

# 新希望服务

NEUHOPE SERVICE

## 新希望服务控股有限公司 NEW HOPE SERVICE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3658



2023 中期報告



## 目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	4
企業管治及其他資料	19
審閱報告	23
綜合損益及其他全面收入表	24
綜合財務狀況表	26
綜合權益變動表	28
簡明綜合現金流量表	30
未經審核中期財務報告附註	31



## 董事會

### 執行董事

武敏女士(聯席主席)  
(於2023年3月22日獲委任為聯席主席)  
陳靜女士

### 非執行董事

姜孟軍先生(主席)(於2023年3月22日獲委任為主席)  
董李先生  
劉栩先生(於2023年3月22日獲委任)  
張薇女士(於2023年3月22日獲委任)  
黃坤女士(於2023年3月22日辭任)  
張明貴先生(於2023年3月22日辭任)

### 獨立非執行董事

曹麒麟先生  
李正國先生  
江智武先生

### 審核委員會

江智武先生(主席)  
李正國先生  
劉栩先生(於2023年3月22日獲委任)  
姜孟軍先生(於2023年3月22日辭任)

### 薪酬委員會

曹麒麟先生(主席)  
李正國先生  
武敏女士(於2023年3月22日獲委任)  
黃坤女士(於2023年3月22日辭任)

### 提名委員會

姜孟軍先生(主席)(於2023年3月22日獲委任)  
李正國先生  
曹麒麟先生  
張明貴先生(於2023年3月22日辭任)

### 聯席公司秘書

李紅佳先生(於2023年3月22日獲委任)  
劉國賢先生  
趙曉星女士(於2023年3月22日辭任)

## 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



### 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
根據《會計及財務匯報局條例》註冊的  
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](http://newhopeservice.com.cn)



## 業務回顧

### 概覽

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」、「我們的」或「本集團」)是四川本土、西部領先的提供民生服務解決方案的綜合物業管理企業, 本集團背靠世界500強企業新希望集團有限公司(連同其附屬公司統稱「新希望集團」), 重點圍繞「資產增值保值」與「生活安心美好」, 為中高端住宅、醫療機構、學校、商寫辦公樓、公建、城市空間等多種業態, 提供物業管理服務、生活服務及商業運營服務等積木式服務。同時, 本集團我們憑藉行業領先的綜合實力和品牌影響力, 已連續6年被中指研究院(「中指院」)評為「中國物業服務百強企業」。截至2023年6月30日, 我們憑藉優質服務獲得了億翰智庫頒佈的「2023年中國物業服務上市企業Top22」, 獲得中指院頒佈的「中國物業服務百強企業Top25」, 並首次獲得億翰智庫頒佈的「億翰物業服務ESG評級A級」。

本集團的收入主要來自四個業務板塊:(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。截至2023年6月30日止六個月(「報告期」), 本集團錄得收入人民幣599.8百萬元, 較去年同期增長17.1%, 實現權益股東應佔淨利人民幣109.5百萬元, 較去年同期增長9.6%。其中, 西南區域收入為人民幣341.8百萬元, 較去年同期增長17.5%, 佔總收入的57.0%; 華東區域收入為人民幣166.2百萬元, 較去年同期增長21.5%, 佔總收入的27.7%, 西南及華東區域收入合計佔總收入的84.7%, 佔比較去年同期提升1.2%。西南區域中, 本集團在成都市的收入佔比由去年同期的32.8%提升2.9%至35.7%, 收入由人民幣167.7百萬元增長27.6%至人民幣214.1百萬元, 進一步驗證本集團深耕成都的戰略。

本集團持續優化運營管理能力, 報告期內持續保持了較高的淨利潤率, 期內股東應佔淨利潤率為18.3%。同時, 公司持續加強精益管理專項行動, 持續開展業財一體、流程升級等工作, 進一步強化供應鏈管理和建設, 通過持續的數字化投入和管理創新, 進一步降低業務成本和銷管費用, 報告期內實現13.6%的管理費率, 較去年同期下降2.2%。

本集團根據區域深耕優勢及品牌影響力, 通過收併購、招投標、戰略合作及合資等方式在物業管理服務、生活服務及商業運營服務展開合作, 報告期內, 鑑於房地產開發企業發展速度下降, 而城投開發企業的拿地數量顯著上升的現實情況, 我們與成都經開園區投資有限公司、武侯區屬國有企業、成都人居商業管理有限公司等建立了合作關係, 以我們標準化的物業管理服務體系為其提供服務, 實現「資產保值增值」的目標, 截至2023年6月30日, 本集團在上述戰略合作框架內已成立2家合資公司、簽約15個項目。

### 業務模式

我們向公司在管項目提供物業管理服務，包括物業及設備維護服務、安保服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。報告期內，本集團進一步實現管理面積的高速增長，截至2023年6月30日止，本集團在管樓面面積（「樓面面積」）為2,907.6萬平方米，較去年同期增長31.6%，合約樓面面積為3,793.0萬平方米，較去年同期增長22.5%，合約在管比為1.30。

### 物業管理服務

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，本集團在全國33個城市共簽約245個物業管理項目，合約樓面面積為37.9百萬平方米，同比增加22.5%，同時在管項目為205個，在管樓面面積為29.1百萬平方米，同比增加31.6%。

