

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



Greentown Service Group Co. Ltd.

綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

截至2022年6月30日止六個月未經審核中期業績公告

綠城服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」)截至2022年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核綜合財務業績，連同截至2021年6月30日止同期的比較數字如下。

摘要

本集團財務表現：

- 收入為人民幣6,827.8百萬元，與2021年同期的人民幣5,595.9百萬元相比，同比增長22.0%。
- 本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務，及(iv)科技服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣4,360.3百萬元，佔整體收入的63.9%，相較於2021年同期人民幣3,625.6百萬元，同比增長20.3%；(ii)園區服務收入達人民幣1,310.1百萬元，佔整體收入的19.2%，相較於2021年同期人民幣1,104.1百萬元，同比增長18.7%；(iii)諮詢服務收入達人民幣957.4百萬元，佔整體收入的14.0%，相較於2021年同期人民幣815.8百萬元，同比增長17.4%；(iv)科技服務收入達人民幣200.0百萬元，佔整體收入的2.9%，相較於2021年同期人民幣50.4百萬元，同比增長296.8%。

- 毛利達到人民幣1,312.4百萬元，較2021年同期的人民幣1,122.9百萬元同比增長16.9%。毛利率為19.2%，較2021年同期的20.1%相比下降了0.9個百分點。
- 核心經營利潤達人民幣590.3百萬元，2021年同期為人民幣589.6百萬元。核心業務的盈利能力持續保持穩定。
- 期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣341.1百萬元，較2021年同期的人民幣546.7百萬元下降37.6%。主要是期內特定金融工具公允價值變動收益較去年同期減少、資產減值損失準備及員工成本增加所致。
- 期內淨利率為5.4%，較2021年同期的9.9%，同比下降4.5個百分點。
- 每股基本盈利為人民幣0.11元。此計算是以期內普通股加權平均3,245,779,000股為準。
- 於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,913.6百萬元，較2021年12月31日的人民幣4,306.6百萬元，下降9.1%
- 董事會決議不宣派期內的中期股息。

綜合損益及其他全面收入表

截至2022年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
收入	3	6,827,792	5,595,888
銷售成本		<u>(5,515,399)</u>	<u>(4,472,980)</u>
毛利		1,312,393	1,122,908
其他收入	4	67,739	47,256
其他淨收益	4	19,549	127,829
銷售及營銷開支		(119,630)	(84,778)
行政開支		(602,449)	(448,539)
貿易及其他應收款的減值損失		(100,343)	(54,245)
其他經營開支		<u>(78,814)</u>	<u>(10,477)</u>
經營利潤		<u>498,445</u>	<u>699,954</u>
融資收入		23,095	38,472
融資成本		<u>(33,829)</u>	<u>(32,145)</u>
融資(成本)／收入淨額	5(a)	<u>(10,734)</u>	<u>6,327</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		10,644	8,891
分佔合營公司利潤減虧損		821	(551)
出售附屬公司的收益		<u>—</u>	<u>1,511</u>
稅前利潤	5	499,176	716,132
所得稅	6	<u>(132,911)</u>	<u>(162,596)</u>
期內利潤		<u>366,265</u>	<u>553,536</u>

	截至6月30日止六個月	
	2022	2021
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔：		
本公司權益股東	341,107	546,745
非控股權益	<u>25,158</u>	<u>6,791</u>
期內利潤	<u>366,265</u>	<u>553,536</u>
期內其他全面收入 (除稅及重新分類調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
應佔一家合營公司之其他全面收入	(29,835)	25,054
按公平值計入其他全面收益計量的股本 投資—公平值儲備之淨變動	3,066	(1,476)
其後可能重新分類至損益的項目：		
應佔一家合營公司之其他全面收入	754	(5,531)
換算中華人民共和國(「中國」) 境外實體財務報表所產生 之匯兌差額	<u>95,544</u>	<u>(55,234)</u>
期內全面總收入	<u>435,794</u>	<u>516,349</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	409,711	508,818
非控股權益	<u>26,083</u>	<u>7,531</u>
期內全面總收入	<u>435,794</u>	<u>516,349</u>
每股盈利		
基本(人民幣元)	7(a) <u>0.11</u>	<u>0.17</u>
攤薄(人民幣元)	7(b) <u>0.10</u>	<u>0.17</u>

綜合財務狀況表

於2022年6月30日 — 未經審核

(以人民幣元列示)

		於2022年 6月30日 附註 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9(a)	326,424	244,939
物業、廠房及設備	9(b)	830,136	772,835
使用權資產	9(c)	894,944	872,281
無形資產		459,661	430,470
商譽		627,486	450,988
聯營公司的權益		675,732	656,002
合營公司的權益		36,979	66,111
其他金融資產		699,450	877,032
遞延稅項資產		319,533	236,978
貿易及其他應收款項	10	136,699	63,326
預付款項		55,177	46,766
定期存款		115,230	378,786
		5,177,451	5,096,514
流動資產			
其他金融資產		1,110,346	1,178,642
存貨		515,027	434,078
貿易及其他應收款項	10	4,744,250	3,054,668
受限制銀行結餘		355,317	282,903
定期存款		23,522	21,327
現金及現金等價物		3,913,612	4,306,619
		10,662,074	9,278,237

		於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
銀行貸款		9,000	5,205
合約負債		1,869,110	1,343,105
貿易及其他應付款項	11	4,215,677	3,706,352
租賃負債		204,020	184,745
即期稅項		619,907	512,094
撥備		40,325	37,218
		<u>6,958,039</u>	<u>5,788,719</u>
流動資產淨額		<u>3,704,035</u>	<u>3,489,518</u>
總資產減流動負債		<u>8,881,486</u>	<u>8,586,032</u>
非流動負債			
銀行貸款		152,279	147,282
租賃負債		1,019,410	965,593
遞延稅項負債		92,707	76,322
撥備		29,466	26,573
		<u>1,293,862</u>	<u>1,215,770</u>
資產淨額		<u>7,587,624</u>	<u>7,370,262</u>
資本及儲備			
股本		28	28
儲備		6,896,745	7,019,284
本公司權益股東應佔總權益		<u>6,896,773</u>	<u>7,019,312</u>
非控股權益		<u>690,851</u>	<u>350,950</u>
總權益		<u>7,587,624</u>	<u>7,370,262</u>

簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
經營(所用)／所得現金	(372,441)	214,424
已付所得稅	(143,907)	(163,629)
	<u>(516,348)</u>	<u>(163,629)</u>
經營活動(所用)／所得現金淨額	(516,348)	50,795
投資活動		
購買投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產付款	(145,333)	(202,929)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,521	507
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(63,198)	—
出售附屬公司，扣除所失去現金	—	(28,209)
購買下列各項付款：		
—分類為按公平值計入損益的金融資產		
(「按公平值計入損益」)	(447,926)	(908,410)
—上市債務投資	—	(87,115)
—定期存款	(270,500)	(971,000)
贖回下列各項所得款項：		
—分類為按公平值計入損益的金融資產	688,809	559,660
—上市債務投資	17,450	9,032
—定期存款	520,000	1,385,664
支付外匯遠期合約保證金之淨額	—	(161,503)
就於聯營公司之投資付款	(22,060)	(3,255)
已收利息	33,762	38,472
合營企業之股息	1,000	32,008
從其他金融資產取得的投資收益	7,394	3,158
貸款及墊款付款	(87,695)	(15,930)
償還貸款及墊款所得款項	4,000	26,000
	<u>237,224</u>	<u>(323,850)</u>
投資活動所得／(所用)現金淨額	237,224	(323,850)

截至6月30日止六個月
2022 2021
 人民幣千元 人民幣千元

融資活動

新增銀行貸款及其他借款所得款項	38,849	10,280
償還銀行貸款	(29,825)	(6,300)
非控股權益注資	17,215	8,114
行使購股權所得款項	16,715	127,691
已付租賃租金之資本部分	(95,861)	(62,997)
已付租賃租金之利息部分	(26,512)	(29,081)
收購非控股權益付款	(53,250)	(153,750)
已付非控股權益的股息	(4,261)	(16,870)
利息支付	(7,190)	(3,064)
	(144,120)	(125,977)
融資活動所用現金淨額	(144,120)	(125,977)
現金及現金等價物(減少)淨額	(423,244)	(399,032)
於1月1日之現金及現金等價物	4,306,619	4,437,192
匯率變動影響	30,237	(21,942)
	30,237	(21,942)
於6月30日之現金及現金等價物	3,913,612	4,016,218

未經審核的中期財務報告附註

(除另行註明外，均以人民幣元列示)

1. 編製基準

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

本公司於2022年6月30日及截至2022年6月30日止六個月的中期財務報告涵蓋本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告。其於2022年8月26日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2021年年度財務報表採納相同會計政策編製，惟預期將於2022年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。任何會計政策的變動詳情載於附註2。

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

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及選定的附註。這些附註包括對理解本集團自2021年年度財務報表以來的財務狀況和業績的變化有重大意義的事件和交易的解釋。簡明的綜合中期財務報表及其附註，並不包括按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的全套財務報表所需的所有資料。

本中期財務報告乃未經審核，惟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委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

2. 會計政策變動

本集團已就本會計期間本中期財務報告採用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的修訂：

- 香港財務報告準則第16號之修訂，物業、廠房及設備：達到預定用途前之收益
- 香港財務報告準則第37號之修訂，撥備、或有負債和或有資產：虧損性合約—履行合約之成本

本集團並無應用任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採納香港財務報告準則之修訂的影響討論如下：

香港財務報告準則第16號之修訂，物業、廠房及設備：達到預定用途前之收益

該等修訂禁止從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售所生產項目所得款項。相反，銷售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本於損益確認。該修訂對此財務報表沒有重大影響，因為本集團不出售在財產、廠房和設備可供使用之前生產的項目。

香港財務報告準則第37號之修訂，撥備、或有負債和或有資產：虧損性合約—履行合約之成本

該修訂明確規定，為了評估合同是否虧損，履行合約之成本包括履行該合約的增量成本和與履行合約直接相關的其他成本的分配。

之前，本集團在確定合同是否虧損時，只包括了增量成本。根據過渡性規定，本集團已將新會計政策適用於2022年1月1日尚未履行義務的合同，故該修訂對此中期財務報告沒有重大影響。

3. 收入及分部呈報

(a) 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務。

按主要業務線對客戶合約收入的劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之 來自與客戶合約的收入		
按主要業務線劃分		
物業服務	4,360,349	3,625,611
園區服務	1,298,045	1,104,091
諮詢服務	957,353	790,202
科技服務(附註)	199,992	50,392
	<u>6,815,739</u>	<u>5,570,296</u>
其他來源收入		
投資物業租金總額：		
— 園區服務	12,053	—
— 諮詢服務	—	25,592
	<u>12,053</u>	<u>25,592</u>
	<u>6,827,792</u>	<u>5,595,888</u>

附註：科技服務主要代表為客戶提供的軟件開發服務、信息技術服務和智能照明工程和設計服務。

符合香港財務報告準則第15號的客戶合約收入按收入確認時間劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業服務	4,360,349	3,625,611
園區服務		
園區產品和服務	14,189	550
居家生活服務	98,876	82,458
園區空間服務	118,932	99,889
物業資產管理服務	25,548	26,804
文化教育服務	253,707	232,653
	<u>511,252</u>	<u>442,354</u>
諮詢服務		
在建物業服務	832,736	641,702
管理諮詢服務	124,617	148,500
	<u>957,353</u>	<u>790,202</u>
科技服務		
科技服務	157,261	50,392
	<u>5,986,215</u>	<u>4,908,559</u>
於某時間點確認之收入：		
園區服務		
園區產品和服務	509,882	387,282
物業資產管理服務	276,911	274,455
	<u>786,793</u>	<u>661,737</u>
科技服務		
科技服務	42,731	—
	<u>6,815,739</u>	<u>5,570,296</u>

按地理位置對客戶合約收入的劃分見註釋3(b)(i)。

概無與單一外部客戶的交易佔本集團於各所呈列期間的收入約10%或以上。

(b) 分部資料

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

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

(i) 有關損益、資產及負債之資料

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

	截至2022年6月30日止六個月									
	杭州		長三角地區				其他海外地區和中國大陸			
	杭州 (不包括 餘杭)	餘杭地區	長三角地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角地區	環渤海經 濟圈地區	澳大利亞	香港地區	其他地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部客戶收益	2,071,135	297,989	1,958,391	364,830	447,714	839,315	208,003	-	640,415	6,827,792
分部間收益	37,532	6,682	58,319	38	2,543	2,074	-	-	4,757	111,945
可呈報分部收益	<u>2,108,667</u>	<u>304,671</u>	<u>2,016,710</u>	<u>364,868</u>	<u>450,257</u>	<u>841,389</u>	<u>208,003</u>	<u>-</u>	<u>645,172</u>	<u>6,939,737</u>
可呈報分部利潤	<u>94,721</u>	<u>11,886</u>	<u>214,494</u>	<u>67,525</u>	<u>58,433</u>	<u>15,799</u>	<u>3,202</u>	<u>(37,971)</u>	<u>71,087</u>	<u>499,176</u>
於2022年6月30日 可呈報分部資產	<u>17,765,900</u>	<u>480,292</u>	<u>5,595,283</u>	<u>1,465,871</u>	<u>940,475</u>	<u>1,582,232</u>	<u>1,443,565</u>	<u>2,992,238</u>	<u>1,853,911</u>	<u>34,119,767</u>
於2022年6月30日 可呈報分部負債	<u>17,257,240</u>	<u>246,053</u>	<u>3,727,212</u>	<u>786,088</u>	<u>525,859</u>	<u>862,382</u>	<u>1,141,954</u>	<u>618,867</u>	<u>1,052,392</u>	<u>26,218,047</u>

