



合景悠活  
K W G L I V I N G

於開曼群島註冊成立的有限公司  
股份代號：3913

2022  
中期報告

合景悠活  
集團  
控股  
有限公司

無處  
不悠活

本產品採用的材料來自良好管理的FSC™認證森林和其他受控來源。



# 目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告	4
管理層討論與分析	9
其他資料	20
<b>簡明合併中期財務資料</b>	
簡明合併損益表	27
簡明合併全面收益表	28
簡明合併財務狀況表	29
簡明合併權益變動表	31
簡明合併現金流量表	32
簡明合併中期財務資料附註	34

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

孔健楠(行政總裁)  
楊靜波  
王躍(於2022年5月31日辭任)

#### 非執行董事

孔健岷(主席)

#### 獨立非執行董事

劉曉蘭  
馮志偉  
伍綺琴

#### 審核委員會

劉曉蘭  
馮志偉  
伍綺琴(主席)

#### 薪酬委員會

孔健楠  
馮志偉  
伍綺琴(主席)

#### 提名委員會

孔健岷(主席)  
馮志偉  
伍綺琴

#### 公司秘書

陳靜雅

#### 法定代表

孔健楠  
陳靜雅

#### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 法律顧問

香港法律：盛德律師事務所  
開曼群島法律：康德明律師事務所

### 註冊辦事處

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

### 香港主要營業地點

香港九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場85樓8503-05A室

### 股份過戶登記總處

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

### 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716舖

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

### 網站

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

### 股份代號

3913

## 公司簡介

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

本集團為中國領先的全業態智慧服務運營商。經過20多年的經營發展，本集團形成以大灣區、長三角、中西部為核心的區域佈局，服務於住宅、購物中心、寫字樓、醫院、學校、機關、城市服務等多元業態。同時，本集團憑藉快速增長的運營規模，巨大的成長潛力及優異的市場表現，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。

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

## 主席報告

### 尊敬的各位股東

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2022年6月30日止六個月的中期報告。

2022年上半年全球疫情持續反覆，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覆，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、疫情持續反覆的不利形勢下，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，積極協助客戶和當地政府復工復產；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。於截至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。

## 主席報告

## 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。於截至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(「申勤物業」)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。於截至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。

於截至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。



## 主席報告

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。於截至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。於截至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，促消費效應顯現，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。

於截至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匯聚高端產業與人才，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。

## 管理層討論與分析

### 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，着力打造城市名片，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

## 管理層討論與分析

- 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報告截至2022年6月30日止六個月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%
<b>住宅物業管理服務</b>				
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	1,033,662	50.1	844,662	68.8
<b>非住宅物業管理及商業運營服務</b>				
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
商業營運服務	61,186	3.0	55,181	4.5
其他增值服務	44,718	2.1	29,511	2.4
小計	1,030,669	49.9	383,892	31.2
總計	2,064,331	100.0	1,228,554	100.0

## 管理層討論與分析

### 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。於截至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

於截至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

於截至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：

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

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省、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。

## 管理層討論與分析

### 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。於截至2022年6月30日止六個月，本集團的社區增值業務的收入達到約人民幣191.6百萬元，於截至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。

以下為增值業務相關服務圖片



### 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，並為商業物業(包括寫字樓及購物商場等)提供商業營運服務。於截至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%。

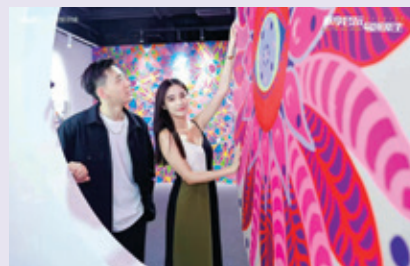
截至2022年6月30日，本集團非住宅物業的累計在管建築面積約為112.7百萬平方米。

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。



## 管理層討論與分析

於截至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。於截至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。

拓展標桿項目如下：

### 城市服務



2022年大良重點區域環保降塵



臨桂區環衛服務市場化採購項目標段II

### 公建



上海市少兒圖書館



普洱站、寧洱站站前廣場前期物業服務

## 管理層討論與分析

## 醫院



于都縣人民醫院

## 學校



廣州市公用事業技師學院



廣州中醫院大學第一附屬醫院白雲醫院



上海工商信息學校

於截至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。於截至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，獲得了禹山大道辦公樓、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