下表載列截至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。

	截止2023年 6月30日	截止2022年 6月30日	增長率
我們已訂約管理的物業數目 <sup>(1)</sup>	245	207	18.4%
在管物業數目 <sup>(2)</sup>	205	156	31.4%
在管樓面面積(萬平方米)	2,907.6	2,209.6	31.6%
合約樓面面積(萬平方米)	3,793.0	3,096.1	22.5%

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。



### 堅持區域聚焦，深耕高能級城市

截至2023年6月30日，本集團項目分佈在中國境內14個省、自治區及直轄市的33個城市。報告期內本集團持續加大對以成渝都市圈為主的西南區域和華東區域高能級城市的深耕力度，於該兩區域的物業管理收入以及管理規模持續增長。其中，物業管理收入方面，西南區域的物業管理收入為人民幣150.5百萬元，佔總物業管理收入的47.4%，同比增長30.1%，華東區域的物業管理收入為人民幣124.3百萬元，佔總物業管理收入的39.1%，同比增長46.7%，該兩區域的物業管理收入合計佔物業管理總收入的86.5%。本集團於西南區域的在管樓面面積為1,600萬平方米，同比增長28.3%，佔總在管面積的55.0%；華東區域在管樓面面積為930萬平方米，較去年同期增長37.6%，佔總在管面積的31.9%，西南地區及華東地區在管樓面面積佔總在管樓面面積佔比達86.5%，區域密度優勢持續顯現。

下表載列截至所示日期／期間我們按地區劃分的總在管樓面面積、收入明細及增長率：

區域分佈	於2023年6月30日／截至該日止六個月				於2022年6月30日／截至該日止六個月					
	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	在管樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	在管樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	樓面面積增長 (%)	收入增長 (%)
西南區域	150,530.7	47.4	1,598.7	55.0	115,725.4	49.7	1,245.8	56.4	28.3	30.1
華東區域	124,335.4	39.1	927.8	31.9	84,758.2	36.3	674.3	30.5	37.6	46.7
華南區域	21,296.4	6.7	206.6	7.1	18,969.3	8.1	178.0	8.1	16.1	12.3
華北區域	20,547.9	6.5	123.9	4.3	13,747.7	5.9	111.5	5.0	11.1	49.5
華中區域	1,035.6	0.3	50.6	1.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
合計	317,746.0	100.0	2,907.6	100.0	233,200.6	100.0	2,209.6	100.0	31.6	36.3

### 持續深高能級城市

截至2023年6月30日，本集團91.5%的物業管理項目位於中國一線、新一線及二線城市，而95.9%的物業管理收入來自本集團於中國一線、新一線及二線城市的在管項目，進一步驗證本集團深耕高能級城市的戰略。

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收入的明細：

城市能級	於2023年6月30日／截至該日止六個月				於2022年6月30日／截至該日止六個月					
	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	在管樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	在管樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	樓面面積增長 (%)	收入增長 (%)
一線 <sup>(1)</sup>	6,648.5	2.1	18.1	0.6	4,302.0	1.8	14.7	0.7	22.4	54.5
新一線 <sup>(2)</sup>	142,968.5	45.0	1,335.5	46.0	105,037.0	45.0	942.4	42.6	41.7	36.1
二線 <sup>(3)</sup>	155,129.2	48.8	1,305.7	44.9	115,022.1	49.4	1,024.2	46.4	27.5	34.9
其他 <sup>(4)</sup>	12,999.8	4.1	248.3	8.5	8,839.9	3.8	228.3	10.3	8.8	47.1
合計	317,746.0	100.0	2,907.6	100.0	233,201.0	100.0	2,209.6	100.0	31.6	36.3

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、南京等。
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、南寧、昆明、寧波、嘉興、溫州、無錫、長春等。
- (4) 我們提供物業管理服務的其他城市包括南充等。

## 進一步加強市場拓展能力

本集團堅持質量與規模兼顧的外部拓展，秉承靈活開放的市場化合作態度，報告期內持續通過招投標、合資、戰略合作等多渠道市場拓展，成功中標無錫嘉洲花園、成都領域等高端住宅項目，中標溫州瑞安市第五人民醫院、昆明骨科醫院有限公司等醫療業態的物業管理項目，實現本集團在溫州、昆明醫療業態的突破，進一步鞏固本集團在該地區的深耕。正式簽約入駐成都C8數字經濟產業園、成都茶百道產業園、成都中寶寶馬4S店、南寧唯品會物流園，為本集團拓展產業園區服務領域開啟新篇章。





下表載列本集團通過市場外拓獲取的物業管理項目在管、合約樓面面積明細及增長率：

市場外拓	截至2023年 6月30日 (萬方)	截至2022年 6月30日 (萬方)	新增樓面面積 (萬方)	增長率 (%)
在管樓面面積	965.8	541.3	424.5	78.4
簽約樓面面積	1,153.2	622.5	530.7	85.3

同時，本集團在西南區域和華東區域的市場外拓表現優異，通過市場外拓獲取的物業項目在管樓面面積、合約樓面面積佔該區域總面積的佔比分別得到提升，尤其是西南區域，市場外拓在管樓面面積、合約樓面面積佔比較去年同期提升14.4%和15.0%，其中成都市、昆明市的市場外拓在管樓面面積、合約樓面面積的佔比亦較去年同期皆得到超過15.0%的提升，進一步驗證本集團的區域深耕戰略。