截至2021年6月30日止六個月

	杭州		長三角地區					其他海外地區和		中國大陸	總計
	杭州 (不包括 餘杭)	餘杭地區	長三角地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角地區	環渤海經 濟圈地區	澳大利亞	香港地區	其他地區		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
外部客戶收益	1,640,470	250,966	1,701,999	284,802	347,268	695,536	196,209	-	478,638	5,595,888	
分部間收益	23,003	1,445	1,537	100	503	948	-	-	2,656	30,192	
可呈報分部收益	<u>1,663,473</u>	<u>252,411</u>	<u>1,703,536</u>	<u>284,902</u>	<u>347,771</u>	<u>696,484</u>	<u>196,209</u>	<u>-</u>	<u>481,294</u>	<u>5,626,080</u>	
可呈報分部利潤	<u>73,239</u>	<u>14,761</u>	<u>253,353</u>	<u>52,603</u>	<u>68,514</u>	<u>34,103</u>	<u>(4,449)</u>	<u>129,526</u>	<u>94,482</u>	<u>716,132</u>	
於2021年12月31日 可呈報分部資產	<u>18,838,178</u>	<u>474,013</u>	<u>4,756,015</u>	<u>1,055,950</u>	<u>827,835</u>	<u>1,578,562</u>	<u>1,354,268</u>	<u>2,708,185</u>	<u>1,264,489</u>	<u>32,857,495</u>	
於2021年12月31日 可呈報分部負債	<u>18,112,926</u>	<u>214,506</u>	<u>3,096,669</u>	<u>655,146</u>	<u>474,923</u>	<u>866,487</u>	<u>966,722</u>	<u>60,027</u>	<u>688,389</u>	<u>25,135,795</u>	

(ii) 可呈報分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
可呈報分部利潤	499,176	716,132
對銷分部間利潤	<u>-</u>	<u>-</u>
來自本集團外部客戶可呈報分部利潤	499,176	716,132
稅前綜合利潤	499,176	716,132

4. 其他收入和其他淨收益

	截至6月30日止六個月	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	62,295	44,501
其他	5,444	2,755
	<u>67,739</u>	<u>47,256</u>

- (i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。截至2022年6月30日止六個月期間，本集團享受增值稅加計扣除人民幣21,466,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣16,858,000元)。

	截至6月30日止六個月	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
其他淨收益		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(847)	(325)
按公平值計入損益的已實現和未實現收益/(虧損)		
— 上市股本證券	24,266	145,705
— 非上市股本投資	4,433	(17,084)
— 資金產品	3,403	1,166
匯兌淨虧損	(11,706)	(1,633)
	<u>19,549</u>	<u>127,829</u>

5. 稅前利潤

稅前利潤扣除／(計入)下列各項後達至：

(a) 融資成本／(收入)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
上市債務工具利息收入	(5,412)	(1,939)
銀行存款利息收入	(17,683)	(36,533)
銀行貸款利息支出	7,190	3,064
租賃負債利息支出	30,967	36,645
減：在建資產撥充資本的利息開支	(4,328)	(7,564)
	<u>10,734</u>	<u>(6,327)</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
薪資及其他福利	2,020,355	1,567,358
以權益結算股份支付費用	20,895	25,239
界定供款計劃供款(附註(i))	<u>289,257</u>	<u>214,894</u>
	<u>2,330,507</u>	<u>1,807,491</u>

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

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	100,343	54,245
— 已上市債券投資	51,062	—
— 於聯營公司的權益	22,500	—
	<u>173,905</u>	<u>54,245</u>
折舊		
— 物業、廠房及設備	68,843	59,297
— 使用權資產	97,331	97,202
無形資產攤銷	23,336	20,094
短期租賃及其他租賃的相關費用	73,527	58,765
存貨成本	407,744	260,030
外包員工成本	2,110,313	1,827,440

6. 所得稅

損益內的稅項代表：

	截至6月30日止六個月	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
期間撥備	220,234	183,604
過往年度撥備不足	3,562	2,149
	<u>223,796</u>	<u>185,753</u>
即期稅項—海外企業所得稅		
期間撥備	5,104	8,915
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(95,989)	(32,072)
	<u>132,911</u>	<u>162,596</u>

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

於香港註冊成立的集團實體須就期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

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

(ii) 中國企業所得稅

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

- 對若干附屬公司於2022年被認定為小規模盈利企業，年度應納稅所得額不超過人民幣100萬元的一部分，按應納稅所得額12.5%(2021年6月30日止六個月：12.5%)計算，並按20%(2021年6月30日止六個月：20%)繳納企業所得稅。年度應納稅所得額超過人民幣100萬元，但不超過人民幣300萬元的部分，按應納稅所得額25%的折扣稅率計算(2021年6月30日止六個月：50%)，並按20%(2021年6月30日止六個月：20%)繳納企業所得稅。

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

本集團附屬公司杭州綠城信息技術有限公司已於2018年獲得了高新技術企業認證並於2021年更新資格。因此從2021年到2023年可以繼續有權享受15%的優惠所得稅率。

本集團附屬公司綠漫科技有限(「綠漫科技」)已於2016年獲得了高新技術企業認證並於2019年更新資格。2019年到2021年，其有權享受15%的優惠所得稅稅率。綠漫科技在截至2022年6月30日止六個月期間處於更新審批流程中，管理層相信它可以於2022年繼續符合資格為高新技術企業，及因此從2022年到2024年可以繼續有權享受15%的優惠所得稅率。

本集團附屬公司浙江慧享信息技術有限公司已於2020年獲得了高新技術企業認證，2020年到2022年有權享受15%的優惠所得稅稅率。

本集團的附屬公司浙江綠城建築科技有限(「浙江綠科」)於2020年獲得高新技術企業認證，從2021年至2023年按15%的所得稅優惠稅率計繳企業所得稅。

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以本公司普通權益股東應佔溢利截至2022年6月30日止六個月人民幣341,107,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣546,745,000元)，及期內已發行普通股加權平均數3,245,779,000股(截至2021年6月30日止六個月：3,232,657,000股)計算如下：

普通股加權平均數

	2022 千股	2021 千股
於1月1日已發行普通股	3,245,296	3,220,086
購股權獲行使之影響	483	12,571
	<u>3,245,779</u>	<u>3,232,657</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2022年6月30日止六個月期間，本公司有一類潛在攤薄普通股，即於2022年6月30日歸屬於本集團部分董事和員工的購股權。

每股攤薄盈利按調整未獲行使普通股加權平均數以假設該等以權益結算股份支付的交易產生的所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益股東應佔溢利人民幣341,107,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣546,745,000元)，及經調整全部潛在攤薄普通股3,256,417,000股普通股(截至2021年6月30日止六個月：3,239,940,000股普通股)後未獲行使之普通股加權平均數計算得出，計算如下：

