉澱下來，以極高的服務意願度和忠誠度，快速的組織響應能力，用心為客戶服務；在硬核抗疫的同時，更是創新了眾多暖心、貼心和驚喜服務，諸如上門送菜、集體理髮、獨居老人照顧等，也因此獲得了客戶信任，保持了物業服務的韌性。

2. 堅守本心專注修煉內功，鍛品質強中台提效增質

外部環境持續變化，但不變的是我們修煉內功的本心，面對客戶需求的不斷升級，本集團堅守服務品質的生命線，打造標準化服務體系，拆解服務內容，推行人員標準能力模型；堅持服務有度的理念，牢牢把握尺度、溫度、寬度及專業度。同時，本集團亦不乏專項行動的落地，諸如標桿項目打造，品質提升行動等，確保全年運營工作計計劃有節奏、有側重的推進、落實。

品牌美譽度是客戶選擇我們的核心要素。截至2022年6月30日止六個月，本集團旗下廣州潤通物業管理有限公司襄陽市高新技術孵化園項目受當地住建局授予「物業管理示範項目」稱號，旗下申勤物業也有多個上海市區級的創優項目，旗下廣東特麗潔環境工程有限公司（「特麗潔」）也有多個項目被評為為廣東省風景園林協會養護類優秀項目。同時，本集團也在爭取成為更多專業協會的發起單位和成員單位，參與行業標準的制定並貢獻自己的一份力量，共同推進行業的進步。

在此基礎上，本集團堅持數智化業務轉型，實現精細化運營。本集團以動態預算管理和風險管理制度嚴守底線；以統一平台對接不同端口，降低信息流轉成本；以業財一體化的架構，構建平台軟實力，推動公司效率提升並賦能成員企業；以真誠的服務換來高滿意度，以強中台提效增質，最終實現集團長期競爭力的提升。

3. 堅持獨立高質量均衡發展，實現規模業態的多重增長

在拓展競爭角力增強、剛性成本增加、確定性減弱的市場環境下，本集團追求的不是單純的規模，而是獨立、高質量、均衡的發展。得益於全國化的佈局，住宅、商業、公建及城市服務賽道的均衡配置，本集團的稟賦得以充分挖掘、在競爭中快速迭代，潛力終將逐步釋放。

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購特麗潔，躬身入局城市服務賽道。借助本集團的品牌賦能、資金支持和管理升級，特麗潔亦進一步發揮其在城市服務行業的優質資質及專業管理經驗，從廣東傳統品牌走向了全國，2022年上半年成功打入西南地區和華中地區的城市服務市場，完成了業務的異地複製；同時，特麗潔也充分響應政府「雙碳」目標，高標準投入新能源灑水車打造城區標桿項目，並橫向拓展生活垃圾、積存垃圾的處理鏈條，為進入「綠色」新時代做準備。

行業整合過程中，本集團牢牢把握更多業態、更多項目釋放的歷史機遇，延續獨立、市場化的發展路徑。截至2022年6月30日止六個月，本集團順應市場，升級優化集團架構，打通前中後台，聚合管理能力、運營能力和拓展能力，全力服務並支持業務發展；在市場拓展的團隊建設方面，總部賦能培訓、資源及協作共享，培養團隊傳幫帶文化，著力提升人均拓展效能。截至2022年6月30日止六個月，本集團外拓版圖不斷延展，共拓展項目334個，拓展業態覆蓋住宅、商業、公建及城市服務等，內生動力為企業發展注入了生機和活力。

穩定均衡的增長亦離不開成員企業的協同，集團聚合各成員企業的地緣優勢、專業牌照及資源稟賦，共享市場資源，協同拓展，強強聯合。2022年將是切實推進投後管理、打好一品多牌的融合年，本集團將進一步明確成員企業的品牌優勢及定位，升級聯動機制，實現專業壁壘提升及市場化能力的全面提升。