1、 下表載列本集團通過於相關區域通過市場外拓獲取的物業管理項目在管樓面面積明細及增長率：

區域	截至2023年6月30日			截至2022年6月30日			外拓樓面 面積增長率 (%)
	外拓樓面面積 (萬方)	總樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	外拓樓面面積 (萬方)	總樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	
華東區域	266.4	927.8	28.7	179.9	674.3	26.7	48.1
西南區域	637.0	1,598.6	39.8	316.9	1,245.8	25.4	101.0
其中							
成都	428.9	953.7	45.0	211.3	716.5	29.5	103.0
昆明	166.8	398.4	41.9	70.4	272.3	25.9	136.9

2、 下表載列本集團通過於相關區域通過市場外拓獲取的物業管理項目合約樓面面積明細及增長率：

區域	截至2023年6月30日			截至2022年6月30日			外拓樓面 面積增長率 (%)
	外拓樓面面積 (萬方)	總樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	外拓樓面面積 (萬方)	總樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	
華東區域	357.4	1,240.1	28.8	221.8	1,135.4	19.5	61.1
西南區域	727.1	1,834.6	39.6	349.9	1,417.9	24.7	107.8
其中							
成都	461.8	1,008.2	45.8	234.4	807.7	29.0	97.0
昆明	214.1	485.4	44.1	70.4	272.3	25.9	204.1

### 五新實業較強的履約能力

受益於新希望集團各業務板塊的持續成長，尤其是新希望五新實業集團有限公司（「**新希望五新實業**」，連同其附屬公司及聯營合營公司統稱為「**新希望五新實業集團**」）的穩健發展，報告期內，新希望五新實業在全國11城品質交付22個項目，共計交付16,641套，提前交付超4,000套，體現新希望五新實業較強的履約能力，為本集團在管樓面面積保持持續增長帶來了確定性的支撐，本集團新增在管樓面面積中，280萬平方米來自於新希望五新實業及其聯營合營公司，佔本集團新增在管樓面面積約40.3%，420萬平方米來自於獨立第三方，佔本集團新增在管樓面面積約59.7%，新增合約樓面面積中，有超過630萬平方米來自於獨立第三方，佔本集團新增在管樓面面積約90.0%。

下表載列本集團按物業開發商類型劃分的在管樓面面積及收入明細：

開發商類型	於2023年6月30日／截至該日止六個月				於2022年6月30日／截至該日止六個月				在管樓面 面積增長 (%)	收入增長 (%)
	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	面積 (萬方)	佔比 (%)		
新希望五新實業 <sup>(1)</sup>	161,652.1	50.9	1,097.4	37.7	127,534.8	54.7	989.6	44.8	10.9	26.8
新希望五新實業聯營合營 公司 <sup>(2)</sup>	18,707.2	5.9	496.6	17.1	12,716.6	5.4	323.5	14.6	53.5	47.1
最終實控人及其聯繫人 <sup>(3)</sup>	37,604.5	11.8	32.3	1.1	30,945.6	13.3	31.9	1.4	1.3	21.5
獨立第三方	99,782.2	31.4	1,281.3	44.1	62,003.6	26.6	864.6	39.2	48.2	60.9
<b>合計</b>	<b>317,746.0</b>	<b>100.0</b>	<b>2,907.6</b>	<b>100.0</b>	<b>233,200.6</b>	<b>100.0</b>	<b>2,209.6</b>	<b>100.0</b>	<b>31.6</b>	<b>36.3</b>

附註：

- (1) 指新希望五新實業集團獨自開發的物業以及新希望五新實業集團與其他物業開發商共同開發而新希望五新實業集團持有控制權益的物業。
- (2) 指新希望五新實業集團的合營企業或聯營公司開發的物業（新希望五新實業集團於該等物業中並無持有控股權益）。
- (3) 指我們最終控股股東（即劉永好先生及劉暢女士）的其他聯繫人開發的物業。



## 生活服務

依託於新希望集團產業背景，新希望服務以自身的觸客屬性，通過生活服務業務鏈接新希望集團眾多業務板塊。生活服務作為構成本集團收入的重要來源之一，持續以發展的態勢成為助力公司發展的重要增長之一。本集團所提供的生活服務業務包括(i)社區生活服務；(ii)社區資產管理服務(包括停車場相關服務及物業代理服務)；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務。報告期內，本集團實現生活服務板塊收入人民幣135.2百萬元，較去年同期增長17.3%。

下表載列我們自生活服務所得收入明細：

	於2023年6月30日／ 截至該日止六個月		於2022年6月30日／ 截至該日止六個月		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	百分比 (%)	收入 (人民幣千元)	百分比 (%)	
社區生活服務	67,752.9	50.1	56,548.5	49.1	19.8
社區資產管理服務	16,475.5	12.2	15,914.4	13.8	3.5
線上及線下零售服務及餐飲服務	50,939.1	37.7	42,817.5	37.1	19.0
<b>總計</b>	<b>135,167.5</b>	<b>100.0</b>	<b>115,280.4</b>	<b>100.0</b>	<b>17.3</b>

## 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。本集團圍繞資產增值保值的戰略方向，加大對存量客戶的業務拓展，截至2023年6月30日，本集團商業運營項目較去年同期新增三個，分別為明宇大廈、明宇金融廣場、南寧新暢行，新項目的獲取使得商業運營業務與本集團戰略方向強掛鉤，進一步應證穩健發展的能力。