普通股加權平均數(經攤薄)

	2022 千股	2021 千股
於6月30日之普通股加權平均數	3,245,779	3,232,657
以權益結算股份支付的交易的影響	10,638	7,283
	<u>3,256,417</u>	<u>3,239,940</u>

8. 派息

截至2022年6月30日止六個月，董事會決議不宣派任何中期股息(截至2021年6月30日的六個月：無)。

9. 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

(a) 添置投資物業

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購租賃物業裝修，成本為人民幣49,380,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣25,615,000元)。本集團收購附屬公司，收購租賃物業項目人民幣54,235,000元。

(b) 收購及出售自有資產

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購辦公室設備及傢俱、汽車、租賃物業裝修及在建工程，成本為人民幣119,780,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣116,662,000元)。本集團收購附屬公司產生的辦公設備、傢俱、租賃提升為人民幣9,763,000元。

賬面淨值為人民幣2,368,000元的辦公室設備及傢俱(截至2021年6月30日止六個月：人民幣832,000元)於截至2022年6月30日止六個月內出售，產生的相關出售虧損為人民幣847,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣325,000元)。

(c) 使用權資產

截至2022年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室空間、教學大樓、服務式公寓及零售店舖訂立若干租賃協議，並因此確認額外使用權資產人民幣111,721,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣174,748,000元)。本集團在收購附屬公司時取得的使用權資產為人民幣10,006,000元。

截至2022年6月30日止六個月，當本集團終止若干服務式公寓租賃時，本集團處置賬面淨值為人民幣1,132,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣37,818,000元)的使用權資產，產生的相關出售虧損為人民幣219,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,646,000元)。

10. 貿易及其他應收款項

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

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
一年內	3,214,397	1,997,311
一至兩年	303,773	170,468
兩年至三年	41,748	17,993
三年至四年	6,011	1,801
四年至五年	489	325
第三方貿易應收款項及應收票據總計，扣除虧損撥備	3,566,418	2,187,898
減：一年後到期的貿易應收賬款，扣除虧損撥備	(39,504)	(63,326)
	3,526,914	2,124,572
其他應收款項，扣除虧損撥備	727,140	417,393
應收關連方款項		
— 貿易性質	17,977	20,201
— 非貿易性質	38,594	55,687
應收員工款項	23,164	15,702
其他應收款項總計，扣除虧損撥備	806,875	508,983
減：一年後到期的其他應收款項，扣除虧損撥備	(97,195)	—
	709,680	508,983
以攤餘成本計量的金融資產	4,236,594	2,633,555
押金及預付款項	507,656	421,113
	4,744,250	3,054,668

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

11. 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	1,103,473	1,191,547
— 已結算貿易應付款項	956,500	1,070,337
— 應計貿易應付款項	146,973	121,210
應付票據款項	42,381	58,771
	<hr/>	<hr/>
貿易應付款項	1,145,854	1,250,318
退還押金	495,699	431,971
應計工資及其他福利	350,909	477,456
代表客戶持有的託管基金	62,425	32,696
代表業委會收取的現金	259,168	226,552
其他應付款項及應計費用	307,656	206,911
臨時收款	513,524	577,172
應付關連方款項	99,711	173,631
第三方貸款	28,502	20,775
應付權益股東股息	555,069	—
應付非控股權益的股息	3,200	249
	<hr/>	<hr/>
以攤餘成本計量的金融負債	2,675,863	2,147,413
	<hr/>	<hr/>
其他應付稅項及費用	393,960	308,621
	<hr/>	<hr/>
	4,215,677	3,706,352
	<hr/>	<hr/>

各報告期末，基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
一個月內	673,504	851,860
一個月後但三個月內	95,405	90,545
三個月後但不超過一年	187,591	127,932
	<u>956,500</u>	<u>1,070,337</u>

12. 報告期後的非調整事項

於2022年7月19日，一名第三方就租賃協議向本集團一家聯營公司及附屬公司分別作為第一及第二被告提出索賠。索賠金額約為人民幣135百萬元。本集團目前正在評估其提出的索賠對本集團的潛在影響。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至2022年6月30日止六個月的業績。

一年好景君須記，正是橙黃橘綠時。今年上半年，疫情仍不間斷在局部區域爆發，我們經歷了上海的66天「全域靜態」、也經歷了蘇杭的「最美逆行」。從全面變為局部，疫情變得更加常態且突兀。天災讓人唏噓，也喚起人們對安穩、美好的渴求，這種渴求最終依託於對家園秩序與安穩的期待，而這種期待的實現，凸顯了物業行業作為疫情防控工作下沉首要主體的勇毅擔當，以及生活供給保障的義不容辭。守衛園區、呵護家園，是物業服務的溢出價值。可以說，我們是怎麼樣的，我們的家園就是怎麼樣的。身後，有數百萬業主的支持，前路，有諸位股東與投資者的期盼，我們抱朴守拙，善作善成，努力守護這片「橙黃橘綠」的美景。

優質服務固品質之根。期內，我們聚焦以四保為基礎的服務提升，穩質提量，得到第三方認可：根據中國指數研究院的滿意度調研，在30個典型城市排名中，我們10城第一，較去年增加5城；同時榮獲易居克爾瑞發佈的2022物業服務力百強企業TOP1。生活向新，服務向善，業主滿意度是我們永恆的追求，同時這種追求激勵與反哺我們的發展。上半年，集團總收入達人民幣6,827.8百萬元，較2021年同期增加22.0%。在管面積349.3百萬平方米，較2021年同期增長28.1%。

品質之根開拓展之枝。在市場競爭日趨激烈的當下，我們集物業、園區、諮詢、營銷、科技服務於一體，以多業務組合的爆發力，提供一體化的綜合運營服務能力，連點成線，潤點構面。期內，共新簽合同688個，完成拓展面積6,680.2萬平方米，實現年度飽和營收人民幣21.6億元，新簽營收同比增長率35.0%，面積同比增長46.7%。商寫服務發展格局升級，簽約中安創谷二期、南昌市民中心、上海崇明養老項目；賽事服務、運動場館進一步深耕，簽約亞運村一號地塊運營項目、富陽銀湖體育中心，亞運馬術館項目、富陽水上運動中心、臨平體育中心；高校、醫院、機場專業賽道突破，簽約浙江海洋大學、浙江理工大學、西安交通大學第二附屬醫院、杭州高鐵西站樞紐、蕭山機場交通中心；全域化、城市服務沉穩向前，簽約杭州五常街道全域化服務、杭州翠苑街道全域化服務、天津團泊湖新城市投資運營項目物業服務。這是在房地產下行之中，我們提前佈局，主動求變的結果，將在商寫領域的隱形頭部地位進一步顯性化。此外，更是與信達地產、西安高新區等重磅央企、國企完成股權合作，橫縱連橫，與優質、穩定資源深度捆綁，為後續本集團繼續高質量發展、行穩致遠，增強了確定性。

