

NEW HOPE
新 希 望 服 务 SERVICE

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3658

2022

中 期 報 告

**NEWHOPE
SERVICE**



目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論與分析	7
企業管治及其他資料	23
審閱報告	27
綜合損益及其他全面收入表	28
綜合財務狀況表	30
綜合權益變動表	32
簡明綜合現金流量表	34
未經審核中期財務報告附註	35



董事會

執行董事

武敏女士
陳靜女士

非執行董事

張明貴先生(主席)
姜孟軍先生
董李先生
黃坤女士

獨立非執行董事

曹麒麟先生
李正國先生
殷立基先生(於2022年2月16日辭世)
江智武先生(於2022年2月16日獲委任)

審核委員會

江智武先生(主席)
姜孟軍先生
李正國先生

薪酬委員會

曹麒麟先生(主席)
黃坤女士
李正國先生

提名委員會

張明貴先生(主席)
李正國先生
曹麒麟先生

聯席公司秘書

趙曉星女士
劉國賢先生

香港法律顧問

盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
39樓

授權代表

陳靜女士
劉國賢先生

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港證券登記處

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

公司資料

合規顧問

東方融資(香港)有限公司
香港
中環
皇后大道中100號
28樓至29樓

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

主要往來銀行

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

註冊辦事處

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

中國主要營業地點及總部

中國
四川省成都市
錦江區
金石路366號
新希望中鼎國際
2號樓16層

股份代號

3658

公司網站

newhopeservice.com.cn

篤實物業+，民生行致遠

謹致各位股東：

我僅代表新希望服務控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「我們」或「本集團」），欣然向各位股東提呈本集團截至2022年6月30日止6個月（「報告期」）的業績回顧與展望。

2022年以來，遵循動態清零政策以及疫情常態化、靜態化管理的基本形勢，物業管理企業作為抗疫、防疫中的重要參與者，得到各界廣泛重視並被納入社會基層治理體系。多項引導性政策出台，鼓勵包括物業管理企業在內的社會力量發展社區養老、托育等民生類服務，進一步助力物業管理企業拓寬業務邊界。2022年1月21日，由國務院辦公廳發布的《「十四五」城鄉社區服務體系建設規劃的通知》，再次強調全面推進城市一刻鐘便民生活圈建設，鼓勵發展社區物業、維修、家政、餐飲、零售等生活性服務，有條件的地方引進專業化物業管理服務，以滿足新時代居民對美好生活的多元需求。順應時代發展所需，物業管理行業仍具有長期發展的穩定性與可期價值。

本公司秉持長期主義，篤定「民生服務運營商」的戰略定位，緊跟政策趨勢，延伸企業發展脈絡。2022上半年，本公司堅持服務力提升和市場拓展力打強，表現出較強的抗周期和抗風險能力。截至2022年6月30日，本集團綜合收入人民幣512.1百萬元，較2021年同期增長27.1%，本公司權益股東應佔淨利為人民幣99.9百萬元，較2021年同期本公司權益股東應佔經調整淨利增加25.5%，以一份高質量且穩步增長的成績單回饋股東。

收拓並舉，韌性增長

當前，物業管理行業仍處於快速發展階段，健康增長、品質服務、品牌運營的趨勢已經形成。面對規模為基的市場邏輯，仍需各物業管理企業通過提升規模，來增強市場和品牌能力。2022上半年，本公司繼續將第三方市場拓展作為重要發展戰略，以多措並舉實現高質增長和獨立性提升。同時，本公司亦順利完成上市後的首次併購，於2022年4月10日收購成都明宇環球商業管理有限公司（「成都明宇」）51%股權。

截至2022年6月30日，我們來自第三方（包括獨立第三方以及四川新希望房地產開發有限公司（「新希望房地產」）及／或其附屬公司（統稱「新希望房地產集團」）的合營企業或聯營公司開發的物業）物業開發商的在管樓面面積（「樓面面積」）為11.9百萬平方米，佔比達53.8%，較去年同期大幅增長165.2%。其中，來自完全獨立第三方物業開發商的在管樓面面積為8.6百萬平方米，同比增長306.7%。收與拓的良好成績，也驗證了我們市場拓展能力的快速提升，以及深入市場研究、加強渠道建設、提升團隊專業能力等做法的正確性。

區域深耕，服務提升

不管是外拓項目選擇，還是併購標的選擇，區域深耕仍是我們堅定的城市發展策略，特別是以成渝經濟圈及華都城市群為主的高能級城市。龐大的人口基數和快速發展的城市化進程，相應產生的更高標準、更多元化的民生需求，也為我們帶來更有想象力的發展空間。當然，不管拓展的步伐多快，服務力才是物業管理企業穩健前行的基本盤。本公司持續提供優質服務，力求為客戶帶來更好的服務體驗、居住體驗和消費體驗，持續迭代「綠色生活服務體系」，以體系化運營提升本公司基礎物業管理服務的服務力。圍繞「1套清單、5個標準、N項差異」，具體構建不同生命周期的服務側重，以及針對性的社文活動、空間運營、房屋體檢、綠植寄養等，確保標準均好性的同時，亦能根據時間、空間、人群的差異，適配服務內容，由此也換得客戶滿意。2022上半年本公司磨合期客戶滿意度達90分，住宅項目續約率100%，便是最好的佐證。

篤實物業+，民生強特色

「民生服務」的定位是本集團區別於其它物業管理企業的特色所在。從「民生服務第一股」到「民生服務價值股」，關鍵在於如何將新希望集團有限公司（連同其附屬公司統稱「新希望集團」）及其附屬公司的農牧食品、乳品快消等民生產業鏈，轉化為本公司的供應鏈優勢。2022上半年，得益於新希望集團的鼎力支持，我們獲得了豐富的產品供應、客戶資源和品牌價值助力，也使得我們能在充分研判客戶需求後，不斷完善服務生態圈，能以「物業服務+生活服務」的特色積木式組合方式，提供「物業+團餐、物業+零售、物業+到家、物業+集採」等民生服務綜合解決方案。憑藉良好的信譽和市場化競爭力，我們在線上及線下零售服務及餐飲服務上獲得的收入，較去年同期增長127.7%。未來，我們還計劃探索包括新希望六和股份有限公司、新希望乳業股份有限公司、草根知本集團等兄弟公司的產品供應機會，創造更多樣化的產品組合，以此來滿足客戶的多元需求，並實現創收增利。

智慧賦能，精益運營

本公司發展得益於規模發展的同時，也受益於管理效益提升，我們致力於通過精益管理體系、精益業務體系、精益標準化體系和精益激勵體系，以提升業務效率、管理效率和人員效率為策略，不斷提升本公司的精益管理效能。2022上半年，也因此實現管理費率同比下降4.2%，同時人均管理效能指標的持續優化。

另外，我們還通過科技賦能實現降本增效。智慧社區建設著重於智能門禁、車管雲等科技手段的應用，使得2022上半年實現人行車行優化，臨停收入較同期提升26%；管理平台系統的持續迭代和串聯，通過應用工單中台、企微助手升級業務運營，實現流程提效40%。

致謝

經歷了奮鬥與拼搏的半年，我們由衷感謝每一位股東的信任與投資，我們將抱著這份期待，以更具遠見的戰略部署、更高滿意的客戶服務、更有鏈接力的生活服務、更強的市場競爭能力，以及更優秀的業績回報廣大投資者，堅定民生，行穩致遠！