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：

	於2023年6月30日／ 截至該日止六個月		於2022年6月30日／ 截至該日止六個月		增長率 百分比 (%)
	收入 (人民幣千元)	百分比 (%)	收入 (人民幣千元)	百分比 (%)	
市場研究及定位與開業準備服務	5,337.1	7.4	754.7	1.3	607.2
商業運營服務	67,188.5	92.6	56,400.7	98.7	19.1
<b>總計</b>	<b>72,525.6</b>	<b>100.0</b>	<b>57,155.4</b>	<b>100.0</b>	<b>26.9</b>

### 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：

	於2023年6月30日／ 截至該日止六個月		於2022年6月30日／ 截至該日止六個月		增長率 百分比 (%)
	收入 (人民幣千元)	百分比 (%)	收入 (人民幣千元)	百分比 (%)	
初步規劃、設計諮詢及交付前服務	35,633.8	47.9	44,832.4	42.1	-20.5
案場服務費收入	33,654.6	45.3	50,721.5	47.6	-33.6
專項委託服務	5,057.4	6.8	10,915.9	10.3	-53.7
<b>總計</b>	<b>74,345.8</b>	<b>100.0</b>	<b>106,469.8</b>	<b>100.0</b>	<b>-30.2</b>

### 未來展望

#### 品質服務，行穩致遠

隨著物業企業所處環境的變化，行業從追求規模增長逐漸轉變為質量增長，物業企業更清醒的認識到，有質量的發展更為重要。企業的高質量發展以服務力為基石，優秀的服務力將意味著高收繳率、高續約率、高滿意度，未來我們將繼續夯實服務力，堅守服務品質，以高品質的服務不斷獲取高質量的市場拓展項目，同時關注市場上優質的收併購標的，進而實現高質量的規模增長。

#### 鏈接希望，服務民生

隨著近年物業相關政策不斷出台，一方面從政策端強調了物業民生屬性的基因，另一方面為物業企業提供了更加標準化的發展指引。對於物業管理公司而言，讓居民有幸福體驗是物業管理工作的出發點和落腳點。未來，在保證服務品質、做精做深物業管理服務的同時，我們將進一步深度鏈接新希望集團，深度挖掘新希望民生的品牌優勢，探索包括新希望六和、新希望乳業、草根知本等公司的產品供應及合作機會，為客戶創建多樣化的「物業+團餐、物業+零售、物業+集採」等民生服務綜合解決方案，做實「物業服務+生活服務」。



## 煙火成都，有質深耕

截至2023年半年，成都作為新一線城市及西部地區的國家中心城市，常住人口數量已超2,100萬，物業管理市場存量超6.3億平方米。新希望集團作為成都本土的世界500強企業，品牌已深入人心，亦與各區縣政府形成和諧政企關係。本公司背靠新希望集團，作為成都本地唯一具備「物業+商業+生活服務及團餐」服務能力的集團化公司，未來將充分把握成都新型城鎮化發展契機，聚焦大成都市場，做深城市濃度，做透核心資源，充分發揮新希望集團在成都區域的品牌影響力，實現我們各業務版塊高質量發展。

## 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2022年6月30日止六個月的人民幣512.1百萬元增加人民幣87.7百萬元或約17.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣599.8百萬元，其主要歸因於(i)本集團在管樓面面積增加導致物業管理服務收入的增加；及(ii)商業運營與生活服務收入的增加。

下表載列所示期間我們總收入按業務線劃分的明細：

	截至6月30日止的六個月			
	2023年 (人民幣千元)		2022年 (人民幣千元)	
		%		%
物業管理服務	317,746.0	53.0	233,200.6	45.5
生活服務	135,167.5	22.5	115,280.4	22.5
商業運營服務	72,525.6	12.1	57,155.4	11.2
非業主增值服務	74,345.8	12.4	106,469.8	20.8
<b>總計</b>	<b>599,784.9</b>	<b>100.0</b>	<b>512,106.2</b>	<b>100.0</b>

物業管理服務為最大的收入來源。截至2023年6月30日止六個月，物業管理服務收入為人民幣317.8百萬元，佔本集團總收入的53.0%。收入增加乃主要受本集團在管樓面面積由於2022年6月30日的2,209.6百萬平方米增加至2023年6月30日的2,907.6百萬平方米導致物業管理服務收入增加所推動。在管樓項目和在管樓面面積增加，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交付我們管理；(ii)本集團於第三方市場的擴張。



生活服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣115.3百萬元增加17.3% (佔本集團總收入的22.5%) 至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣135.2百萬元 (佔本集團總收入的22.5%)。其中：

- (1) 社區生活服務收入由2022年6月30日止六個月的人民幣56.5百萬元增加19.8%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣67.8百萬元，主要疫情因素在本報告期內消除，在管樓面面積增漲，積極拓展社區生活服務。
- (2) 社區資產管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣15.9百萬元增加3.5%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣16.5百萬元，主要由於本集團報告期內在管樓面面積增加，停車場收入增漲導致。
- (3) 在線及線下零售服務及餐飲服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣42.8百萬元增長19.0%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣50.9百萬元，主要原因為本集團於報告期內持續拓展生活服務業務，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加。

非業主增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣106.5百萬元減少30.2%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣74.3百萬元，主要由於報告期內所承接案場服務及交付前服務減少導致。

商業運營服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣57.2百萬元增加26.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣72.5百萬元，主要是由於報告期內新增承接及積極拓展商業運營服務業務導致。