拓展之枝綻服務之花。在房地產調控加碼，「房住不炒」的政策形式下，傳統諮詢業務創新求變。大客戶突破轉型向政府、國企類渠道發展，同時在城市服務、未來社區等新業務上加深拓展，形成核心能力的打造，承接並形成了城市更新的天津城投模式、未來社區的翡翠城模式、綜合服務的漢峪金谷模式，均獲取了省級主要領導的點讚式批示。

近期工信部指出，推動中小企業數字化轉型中要發揮大企業引領作用，帶動產業鏈供應鏈，形成上下游中小企業「鍊式」數字化轉型。在此認知之下，我們的科技服務不斷迭代創新，緊抓企業數字化改革紅利，不斷加深全域運營數智化項目的拓展，形成了數智化項目平台模式。此外，科技服務旗下物業釘、SAAS、慧享雲等服務，已為多家百強物業服務企業提供服務支持。科技提效在牆內開花，向外賦能，兩面馨香。

根據調查，社區業主在生活消費中偏重娛樂和教育，社區生活消費將成為繼傳統零售和電商零售之後的第三大消費零售領域，並且呈現出長尾效應。今年上半年，我們的社區零售平台升級為「綠城嚴選」，全平台SKU數超過500，全國門店數逾百家，深耕江浙滬的同時，進軍高校超市領域，輸出服務樣板；於文化教育服務領域，業務經營持續改善，同時我們積極參與國內相關管理標準的制定，與杭州市婦女兒童健康服務中心、杭州市拱墅區婦幼保健計劃生育服務中心共同起草的《嬰幼兒成長驛站管理規範》，已作為杭州市健康促進協會社會團體標準，於2022年5月1日起實施。

未來展望

回首過去半年，行業雖歷盡千帆，而我們卻穩健沉潛，在獨立價值軌道上逐光而行；立足當下，我們胸有成竹，信心百倍，那些因為信任而簽下的服務之約，我們已孵化出更綜合的實力，更系統性、細緻化地踐行；展望未來，行業多元價值點正被聚焦式發現，我們將以昂揚向上之姿，不懈怠、勇前行。

社區(園區)是政府聯繫、服務人民群眾的「最後一公里」，未來社區的實踐將是滿足人民日益增長的美好生活需要的浙江創新。為此，我們將繼續加深該領域的探索，加厚向現代社區鋪展的過渡。拓展提質，我們將繼續堅持城市深耕戰略，提升市場的競爭實力；業務擴容，在新建類未來社區，我們將形成一體化服務，並最終嘗試將浙江模式複製到省外，構建現代社區的樣版。

而基於黨的十九大報告提出打造共建、共治、共享的社會治理格局，我們將繼續加強社區治理體系建設，推動具有綠城特色的「幸福里」服務模式，融合更多業主志願者的力量，共建共享。鏈接多方資源、打造共治品牌、完善科技平台，促進共治模式有效落地，從而實現政府治理和社會調節、居民自治良性互動、美好生活的綠城呈現。

博學審問，慎思明辨，篤行致遠。2022年下半年，我們將繼續秉持「不積小流，無以成江海」的理念，堅守品質初心，注重客戶的長期利益價值打造，同時以建設人民的美好生活為己任，與諸位一起日高日上，拔得更好業績，創造美好未來。

管理層討論與分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商。於中國指數研究院(一家專業獨立第三方中國房地產研究機構)舉辦的「2022年中國物業服務百強企業研究成果發佈會」上，我們繼續蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是業主與社會對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，業績持續穩健增長的堅實基礎。

本集團自2014年開始佈局科技業務，通過科技服務及產品，對內提效、對外輸出，賦能主營業務，並助力本集團實現中國最具價值幸福生活服務商的戰略目標。期內，科技服務產品結構持續優化，業務快速增長。為了讓股東及潛在投資者更加清晰本集團業務分佈情況，經多方審慎研究及董事會慎重討論，本集團決定將主營業務進行重新分類調整：將科技服務從園區服務中拆出，並予以單列顯示。調整完成後，集團主營業務分為：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務；及(iv)科技服務。上述業務分類調整，並未改變本集團主營業務本質，而是為了能更清晰的反映本集團業務分類及增長潛力。

財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣6,827.8百萬元，與2021年同期的人民幣5,595.9百萬元相比，同比增長22.0%。

本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務，及(iv)科技服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣4,360.3百萬元，佔整體收入的63.9%，相較於2021年同期人民幣3,625.6百萬元，同比增長20.3%；(ii)園區服務收入達人民幣1,310.1百萬元，佔整體收入的19.2%，相較於2021年同期人民幣1,104.1百萬元，同比增長18.7%；(iii)諮詢服務收入達人民幣957.4百萬元，佔整體收入的14.0%，相較於2021年同期人民幣815.8百萬元，同比增長17.4%；(iv)科技服務收入達人民幣200.0百萬元，佔整體收入的2.9%，相較於2021年同期人民幣50.4百萬元，同比增長296.8%。

截至6月30日止六個月

	2022年		2021年		同比增加
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業服務					
物業服務	<u>4,360,349</u>	<u>63.9%</u>	<u>3,625,611</u>	<u>64.8%</u>	<u>20.3%</u>
	<u>4,360,349</u>	<u>63.9%</u>	<u>3,625,611</u>	<u>64.8%</u>	<u>20.3%</u>
園區服務					
園區產品和服務	524,071	7.7%	387,832	6.9%	35.1%
居家生活服務	98,876	1.5%	82,458	1.5%	19.9%
園區空間服務	118,932	1.7%	99,889	1.8%	19.1%
物業資產管理服務	314,512	4.6%	301,259	5.4%	4.4%
文化教育服務	253,707	3.7%	232,653	4.1%	9.0%
	<u>1,310,098</u>	<u>19.2%</u>	<u>1,104,091</u>	<u>19.7%</u>	<u>18.7%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	832,736	12.2%	641,702	11.5%	29.8%
管理諮詢服務	124,617	1.8%	174,092	3.1%	-28.4%
	<u>957,353</u>	<u>14.0%</u>	<u>815,794</u>	<u>14.6%</u>	<u>17.4%</u>
科技服務					
科技服務	<u>199,992</u>	<u>2.9%</u>	<u>50,392</u>	<u>0.9%</u>	<u>296.8%</u>
	<u>199,992</u>	<u>2.9%</u>	<u>50,392</u>	<u>0.9%</u>	<u>296.8%</u>
	<u><u>6,827,792</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>5,595,888</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>22.0%</u></u>

銷售成本

期內，銷售成本為人民幣5,515.4百萬元，較2021年同期的人民幣4,473.0百萬元，同比增長23.3%，增速略高於收入的增速。

毛利

毛利達到人民幣1,312.4百萬元，較2021年同期的人民幣1,122.9百萬元同比增長16.9%。毛利率為19.2%，較2021年同期的20.1%相比下降了0.9個百分點。主要是受房地產行業環境及中國部分城市COVID-19疫情反覆影響。