4. 聚焦核心區域商業物業及運營，差異化盡顯身手

2022年上半年，本土疫情多點散發，波及了全國的大多數省份，全國消費市場運營承壓，但隨著全國疫情防控形勢好轉，促銷費效應顯現，消費市場加快恢復。本集團自疫情始即安排了多項工作部署，自2022年6月疫情穩定，銷售量及客流量數據也相應呈迅速回暖。

為應對疫情對消費帶來的不確定性，本集團在商業領域亦堅持數字化轉型，打造數智營銷平台，提供線上線下全渠道技術服務和線上運營服務，協助承租商打破線上線下的空間壁壘，以期在未來幫助各類品牌方構建專屬流量體系，交互引流，滿足不同階段品牌的不同訴求。同時，在品牌層面，集團也充分賦能，以數字營銷聯動全國各地的商業項目進行話題營銷、圈層激活並最終實現銷售轉化。

截至2022年6月30日止六個月，廣州知識城悠方於4月29日開業。廣州中新知識城作為「廣州東進」發展的戰略高地規劃彙聚高端產業與人才，擬容納60萬人口，知識城悠方亦是知識城首個體量超10萬平方米的商業項目，更是本集團在廣州東部打造的「敢享會玩」的商業新樣本。該項目傳達了我們對城市新區生活態度的新提案：忠於追求品質生活、敢於嘗試新鮮事物，注重社交空間和品質生活聚場的相容性，以與客戶的交互和有趣的體驗實現差異化的運營。

相較於住宅、公建等領域的高增長特點，寫字樓運營及管理板塊呈現了強抗週期屬性，本集團在二十多年的發展中，一直聚焦並深耕該賽道，致力於為客戶提供全生命週期的資產維護和全鏈條的解決方案，以期延長客戶的資產使用年限，減損資產折舊及運營費用，實現客戶的資產保值和增值。

5. 未來展望

隨著本集團管理面積的持續增加，服務範圍的不斷延展，面對複雜的市場環境，如何滿足客戶日益增長的服務及文化需要，如何在產業鏈中尋求可持續的增長機會，如何把握時代機遇實現行業升級，實現有質量的發展是我們一直思考的問題。

2022年是本集團從全業態邁向全生態的市場年。集團著力打造市場拓展鐵軍，從集團層面充分賦能，制定業態拓展標準和策略，建立市場拓展的專家團隊和支持團隊，匹配靈活的拓展機制，全方位聚合成員企業及生態合作夥伴，橫向延伸優勢業態，縱向貫穿集團、區域及項目，突破原有的地理、規模及產業邊界。

2022年是深化數字化轉型，重塑價值鏈的數智年。本集團將堅定不移地貫徹數智化的戰略，以客戶為先，以服務為本，借助新技術煥發升級，重塑服務，以期給業主提供更好、更精細的服務；以數字經濟作為未來長效發展的主線，實現物理空間和時間的突破，打造新的經濟增長點；以科學的用工機制配合服務流程，讓前端更前，更貼近業主，讓後端更後，更加集約化，實現提質增效。

業務回顧

概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速發展的全業態智慧服務運營商。2022年上半年，憑藉快速增長的運營規模，巨大的成長潛力及優異的市場表現，我們榮獲上海易居房地產研究院與克而瑞物管頒發的「2022物業服務企業上市公司20強」、「2022物業上市公司領先企業發展速度TOP5」、「2022物業上市公司領先企業發展潛力TOP5」等稱號。

我們把可持續發展作為重要發展戰略，在實現經濟高速、高質量發展的同時，助力環境保護和綠色物管發展，肩負社會責任，履行大企擔當。憑藉可持續的發展理念、卓越的領導能力以及高度的社會責任感，先後獲得了「2022中國物業服務ESG發展優秀企業」、「2022中國物業服務年度社會責任感企業」、2022亞洲企業社會責任獎項下的「綠色領導獎」和「企業治理獎」等殊榮。

於2022年6月30日，本集團在中國147座城市中提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積達到約285.8百萬平方米，其中在管總建築面積達約214.2百萬平方米。本集團的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業管理服務（如辦公大樓、商場、學校、政府機關、醫院、城市服務等），商業運營服務以及相關增值服務。