### 銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們所提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包工人成本；(iii)維護成本；(iv)已售出商品材料及成本；(v)能源及資源開支；(vi)清潔開支；(vii)折舊及攤銷費用；及(viii)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、交通費及低價消費品(如辦公用品及文具)成本。截至2023年6月30日止六個月，本集團的銷售成本總額約為人民幣373.6百萬元，相較於2022年同期的約人民幣303.0百萬元增加約人民幣70.6百萬元或約23.3%。銷售成本的增長率較收入的增長率高，主要由於物業管理服務收入貢獻佔本集團總收入的比例增加，毛利率相對其他業務線較低。



## 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣209.1百萬元增加人民幣17.1百萬元或8.2%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣226.2百萬元。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

類別	截至6月30日止六個月			
	2023年 (人民幣千元)		2022年 (人民幣千元)	
		%		%
物業管理服務	91,586.5	28.8	76,168.6	32.7
生活服務	55,923.5	41.4	50,803.0	44.1
商業運營服務	49,191.9	67.8	39,304.2	68.8
非業主增值服務	29,515.4	39.7	42,866.0	40.3
<b>總計／合計</b>	<b>226,217.3</b>	<b>37.7</b>	<b>209,141.8</b>	<b>40.8</b>

截至2023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3.1個百分點。

物業管理服務的毛利率減少3.9%，主要由於報告期積極對外拓展，獨立第三方在管樓面面積佔比提升。非業主增值服務的毛利率減少0.6%，相較於去年同期基本持平。

商業運營服務的毛利率減少1.0%，相較於去年同期基本持平。生活服務的毛利率減少2.7%，主要由於積極拓展第三方毛利率低業務、受經濟下行影響高毛利率的場地使用業務減少導致。

## 其他開支淨額

本集團的其他開支淨額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣11.6百萬元減少人民幣10.3百萬元或88.3%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1.3百萬元，主要由於報告期內項目減少公允價值變動減少導致。

## 行政開支

行政開支包括(i)員工成本；(ii)專業費用；(iii)辦公室及商務招待開支；(iv)折舊及攤銷；(v)稅項開支；及(vi)所有其他行政開支，主要包括辦公室開支、稅項開支、招聘及培訓開支及清潔開支。截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣81.5百萬元，相較於去年同期基本持平。

## 銷售開支

本集團的銷售開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣0.3百萬元，2023年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元，相較於去年同期基本持平。

### 財務收入淨額

本集團的財務淨收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣10.1百萬元減少人民幣3.4百萬元或33.4%至截至2023年6月30日止六個月的財務淨收益人民幣6.7百萬元，受國家利率下調影響利息收益減少。

### 所得稅開支

於截至2023年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為人民幣24.2百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣17.7百萬元)，該趨勢與本公司於報告期間的利潤增加一致。

### 報告期內利潤

本集團的淨利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣104.3百萬元增加約人民幣13.7百萬元或約13.1%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣118百萬元。

### 母公司擁有人應佔核心淨利潤

本公司股東應佔利潤(不包括上市開支)由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣99.9百萬元增加約9.6%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣109.5百萬元。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、傢俱及固定裝置。於2023年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣13.5百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣14.0百萬元增加約人民幣0.5百萬元，相較於去年同期基本持平。

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於提供的物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。本集團於2023年6月30日的貿易應收款項約為人民幣401.9百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣324.8百萬元增加約人民幣77.1百萬元或23.7%，主要由於(i)業務增長；及(ii)第三方在管樓面面積的增加。

### 預付款項、押金及其他應收款項

預付款項、押金及其他應收款項由於2022年12月31日的人民幣78.8百萬元，2023年6月30日的人民幣78.2百萬元，相較於去年同期基本持平。

### 貿易應付款項

本集團於2023年6月30日的貿易應付款項約為人民幣187.3百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣161.9百萬元增加約人民幣25.4百萬元或15.7%，主要由於業務擴展導致。

### 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由於2022年12月31日的人民幣223.7百萬元增加約人民幣65.8百萬元或29.4%至於2023年6月30日的人民幣289.5百萬元，主要由於增加應付股東分紅導致。





## 財務狀況及資本架構

截至2023年6月30日止六個月，本集團維持良好的財務狀況。

於2023年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為2.2倍(2022年12月31日：2.5倍)，淨負債比率為淨現金(2022年12月31日：淨現金)。淨負債比率相當於計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2023年6月30日及2022年6月30日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

## 資產抵押

於2023年6月30日，本集團概無資產作抵押(2022年6月30日：無)。

## 或然負債

於2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2022年6月30日：無)。

## 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

## 外匯風險

本集團主要於中國經營業務，其絕大部分收入及開支以人民幣計值。於2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘中以港元計值的金額分別為人民幣108.4百萬元，該等款項受到匯率波動影響，年度股東派息導致，本集團提前進行銀行鎖匯減少外匯風險。本集團將密切監察其外匯風險，並致力維持本集團現金價值。

## 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(定義見下文)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2023年6月30日，本集團沒有任何其他重大投資或資本資產的計劃。