於截至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。



## 管理層討論與分析

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

	截至6月30日止六個月					
	2022年			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 <sup>(1)</sup>	298,918	29.0	27,112	65,948	17.2	25,248
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	113,083	11.0	13,378	102,282	26.6	10,102
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	78,242	7.6	18,553	17,196	4.5	16,863
總計	1,030,669	100.0	112,731	383,892	100.0	67,687

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。

### 非住宅增值業務

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。於報告截至2022年6月30日止六個月，本集團的非住宅增值業務的收入同比增長51.5%，顯示了良好的增長性。

## 管理層討論與分析

## 財務回顧

## 收入

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

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	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	2,064,331	100.0	1,228,554	100.0

## 住宅物業管理服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	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	1,033,662	100.0	844,662	100.0

## 預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下預售管理服務，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。

## 管理層討論與分析

### 社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部項下社區增值服務，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	1,030,669	100.0	383,892	100.0

### 預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下預售管理服務收入由截至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。

## 管理層討論與分析

### 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接產生的成本及開支，包括(i)勞工成本；(ii)分包成本；(iii)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65.9百萬元之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641.8百萬元之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。

## 管理層討論與分析

### 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。

## 其他資料

## 董事及最高行政人員的權益

於2022年6月30日，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所如下：

## 股份及相關股份好倉

董事姓名	持有股份數目				總數	佔已發行的 有投票權股份 百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的權益)	其他權益			
孔健岷	2,300,000	849,718,661 <sup>(2)</sup>	219,635,885 <sup>(4)</sup>	1,071,654,546	53.13	
孔健楠	—	81,827,772 <sup>(3)</sup>	988,977,774 <sup>(4)</sup>	1,070,805,546	53.09	
楊靜波	29,500 <sup>(5)</sup>	—	100,500 <sup>(6)</sup>	130,000	0.01	

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2022年6月30日已發行的股份總數（即2,017,110,233股）而計算。
- (2) 晉得顧問有限公司（「晉得」）及英明集團有限公司（「英明」）乃由孔健岷先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由晉得及英明所擁有的股份的權益。
- (3) 和康投資有限公司（「和康」）及通景國際有限公司（「通景」）乃由孔健楠先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健楠先生被視為擁有由和康及通景所擁有的股份的權益。
- (4) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司（「正富」）、卓濤投資有限公司（「卓濤」）、富迅投資有限公司（「富迅」）及和康訂立股東協議（「股東協議」），據此，訂約各方須（其中包括）按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會中投票。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (5) 此等股份乃根據股份獎勵計劃（定義見下文）授予該董事的第一批33,500股股份（於2022年4月19日歸屬），其中4,000股已於同一天以平均價3.24港元賣出以繳納中國預扣稅。
- (6) 此等股份乃本公司依據股份獎勵計劃（定義見下文）授予該等董事的股份權益，該等股份尚未歸屬。

## 其他資料

## 本公司相聯法團的股份好倉

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

除上文所披露者外，於2022年6月30日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

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

於截至2022年6月30日止六個月，本公司並無根據購股權計劃授出購股權（「購股權」）。於期內已授出予若干合資格參與者（「購股權承授人」）而尚未行使的購股權及其變動的詳情如下：

購股權承授人	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期限 <sup>(1)</sup>	購股權數目					每股 收市價 <sup>(2)</sup> (港元)
				於2022年 1月1日之 結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/失效	於2022年 6月30日 結餘	
				僱員	2021年 7月23日	8.964	2022年4月15日至 2026年4月14日	594,000	
總額				594,000	—	—	(121,500)	472,500	

附註：

- 購股權於2022年4月15日起可行使不多於25%的已授出購股權，於2023年4月15日起可行使不多於50%的已授出購股權，及於2024年4月15日起可行使全部已授出購股權。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- 此乃股份於緊接授出購股權日前的收市價。