我們秉承「無處不悠活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務，研發不同客群、不同空間適配的產品服務體系，在住宅物業項目，我們呈現了「臻享」、「駿享」、「寧享」三大產品體系，為客戶提供更安心、舒心和放心的住宅服務體驗；在商業運營項目，我們在一二線城市的核心地段，著力打造城市名片，構建了以「悠方」、「摩方」、「悠方天地」為主的購物中心品牌體系，以「ifp」、「imp」及「icp」等為標桿的寫字樓品牌體系。

業務介紹

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；(ii)非住宅物業管理及商業運營服務。

住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，為生活在社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；(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用社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、園藝以及維修以及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
- 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：主要包括公共區域增值服務。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期間按業務分佈劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	佔比%	人民幣千元	佔比%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	134,361	6.5	177,841	14.5
物業管理服務	707,705	34.3	344,508	28.1
社區增值服務	191,596	9.3	322,313	26.2
小計	<u>1,033,662</u>	<u>50.1</u>	<u>844,662</u>	<u>68.8</u>
非住宅物業管理及商業運營服務				
預售管理服務	18,144	0.9	11,226	0.9
物業管理服務	906,621	43.9	287,974	23.4
商業運營服務	61,186	3.0	55,181	4.5
其他增值服務	44,718	2.1	29,511	2.4
小計	<u>1,030,669</u>	<u>49.9</u>	<u>383,892</u>	<u>31.2</u>
總計	<u><u>2,064,331</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,228,554</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

住宅物業管理服務

概覽

本集團堅持市場化、獨立運作的策略，堅信卓越的品質是本集團安身立命之本。本集團年內圍繞品質及服務等重要課題，聚焦客戶體驗和運營提效等方面，在全業態範圍內實行標桿項目建設，強化品質稽查，並加強從業人員的專業技能和服務能力的培訓，提高數字化賦能，夯實服務力。截至2022年6月30日止六個月，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844.7百萬元，同比增長22.4%至約人民幣1,033.7百萬元。市場化能力的不斷提升為本集團物業管理規模的穩健增長提供了強勁動力，截至2022年6月30日，第三方住宅物業在管建築面積佔住宅物業總在管建築面積79.3%。

住宅物業管理服務組合的增長

截至2022年6月30日止六個月，我們通過出色的住宅物業服務品質和品牌影響力，獲得了運河南苑及和道華庭等優質住宅項目。於2022年6月30日，本集團的合約建築面積及在管面積分別約為147.9百萬平方米和101.5百萬平方米（2021年6月30日：145.4百萬平方米，97.4百萬平方米）。

住宅物業管理服務組合的地理佈局

截至2022年6月30日止六個月，本集團持續深耕住宅物業管理服務，優化全國佈局、深化優勢區域佈局，截至2022年6月30日，在104座中國城市設有業務。截至2022年6月30日，本集團共管理832項住宅物業。

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：

	2022年		截至6月30日止六個月		2021年	
	收入 人民幣千元	%	在管建築 面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	在管建築 面積 千平方米
大灣區	370,483	35.8	25,106	351,880	41.6	24,350
長三角地區 ⁽¹⁾	220,497	21.3	22,061	231,972	27.5	21,641
中西部及海南 ⁽²⁾	322,322	31.2	50,995	179,596	21.3	48,581
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	120,360	11.7	3,322	81,214	9.6	2,856
總計	<u>1,033,662</u>	<u>100.0</u>	<u>101,484</u>	<u>844,662</u>	<u>100.0</u>	<u>97,428</u>

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、重慶市、新疆維吾爾自治區、陝西省及河北省。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

社區增值業務

受政策助推，本集團持續探索「物業服務+生活服務」模式，基於優質物業管理服務累積的客戶信任，本集團持續提升服務力，輔助以科技賦能管理降本增效，在推廣增值服務時具有明顯優勢。為提供更多便利，滿足物業發展商、在管物業業主、住戶及租戶的需求，同時發揮自身經營優勢，本集團在提供住宅物業管理服務的過程中，也提供社區增值業務。此等社區增值業務主要包括：(i)家居生活服務；(ii)物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務。截至2022年6月30日止六個月，本集團的社區增值業務的收入為約人民幣191.6百萬元，截至2022年6月30日止六個月增值服務收入降低主要由於疫情導致的部分社區增值服務進度延緩所致。