## 重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司在報告期內並無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。

### 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」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「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。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）。本公司董事（「董事」）會（「董事會」）於2022年5月25日公告中修改了上市所得款項使用計劃，截至2023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	佔所得款項		截至2023年	報告期內	截至2023年	預計使用計劃
		金額	總額的百分比	1月1日未使用金額	實際使用金額	6月30日未使用金額	
		(百萬港元)		(百萬港元)			
戰略收購及投資		434.5	55.0%	429.0	-	429.0	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%	17.1	-	17.1	2023年12月31日或之前
	物業管理支持系統	2.4	0.3%	1.0	-	1.0	2023年12月31日或之前
	生活服務支持系統	15.0	1.9%	8.1	7.1	1.0	2023年12月31日或之前
	企業基礎運營系統	11.1	1.4%	2.3	1.8	0.5	2023年12月31日或之前
	智能社區試點項目	42.6	5.4%	30.2	0.3	29.9	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%	11.2	11.2	0	-
人才招聘及團隊建設		39.5	5.0%	1.5	1.5	0	-
發展生活服務		79.0	10.0%	37.4	35.6	1.8	2023年12月31日或之前
營運資金		118.5	15.0%	23.9	1.8	22.1	2023年12月31日或之前
<b>合計</b>		<b>790.0</b>	<b>100%</b>	<b>561.7</b>	<b>59.3</b>	<b>502.4</b>	

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2023年6月30日，本集團擁有約3,976名僱員（2022年12月31日：4,031名僱員）。於報告期間，員工成本總額約為人民幣163.0百萬元（2022年6月30日約為人民幣175.6百萬元）。

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2023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2023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。於2023年1月1日及2023年6月30日，根據購股權計劃可授予的購股權數目為80,000,000股股份。



## 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2023年6月30日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

### (i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	股權百分比
武敏女士 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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，其受益人為新引力發展有限公司（「新引力」）、New Mistry Development Limited（「New Mistry」）及New Conception Development Limited（「New Conception」），而其受託人為達盟信託服務（香港）有限公司。新引力、New Mistry及New Conception各自分別由武敏女士、陳靜女士及姜孟軍先生為投資控股目的全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳靜女士、武敏女士及姜孟軍先生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2023年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	股權百分比
Adventure Way Pte. Ltd. <sup>(2)</sup>	全權信託的保護人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉暢女士 <sup>(2)</sup>	全權信託的委託人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉永好先生 <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Medea Investments Limited <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited <sup>(2)</sup>	全權信託的受託人	544,800,000 (L)	66.92%
Sea Glory Developments Limited <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
新晟發展有限公司 <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Golden Rose Developments Limited <sup>(2)</sup>	實益擁有人	544,800,000 (L)	66.92%
達盟信託服務(香港)有限公司 <sup>(3)</sup>	於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
新遠發展有限公司 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	40,848,000 (L)	5.02%
張明貴先生 <sup>(3)</sup>	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%
黃坤女士 <sup>(3)</sup>	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) Golden Rose Developments Limited的全部已發行股本由新晟發展有限公司(「新晟」)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。



- (3) 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」）及New Grace Development Limited（「New Grace」），而其受託人為達盟信託服務（香港）有限公司。新遠發展有限公司由達盟信託服務（香港）有限公司完全控制。新啟力及New Grace各自分別由張明貴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，黃坤女士以其作為僱員福利信託受益人被視為於僱員福利信託持有的股份中擁有權益。

## 中期股息

董事會議決向於2023年10月5日（星期四）名列本公司股東名冊的股東宣派截至2023年6月30日止六個月中期股息每股0.073港元（2022年中期：無）。中期股息將於2023年12月20日（星期三）或前後派發予股東。

為釐定股東享有建議中期股息的資格，本公司將於2023年10月3日（星期二）至2023年10月5日（星期四）（包括首尾兩日）暫停股份過戶登記，期間概不受理任何股份過戶手續。所有填妥的股份過戶表格，連同相關股票須於2023年9月29日（星期五）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。中期股息將於2023年12月20日（星期三）或前後支付。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023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

本集團於報告期後並無任何重大事項。

## 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2023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的審閱報告

(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24至44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2023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2023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

2023年8月29日



# 綜合損益及其他全面收入表

截至2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	599,785	512,106
銷售成本		<u>(373,568)</u>	<u>(302,964)</u>
毛利		226,217	209,142
其他開支淨額	5	(1,345)	(11,550)
銷售開支		(389)	(292)
行政開支		(81,501)	(81,000)
金融資產預期信貸虧損		<u>(7,755)</u>	<u>(4,157)</u>
經營溢利		<u>135,227</u>	<u>112,143</u>
財務開支		(2,022)	(1,788)
財務收入		<u>8,721</u>	<u>11,842</u>
財務收入淨額	6(a)	<u>6,699</u>	<u>10,054</u>
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>283</u>	<u>(184)</u>
除稅前溢利	6	142,209	122,013
所得稅	7	<u>(24,194)</u>	<u>(17,705)</u>
期內溢利		<u>118,015</u>	<u>104,308</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		109,499	99,886
非控股權益		<u>8,516</u>	<u>4,422</u>
期內溢利		<u>118,015</u>	<u>104,308</u>
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣)	8	<u>0.13</u>	<u>0.12</u>

第31至44頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東股息詳情載於附註20(a)。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2023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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期內溢利	<u>118,015</u>	<u>104,308</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	109,499	99,886
非控股權益	<u>8,516</u>	<u>4,422</u>
期內全面收入總額	<u>118,015</u>	<u>104,308</u>

# 綜合財務狀況表

於2023年6月30日 — 未經審核  
(以人民幣列示)