新希望服務控股有限公司

主席

張明貴

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本公司是一家於中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。於2022年6月30日，本集團於「北京中指信息技術研究院」頒佈的「中國物業百強企業」位列第30名，於「觀點指數研究院」頒佈的「2022物業服務上市企業卓越財務表現」位列第15名；同時本集團團餐業務板塊獲得中國烹飪行業協會頒發的「中國團餐百強企業」榮譽。本集團規模發展保持較好的增長態勢，於2022年6月30日，在管樓面面積為22.1百萬平方米（「平方米」），較去年同期增長76.4%，合約樓面面積為31.0百萬平方米，較去年同期增長51.9%。

報告期內，本集團錄得收入約人民幣512.1百萬元，較去年同期增長27.1%，實現本公司權益股東應佔淨利為人民幣99.9百萬元，較去年同期本公司權益股東應佔經調整淨利人民幣79.6百萬元（即剔除2021年一次性上市費用的本公司權益股東應佔利潤）增長25.5%，並持續保持較高的利潤率，實現本公司權益股東應佔淨利率19.5%。我們持續進行精益化管理，促進行政開支費用率的進一步降低，錄得約為15.8%行政開支費用率，較去年同期20.0%（剔除一次性上市費用）下降4.2%。同時，本集團持續圍繞客戶民生需求，著力打造生活服務生態體系，實現生活服務板塊保持平穩增長，報告期內，本集團於該板塊錄得的收入約為人民幣115.3百萬元，較去年同期增長28.9%。我們不斷堅持品質服務，在較高客戶滿意度的基礎上保持較高的項目續約率，在管項目綜合續約率為86%，其中住宅續約率為100%。

報告期內，通過一系列發展舉措本集團獨立第三方⁽¹⁾外拓實現較高增長。於2022年6月30日，本集團來自於獨立第三方的外拓面積為860萬平方米，較去年同期210萬平方米實現306.7%的增長。同時，通過持續深耕於以成渝都市圈為主的西南區域及華東區域，報告期內，分別有56.4%及30.5%的在管樓面面積位於以上兩區域。通過區域深耕及聚焦一線、新一線及二線城市，也使得我們持續保持較高的單坪物業費，報告期內本集團單坪物業費為人民幣3.15元。同時，於2022年4月，我們完成了自香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「上市」）後的首次併購，成功收購總部位於成都的成都明宇，本次收購可擴大本集團業務營運的規模及範圍，進一步鞏固我們在西南區域的深耕優勢，並進一步提升本集團商用物業管理的競爭力。

附註(1)：不包括新希望房地產集團聯營或合營企業開發的物業

業務模式

報告期內，公司的收入主要來自四大業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)生活服務；(iii)商業運營服務；(iv)非業主增值服務。

物業管理服務

篤實增長策略，實現管理規模持續增長

持續擴大在管樓面面積是我們堅定的發展戰略之一，經過本集團在市場拓展的進一步發展以及於報告期內完成的收併購項目，本集團在全國28個城市共簽約207個物業管理項目，合約樓面面積為31.0百萬平方米，同比增加51.9%，同時在管項目為156個，在管樓面面積為22.1百萬平方米，同比增加76.4%，實現1.4的合約在管比。

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

	於2022年 6月30日	於2021年 6月30日	增長率
我們已訂約管理的物業數目 ⁽¹⁾	207	123	68.3%
在管物業數目 ⁽²⁾	156	82	90.2%
合約樓面面積(平方米)	30,961,000	20,386,000	51.9%
在管樓面面積(平方米)	22,096,000	12,527,000	76.4%

附註：

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

(2) 指已交付予我們作物業管理用途的物業。

持續深耕發力，聚焦成渝都市圈及華東區域

我們堅持區域深耕策略，圍繞國家城市群發展規劃進行戰略佈局，其中以成渝都市圈為主的西南區域及中國經濟較為發達的華東區域為主要深耕區域。於2022年6月30日，本集團在上述兩區域在管樓面面積佔比達86.9%，其中西南區域的規模面積增長尤為突出，在管樓面面積較去年同期增長98.1%，主要歸因於本集團在西南區域的持續市場拓展以及收購成都明宇，進一步鞏固了本集團在中國西南區域的深耕優勢。

管理層討論與分析

下表載列於所示日期我們按地區劃分的總在管樓面面積明細及增長率：

區域分佈	於2022年6月30日		於2021年6月30日		增長率 %
	項目數量	在管樓面面積 (萬平方米)	項目數量	在管樓面面積 (萬平方米)	
西南地區	87	1,245.8	38	629.0	98.1%
華東地區	48	674.3	27	401.7	67.9%
華南地區	13	178.0	10	155.8	14.2%
華北地區	8	111.5	7	66.2	68.4%
總計	156	2,209.6	82	1,252.7	76.4%

於2022年6月30日，本集團所服務的物業項目已覆蓋中國14個省、自治區和直轄市，本集團89.7%的在管樓面面積均位於中國一線、新一線及二線城市，並將於未來持續深耕於以上城市。

下表載列截至所示日期我們按城市等級劃分的總在管樓面面積以及所示期間按城市等級劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

城市等級	於2022年6月30日 / 截至該日止六個月				於2021年6月30日 / 截至該日止六個月			
	項目數量	在管樓面面積 (萬平方米)	收入 (人民幣千元)	%	項目數量	在管樓面面積 (萬平方米)	收入 (人民幣千元)	%
一線城市 ⁽¹⁾	3	14.7	4,301.6	1.8	3	14.7	4,175.7	2.9
新一線城市 ⁽²⁾	77	942.4	105,037.0	45.0	40	551.7	69,781.4	47.8
二線城市 ⁽³⁾	63	1,024.2	115,022.1	49.3	39	686.3	71,982.5	49.3
其他 ⁽⁴⁾	13	228.3	8,839.9	3.8	/	/	/	/
總計	156	2,209.6	233,200.6	100	82	1,252.7	145,939.6	100

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海。
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、重慶、杭州、蘇州、瀋陽、青島、南京。
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、惠州、南寧、昆明、寧波、嘉興、溫州、無錫、長春。
- (4) 我們提供物業管理服務的其他城市包括南充等。

物業開發商類型

市場拓展及收購並舉，獨立性顯著提升

截至2022年6月30日，本集團實現來自於獨立第三方物業開發商的在管樓面面積為8.6百萬平方米，較去年同期增長306.7%，佔總在管樓面面積的39.1%，佔比較去年同期提升22.1%。來自於第三方⁽²⁾物業開發商（包括獨立第三方及新希望房地產集團聯營或合營企業開發而新希望房地產集團並無持有控股權益的物業）在管樓面面積為11.9百萬平方米，較去年同期增長165.2%，佔總在管樓面面積53.8%，佔比較去年同期提升18.0%。本集團獨立性得到大幅提升，主要得益於以下舉措：

上市一年內完成首次收併購

本集團在今年上半年成功收購總部位於成都的成都明宇，實現上市後的首次收併購，使得本集團能夠進一步提升商用物業管理的競爭力。同時，本次收購可擴大本集團業務營運的規模及範圍，雙方可在商用物業管理和生活服務上形成協同效應，並進一步鞏固我們在西南區域的深耕優勢。

深入市場研究，明確區域發展策略

報告期內，本集團對城市、業態、產品進行充分深入的分析與評判，結合區域特色，從前端建立標準化拓展指引，通過深入的區域市場分析研究，進一步明確目標城市方向，篤定業態選擇，運用良好產品組合、業務支持和風險管控，為客戶提供好服務的同時實現高質量的發展。