其他資料

## 股份獎勵計劃

本公司已於2021年7月23日（「股份獎勵採納日」）舉行的董事會會議上獲董事會通過批准採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。該股份獎勵計劃並不構成上市規則第17章所界定之購股權計劃，且計劃屬本公司的酌情計劃。採納或實行計劃毋須經股東批准。股份獎勵計劃的概要載於本公司日期為2021年7月23日的「採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份」公告內。

於截至2022年6月30日止六個月，本公司並無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份（「獎勵股份」）。於期內已授予若干入選參與者（「股份獎勵承授人」）的獎勵股份及其變動的詳情如下：

股份獎勵承授人	授出日期	歸屬期限 <sup>(1)</sup>	獎勵股份數目				於2022年 6月30日 結餘
			於2022年 1月1日 結餘	於期內 授出	於期內 歸屬	於期內 失效	
楊靜波	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	134,000	—	(33,500) <sup>(2)</sup>	—	100,500
王躍 (於2022年5月31日 辭任為執行董事)	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	134,000	—	(33,500) <sup>(3)</sup>	(100,500) <sup>(4)</sup>	不適用
本公司若干附屬公司的董事	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	332,000	—	(83,000)	—	249,000
普通僱員	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	844,000	—	(145,500)	(310,000) <sup>(4)</sup>	388,500
總額			1,444,000	—	(295,500)	(410,500)	738,000

附註：

- 獎勵股份應按以下日期歸屬：(i)於2022年4月15日可歸屬不多於25%的已授出獎勵股份；(ii)於2023年4月15日可歸屬另外25%已授出獎勵股份；及(iii)於2024年4月15日可歸屬餘下50%已授出獎勵股份。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- 於期內歸屬的此等33,500股獎勵股份當中，4,000股獎勵股份已根據股份獎勵計劃條文以平均價3.24港元賣出以繳納中國預扣稅。
- 於期內歸屬的此等33,500股獎勵股份當中，4,000股獎勵股份已根據股份獎勵計劃條文以平均價3.23港元賣出以繳納中國預扣稅。
- 此等尚未歸屬獎勵股份已於該等董事及普通僱員辭任時失效。



## 其他資料

## 主要股東及其他人士權益

於2022年6月30日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊的權益或淡倉：

## 股份好倉

主要股東名稱／姓名	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權股份 百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的權益)	其他權益		
晉得	678,390,949	-	390,963,597 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	53.01
英明	171,327,712	-	898,026,834 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	53.01
和康	80,376,772	-	988,977,774 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	53.01
孔健濤	-	139,259,113 <sup>(2)</sup>	930,095,433 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	53.01
正富	136,667,833	-	932,686,713 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	53.01
卓濤	2,079,450	-	1,067,275,096 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	53.01
富迅	511,830	-	1,068,842,716 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	53.01

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2022年6月30日已發行的股份總數（即2,017,110,233股）而計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅乃由孔健濤先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健濤先生被視為擁有由正富、卓濤及富迅所擁有的股份的權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方須（其中包括）按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會中投票。故按證券及期貨條例而言，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (4) 孔健岷先生（非執行董事）為晉得及英明的唯一董事以及孔健楠先生（執行董事）為和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，董事並不知悉任何人士（除本公司董事或主要行政人員外）於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉。

## 中期股息

董事會議決不宣派截至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上市規則附錄十四第二部所載的《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。

## 董事資料變更

除下文所載的董事資料變更外，概無其他自本公司2021年年度報告日期後及直至本中期報告日期須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的董事資料變更：

- 王躍先生自2022年5月31日起辭任為執行董事。
- 伍綺琴女士自2022年6月30日起退任為中天順聯(國際)控股有限公司獨立非執行董事。
- 楊靜波女士自2022年7月29日起獲聘為廣東省房地產行業協會第二屆金融與財稅專業委員會常務副主任委員。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身關於董事進行證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2022年6月30日止六個月已遵守標準守則。

## 購買、銷售或贖回上市證券

於截至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、銷售或贖回任何本公司上市證券。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱中期報告。

## 其他資料

### 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，包括績效獎金付款、購股權、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

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

#### 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。於本中期報告日期，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

股份於2020年10月30日以全球發售（定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程（「招股章程」））方式於聯交所主板上市，籌集所得款項淨額（經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後）合共約2,913.1百萬港元（「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日的公告。