	附註	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	105,672	104,609
商譽	12	133,415	133,415
物業、廠房及設備	10	13,508	13,962
無形資產	11	128,995	115,330
於聯營公司的權益		4,939	2,148
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」) 的金融資產		30	30
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產	13	10,000	—
遞延稅項資產		7,085	6,742
		<b>403,644</b>	<b>376,236</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		310	363
預付款項、按金及其他應收款項	14	78,163	78,827
貿易應收款項	15	401,859	324,759
現金及現金等價物	16	1,043,779	1,039,740
		<b>1,524,111</b>	<b>1,443,689</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	17	187,284	161,864
其他應付款項及應計費用	18	289,485	223,675
合同負債	19	177,169	158,298
應付關聯公司款項		4,135	4,135
即期稅項		6,810	16,124
租賃負債		20,353	4,903
		<b>685,236</b>	<b>568,999</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>838,875</b>	<b>874,690</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,242,519</b>	<b>1,250,926</b>

第31至44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2023年6月30日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		45,649	60,807
遞延稅項負債		14,043	16,286
		<u>59,692</u>	<u>77,093</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,182,827</u>	<u>1,173,833</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	20(b)	6,741	6,741
儲備		1,103,210	1,091,406
本公司權益股東應佔權益總額		1,109,951	1,098,147
非控股權益		72,876	75,686
權益總額		<u>1,182,827</u>	<u>1,173,833</u>

# 綜合權益變動表

截至2023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	
	股本	股份溢價	資本儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
附註	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
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	21	-	-	-	-	-	-	55,330	55,330
已宣派股息	20(a)	-	-	-	-	(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
截至2022年12月31日止六個月的 權益變動：									
期內溢利	-	-	-	-	-	103,147	103,147	14,824	117,971
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	103,147	103,147	14,824	117,971
收購非控股權益	-	-	-	-	-	323	323	(625)	(302)
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	225	225
轉撥至法定儲備	-	-	-	20,306	-	(20,306)	-	-	-
於2022年12月31日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	55,979	(23)	330,160	1,098,147	75,686	1,173,833

第31至44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2023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 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	盈餘儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於2023年1月1日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	55,979	(23)	330,160	1,098,147	75,686	1,173,833
截至2023年6月30日止六個月的 權益變動：									
期內溢利	-	-	-	-	-	109,499	109,499	8,516	118,015
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	109,499	109,499	8,516	118,015
已宣派股息	-	-	-	-	-	(97,695)	(97,695)	-	(97,695)
分配股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(11,326)	(11,326)
於2023年6月30日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	55,979	(23)	341,964	1,109,951	72,876	1,182,827

20(a)

# 簡明綜合現金流量表

截至2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金		86,711	29,316
已付所得稅		(36,094)	(12,941)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>50,617</b>	<b>16,375</b>
<b>投資活動</b>			
已收利息		8,721	11,842
購買物業、廠房及設備		(4,317)	(2,446)
購買無形資產		(6,639)	(17,187)
收購附屬公司產生的現金流出淨額	21	(18,014)	(150,293)
購買金融資產支付款項	13	(10,000)	—
投資活動產生的其他現金流量		(2,416)	2,189
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(32,665)</b>	<b>(155,895)</b>
<b>融資活動</b>			
支付股息予非控股權益		(8,847)	—
已付租金的資本部分		(3,291)	(686)
已付租金的利息部分		(1,785)	(14)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(13,923)</b>	<b>(700)</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>4,029</b>	<b>(140,220)</b>
於1月1日的現金及現金等價物	16	1,039,740	1,105,530
<b>匯率變動的影響</b>		<b>10</b>	<b>1</b>
於6月30日的現金及現金等價物	16	1,043,779	965,311

第31至44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的適用披露條文(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*)編製。本中期財務報告於2023年8月29日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2022年年度財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期於2023年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。有關該等會計政策任何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2022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。

中期財務報告乃未經審核，但已由畢馬威會計師事務所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。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第23頁。

中期財務報告所載有關截至2022年12月31日止財政年度的財務資料(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，惟乃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將以下由國際會計準則理事會頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則應用於本中期財務報告：

- 國際財務報告準則第17號，*保險合約*
- 國際會計準則第8號(修訂本)，*會計政策、會計估計的變更以及差錯：會計估計的定義*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：與產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅收改革 — 支柱二規則範本*

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。本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

### 4 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>收入類型</b>		
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
– 隨時間	<b>487,566</b>	422,039
– 某一時間點	<b>104,184</b>	79,341
其他來源收入		
– 投資物業租金收入	<b>8,035</b>	10,726
<b>總計</b>	<b>599,785</b>	512,106
<b>服務類型</b>		
– 物業管理服務	<b>317,746</b>	233,201
– 生活服務	<b>135,167</b>	115,280
– 商業運營服務	<b>72,526</b>	57,155
– 非業主增值服務	<b>74,346</b>	106,470
<b>總計</b>	<b>599,785</b>	512,106

除附註23(a)所披露者外，截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團的客戶群多元化且概無客戶貢獻本集團10%或以上收入。



## 4 收入及分部報告(續)

### (a) 收入(續)

#### (ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務、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。

### (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，惟並無分配企業開支。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。
- 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。



## 4 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

下表為按經營及可呈報分部呈列的本集團收入及業績分析：

	物業管理 服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2023年6月30日止</b>					
六個月					
分部收入	<u>317,746</u>	<u>135,167</u>	<u>72,526</u>	<u>74,346</u>	<u>599,785</u>
分部毛利	<u>91,586</u>	<u>55,923</u>	<u>49,192</u>	<u>29,516</u>	<u>226,217</u>
未分配企業開支					<u>(84,008)</u>
除稅前溢利					<u>142,209</u>

	物業管理 服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2022年6月30日止</b>					
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>
未分配企業開支					<u>(87,129)</u>
除稅前溢利					<u>122,013</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)