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(包括商業及公共物業等)提供物業管理服務，併為商業物業(包括寫字樓及購物商場等)提供商業營運服務。截至2022年6月30日止六個月，非住宅物業管理及商業運營服務分部實現收入1,030.7百萬元，同比增長168.5%，佔本集團總收入的49.9%，同比增長18.7個百分點。受益於本集團市場化能力的提升，本集團來自第三方物業開發商的非住宅物業在管建築面積佔非住宅物業總在管面積96.2%。

截至2022年6月30日，本集團非住宅物業的累計在管建築面積約為112.7百萬平方米。

在商業物業管理及運營領域，本集團為購物中心、寫字樓及產業園等提供預售管理服務、物業管理服務、商業運營服務及其他增值服務，其中，為25個購物中心及寫字樓項目提供商業運營服務，憑藉高辨識度的品牌、數字化運營能力以及綜合管理服務能力，持續挖掘商業運營及物業服務市場空間。

截至2022年6月30日止六個月，廣州知識城悠方於4月29日開業，作為本集團在廣州東部打造的「敢享會玩」的商業新樣本，在疫情下該項目的客流、銷售及區域影響力均表現不俗，本集團通過線上和線下的品牌活動，持續吸引消費者來項目打卡，從而吸引客流並擴大該項目在廣州東部的輻射範圍。

在公共物業領域，本集團為1,023個公共物業提供物業管理服務，憑藉差異化的品牌及稀缺的資質壁壘，以標桿項目推動市場拓展，與成員企業互通渠道共享資源，項目獲取潛力得到深度挖掘，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業態的全國化佈局和領先優勢。截至2022年6月30日止六個月，我們憑藉廣受認可的綜合服務能力，和公建領域專業化、精細化和標準化的服務能力，獲得了于都縣人民醫院、上海工商資訊學校及大良重點區域環保降塵項目等優質公建及城市服務項目。

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購特麗潔，入局城市服務賽道。本集團給予特麗潔品牌、資金和管理支持，實現雙方的人才對流，而特麗潔也可以憑藉其專業壁壘、管理層豐富的經驗和對行業的追求，實現合作共贏。截至2022年6月30日止六個月，特麗潔共拓展15個項目，成功開拓西南市場和華中市場，完成了異地市場的突破，實現了從廣東走向全國。

非住宅物業管理服務組合的增長

截至2022年6月30日止六個月，我們通過出色的服務品質和品牌影響力，獲得了禺山大道辦公樓、于都縣人民醫院、上海工商信息學校及大良重點區域環保降塵等優質非住宅項目。於2022年6月30日，本集團的合約建築面積及在管面積分別約為137.9百萬平方米和112.7百萬平方米，同比增長80.7及66.5個百分點。

非住宅物業管理服務組合的地理佈局

截至2022年6月30日止六個月，本集團持續深耕非住宅物業管理及商業營運服務業務，優化優勢區域，同時佈局高潛力區域。截至2022年6月30日，非住宅物業已經遍佈在包括北京、上海、成都及蘇州等主要城市在內的89個城市。截至2022年6月30日，本集團共管理1,254項非住宅物業，已訂約管理1,812項非住宅物業。

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：

	2022年		截至6月30日止六個月		2021年	
	收入 人民幣千元	%	在管建築 面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	在管建築 面積 千平方米
大灣區	540,426	52.4	53,688	198,466	51.7	15,474
長三角地區 ⁽¹⁾	298,918	29.0	27,112	65,948	17.2	25,248
中西部及海南 ⁽²⁾	113,083	11.0	13,378	102,282	26.6	10,102
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	78,242	7.6	18,553	17,196	4.5	16,863
總計	<u>1,030,669</u>	<u>100.0</u>	<u>112,731</u>	<u>383,892</u>	<u>100.0</u>	<u>67,687</u>