加強市場外拓渠道建設，戰略合作助發展

本集團合作發展中心在2021年下發了《渠道建設及維護機制制度》，並於2022年上半年已完成12類渠道建設，其中通過「全民營銷」渠道開展的拓客效果得到顯著提升，使得外拓渠道「路更寬」、「路更廣」，實現2022年上半年所獲取的外拓項目數量已接近2021年全年總量。我們亦積極尋求與不同領域合作夥伴達成戰略合作，深化資源對接，實現合作助力市場拓展。例如，我們已與青島高投物業達成戰略合作，在青島國家高新技術產業開發區內試點新零售業務，同時謀劃區域內其他物業服務的合作機會；我們已與一途鵝科技（江蘇）有限公司達成合資合作，計劃於文旅業態綜合服務進行探索，進一步構建更具活力的服務生態；我們與宿遷市項里街道達成戰略合作，已在宿遷成功落地住宅物業項目，後續將積極推動區域內更多公建、住宅及文旅項目的全面合作。

附註(2)：包括新希望房地產集團聯營或合營企業開發的物業。

團隊專業能力建設為基礎，有效激勵保障

本集團於報告期內持續強化外拓團隊人才儲備以滿足市場拓展需求，中標次數較去年同期提升211%，實現報告期內50%的中標率。同時，針對人才結構優化和專業技能提升，我們通過內培中層幹部、加速崗位匹配、項目條線整合、合理薪酬保障等措施，進一步提高了團隊成員的穩定性和專業性。制度建設方面，我們完善了《市拓激勵制度》，一方面增強崗位的市場吸引力，以吸納高能級人才，另一方面確保一線拓展團隊利益，維持團隊穩定性，充分調動員工能动性、激發團隊活力。

下表按物業發展商類別列出截至上述日期的總建築面積，以及在上述期間物業管理服務產生的收入：

開發商類型	於2022年6月30日／截至該日止六個月				於2021年6月30日／截至該日止六個月			
	在管樓面面積		收入		在管樓面面積		收入	
	(萬平方米)	%	(人民幣千元)	%	(萬平方米)	%	(人民幣千元)	%
新希望房地產集團 ⁽¹⁾	989.6	44.8	127,534.8	54.7	781.7	62.4	113,776.5	77.9
我們最終控股股東的 聯繫人 ⁽²⁾	31.9	1.4	30,945.6	13.3	23.0	1.8	10,344.6	7.1
第三方物業開發商 ⁽³⁾	1,188.1	53.8	74,720.2	32.0	448.0	35.8	21,818.5	15.0
合計	2,209.6	100	233,200.6	100	1,252.7	100	145,939.6	100

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制權益的物業。
- (2) 指我們最終控股股東(即劉永好先生及劉暢女士)的其他聯繫人開發的物業。
- (3) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業以及新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業(新希望房地產集團於該等物業中並無持有控股權益)。

多維業態覆蓋，細分業態持續發力

伴隨著本集團獨立性的提升，多元業態佔比提升和細分領域精耕細作方面也取得了較為顯著的成效。截至2022年6月30日，本集團住宅業態在管樓面面積佔比65.9%，非住宅業態在管樓面面積佔比34.1%。其中，產業園區細分業態的在管樓面面積較去年同期提升401.0%，寫字樓業態的在管樓面面積較去年同期提升155.5%，公建項目的在管樓面面積較去年同期提升149.0%。

業態類型	於2022年6月30日／截至該日止六個月				於2021年6月30日／截至該日止六個月			
	在管樓面面積 (萬平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	在管樓面面積 (萬平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%
住宅	1,456.9	65.9	133,311.3	57.2	828.8	66.2	84,288.3	57.8
非住宅								
— 商務物業	535.6	24.3	74,778.4	32.0	266.1	21.2	45,995.6	31.5
— 其他類別非住宅物業	217.1	9.8	25,110.9	10.8	157.8	12.6	15,655.7	10.7
合計	2,209.6	100	233,200.6	100	1,252.7	100	145,939.6	100

生活服務

多維度發力，實現生活服務穩步增長

圍繞客戶民生生活需求，我們提供一系列生活服務，包括(i)社區運營服務(包括為業主及住戶提供拎包入住服務以及維修與保養服務、便利生活服務、公共空間管理服務及營銷活動組織等)；(ii)社區資產管理服務(包括停車場相關服務及物業代理服務)；(iii)在線及線下零售服務及餐飲服務。截至2022年6月30日，本集團生活服務板塊收入較去年同期人民幣89.4百萬元增長28.9%至人民幣115.3百萬元，佔總收入的22.5%。

圍繞客戶需求的產品發展，社區運營服務穩步增長

本集團持續圍繞「每天，讓幸福發生」的使命，形成以社區運營服務、線上及線下零售及餐飲服務、社區資產運營服務等業務為主的生態服務體系，持續為業主提供全週期運營服務。

管理層討論與分析

深度鏈接新希望集團，進一步打通內外渠道

本集團深度鏈接新希望集團在農牧食品、乳品快消等領域的產業鏈優勢，打通各類商家及供應商渠道，賦能B端業務場景，以「物業服務+生活服務」的特色積木式組合方式，提供「物業+團餐、物業+零售、物業+到家、物業+集採」等民生服務綜合解決方案。

我們打造多款定制禮盒，通過與新希望集團內部以及復星集團捨得酒業等外部B端客戶合作。同時，本集團於2022年5月與新希望集團簽訂《集採供應鏈服務框架協議》，成功開辦B端集採業務。C端客戶方面，本集團深度鏈接新希望集團包括乳製品、休閒零食、調味品、營養品等的產業，通過年貨節O2O活動、紐扣樂選促銷活動等，實現新希望集團產品覆蓋率較去年同期提升52%。

加大外拓力度，團餐業務持續發力

報告期內，本集團亦於團餐業務領域加大外拓能力建設，實現項目數的翻倍增長。我們重點從醫院細分領域著手，持續開展團隊建設、科技導入和管理機制導入等舉措，在原有腫瘤醫院項目基礎上深耕醫療領域團餐業務，成功中標溫江醫學城項目、藍生腦科醫院等項目，持續強化本集團在醫療賽道和醫療業務團餐業務的競爭力。同時，本集團於報告期內新增了公建業態的團餐項目並成功中標軌道資源地鐵項目。

下表載列我們自生活服務所得收入明細：

	截至2022年6月30日止六個月		截至2021年6月30日止六個月		增長率
	收入 (人民幣千元)	%	收入 (人民幣千元)	%	
社區運營服務	56,548.5	49.1	55,218.2	61.8	2.4%
社區資產管理服務	15,914.4	13.8	15,389.3	17.2	3.4%
線上及線下零售服務及餐飲服務	42,817.5	37.1	18,803.4	21.0	127.7%
總計	115,280.4	100	89,410.9	100	28.9%

商業運營服務

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

下表載列所示期間我們來自商業運營服務總收入按服務類別的明細：

	截至2022年6月30日止六個月		截至2021年6月30日止六個月		增長率 %
	收入 (人民幣千元)	%	收入 (人民幣千元)	%	
市場研究及定位與開業準備服務	754.7	1.3	10,961.4	16.6	-93.1%
商業運營服務	45,674.8	79.9	42,415.2	64.1	7.7%
商務物業租賃	10,725.9	18.8	12,800.3	19.3	-16.2%
總計	57,155.4	100.0	66,176.9	100	-13.6%

非業主增值服務

我們亦提供一系列非業主增值服務，主要是對物業開發商。我們的非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。