四個業務板塊的毛利率分別為：物業服務13.8%、園區服務23.2%、諮詢服務36.0%及科技服務31.3%。該等毛利率於2021年同期分別為14.4%、25.8%、35.2%和59.7%。

- 物業服務毛利率為13.8%，與2021年同期的14.4%相比有下降；
- 園區服務的毛利率為23.2%，低於2021年同期的25.8%；
- 諮詢服務毛利率為36.0%，比2021年同期的35.2%略有提升；
- 科技服務的毛利率為31.3%，比2021年同期的59.7%，下降28.4個百分點，主要是受全域平台產品及智慧物業(SAAS)產品開發以及期內業務快速擴張影響，隨著業務的持續發展，產品結構優化調整，預期後續會趨於穩定。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支為人民幣119.6百萬元，較2021年同期人民幣84.8百萬元增長41.1%。主要是園區服務分部業務快速拓展帶來的相應的成本增長，包括銷售人員以及場地租金成本的增加。

行政開支

行政開支為人民幣602.4百萬元，較2021年同期人民幣448.5百萬元增長34.3%，高於收入增長率。管理費用率為8.8%，較2021年同期的8.0%上漲0.8個百分點。主要是科技服務快速增長帶來的研發支出增加，同時為滿足集團可持續發展，持續引入優質的管理團隊及提升現有管理人員薪酬帶來的影響。我們預期管理費用率變動會逐漸趨於平緩。

貿易及其他應收款的減值損失

期內，貿易及其他應收款的減值損失為人民幣100.3百萬元，較2021年同期的減值損失人民幣54.2百萬元增加85.1%。主要是受經濟環境影響，我們基於審慎考慮，增加了部分應收賬款及其他應收款的減值準備。

經營利潤

經營利潤為人民幣498.4百萬元，較2021年同期人民幣700.0百萬元下降28.8%。核心經營利潤達人民幣590.3百萬元，2021年同期為人民幣589.6百萬元。核心業務的盈利能力持續保持穩定。

經營利潤率為7.3%，較2021年同期的12.5%下降5.2個百分點。主要是期內特定金融工具公允價值變動收益較同期減少、資產減值損失準備及員工成本增加所致。

融資(成本)／收入淨額

期內，本集團融資成本淨額為人民幣10.7百萬元，較2021年同期的融資收入淨額人民幣6.3百萬元下降269.7%。主要是因為期內銀行存款利息收入減少人民幣18.9百萬元。

	截至6月30日止六個月		同比%
	2022年	2021年	
	人民幣千元	人民幣千元	
上市債務工具利息收入	5,412	1,939	179.1%
銀行存款利息收入	17,683	36,533	-51.6%
銀行貸款利息支出	(7,190)	(3,064)	134.7%
租賃負債財務費用	(30,967)	(36,645)	-15.5%
減：資本化為在建資產的利息支出	4,328	7,564	-42.8%
融資(成本)／收入淨額	<u>(10,734)</u>	<u>6,327</u>	<u>-269.7%</u>

分佔聯營公司利潤減虧損

期內，分佔聯營公司利潤為人民幣10.6百萬元，與2021年同期利潤人民幣8.9百萬元相比，增加人民幣1.7百萬元。

期內，分佔合營公司利潤為人民幣0.8百萬元，與2021年同期虧損人民幣0.6百萬元相比，增加人民幣1.4百萬元。

稅前利潤

期內，稅前利潤達到人民幣499.2百萬元，較2021年同期的人民幣716.1百萬元減少人民幣216.9百萬元，同比下降30.3%。主要是期內特定金融工具公允價值變動收益較同期減少、資產減值損失準備及員工成本增加所致。

所得稅

期內，所得稅為人民幣132.9百萬元，對比2021年同期的人民幣162.6百萬元，同比下降18.3%。有效稅率為26.6%，與2021年同期的22.7%相比上升3.9個百分點。該變動主要是因為期內稅前利潤減少，且去年同期集團持有的特定金融工具公允價值增加，其計入損益的金額所得稅稅率在開曼群島和香港的為零，而期內無此影響。所得稅適用稅率載於本公告第17至第18頁附註6。

期內利潤

期內利潤為人民幣366.3百萬元，較2021年同期的人民幣553.5百萬元下降33.8%。

期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣341.1百萬元，較2021年同期的人民幣546.7百萬元下降37.6%。主要是期內特定金融工具公允價值變動收益較同期減少、資產減值損失準備及員工成本增加所致。

期內淨利率為5.4%，較2021年同期的9.9%，同比下降4.5個百分點。

投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

於2022年6月30日，投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產賬面淨值達人民幣2,051.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣1,890.1百萬元，增加8.5%，主要是由於場地裝修支出及使用權資產增加所致。例如，文化教育服務及物業資產管理服務，在業務拓展過程中的房屋租賃、裝修等。

貿易及其他應收款項

於2022年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣4,881.0百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,118.0百萬元增加56.5%，主要是由於受房地產行業環境影響，與此相關的業務回款速度減緩，以及期內與北京信達悅生活服務有限公司(「信達悅生活」)股權合作所帶來的貿易及其他應收款相應增加。

貿易及其他應付款項

於2022年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣4,215.7百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,706.4百萬元增加13.7%，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的擴大。

租賃負債

於2022年6月30日，一年內應支付的租賃負債人民幣204.0百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債人民幣1,019.4百萬元計入非流動負債。於2022年6月30日，租賃負債總額增加至人民幣1,223.4百萬元，較2021年12月31日的人民幣1,150.3百萬元增加6.4%，主要由於文化教育服務及物業資產管理服務業務，在拓展過程中的租賃物業增加及與信達悦生活股權合作帶來的影響。

融資所得款項及使用計劃

茲提述本公司日期分別為2020年4月24日、2020年5月7日、2020年6月3日及2020年6月10日之公告(「該等公告」)，本公司配售合計421,808,702股新股份(「該等融資」)，扣除融資費用及相關開支後，該等融資募集所得款項淨額約為3,994.6百萬港元(等同人民幣3,647.8百萬元)。

期內，已動用464.1百萬港元，用於投資、營運資金及一般用途。截至2022年6月30日，尚餘募集資金淨額為669.5百萬港元。本集團將按照該等公告披露所述，將募集資金主要用於未來潛在的併購、戰略投資、營運資金及一般用途。根據本集團營運情況及市場情況，該等融資尚餘所得款項預計將於2023年12月31日前全部使用完畢。該等融資剩餘未動用所得款項淨額的預計使用期限是根據本集團對未來市場狀況的最佳估計，其將根據當前和未來市場狀況的發展而變化。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於期內維持優良財務狀況。於2022年6月30日，流動資產為人民幣10,662.1百萬元，較2021年12月31日的人民幣9,278.2百萬元增加14.9%。於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,913.6百萬元，較2021年12月31日的人民幣4,306.6百萬元，同比下降9.1%。