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、重慶市、新疆維吾爾自治區、陝西省及河北省。
- (3) 包括北京市、天津市及山東省。

非住宅增值服務

基於優質物業管理及商業運營服務累積的客戶口碑及品牌影響力，本集團發揮自身經營優勢及商業創新能力，為客戶提供辦公、商業、生活一體化的全生態增值服務，致力於打造差異化的消費場景，提供高效便捷的商務空間。截至2022年6月30日止六個月，本集團的非住宅增值服務的收入同比增長51.5%，顯示了良好的增長性。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	1,033,662	50.1	844,662	68.8
非住宅物業管理及商業營運服務	1,030,669	49.9	383,892	31.2
總計	<u>2,064,331</u>	<u>100.0</u>	<u>1,228,554</u>	<u>100.0</u>

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	134,361	13.0	177,841	21.0
物業管理服務	707,705	68.5	344,508	40.8
社區增值服務	191,596	18.5	322,313	38.2
總計	<u>1,033,662</u>	<u>100.0</u>	<u>844,662</u>	<u>100.0</u>

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，截至2021年6月30日止六個月收入約人民幣177.8百萬元，減至截至2022年6月30日止六個月約人民幣134.4百萬元。減少主要因為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，截至2021年6月30日止六個月的收入約人民幣344.5百萬元，增至截至2022年6月30日止六個月約人民幣707.7百萬元。增加主要因為在管住宅物業項目數目增加，使本集團住宅物業在管建築面積有所增加。

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，截至2021年6月30日止六個月收入約人民幣322.3百萬元，減至截至2022年6月30日止六個月約人民幣191.6百萬元。該減少主要由於疫情導致的部分社區增值服務進度延緩所致。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	18,144	1.8	11,226	2.9
物業管理服務	906,621	88.0	287,974	75.0
商業營運服務	61,186	5.9	55,181	14.4
其他增值服務	44,718	4.3	29,511	7.7
總計	<u>1,030,669</u>	<u>100.0</u>	<u>383,892</u>	<u>100.0</u>

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2021年6月30日止六個月約人民幣11.2百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣18.1百萬元。增加主要是因為本集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目增加。

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2021年6月30日止六個月約人民幣288.0百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣906.6百萬元。增加主要因為在管非住宅物業建築面積有所增加。

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2021年6月30日止六個月約人民幣55.2百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣61.2百萬元。該增加主要因為本集團於2022年上半年提供的前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務增加。

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2021年6月30日止六個月約人民幣29.5百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣44.7百萬元。增加主要因為受在管非住宅物業建築面積增加拉動，本集團提供的增值服務增加。

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)水電能耗；(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2022年6月30日止六個月，本集團的總銷售成本約人民幣1,442.3百萬元，較2021年同期約人民幣685.1百萬元增加約人民幣757.2百萬元或110.5%。

毛利與毛利率

基於上述原因，本集團的毛利由2021年同期約人民幣543.4百萬元增加約人民幣78.7百萬元或14.5%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣622.1百萬元。截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率30.1%（截至2021年6月30日止六個月：44.2%）。毛利率的降低主要由於收購若干子公司帶來毛利率較低的公建項目數目之增加。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由2021年同期約人民幣8.8百萬元增加約人民幣28.5百萬元或323.9%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣37.3百萬元，主要包括銀行利息收入、政府補助及增值稅稅務激勵分別約人民幣4.3百萬元、人民幣14.3百萬元及人民幣10.1百萬元。

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2022年6月30日止六個月，本集團錄得行政開支約人民幣232.6百萬元，較2021年同期約人民幣143.1百萬元，增加約人民幣89.5百萬元或62.5%。該增加主要是由於本集團業務擴展所致。

所得稅

截至2022年6月30日止六個月，本集團的所得稅約人民幣86.0百萬元（截至2021年6月30日止六個月：約人民幣87.7百萬元）。

財務狀況和資本結構

資產總額、負債總額及流動比率

於2022年6月30日，本集團的資產總額約人民幣7,524.7百萬元（2021年12月31日：約人民幣5,002.1百萬元），負債總額約人民幣3,746.9百萬元（2021年12月31日：約人民幣1,486.2百萬元）。於2022年6月30日，本集團的流動比率為1.58（2021年12月31日：1.89）。