下表載列於所示期間我們來自非業主增值服務收入的明細：

	截至2022年6月30日止六個月		截至2021年6月30日止六個月		增長率 %
	收入 (人民幣千元)	%	收入 (人民幣千元)	%	
初步規劃、設計諮詢及交付前服務	44,832.4	42.1	36,380.1	35.9	23.2%
案場服務費收入	50,721.5	47.6	59,820.7	59.0	-15.2%
專項委託服務	10,915.9	10.3	5,118.5	5.1	113.3%
總計	106,469.8	100.0	101,319.3	100.0	5.1%

未來展望

持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模

規模增長是本公司未來發展的戰略重點之一，我們將繼續深耕中國都市圈及城市群，特別是成渝城市圈及華東地區的一線、新一線、二線城市，繼續鞏固我們在這些區域的市場地位，進一步提升區域密度和品牌影響力。為了達成我們的擴展目標，我們將持續與新希望集團及新希望房地產集團共同合作發展，同時，我們亦計劃通過戰略收購及投資、積極參與市場競標、與第三方公司開展戰略合作等方式，促進規模增長。

圍繞居民對美好生活的嚮往，鏈接新希望集團的產業，持續做強生活服務

圍繞居民對美好生活的嚮往，我們計劃持續專注於生活服務發展，包括社區運營服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、社區資產管理服務等，形成以物業+生活服務產品組合，滿足客戶多樣化的服務需求。我們將繼續加強與新希望集團的合作，充分利用其民生產業覆蓋面及豐富的資源以拓展我們的生活服務。例如，基於對客戶需求的了解，我們計劃探索包括新希望六和股份有限公司、新希望乳業股份有限公司等公司的產品供應機會，並豐富我們在線及線下零售服務及餐飲服務的產品種類，為我們的客戶創建多樣化的產品組合。我們亦計劃加強與新希望集團旗下公司的合作，例如為其經營食堂及提供餐飲服務。此外，基於我們過往發展經驗，我們將繼續加強生活服務的市場化能力。我們也將尋找戰略收購及投資機遇，我們將繼續通過內生增長和外部擴張的方式擴大生活服務規模，持續為客戶提供具有競爭力的生活服務。

繼續提升公司服務力，以優質服務和高滿意度，為生活服務發展築基石

為客戶提供好服務是我們的業務發展的基礎，持續保持高質量服務是公司長期發展的根本，報告期內，本集團以「1+5+N」泛場景化服務體系為基礎，圍繞「5大標準化」品控體系和匹配不同服務需求的N項差異化服務設計，同時持續打造有記憶點的服務IP，其中房屋體檢服務，以「歷久彌新·安居無憂」，全方位評估房屋的功能、安全、健康指數，為業主帶來安心極致的安居體驗；服務體驗官，以「多渠道監督·服務透明化」傾聽客戶的聲音，讓業主融入現實管理，體驗評價服務優化。

繼續加大科技投入，繼續提高服務質量以及運營效率

我們將持續進行科技投入以促進業務發展和效能提升，建立社區生態體系和提升管理服務體系，滿足客戶多元化的需求，並提高我們的運營效率。

智慧社區系統，本集團以物聯網技術構建跨空間場景的智慧社區，將從規範管理、安全管控、便捷出入、能源控制、設施設備監控與人工智能6大維度共同打造智能型社區管理和服務體系，從而提升社區智能化水平；對客服系統，將保證用戶在移動端優質的用戶體驗，擴充管家多維度服務內容，提升費用收繳率，降低服務成本；業務賦能系統，將通過賦能業務的前端應用，支撐業務的擴展及工具應用，提高業務開展與職能管理的交互效率。內控管理系統，將針對內部管理、風險控制、辦公協同的信息化建設，提升內部管理和工作效率、簡化內部業務流程、控制內部管理風險、實現業財一致。

精益管理促效能提升，實現合理化的降本增效

報告期內，公司持續完善人才標準化配置、業務標準化建設及供應鏈體系的建設，尤其是在數字化運營、安全防範、智能化改造和招採效能等方面前置管控，積極提升本集團的運營效率及管理效能；同時，我們亦將加快人才隊伍培育，構建關鍵人才供應鏈，並通過人員標準化配置，積極提升人員效能，進而實現持續性的精益化管理。

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自四大業務線：(i)物業管理服務；(ii)生活服務；(iii)商業運營服務；及(iv)非業主增值服務。本集團的收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣402.8百萬元增長約人民幣109.3百萬元或約27.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣512.1百萬元，主要由於(i)本集團在管樓面面積增加導致物業管理服務收入的增加；及(ii)來自生活服務收入的增加。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	233,200.6	45.5	145,939.6	36.2
生活服務	115,280.4	22.5	89,410.9	22.2
商業運營服務	57,155.4	11.2	66,176.9	16.4
非業主增值服務	106,469.8	20.8	101,319.3	25.2
合計	512,106.2	100	402,846.7	100

物業管理服務為最大的收入來源。截至2022年6月30日止六個月，物業管理服務收入為約人民幣233.2百萬元，佔本集團總收入的45.5%。主要原因是本集團在管樓面面積由2021年6月30日的12.5百萬平方米增加至2022年6月30日的22.1百萬平方米所推動。在管樓面面積增加主要是由於(i)新希望房地產集團開發的物業於報告期內持續穩定的交付予我們管理；(ii)本集團於獨立第三方市場的擴張；及(iii)本集團完成成都明宇的收購。

生活服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣89.4百萬元（佔本集團總收入的22.2%）增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣115.3百萬元（佔本集團總收入的22.5%）。主要原因是本集團於報告期內積極投資並拓展其生活服務業務，特別是團餐項目增加、新零售業務密度增加，導致線上及線下零售服務及餐飲服務收入增長。

管理層討論與分析

商業運營服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣66.2百萬元減少約人民幣9.1百萬元或約13.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣57.1百萬元，主要由於報告期內所承接的市場研究與定位服務收入減少導致。

非業主增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣101.3百萬元增加約5.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣106.5百萬元，相較於去年同期基本保持穩定。

銷售成本

我們的銷售成本指直接歸屬於提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包人工成本；(iii)辦公費用；(iv)維護成本；(v)銷售貨物的材料和成本；(vi)能源和資源費用；(vii)清潔費用；(viii)折舊和攤銷費用；及(ix)所有其他銷售成本，主要包括商業諮詢費、商務招待費以及辦公用品和文具等低價值消費品的成本。截至2022年6月30日止六個月，本集團總銷售成本約為人民幣303.0百萬元，較2021年同期的約人民幣231.0百萬元增加了約人民幣72.0百萬元或約31.1%。銷售成本的增長率較收入的增長率較高，主要是由於物業管理服務收入佔本集團的總收入的比例增加，而其毛利率相對較低。

毛利與毛利率

本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣171.8百萬元增加了約人民幣37.3百萬元或約21.7%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣209.1百萬元。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利和毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	毛利率%	人民幣千元	毛利率%
物業管理服務	76,168.6	32.7	45,541.8	31.2
生活服務	50,803.0	44.1	41,603.7	46.5
商業運營服務	39,304.2	68.8	43,403.5	65.6
非業主增值服務	42,866.0	40.3	41,290.7	40.8
合計	209,141.8	40.8	171,839.7	42.7

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利率相較於去年同期減少1.9%。

物業管理服務毛利率增加1.5%，主要由於我們報告期內物業費單價較去年同期上升導致。

生活服務的毛利率減少2.4%，主要由於生活服務中毛利率相對較低的線上及線下零售服務及餐飲服務收入佔比增加導致。

商業運營服務的毛利率增加3.2%，主要是由於管理改善導致。

非業主增值服務的毛利率減少0.5%，相較於去年同期保持穩定。

其他淨收入

本集團的其他淨收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣4.2百萬元增加約人民幣0.3百萬元至截至2022年6月30日止六個月的人民幣4.5百萬元，較去年同期保持穩定。