期內，長期借款達人民幣152.3百萬元(相等於約33.0百萬元)，為 Montessori Academy Group Holding Pty Ltd. (「MAG」)，一家本集團非全資附屬公司，因日常營運需要而向銀行的借款。銀行貸款利率為4.70%至6.70%(2021年12月31日：3.47%至5.54%)。該等貸款已續期並將於2024年5月償還。有關貸款須遵守MAG若干財務契約。倘MAG違反契約，則已提取融資將按要求償還。MAG定期監察其對該等契約的遵守情況。於2022年6月30日，並無違反有關提取融資的契約。

本集團之資產負債比率(總債務除以總資產)為52.1%，較2021年同期的48.7%上升3.4個百分點。

物業服務一佔總收入**63.9%**，佔總毛利**45.8%**

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

- 收入達到人民幣4,360.3百萬元，較2021年同期人民幣3,625.6百萬元增長20.3%，主要是在管面積穩定增長帶來的收入增長。
- 毛利達人民幣601.7百萬元，較2021年同期人民幣521.5百萬元增長15.4%。
- 在管面積為349.3百萬平方米，較2021年同期的272.7百萬平方米增長28.1%，或淨增加76.6百萬平方米。基於本集團堅守的內生性增長及品質提升策略，在管面積依然持續、穩健提升。
- 儲備面積作為在管面積的主要來源，於2022年6月30日，達到365.8百萬平方米，較2021年同期的302.3百萬平方米增長21.0%，或淨增加63.5百萬平方米，顯示本集團的項目儲備依然充足，並將繼續為本集團未來增長提供堅實基礎。

- 若撇除期內與信達悅生活股權合作影響，則在管面積較2021年同期增長22.0%，或淨增加60.0百萬平方米，儲備面積較2021年同期增長20.0%，或淨增加60.6百萬平方米。
- 在管項目達到2,443個，覆蓋了全國30個省、直轄市和自治區，以及205個城市。

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	估 物業管理 收入%	估 在管面積 %	估 物業管理 收入%	估 在管面積 %
合約面積				
— 住宅	69.6	78.1	68.2	77.5
— 非住宅	30.4	21.9	31.8	22.5
總計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	估 在管面積 %	估 總收入 %	估 在管面積 %	估 總收入 %
大杭州	17.5%	34.7%	19.2%	33.8%
— 杭州	12.9%	30.3%	14.0%	29.3%
— 餘杭	4.6%	4.4%	5.2%	4.5%
寧波	7.3%	5.3%	6.2%	5.1%
長江三角區	37.2%	28.7%	38.7%	30.4%
環渤海經濟圈地區	15.2%	12.3%	15.6%	12.4%
珠江三角區	7.9%	6.6%	7.5%	6.2%
其他	14.9%	12.4%	12.8%	12.1%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

園區服務一佔總收入19.2%，佔總毛利23.1%

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

- 一 園區服務收入為人民幣1,310.1百萬元，較2021年同期的人民幣1,104.1百萬元增長18.7%。其中：
 - (1) 園區產品和服務的收入達人民幣524.1百萬元(佔園區服務總收入的40.0%)，與2021年同期的人民幣387.8百萬元相比，增長35.1%。
 - (2) 居家生活服務的收入達人民幣98.9百萬元(佔園區服務總收入的7.5%)，與2021年同期的人民幣82.5百萬元相比，增長19.9%。
 - (3) 園區空間服務的收入達人民幣118.9百萬元(佔園區服務總收入的9.1%)，與2021年同期的人民幣99.9百萬元相比，增長19.1%。
 - (4) 物業資產管理服務的收入達人民幣314.5百萬元(佔園區服務總收入的24.0%)，與2021年同期的人民幣301.3百萬元相比，增長4.4%。
 - (5) 文化教育服務的收入達人民幣253.7百萬元(佔園區服務總收入的19.4%)，與2021年同期的人民幣232.7百萬元相比，增長9.0%。

— 毛利達人民幣303.4百萬元，較2021年同期人民幣284.5百萬元提升6.6%。

	截至6月30日止六個月				
	2022年			2021年	
	收入 人民幣千元	佔總額%	同比%	收入 人民幣千元	佔總額%
園區產品和服務	524,071	40.0	35.1	387,832	35.1
居家生活服務	98,876	7.5	19.9	82,458	7.5
園區空間服務	118,932	9.1	19.1	99,889	9.0
物業資產管理服務	314,512	24.0	4.4	301,259	27.3
文化教育服務	253,707	19.4	9.0	232,653	21.1
總計	1,310,098	100	18.7	1,104,091	100

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

— 園區產品和服務：

期內本集團依託於「便利+關係」社區零售體系的支撐，圍繞基礎生活產品需求，通過線下場景+線上運營的方式，有效運用小程序、社區前置倉及社區市集等載體，持續推動社區零售業務的增長。期內，「綠城生鮮」升級成為「綠城嚴選」，同時根據業主需求初步構建全品類產品體系，並依托本集團的產品力、組織力及服務力持續為業主提供產品及服務。本集團旗下新零售集團更是榮獲北京中指信息技術研究院(一家獨立第三方研究機構)頒發的「2022中國物業社區零售運營領先企業」殊榮。

— 居家生活服務：

本集團以「四季生活」到家平台為基礎，加快現有居家生活服務產品的融合，通過自營+商家合作的模式，構建入戶服務體系。於「物業服務+居家養老服務」方面，以翡翠城「椿天里」為代表的6個社區居家養老服務中心順利落地，服務內容包括：日間康養照料、輔具租賃、線上診療、社群活動等。

— 物業資產管理服務：

置換服務及資產管理(如車位業務)依然是該分部收入的主要來源。期內，受房地產行業環境及中國部分城市COVID-19疫情反覆影響，該分部業務收入較2021年同期增長4.4%，但相較於行業整體表現而言依然保持正增長。一方面，我們通過全民經紀人、管道分銷等多模式拓展銷售策略，緩解業務下降帶來的負面影響；另一方面，我們審慎開展重資產車位業務，逐步向輕資產方向轉變，輕重並舉，培育及提升核心服務競爭力，以委託運營、收益分成等方式形成長期穩定收入，持續推動本分部業務結構的優化。

— 文化教育服務：

本集團持續落實托育服務多品牌策略，構建「綠城奇妙園+澳蒙國際園+普惠托育園」三大品牌體系，不斷提高本集團文化教育服務的核心競爭力。在持續強化自營托育園等運營效率的同時，穩步推進與政府相關的輕資產項目合作，新增政府及事業單位合作運營項目9個。同時，依托於醫養育服務平台「奇妙E家」，通過私域社群為園區業主提供幼兒不同成長階段的專業養育與教育服務。期內，隨著境外疫情常態化，MAG位於澳大利亞的業務運營穩健，但考慮到政府政策影響，其後續經營情況仍存在一定的不確定性。