## 其他資料

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，所得款項淨額使用情況分析如下：

於該公告所載的 所得款項淨額用途	該公告所述 經修訂分配 百萬港元	於2022年	於2022年	悉數動用預期時間表
		6月30日 已動用或已預留 所得款項淨額 百萬港元	6月30日 未動用或未計劃 所得款項淨額 百萬港元	
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	2,453.4	250.0	於2023年12月31日前
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能 終端設備及物聯網平台	84.2	—	84.2	於2023年12月31日前
— 開發及升級智能服務系統	36.4	—	36.4	於2023年12月31日前
多元化豐富增值服務：				
— 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日前
一般企業用途及營運資金	52.7	—	52.7	不適用
<b>總計</b>	<b>2,913.1</b>	<b>2,453.4</b>	<b>459.7</b>	

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。

## 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)
<b>收入</b>	4	2,064,331	1,228,554
銷售成本		(1,442,265)	(685,111)
<b>毛利</b>		622,066	543,443
其他收入及收益	4	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	6	(1,443)	(105)
應佔利潤：			
一間合營企業		392	—
一間聯營公司		1,345	1,349
<b>稅前利潤</b>	5	415,656	406,624
所得稅開支	7	(86,024)	(87,741)
<b>期內利潤</b>		329,632	318,883
以下各方應佔：			
母公司擁有人		313,873	315,198
非控股權益		15,759	3,685
		329,632	318,883
<b>母公司普通股擁有人應佔每股盈利：</b>			
基本(以每股人民幣分列示)	9	16	16
攤薄(以每股人民幣分列示)	9	16	16

## 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)
<b>期內利潤</b>	<b>329,632</b>	<b>318,883</b>
<b>其他全面收入／(虧損)</b>		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面(虧損)／收入：		
換算海外業務的匯兌差額	(95,132)	1,899
於後續期間可重新分類至損益的其他全面(虧損)／收入淨額	(95,132)	1,899
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	103,496	(27,850)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	103,496	(27,850)
<b>期內其他全面收入／(虧損)</b>	<b>8,364</b>	<b>(25,951)</b>
<b>期內全面收入總額</b>	<b>337,996</b>	<b>292,932</b>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	322,237	289,247
非控股權益	15,759	3,685
	<b>337,996</b>	<b>292,932</b>

## 簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
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	10	1,877,214	699,775
其他無形資產	11	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
<b>非流動資產總額</b>		<b>2,681,608</b>	<b>2,302,143</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	12	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
<b>流動資產總額</b>		<b>4,843,073</b>	<b>2,699,928</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	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	8	247,613	5,560
附息銀行及其他借貸	14	156,723	—
應納稅款		313,223	213,466
<b>流動負債總額</b>		<b>3,072,757</b>	<b>1,430,543</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,770,316</b>	<b>1,269,385</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,451,924</b>	<b>3,571,528</b>

## 簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	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)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		5,269	1,393
附息銀行及其他借貸	14	506,992	—
遞延稅項負債		161,910	54,249
非流動負債總額		674,171	55,642
資產淨額		3,777,753	3,515,886
<b>權益</b>			
股本	16	17,493	17,493
儲備		3,531,267	3,449,015
歸屬於母公司擁有人的權益		3,548,760	3,466,508
非控股權益		228,993	49,378
<b>權益總額</b>		<b>3,777,753</b>	<b>3,515,886</b>