行政開支

行政開支包括(i)員工費用；(ii)專業費用，(iii)辦公和商務招待費；(iv)折舊和攤銷；(v)上市費用；(vi)稅收費用；及(vii)所有其他管理費用，主要包括辦公費用、稅務費用、招聘和培訓費用以及清潔費用。截至2022年6月30日止六個月，本集團的管理費用總額約為人民幣81.0百萬元，由截至2021年6月30日止六個月的約為人民幣101.3百萬元減少了約人民幣20.3百萬元或約20.0%。減少的原因主要是由於(i)報告期內無上市費用；(ii)管理改善。

銷售開支

本集團銷售費用由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1.6百萬元減少約人民幣1.3百萬元或約81.4%至截止2022年6月30日止六個月的約人民幣0.3百萬元。主要由於商業運營服務收入減少導致費用減少。

財務收入淨額

本集團的財務收入淨額由截至2021年6月30日止六個月的虧損約人民幣0.9百萬元增加約人民幣11.0百萬元至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣10.1百萬元，主要由於上市所得款項產生的利息收益。

所得稅費

截至2022年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為人民幣17.7百萬元（截至2021年6月30日止六個月：約人民幣10.9百萬元），該趨勢與報告期內本公司利潤增長趨勢一致。

期間利潤

本集團淨利潤由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣58.9百萬元增加約人民幣45.4百萬元或約77.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣104.3百萬元。

淨利潤由截至2021年6月30日止六個月的本公司權益股東應佔經調整溢利約人民幣79.6百萬元(指剔除一次性上市開支後的淨利潤)增加約人民幣24.7百萬元或約31.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣104.3百萬元。

本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔經調整溢利指剔除一次性上市開支的本公司權益股東應佔溢利。本公司權益股東應佔溢利由截至2021年6月30日止六個月的本公司權益股東應佔經調整溢利約人民幣79.6百萬元增加約人民幣20.3百萬元或約25.5%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣99.9百萬元。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房和設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、家具和固定裝置。截至2022年6月30日，本集團的物業、廠房和設備約為人民幣12.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣13.6百萬元減少了約人民幣1.2百萬元，主要是由於物業、廠房和設備於2022年1-6月發生折舊。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於提供的物業管理服務、生活服務、商業運營服務和非業主增值服務。本集團於2022年6月30日的貿易應收款項約為人民幣299.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣189.3百萬元增長約人民幣109.8百萬元或約58.0%，主要由於(i)第三方在管樓面面積的增加；(ii)本集團業務增長。

預付賬款、押金和其他應收款項

預付賬款、押金和其他應收款項由2021年12月31日的約人民幣56.5百萬元增加約29.4%至2022年6月30日的約人民幣73.1百萬元，主要是由於我們的業務發展帶來的預付款項增加，以及由於尚未達到驗收條件，信息化建設增加的投資尚未結轉至無形資產。

貿易應付款項

本集團於2022年6月30日的貿易應付款項約為人民幣136.6百萬元，相較於2021年12月31日的約人民幣71.8百萬元增加了約人民幣64.8百萬元或約90.3%，主要由於我們業務的發展。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由2021年12月31日的約人民幣186.6百萬元增加約人民幣50.2百萬元或約26.9%至於2022年6月30日的約人民幣236.8百萬元，主要是由於業務發展導致我們收取的按金、保證金金額增加。

財務狀況及資本架構

截至2022年6月30日止六個月，本集團維持良好的財務狀況。

截至2022年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為2.4倍（2021年12月31日：2.9倍），淨負債比率為淨現金（2021年12月31日：淨現金）。淨負債比率以計息借款減去現金和現金等價物計算，再除以淨資產計算。截至2022年6月30日和2021年12月31日，本集團沒有任何未償還的計息借款。

資產抵押

截至2022年6月30日，本集團無任何資產被抵押（2021年12月31日：零）。

或然負債

截至2022年6月30日，本集團沒有任何重大或然負債（2021年12月31日：零）。

利率風險

由於本集團無重大的計息資產和負債，因此本集團不會受與市場利率變動直接相關的重大風險影響。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務，其絕大部分收入和費用以人民幣計價。截至2022年6月30日，本集團現金和銀行餘額中，以港幣計價的金額為約人民幣1.2百萬元。該等款項受到匯率波動影響。本集團沒有任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切關注其外匯風險，並努力保持本集團現金的價值。

所持重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購和處置

2022年4月11日，本集團通過訂立買賣銷售股權協議以代價人民幣180.1百萬元購買成都明宇51%的股權，以擴大集團的業務規模和範圍。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年4月11日的公告。

除上述披露外，本公司在報告期內無其他重大投資或有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置。

重大投資或資本資產的未來計劃

本集團擬根據本公司日期為2021年5月11日的招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節和本公司日期為2022年5月25日的公告，利用上市所得款項淨額。有關詳情，請參閱下文「上市所得款淨額用途」一節。

除上述情況外，截至2022年6月30日，本集團沒有任何其他重大投資和資本資產計劃。

自上市起所得款項淨額用途

本公司股份（「股份」）於2021年5月25日（「上市日期」）於聯交所上市，超額配股權（「超額配股權」）於2021年6月11日獲部分行使。有關詳情，請參閱招股章程及本公司日期為2021年6月15日之公告。本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的計劃動用上市及超額配發所得款項淨額。經扣除上市相關的包銷佣金及其他估計開支，上市所得款項淨額（包括部分行使超額配股權）約為790.0百萬港元（相等於約人民幣648.7百萬元）。本集團將繼續深耕中國都市圈及城市群，特別是成渝都市圈及華東地區的一線、新一線、二線城市，透過市場擴展、持續尋求投資機遇及發展生活服務，繼續鞏固我們在這些區域的市場地位。基於上述考量及以下原因，為提高募集資金使用效率，及時把握業務發展的市場機會，更加合理地平衡資金使用安排，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）於2022年5月25日決議更改該等所得款項的擬定用途。誠如本公司日期為2022年5月25日的公告所載，「戰略收購及投資」下的子類別已合併，原本分配至「戰略收購及投資」的79百萬港元及39.5百萬港元分別重新分配至新類別「發展生活服務」及現有類別「營運資金」。截至2022年6月30日，上市所得款項淨額使用情況分析載於下文：

主要類別	子類別	金額 (百萬港元)	佔所得款項 總額的百分比	截至2022年		截至2022年	
				1月1日 未使用金額 (百萬港元)	報告期內實際 使用金額 (百萬港元)	6月30日 未使用金額 (百萬港元)	預計使用計劃
戰略收購及投資		434.5	55.0%	434.5	0.0	434.5	2023年12月31日或之前
升級信息系統及設備	中台系統	23.7	3.0%	21.3	3.9	17.4	2023年12月31日或之前
	物業管理支持系統	2.4	0.3%	2.0	0.1	1.9	2023年12月31日或之前
	生活服務支持系統	15.0	1.9%	9.2	0.0	9.2	2023年12月31日或之前
	企業基礎運營系統	11.1	1.4%	9.3	2.9	6.4	2023年12月31日或之前
	智能社區試點項目	42.6	5.4%	41.9	10.9	31.0	2023年12月31日或之前
	為支持信息技術升級 投放的人力資源	23.7	3.0%	23.7	7.3	16.4	2023年12月31日或之前
人才招募及團隊建設		39.5	5.0%	39.5	9.8	29.7	2023年12月31日或之前
發展生活服務		79.0	10.0%	79.0	2.2	76.8	2023年12月31日或之前
營運資金		118.5	15.0%	67.8	30.7	37.1	2023年12月31日或之前
合計		790.0	100%	728.2	67.8	660.4	