諮詢服務一佔總收入**14.0%**，佔總毛利**26.3%**

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

- 一 收入為人民幣957.4百萬元，較2021年同期的人民幣815.8百萬元增長17.4%。

	截至6月30日止六個月				
	2022年			2021年	
	收入 人民幣千元	佔總額%	同比%	收入 人民幣千元	佔總額%
在建物業服務	832,736	87.0	29.8	641,702	78.7
管理諮詢服務	124,617	13.0	-28.4	174,092	21.3
總計	957,353	100	17.4	815,794	100

- 一 毛利達人民幣344.6百萬元，較2021年同期人民幣286.9百萬元增長20.1%。

	截至6月30日止六個月				
	2022年			2021年	
	項目個數	同比%	平均收入/ 項目 人民幣千元	項目個數	平均收入/ 項目 人民幣千元
在建物業服務	833	-11.4	999.7	940	682.6
管理諮詢服務	358	-31.5	348.1	523	332.9

— 在建物業服務

收入為人民幣832.7百萬元，與2021年同期相比上升29.8%。期內，在建物業服務通過升級全案產品，將四樂生活融合至營銷活動之中等方式，持續提升服務綜合競爭力，擴展服務場景，拓展4S店、會務、展廳等多業態服務，期內收入增勢依然強勁。

— 管理諮詢服務

收入為人民幣124.6百萬元，與2021年同期相比下降28.4%，主要受房地產行業環境及中國部分城市COVID-19疫情反覆影響，客戶需求減少、現場服務滯後，導致總體業績下降。今年下半年，我們將聚焦產品創新，在傳統物業諮詢、房產諮詢的基礎上向「未來社區諮詢服務」等概念延伸，轉向全域發展，提升從諮詢到運營的綜合能力；同時，豐富聯盟產品內核，加強業務全景管控。我們將繼續深耕長三角地區，堅定執行「一城一策」策略，擴大與地方城投等國有企業的多元化合作。

科技服務—佔總收入2.9%，佔總毛利4.8%

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

期內，科技服務產品結構及商業模式逐步成熟，市場體系建設初顯成效，業務快速增長。

— 收入為人民幣200.0百萬元，較2021年同期的50.4百萬元相比，同比增長296.8%。

- 一 毛利為人民幣62.6百萬元，與2021年同期30.1百萬元相比增長108.0%，低於科技服務收入增長率。主要是因為持續的研發投入，開發全域平台產品及智慧物業產品，以及期內業務快速擴張，產品結構不斷調整所致。隨著業務的持續發展，後續預期會趨於穩定。

科技服務主要分為全域平台及智慧物業兩大產品體系。其中，全域平台主要以「平台+管家」模式，推動生活服務數字化應用落地。智慧物業平台，則是從本集團運營多年的智慧系統出發，基於物業服務企業需求，進一步進化打造的系統性解決方案，目前已初步形成「慧享雲」、「物業寶」及「物業釘」三大核心產品，服務客戶包括百強物業服務企業及中小物業服務企業。

業務運營受新冠肺炎疫情影響的風險

鑒於COVID-19疫情依然存在部分城市反覆的情況，結束時間尚存在不確定性，亦會對本集團經營帶來一定的不確定性。我們將密切關注主要業務經營地區有關COVID-19疫情的相關情況，包括地方政策等，以評估其對本集團業務、財務、經營上的影響，並制定相應的應對策略。同時，我們將嚴格按照疫情要求做好防控工作，並持續做好各項經營管理工作，盡最大努力確保本集團持續、穩健運營。

重大訴訟風險

茲提述本公司於2022年7月19日之公告，內容有關出租人（「原告」）簽訂的租賃合同項下的訴訟糾紛（「該法律訴訟」），本集團之附屬公司綠城房地產諮詢集團有限公司被索求對一家本公司聯營公司作為承租人的支付義務承擔連帶責任。

截至本公告之日，該法律訴訟尚在審理階段，本集團已積極抗辯該法律訴訟項下的訴請，並將在必要時採取適當行動，維護股東利益，以儘量減少對本集團的負面影響。本集團將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）於適當時候作進一步公告，以供股東及投資者進一步瞭解該法律訴訟的重大進展。

外匯風險

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

僱員及薪酬政策

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

於2022年6月30日，本集團有41,715名員工，較2021年6月30日增長26.0%，撇除期內與信達悅生活股權合作影響，增長約22.4%，主要是本集團為新項目交付做對應的人員儲備。總員工成本人民幣2,330.5百萬元，較2021年同期的人民幣1,807.5百萬元增長28.9%，高於期內收入的增長，主要是為確保本集團可持續發展，快速推進共同富裕的員工薪酬政策影響。

中期股息

董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息。

或然負債

於2022年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

財政政策

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

本集團資產抵押

於2022年6月30日，MAG因經營需要已向銀行貸款澳元33.0百萬元(等同於約人民幣152.3百萬元)，並以其持有的若干物業、廠房及設備(賬面價值為澳元84.9百萬元，等同於約人民幣391.5百萬元)作抵押。

除上述披露外，期內本集團概無資產抵押。

採納新章程細則

本公司已修訂於2016年6月13日採納並於2016年7月12日生效的本公司之組織章程細則(經不時修訂)(「章程細則」)，透過採納本公司之第二次經修訂及重列的章程細則(「新章程細則」)，以(其中包括)讓本公司能夠以電子形式舉行股東大會、反映開曼群島適用法例及上市規則的若干修訂，以及作出其他若干內務管理修訂。新章程細則於2022年6月17日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東以特別決議案批准，有關採納於大會結束後即時生效，以取代及摒除章程細則。有關新章程細則之進一步詳情於本公司日期為2022年4月26日之通函中披露。

有關董事及高級管理層的資料變動

茲提述本公司日期為2022年1月31日的公告，基於更好的公司管治之考慮(包括董事會成員的多元化)，高級管理層內部職責分工進行調整(i)金科麗女士(「金女士」)獲委任為執行董事，辭任本公司首席財務官及首席運營官之職，緊隨聘任和辭任後，她將擔任執行董事並繼續擔任本公司首席執行官；(ii)夏雲先生獲委任為首席財務官，及(iii)李峰先生獲委任為首席運營官，以上變動自2022年2月1日起生效。

金女士已於本公司於2022年6月17日舉行的股東週年大會上符合資格，並膺選連任為執行董事。本公司已與金女士簽訂了一份有關任命執行董事的服務合同，自2022年2月1日起生效，為期三年。

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

企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其自身之企業管治守則。

於截至2022年6月30日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文，並採納了大部分其中所載的建議最佳常規。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2022年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載之準則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2022年6月30日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

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

審核委員會已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月未經審核的中期財務報表及中期業績。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告將適時寄發予本公司股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
楊掌法

中國，杭州
2022年8月26日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)、金科麗女士、吳志華先生及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士、李海榮女士及曾益明先生；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、黃嘉宜先生、李風先生及吳愛萍女士。