孔健楠  
董事

楊靜波  
董事



## 簡明合併權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	僱員以股份 為基準的 補償儲備	法定盈餘 公積金	匯兌儲備	留存利潤	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於2022年1月1日	17,493	2,415,003	(25,419)	3,414	64,147	(119,615)	1,111,485	3,466,508	49,378	3,515,886
期內利潤	—	—	—	—	—	—	313,873	313,873	15,759	329,632
期內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	8,364	—	8,364	—	8,364
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	8,364	313,873	322,237	15,759	337,996
來自一名股東出資	—	—	594	—	—	—	—	594	—	594
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	—	9,373	—	(9,373)	—	—	—
已宣派2021年末期股息	—	(242,053)	—	—	—	—	—	(242,053)	—	(242,053)
來自一名非控股股東資本注資所得款項	—	—	—	—	—	—	—	—	150	150
收購附屬公司(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	—	168,438	168,438
向一間附屬公司非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,732)	(4,732)
以股份為基準的補償開支	—	—	—	1,474	—	—	—	1,474	—	1,474
於2022年6月30日	17,493	2,172,950	(24,825)	4,888	73,520	(111,251)	1,415,985	3,548,760	228,993	3,777,753
於2021年1月1日	17,499	2,539,041	(26,608)	—	48,442	(73,766)	452,347	2,956,955	36,520	2,993,475
期內利潤	—	—	—	—	—	—	315,198	315,198	3,685	318,883
期內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	(25,951)	—	(25,951)	—	(25,951)
期內全面收入／(虧損)總額	—	—	—	—	—	(25,951)	315,198	289,247	3,685	292,932
來自一名股東出資	—	—	593	—	—	—	—	593	—	593
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	—	28,935	—	(28,935)	—	—	—
已宣派2020年末期股息	—	(121,069)	—	—	—	—	—	(121,069)	—	(121,069)
來自非控股股東資本注資所得款項	—	—	—	—	—	—	—	—	1,870	1,870
於2021年6月30日	17,499	2,417,972	(26,015)	—	77,377	(99,717)	738,610	3,125,726	42,075	3,167,801

## 簡明合併現金流量表

	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)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
稅前利潤		415,656	406,624
調整：			
融資成本	6	1,443	105
應佔利潤：			
一間合營企業		(392)	—
一間聯營公司		(1,345)	(1,349)
銀行利息收入	4	(4,338)	(4,264)
理財金融產品收入		(521)	—
出售物業、廠房及設備收益淨額	5	(94)	(25)
物業、廠房及設備折舊	5	9,895	2,100
使用權資產折舊	5	4,266	2,103
其他無形資產攤銷	5	40,718	13,402
金融資產減值虧損淨額		6,755	1,907
以股份為基準的補償開支		2,068	593
營運資金變動前經營所得現金流量		474,111	421,196
營運資金變動		(208,824)	(37,765)
經營所得現金		265,287	383,431
已收利息		4,338	4,264
已付利息		(1,443)	(105)
已付所得稅		(109,181)	(106,627)
經營活動所得現金流量淨額		159,001	280,963

## 簡明合併現金流量表

	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)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司	15	190,082	(135,400)
購買物業、廠房及設備		(12,309)	(2,046)
購買其他無形資產		(1,673)	(690)
購買理財金融產品		(75,000)	—
出售理財金融產品		75,000	—
自理財金融產品收取之收入		521	—
向關聯方作出現金墊款		(526,754)	—
關聯方還款		1,820	—
出售物業、廠房及設備所得款項		1,062	27
投資活動所用現金流量淨額		(347,251)	(138,109)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
新增銀行貸款		6,000	—
償還銀行及其他借貸		(12,205)	—
租賃付款的本金部分		(4,582)	(1,968)
來自關聯方現金墊款		490,144	—
償還現金墊款予關聯方		(396)	—
向一間附屬公司非控股股東支付股息		(4,732)	—
來自一名非控股股東資本注資所得款項		150	1,870
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		474,379	(98)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
期初現金及現金等價物		1,233,598	2,959,619
匯率變動影響淨額		406	(25,951)
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>1,520,133</b>	<b>3,076,424</b>
<b>現金及現金等價物分析</b>			
現金及銀行結餘		1,520,133	3,076,424
現金及現金等價物載列於財務狀況表及現金流量表		1,520,133	3,076,424

## 簡明合併中期財務資料附註

### 1. 公司及集團資料

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」)為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, 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，本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

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

### 2.1 呈列基準

截至2022年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「**中期財務資料**」)已根據香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號**中期財務報告**編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露，並應與本集團截至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

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂本以2018年6月所頒佈**財務報告的概念框架**的提述取代對先前的**編製及呈列財務報表的框架**的提述，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂本亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就於2022年1月1日或之後發生的業務合併提前應用該等修訂本。由於期內業務合併並未產生該等修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，故該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。