尚未動用的上市籌集剩餘所得款項淨額存放於知名持牌商業銀行及認可財務機構。未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見的情況，並可按照本集團業務及市場狀況的未來發展而變動。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團擁有4,032名僱員（2021年6月30日：3,162名僱員）。於報告期間，員工成本總額約為人民幣175.6百萬元（截至2021年6月30日止六個月：約人民幣169.8百萬元）。

為吸引及挽留高質素僱員以使本集團順利營運，本集團僱員的薪酬政策定期予以檢討，以確保本集團的僱員薪金及福利水平具有競爭力。僱員的薪金及津貼乃根據彼等的表現、經驗及當時的市場利率釐定。於評估後為僱員制定獎勵彼等貢獻的酌情表現花紅及購股權計劃。本集團須參與地方政府訂明的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

本集團繼續向僱員提供充足的職業培訓，使彼等具備實用知識及技能。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務經營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值及問責制度。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四第二部分所載之企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身之企業管治守則。

董事認為，本公司於截至2022年6月30日止六個月已符合企業管治守則所載的所有守則條文。本公司將繼續審閱並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2022年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的標準規定。

董事及最高行政人員資料變更

除本中期報告披露外，概無根據上市規則第13.51B條須予披露的資料。

購股權計劃

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

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

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

於2022年6月30日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權百分比
張明貴先生 ⁽²⁾	全權信託的委託人及受益人以及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
武敏女士 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
陳靜女士 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
姜孟軍先生 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
黃坤女士 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

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

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

就本公司所知，於2022年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

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

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

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

中期股息

董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

根據上市規則的持續披露責任

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

充足的公眾持股量

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

期後事項

於報告期末後，本公司已就上一財政年度派付末期股息。

審核委員會

本公司審核委員會連同本公司管理層已審閱截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及中期報告。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

審閱報告

致新希望服務控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載列於第28至50頁的新希望服務控股有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括截至2022年6月30日的綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號*中期財務報告*的規定編製中期財務報告。董事須負責按照國際會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

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

審閱範圍

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

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信於2022年6月30日的中期財務報告在各重大方面未有根據國際會計準則第34號*中期財務報告*編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2022年8月26日

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(「人民幣」))列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	512,106	402,847
銷售成本		<u>(302,964)</u>	<u>(231,007)</u>
毛利		209,142	171,840
其他收入淨額	5	4,513	4,208
投資物業公平值變動虧損	9	(16,063)	(1,743)
銷售開支		(292)	(1,567)
行政開支		(81,000)	(101,312)
金融資產預期信貸虧損		<u>(4,157)</u>	<u>(1,040)</u>
經營溢利		<u>112,143</u>	<u>70,386</u>
財務開支		(1,788)	(2,196)
財務收入		<u>11,842</u>	<u>1,340</u>
財務收入／(虧損)淨額	6(a)	<u>10,054</u>	<u>(856)</u>
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>(184)</u>	<u>274</u>
除稅前溢利	6	122,013	69,804
所得稅	7	<u>(17,705)</u>	<u>(10,907)</u>
期內溢利		<u>104,308</u>	<u>58,897</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		99,886	58,897
非控股權益		<u>4,422</u>	<u>-</u>
期內溢利		<u>104,308</u>	<u>58,897</u>
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	8	<u>0.12</u>	<u>0.09</u>

第35至50頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

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(「人民幣」)列示)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期內溢利	104,308	58,897
期內其他全面收入(除稅後並經重新分類調整)：		
其後可能不會重新分類至損益的項目：		
換算以下項目而產生的匯兌差額：		
－海外附屬公司財務報表	—	(23)
期內其他全面收入	—	(23)
期內全面收入總額	104,308	58,874
以下人士應佔：		
本公司權益股東	99,886	58,874
非控股權益	4,422	—
期內全面收入總額	104,308	58,874

第35至50頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2022年6月30日－未經審核
(以人民幣列示)

		2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	9	105,961	96,668
物業、廠房及設備	10	12,389	13,619
無形資產	11	98,604	24,838
商譽	12	133,415	–
於聯營公司的權益		2,482	1,441
指定按公平值計入其他全面收入 (按公平值計入其他全面收入)的權益證券		30	30
遞延稅項資產		5,523	2,779
		<u>358,404</u>	<u>139,375</u>
流動資產			
存貨		340	267
預付款項、按金及其他應收款項	13	73,064	56,510
貿易應收款項	14	299,134	189,285
現金及現金等價物	15	965,311	1,105,530
		<u>1,337,849</u>	<u>1,351,592</u>
流動負債			
貿易應付款項	16	136,600	71,787
其他應付款項及應計費用	17	236,838	186,603
合同負債	18	162,326	195,772
應付關聯公司款項		10,437	6,126
即期稅項		8,201	–
租賃負債		6,436	8,472
		<u>560,838</u>	<u>468,760</u>
流動資產淨值		<u>777,011</u>	<u>882,832</u>
總資產減流動負債		<u>1,135,415</u>	<u>1,022,207</u>

第35至50頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2022年6月30日—未經審核
(以人民幣列示)

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		61,519	60,356
遞延稅項負債		17,957	7,492
		<u>79,476</u>	<u>67,848</u>
資產淨值		<u>1,055,939</u>	<u>954,359</u>
資本及儲備			
股本	19(b)	6,741	6,741
儲備		<u>987,936</u>	<u>946,108</u>
本公司權益股東應佔權益總額		994,677	952,849
非控股權益		<u>61,262</u>	<u>1,510</u>
權益總額		<u>1,055,939</u>	<u>954,359</u>

於2022年8月26日獲董事會批准及授權刊發。

武敏

董事

陳靜

董事

第35至50頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔							非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
	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
	附註19(b)								
於2021年1月1日的結餘	*	-	70,351	16,602	-	58,345	145,298	-	145,298
截至2021年6月30日									
止六個月的權益變動：									
期內溢利	-	-	-	-	-	58,897	58,897	-	58,897
其他全面收入	-	-	-	-	(23)	-	(23)	-	(23)
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	(23)	58,897	58,874	-	58,874
發行股份	*	114,803	-	-	-	-	114,803	-	114,803
資本化發行	4,968	(4,968)	-	-	-	-	-	-	-
首次公开发售時發行普通股 (扣除發行成本)	1,773	640,201	-	-	-	-	641,974	-	641,974
視為分派	-	-	(115,097)	-	-	-	(115,097)	-	(115,097)
於2021年6月30日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	16,602	(23)	117,242	845,852	-	845,852

* 結餘少於人民幣1,000元。

綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣列示)

	附註	本公司權益股東應佔						總計	非控股權益	權益總額
		股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘 儲備	匯兌儲備	保留溢利			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2022年1月1日的結餘		6,741	750,036	(44,746)	35,673	(23)	205,168	952,849	1,510	954,359
截至2022年6月30日 止六個月的權益變動：										
期內溢利		-	-	-	-	-	99,886	99,886	4,422	104,308
期內溢利及全面收入總額		-	-	-	-	-	99,886	99,886	4,422	104,308
業務合併	20	-	-	-	-	-	-	-	55,330	55,330
已宣派股息		-	-	-	-	-	(58,058)	(58,058)	-	(58,058)
於2022年6月30日的結餘		6,741	750,036	(44,746)	35,673	(23)	246,996	994,677	61,262	1,055,939