借貸及本集團資產抵押

於2022年6月30日，本集團的總借貸約人民幣663.7百萬元，其中約人民幣156.7百萬元將於1年內償還，以及約人民幣507.0百萬元將於2至5年內償還。本集團的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣65.9百萬元的貿易應收款項及物業、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貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2022年6月30日，除約人民幣641.8百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。

於2021年12月31日，本集團並無任何未償還借貸。

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2022年6月30日的貿易應收款項約人民幣1,467.6百萬元，較於2021年12月31日約人民幣1,062.0百萬元增加約人民幣405.6百萬元或38.2%。

貿易應付款項

於2022年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣416.0百萬元，較於2021年12月31日約人民幣245.8百萬元增加約人民幣170.2百萬元或69.2%。

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。本集團於2022年6月30日及2021年12月31日處於淨現金狀況。

或然負債

於2022年6月30日及2021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2022年上半年，本集團無進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

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

收購特麗潔

於2022年1月10日，本公司之間接全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司（作為買方）與侯文卿及程乃珍（作為賣方）訂立股權收購協議，以收購特麗潔的50%股權，現金代價為人民幣165.0百萬元。特麗潔主要從事城市及鄉村環境清潔服務業務。於本公告日期，收購已完成，特麗潔已成為本集團之非全資附屬公司。其財務業績已經併入本集團之財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月10日的公告。

除上文所披露者外，截至2022年6月30日止六個月，概無其他持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置，亦無董事會批准之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」））方式於香港聯合交易所有限公司（「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（「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。

本集團繼續緊跟市場的最新趨勢，以全面的業務佈局深入挖掘市場機會，不斷拓寬其業務的廣度及深度，在持續為股東（「股東」）創造價值中提升整體競爭力。基於上述考慮以及下述原因，為提高所得款項淨額的使用效率並及時抓住市場機遇進行業務拓展，於2022年1月10日，董事會決定進一步調整所得款項淨額的分配比例。誠如本公司日期為2022年1月10日之公告（「該公告」）所載，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2022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擬定用途	於該公告所述的經修訂分配的 百萬港元	於2022年 6月30日已動用 或保留的 所得款項淨額 百萬港元	於2022年 6月30日未動用 或未擬定用途 的所得款項 淨額 百萬港元	悉數動用預期時間
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	2,453.4	250.0	於2023年12月31日 之前
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、設立智能終端設備 及物聯網平台	84.2	—	84.2	於2023年12月31日 之前
— 發展及升級智能服務系統	36.4	—	36.4	於2023年12月31日 之前
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	於2023年12月31日 之前
一般企業用途及營運資金	52.7	—	52.7	不適用
總計	2,913.1	2,453.4	459.7	

未動用或未擬定用途的所得款項淨額將根據上文披露之意圖使用。使用未動用或未擬定用途的所得款項淨額的預期時間乃基於董事的最佳估計，如出現不可預見情況，可能根據本公司業務的未來發展及市況而改變。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團擁有約20,000名僱員（2021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。

中期股息

董事會議決不宣派截至2022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2022年6月30日止六個月，本公司已採納並遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四第二部分所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）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（「主席」）孔健岷先生由於有其他事務在身，未克出席本公司於2022年6月2日舉行的股東周年大會。在主席缺席的情況下，執行董事兼行政總裁孔健楠先生擔任該股東周年大會主席，以確保與股東進行有效溝通。孔健岷先生已諮詢孔健楠先生以了解股東於股東周年大會上表達的任何意見或提出的關切問題。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為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2022年6月30日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2022年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

審核委員會由三名成員(均為獨立非執行董事)組成。

審核委員會已審閱中期財務資料。

中期報告

載有本集團根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的本公司2022年中期報告，將於2022年9月底前在本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發印刷本予股東。

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷先生

香港，2022年8月23日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生(行政總裁)及楊靜波女士；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。