## 簡明合併中期財務資料附註

**2.2 會計政策變動及披露(續)**

- (b) 香港會計準則第16號之修訂本禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。實體必須將該等資產的出售所得款項及其成本計入當期損益。本集團就於2022年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於概無就於2022年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備出售所生產的項目，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號之修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合同是否構成虧損合同時，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行該合同所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合同管理及監管成本)。一般及行政成本與合同並無直接關連，除非根據合同明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已就其於2022年1月1日尚未履行其所有責任的合同提前應用該等修訂本，且並無發現任何虧損合同。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。
- (d) 香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進載有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號之修訂本。適用於本集團的修訂本詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體於評估新金融負債或經修訂金融負債的條款是否與原金融負債的條款存在實質性差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已就於2022年1月1日或之後修訂或交換的金融負債提前應用修訂本。由於本集團的金融負債於期內並未發生變化，故該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。
  - 香港財務報告準則第16號租賃：刪除與香港財務報告準則第16號相應闡釋範例13中出租人與租賃樓宇裝修有關的付款說明。此舉消除了於採用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠的潛在混淆。

**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。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 3. 經營分部資料(續)

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

## 截至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			329,632

## 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			(105)
稅前利潤			406,624
所得稅開支			(87,741)
期內利潤			318,883

## 簡明合併中期財務資料附註

**3. 經營分部資料(續)****地理資料**

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

**有關主要客戶的資料**

截至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(「合景泰富」)及其附屬公司及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別約人民幣469,417,000元及人民幣620,753,000元。

**4. 收入、其他收入及收益及合約負債**

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 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>按分部劃分的服務類別</b>		
<i>住宅物業管理服務</i>		
預售管理服務	134,361	177,841
物業管理服務	707,705	344,508
社區增值服務	191,596	322,313
	<b>1,033,662</b>	<b>844,662</b>
<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
	<b>1,030,669</b>	<b>383,892</b>
客戶合約收入總額	<b>2,064,331</b>	<b>1,228,554</b>

簡明合併中期財務資料附註

## 4. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(a) 分拆收入資料(續)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>確認收入的時間</b>		
客戶合約收入隨時間確認	1,828,017	876,730
客戶合約收入於某個時間點確認	236,314	351,824
	<b>2,064,331</b>	<b>1,228,554</b>

## 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(附註18)	2,614	1,792
	<b>251,608</b>	<b>101,967</b>

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。



## 簡明合併中期財務資料附註

## 4. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

## 客戶合約收入(續)

## (b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

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

## 其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	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
	<b>37,258</b>	<b>8,782</b>

\* 此等激勵概無未實現的條件或或然事項。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 5. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	截至6月30日止六個月	
	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
	822,001	439,439
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)	—

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

## 6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	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)
銀行及其他借貸利息	996	—
租賃負債利息	447	105
	1,443	105

## 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，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團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，因其截至2022年6月30日止六個月內並無於香港產生任何應課稅利潤。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 7. 所得稅(續)

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日止六個月內的應課稅利潤之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日止六個月內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)
	86,024	87,741

## 8. 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)。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2022年6月30日止六個月每股基本及攤薄盈利金額乃根據截至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。

## 10. 商譽

	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)
	於期／年初：	
成本及賬面淨值	699,775	260,208
收購附屬公司(附註15)	1,177,439	439,567
於期／年末之成本及賬面值	1,877,214	699,775