第35至50頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

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
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金		29,316	181,485
已付所得稅		(12,941)	(21,477)
經營活動所得現金淨額		16,375	160,008
投資活動			
已收利息		11,842	1,340
出售物業、廠房及設備的所得款項		189	384
購買物業、廠房及設備		(2,446)	(15,936)
購買無形資產		(17,187)	(4,377)
關聯方償還墊款		–	173,402
收購附屬公司產生的現金流出淨額	20	(150,293)	–
出售一間附屬公司的所得款項		2,000	–
投資活動(所用)／所得現金淨額		(155,895)	154,813
融資活動			
發行股份所得款項		–	114,803
首次公開發售時發行普通股所得款項(扣除發行成本)		–	648,676
重組產生的視為分派		–	(115,097)
已付租金的資本部分		(686)	(211)
已付租金的利息部分		(14)	(25)
已付利息		–	(1,254)
關聯方還款		–	2,007
已付上市開支		–	(2,605)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(700)	646,294
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(140,220)	961,115
於1月1日的現金及現金等價物	15	1,105,530	112,614
匯率變動的影響		1	108
於6月30日的現金及現金等價物	15	965,311	1,073,837

第35至50頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

1 公司資料

新希望服務控股有限公司(「本公司」)於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島法律第二十二章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司為一間投資控股公司，自其註冊成立日期以來並無進行任何業務運營。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。本公司股份於2021年5月25日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團的直接母公司為Golden Rose Developments Limited，一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。本集團的最終控制方為劉永好先生及劉暢女士(統稱「最終擁有人」)。

2 編製基準

本公司的本中期財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露條文而編製，包括遵照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號*中期財務報告*。本中期財務報告於2022年8月26日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2021年年度財務報表所採用之相同會計政策而編製，惟預期於2022年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。有關該等會計政策變動的詳情載於附註3。

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

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經挑選之解釋附註。該等附註包括解釋對了解本集團自2021年年度財務報表以來的財務狀況及表現所出現的變動而言屬重要的事件及交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

本中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2410號*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*作出審閱。

中期財務報告所載有關截至2021年12月31日止財政年度的財務資料乃作為比較資料，並不構成本公司於該財政年度的年度綜合財務報表，惟有關資料摘錄自該等財務報表。

3 會計政策變動

本集團已於本會計期間就本中期財務報告應用下列國際財務報告準則修訂本：

- 國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
- 國際會計準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約－履行合約之成本

國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項

該修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本扣除出售該資產可使用前所生產項目之所得款項。相反，銷售所得款項及相關成本應計入損益。

國際會計準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約－履行合約之成本

該修訂本澄清企業在評估合約是否構成虧損性合約時，履行合約之成本需包括履行合約之增量成本及其他履行合約之直接成本之分攤金額。

該等變動並未對本集團當前期間的業績及財務狀況於本中期財務報告內的編製或呈列方式產生重大影響。本集團未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

4 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。

(i) 收入分列

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入類型		
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	422,039	321,251
— 某一時間點	79,341	68,796
其他來源收入		
— 投資物業租金收入	10,726	12,800
總計	<u>512,106</u>	<u>402,847</u>
服務類型		
— 物業管理服務	233,201	145,940
— 生活服務	115,280	89,411
— 商業運營服務	57,155	66,177
— 非業主增值服務	106,470	101,319
總計	<u>512,106</u>	<u>402,847</u>

截至2021年及2022年6月30日止六個月，來自新希望集團有限公司及其附屬公司的收入分別佔本集團收入的21.1%及16.6%。除新希望集團有限公司及其附屬公司外，本集團的客戶群多元化且於報告期內概無客戶貢獻本集團10%或以上收入。

(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務、商業運營服務及非業主增值服務而言，本集團可於按月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

就生活服務而言，於各報告期末並無重大的未履約責任。

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。本集團以符合就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員進行內部報告的方式呈列分部資料。釐定經營分部的分部收入及分部業績所應用的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，惟並無分配中央行政成本。主要經營決策者(「主要經營決策者」)認為，本集團有四個經營及可呈報分部(乃基於內部組織及呈報結構劃分)，乃本集團組織的基準。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 物業管理服務：此分部為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。
- 生活服務：此分部提供社區運營服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、營銷諮詢服務及社區空間運營服務。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位、租戶招攬服務以及商業運營服務及商務物業租賃。
- 非業主增值服務：此分部提供非業主增值服務，包括初步規劃、設計諮詢及交付前服務以及案場管理。

收入及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。中央行政開支或一個分部向另一個分部提供的協助(包括分享資產及技術專長)並無按各自經營分部計量。呈報分部溢利所用的計量方式為毛利。

並無呈列分部資產及分部負債的分析，因為該等資料並非定期提供予主要經營決策者以供審閱。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

下表為按經營及可呈報分部呈列的本集團收入及業績分析：

	物業		商業	非業主	總計
	管理服務	生活服務	運營服務	增值服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2022年6月30日止六個月					
分部收入	<u>233,201</u>	<u>115,280</u>	<u>57,155</u>	<u>106,470</u>	<u>512,106</u>
分部毛利	<u>76,169</u>	<u>50,803</u>	<u>39,304</u>	<u>42,866</u>	<u>209,142</u>
中央行政成本					<u>(87,129)</u>
除稅前溢利					<u>122,013</u>

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

5 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助	1,173	2,042
增值稅額外扣減	1,178	1,327
其他	2,162	839
總計	<u>4,513</u>	<u>4,208</u>

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經(計入)/扣除下列各項後計算：

(a) 財務(收入)/虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	(11,842)	(1,340)
租賃負債利息	1,698	2,054
其他	90	142
總計	<u>(10,054)</u>	<u>856</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	161,557	161,131
界定供款退休計劃供款	13,995	8,683
總計	<u>175,552</u>	<u>169,814</u>

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

6 除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無形資產攤銷	3,871	909
物業、廠房及設備折舊費用	3,392	3,004
金融資產預期信貸虧損	4,157	1,040
上市開支	–	24,371
短期租賃有關開支	1,936	1,600

7 所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項 – 中國企業所得稅		
期內撥備	21,811	9,303
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(4,106)	1,604
	<u>17,705</u>	<u>10,907</u>

根據開曼群島及英屬處女群島的稅務法規及規則，本集團無須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

由於本集團於報告期內概無產生須繳納香港利得稅的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。

中國即期所得稅根據中國相關所得稅規則及法規所釐定的應課稅溢利25%的法定稅率計提撥備。

根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)、《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(公告[2012]12號)及《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅[2020]23號)，本集團若干附屬公司為在特定西部地區從事國家鼓勵行業的企業，於2030年12月31日前按15%的優惠所得稅稅率繳稅。

若干附屬公司已獲認可為小型微利企業(「小型微利企業」)。合資格附屬公司於若干年內按2.5%或5%或10%的優惠所得稅稅率繳稅。

8 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	99,886	58,897

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千股	千股
股份數目		
普通股加權平均數	814,126	640,706

由於本集團於截至2022年及2021年6月30日止六個月並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 投資物業

	租賃物業 – 自有 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
公平值			
於2021年12月31日	29,418	67,250	96,668
收購一間附屬公司(附註20)	25,600	–	25,600
出售	–	(244)	(244)
公平值變動	–	(16,063)	(16,063)
於2022年6月30日	55,018	50,943	105,961

(a) 使用權資產

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

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

9 投資物業(續)