截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團管理層釐定並無商譽減值撥備需要確認。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 11. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元 (未經審核)	客戶關係 人民幣千元 (未經審核)	軟件 人民幣千元 (未經審核)	競業禁止協議 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>2022年6月30日</b>					
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷	34,416	166,795	6,355	15,787	223,353
添置	—	—	1,673	—	1,673
收購附屬公司(附註15)	82,414	380,820	3,100	3,688	470,022
出售	—	—	(206)	—	(206)
期內計提攤銷	(15,175)	(21,228)	(741)	(3,574)	(40,718)
於2022年6月30日	101,655	526,387	10,181	15,901	654,124
於2022年6月30日					
成本	156,201	577,253	15,565	22,056	771,075
累計攤銷	(54,546)	(50,866)	(5,384)	(6,155)	(116,951)
賬面淨值	101,655	526,387	10,181	15,901	654,124
	物業管理合約 人民幣千元 (經審核)	客戶關係 人民幣千元 (經審核)	軟件 人民幣千元 (經審核)	競業禁止協議 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
<b>2021年12月31日</b>					
於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷	27,569	116,040	6,723	7,524	157,856
添置	—	—	982	—	982
收購附屬公司(附註15)	19,522	66,518	—	10,844	96,884
年內計提攤銷	(12,675)	(15,763)	(1,350)	(2,581)	(32,369)
於2021年12月31日	34,416	166,795	6,355	15,787	223,353
於2021年12月31日					
成本	73,787	196,433	10,998	18,368	299,586
累計攤銷	(39,371)	(29,638)	(4,643)	(2,581)	(76,233)
賬面淨值	34,416	166,795	6,355	15,787	223,353

## 簡明合併中期財務資料附註

## 12. 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(附註18)	816,600	540,336
第三方	681,225	539,156
	1,497,825	1,079,492
減：貿易應收款項減值撥備	(30,200)	(17,460)
	1,467,625	1,062,032

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於	
	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	5,159	1,088
	1,467,625	1,062,032

## 簡明合併中期財務資料附註

## 13. 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(附註18)	8,600	9,689
第三方	407,398	236,141
	<b>415,998</b>	<b>245,830</b>

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 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	3,767	2,954
	<b>415,998</b>	<b>245,830</b>

## 14. 附息銀行及其他借貸

	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)
<b>流動</b>		
銀行及其他貸款 — 有抵押	20,233	—
長期銀行及其他貸款之流動部分 — 有抵押	136,490	—
	<b>156,723</b>	<b>—</b>
<b>非流動</b>		
銀行及其他貸款 — 有抵押	506,992	—
	<b>506,992</b>	<b>—</b>
	<b>663,715</b>	<b>—</b>

本集團的若干貸款乃以本集團於2022年6月30日賬面總值約人民幣65,896,000元的貿易應收款項及物業、廠房及設備作抵押(2021年12月31日:無)。

於2022年6月30日,本集團一間附屬公司的股權已質押予一間銀行,以取得授予本集團的貸款(2021年12月31日:無)。

於2022年6月30日,銀行及其他貸款以人民幣計值,並按現行市場利率計息,年利率介乎4.15%至11.56%(2021年12月31日:無)。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 15. 業務合併

## 收購悠活智聯

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

悠活智聯於完成日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	完成時已確認的 公允價值 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	9,750
投資物業	6,300
使用權資產	7,353
其他無形資產	381,797
遞延稅項資產	11,300
預付款項及其他應收款項	2,046,586
現金及銀行結餘	202,288
貿易應付款項	(388,270)
其他應付款項及應計項目	(966,629)
合約負債	(130,974)
附息銀行貸款	(623,100)
租賃負債	(7,026)
應納稅款	(102,306)
遞延稅項負債	(95,695)
可辨認淨資產公允價值總額*	351,374
非控股權益	(106,732)
	244,642
收購時的商譽*	1,071,358
	1,316,000
於截至2021年止年度以現金支付	1,316,000
總代價	1,316,000

\* 收購時的所收購可辨認淨資產及相關商譽公允價值為暫估，最終版本待獨立專業合資格估值師的估值結果確定。

## 簡明合併中期財務資料附註

**15. 業務合併(續)****收購悠活智聯(續)**

於收購日期，其他應收款項的公允價值約人民幣1,962,817,000元。其他應收款項的總合約金額約人民幣1,962,817,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將業務經營的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關完成收購悠活智聯的現金流量分析如下：

	<b>截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)</b>
現金及銀行結餘	202,288
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	202,288