(b) 物業公平值

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

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

		於2022年 6月30日 的公平值 人民幣千元	於2021年 12月31日 的公平值 人民幣千元
位於中國的投資物業	第3級	105,961	96,668

於截至2022年6月30日止期間，在第1級與第2級之間並無出現公平值轉移，亦無任何公平值轉入第3級或自第3級轉出。本集團的政策為於報告期末確認該期間內在各級公平值層級之間出現的轉移。

本集團全部投資物業已於2022年6月30日重新估值。下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(具體指所用的估值方法及輸入值)。

9 投資物業(續)

(b) 物業公平值(續)

	估值方法	不可觀察輸入值	範圍
投資物業			
— 停車場	市場法	市場交易價	每平方米市價： 2022年6月30日： 人民幣1,535元至人民幣2,483元 2021年12月31日： 人民幣1,535元至人民幣2,483元
— 寫字樓	市場法	市場交易價	每平方米市價： 2022年6月30日： 人民幣7,889元 2021年12月31日：不適用
— 零售店	收入法	資本化率	資本化率： 2022年6月30日：6% 2021年12月31日：6%

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

10 物業、廠房及設備

於截至2022年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣1,449,000元(2021年：人民幣7,677,000元)收購設備項目。截至2022年6月30日止六個月，賬目淨值為人民幣24,000元(2021年：人民幣384,000元)的設備項目獲出售。

11 無形資產

截至2022年6月30日止六個月，本集團新增無形資產主要為在業務合併中收購附屬公司取得的無形資產人民幣63,835,000元(附註20)及軟件項目採購人民幣7,802,000元。

12 商譽

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購了一家物業管理公司成都明宇環球商業管理有限公司(「成都明宇」)。於收購日期，成都明宇的可辨別資產淨值總額約為人民幣102,055,000元。代價及於成都明宇的非控股權益金額超出所收購可辨別資產淨值公平值的部分約為人民幣133,415,000元，已確認為商譽。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

13 預付款項、按金及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
預付其他稅項	9,128	11,933
預付款項	16,073	11,743
應收租戶及僱員款項	9,582	11,272
按金	23,277	9,584
其他應收款項	16,316	13,034
減：其他應收款項撥備	1,312	1,056
	<u>73,064</u>	<u>56,510</u>

14 貿易應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項	33,984	49,833
應收外來客戶貿易款項	273,670	144,071
減：貿易應收款項撥備	8,520	4,619
	<u>299,134</u>	<u>189,285</u>

(a) 賬齡分析

截至各報告期末，根據收入確認日期及貿易應收款項減值撥備淨額對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	287,531	183,241
1至2年	9,754	4,342
2至3年	1,736	1,321
3至4年	113	381
	<u>299,134</u>	<u>189,285</u>

15 現金及現金等價物

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	965,009	1,105,296
手頭現金	24	39
其他金融機構存款	278	195
	<u>965,311</u>	<u>1,105,530</u>

16 貿易應付款項

截至報告期末，貿易應付賬款及應付票據按發票日期的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	133,600	66,183
1至2年	2,302	4,714
2至3年	325	102
3年以上	373	788
	<u>136,600</u>	<u>71,787</u>
貿易應付賬款及應付票據		

17 其他應付款項及應計費用

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
其他應付稅項及支出	18,669	16,585
應計薪資及其他福利	9,133	16,522
按金	63,011	62,140
代表住戶／租戶收取的款項	69,071	85,967
應付股息	58,058	—
應付代價	18,014	—
其他應付款項及應計費用	882	5,389
	<u>236,838</u>	<u>186,603</u>

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

18 合同負債

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
履約預付款		
— 關聯公司	31,724	36,666
— 外部客戶	130,602	159,106
	<u>162,326</u>	<u>195,772</u>

19 資本、儲備及股息

(a) 股息

截至2022年6月30日止六個月，概無建議、宣派或派付股息。本公司董事認為將不會就截至2022年6月30日止六個月建議派付股息。

(b) 股本

法定股本

於2020年11月5日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

已發行股本

普通股，已發行及繳足

	股份數目	人民幣元
於2021年1月1日	100	1
發行股份	9,900	83
資本化發行	599,990,000	4,967,557
首次公開發售時發行普通股	200,000,000	1,655,880
部分行使超額配股權	14,126,000	117,455
	<u>814,126,000</u>	<u>6,740,976</u>
於2022年6月30日及2021年12月31日		

20 業務合併

於2022年4月，本集團自第三方收購了成都明宇51%的股權，並取得成都明宇的控制權。成都明宇從事提供物業管理服務。業務合併為本集團於中國擴展物業管理運營市場份額的戰略之一。

以下概述於收購日期所收購資產及所承擔負債的已確認金額：

	附註	公平值 人民幣千元
投資物業		25,600
物業及設備		858
無形資產	(i)	63,835
於聯營公司的權益		805
遞延稅項資產		414
存貨		276
預付款項、按金及其他應收款項		13,767
貿易應收款項		44,417
現金及現金等價物		11,833
貿易應付款項		(9,663)
其他應付款項及應計費用		(25,978)
合同負債		(8,953)
即期稅項		(2,765)
租賃負債		(564)
遞延稅項負債		(11,827)
已收購可辨別資產淨值總額		102,055
非控股權益	(ii)	(55,330)
已收購可辨別資產淨值的公平值，扣除非控股權益		46,725
商譽	(iii)	133,415
或然代價	(iv)	—
代價總額		180,140

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

20 業務合併(續)

附註：

- (i) 本集團已確認與收購事項有關的無形資產(包括已識別客戶關係約人民幣63,700千元)(附註11)。
- (ii) 本集團按非控股權益佔已收購實體可辨別資產淨值的比例確認於已收購實體的非控股權益。
- (iii) 自收購事項產生的商譽主要歸因於本集團與已收購實體合併業務的預期協同效應。
- (iv) 或然代價指根據被收購方於2022年起隨後三個年度的實際業績將予釐定的代價。或然代價按收購日期的公平值計量，隨後於損益中確認公平值變動。或然代價的公平值通過貼現現金流量估值法釐定。

自收購事項產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
現金代價部分結清	162,126
減：已收購附屬公司現金	<u>11,833</u>
	<u>150,293</u>

本集團就收購事項產生交易成本人民幣814,000元。該等交易成本已支銷並計入綜合損益及其他全面收入表中的行政開支。

截至2022年6月30日止期間的溢利包括成都明宇業務合併應佔溢利人民幣9,747千元。截至2022年6月30日止期間，計入本集團收入的成都明宇收入為人民幣34,542千元。倘業務合併於2022年1月1日發生，管理層估計合併收入將為人民幣544,687千元，期內合併溢利將為人民幣110,194千元。於釐定該等金額時，管理層已假設，倘業務合併已於2022年1月1日進行，於業務合併日期產生之暫時釐定之公平值調整將會相同。

21 重大關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

於報告期內，本集團與其關聯方訂立下列交易。

關聯方性質	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供物業管理服務及其他服務		
— 最終擁有人控制的公司	86,798	86,855
— 最終擁有人控制的同系公司	36,601	43,327
獲取服務及成本分攤		
— 最終擁有人控制的公司	6,816	720

(b) 與關聯方的結餘

上述交易產生的尚未結算結餘如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 最終擁有人控制的公司	33,984	49,833
貿易應付款項		
— 最終擁有人控制的公司	3,901	1,436
合同負債		
— 最終擁有人控制的公司	31,724	36,666
應付關聯公司款項		
— 最終擁有人控制的公司	10,437	6,126

22 報告期後的非調整事件

於報告期末後，本公司已就上一財政年度派付末期股息。