自收購以來，悠活智聯為本集團截至2022年6月30日止六個月的收入及綜合利潤分別貢獻約人民幣292,392,000元及約人民幣35,390,000元。

倘合併於期初進行，則本集團於期內的收入及利潤將分別為約人民幣2,105,048,000元及約人民幣327,835,000元。



## 簡明合併中期財務資料附註

## 15. 業務合併(續)

## 收購特麗潔

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

特麗潔於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	70,479
其他無形資產	88,225
預付款項及其他應收款項	178,817
受限制現金	792
現金及銀行結餘	31,664
貿易應付款項	(16,961)
其他應付款項及應計項目	(130,147)
合約負債	(5,301)
附息銀行及其他貸款	(46,820)
應納稅款	(11,567)
遞延稅項負債	(22,056)
可辨認淨資產公允價值總額*	137,125
非控股權益	(61,706)
	75,419
收購時的商譽*	106,081
	181,500
於截至2021年止年度以現金支付	16,500
於期內以現金支付	43,870
計入其他應付款項及應計項目的未付金額	121,130
總代價	181,500

\* 收購時的所收購可辨認淨資產及相關商譽公允價值為暫估，最終版本待獨立專業合資格估值師的估值結果確定。

於收購日期，其他應收款項的公允價值約人民幣176,642,000元。其他應收款項的總合約金額約人民幣176,642,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將業務營運的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。已確認的商譽就所得稅而言預期不可扣稅。

簡明合併中期財務資料附註

## 15. 業務合併(續)

### 收購特麗潔(續)

有關收購特麗潔的現金流量分析如下：

	截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
現金及銀行結餘 已付現金代價	31,664 (43,870)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(12,206)

自收購以來，特麗潔為本集團截至2022年6月30日止六個月的收入及綜合利潤分別貢獻約人民幣154,010,000元及約人民幣18,387,000元。

倘合併於期初進行，則本集團於期內收入及利潤將分別為約人民幣2,082,506,000元及約人民幣330,960,000元。

## 16. 股本

	於 2022年6月30日		於 2021年12月31日	
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)
法定： 每股面值0.01港元之普通股	10,000,000,000	100,000	10,000,000,000	100,000

	於 2022年6月30日			於 2021年12月31日		
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	等值 人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)	等值 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足： 每股面值0.01港元之普通股	2,017,110,233	20,171	17,493	2,017,110,233	20,171	17,493

本公司股本變動概要如下：

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

## 簡明合併中期財務資料附註

## 16. 股本(續)

	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2021年1月1日	2,017,810,233	17,499
於2021年6月30日	2,017,810,233	17,499

## 17. 承擔

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔及並無尚未開始之租賃合約。

## 18. 關聯方交易

## (a) 與關聯方的交易

	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)
住宅物業管理服務收入：		
合景泰富*的附屬公司、合營企業及聯營公司	314,037	484,214
非住宅物業管理及商業營運服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	153,614	135,570
其他關聯方**	1,766	969
	155,380	136,539
租金成本及開支：		
合景泰富的附屬公司	4,570	5,540
資訊科技開支：		
合景泰富	1,000	1,000

\* 合景泰富由晉得最終控制。

\*\* 其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

簡明合併中期財務資料附註

## 18. 關聯方交易(續)

## (b) 關聯方未償還結餘

	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)
<b>應收關聯方款項</b>		
貿易應收款項		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	816,600	540,336
預付款項及其他應收款項		
合景泰富的合營企業及聯營公司	15,647	778
<b>應付關聯方款項</b>		
貿易應付款項		
合景泰富的合營企業及聯營公司	8,600	9,689
其他應付款項		
合景泰富的合營企業及聯營公司	13,367	4,155
租賃負債		
合景泰富的附屬公司	2,613	4,290
合約負債		
合景泰富的合營企業	2,614	1,792

## (c) 本集團主要管理人員的薪酬

	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)
薪金、津貼及實物福利	4,371	4,081
以股份為基準的補償開支	1,219	—
退休金計劃供款	105	89
	5,695	4,170

## 簡明合併中期財務資料附註

## 19. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融負債：				
附息銀行及其他借貸	663,715	—	652,041	—

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

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

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於2022年6月30日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至2022年及2021年6月30日止六個月，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

## 簡明合併中期財務資料附註

## 19. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

披露公允值的負債：

於2022年6月30日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
付息銀行及其他借貸	—	652,041	—	652,041

於2021年12月31日

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

## 20. 批准中期財務資料

董事會於2022年8月23日批准及授權刊發中期財務資料。