### 5 其他支出淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資物業的公平值變動虧損	(9,225)	(16,063)
政府補助(附註)	5,189	1,173
增值稅額外扣減	943	1,178
其他	1,748	2,162
總計	<u>(1,345)</u>	<u>(11,550)</u>

附註：政府補助指來自多個中國機關的補助。該等補助並無附帶任何未達成的條件或未來責任。

### 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) 財務收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	(8,721)	(11,842)
租賃負債利息	1,790	1,698
其他	232	90
總計	<u>(6,699)</u>	<u>(10,054)</u>

#### (b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	149,535	161,557
界定供款退休計劃供款	13,437	13,995
總計	<u>162,972</u>	<u>175,552</u>



## 6 除稅前溢利(續)

### (c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無形資產攤銷	7,156	3,871
物業、廠房及設備折舊費用	3,905	3,392
金融資產預期信貸虧損		
– 貿易應收款項(附註15)	7,213	3,901
– 預付款項、按金及其他應收款項(附註14)	542	256
短期租賃有關開支	1,929	1,936

## 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>即期稅項 — 中國企業所得稅</b>		
期內撥備	26,780	21,811
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	(5,323)	(4,106)
與本集團一間附屬公司將予分派保留溢利有關的預扣稅	2,737	—
	<u>24,194</u>	<u>17,705</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%優惠所得稅稅率繳稅。

## 8 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	<u>109,499</u>	<u>99,886</u>

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千股	2022年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>814,126</u>	<u>814,126</u>

由於本集團於截至2023年及2022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

### (a) 使用權資產

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

### (b) 物業公平值

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



## 9 投資物業(續)

### (b) 物業公平值(續)

		於2023年 6月30日的 公平值 人民幣千元	於2022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	<u>105,672</u>	<u>104,609</u>

於截至2023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2023年6月30日重新估值。下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(具體指所用的估值方法及輸入值)。

	估值方法	不可觀察輸入值	範圍
投資物業			
- 停車場	市場法	市場交易價格	每平方米市價， 2023年6月30日： 人民幣1,543元至 人民幣2,201元 2022年12月31日： 人民幣1,543元至 人民幣2,201元
- 商業物業	市場法/收入法	市場交易價格/ 資本化率	每平方米市價， 2023年6月30日： 人民幣7,789元 2022年12月31日： 人民幣7,789元 資本化率， 2023年6月30日：6% 2022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、質素及面積的物業的可資比較交易估計。

## 10 物業、廠房及設備

於截至2023年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣2,808,000元(2022年：人民幣1,449,000元)收購設備項目。截至2023年6月30日止六個月，賬面淨值為人民幣221,000元(2022年：人民幣24,000元)的設備項目獲出售。

## 11 無形資產

截至2023年6月30日止六個月，本集團新增無形資產主要為軟件項目採購的無形資產人民幣13,665,000元(2022年：人民幣7,802,000元)。

## 12 商譽

於2022年4月1日，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。

## 13 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產

於2023年2月2日，本集團及其他投資者訂立合作協議(「合作協議」)以組成一間非上市公司(「非上市公司」)，而本集團為其中一名有限合夥人。根據合作協議，非上市公司的註冊股本為人民幣175,000,000元，其中人民幣25,000,000元由本集團出資，佔非上市公司註冊股本總數的14.29%。非上市公司於中國北京註冊成立，並從事互聯網產業投資。於2023年6月30日，本集團的實際注資為人民幣10,000,000元。

董事認為，本集團對投資並無重大影響力或控制權，並指定投資為按公平值計入損益的金融資產。投資並非持作買賣用途。

## 14 預付款項、按金及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
預付稅項	12,777	13,448
預付款項	19,862	28,857
應收租戶及僱員款項	4,312	4,858
按金	19,273	19,792
小計	56,224	66,955
其他應收款項	24,848	14,239
減：其他應收款項撥備	(2,909)	(2,367)
小計	21,939	11,872
	78,163	78,827





## 15 貿易應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項	151,789	106,678
應收外部客戶貿易款項	275,662	236,460
減：貿易應收款項撥備	(25,592)	(18,379)
	<u>401,859</u>	<u>324,759</u>

### (a) 賬齡分析

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

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	371,852	303,785
1至2年	26,308	19,087
2至3年	3,658	1,832
3至4年	41	55
	<u>401,859</u>	<u>324,759</u>

貿易應收款項於確認應收款項時到期支付。

## 16 現金及現金等價物

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	1,039,788	1,039,356
手頭現金	56	52
其他金融機構存款	3,935	332
	<u>1,043,779</u>	<u>1,039,740</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)

### 17 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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	168,343	137,450
1至2年	18,234	22,532
2至3年	406	1,466
3年以上	301	416
貿易應付賬款及應付票據	<u>187,284</u>	<u>161,864</u>

### 18 其他應付款項及應計費用

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
其他應付稅項及支出	22,621	19,313
應計薪資及其他福利	22,533	44,636
按金	75,834	68,555
代表住戶／租戶收取的款項	62,940	62,953
應付股息	97,695	—
應付代價	—	18,014
其他應付款項及應計費用	<u>7,862</u>	<u>10,204</u>
	<u>289,485</u>	<u>223,675</u>

### 19 合同負債

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
履約預付款		
– 關聯公司	6,295	12,619
– 外部客戶	<u>170,874</u>	<u>145,679</u>
	<u>177,169</u>	<u>158,298</u>



## 20 資本、儲備及股息

### (a) 股息

#### (i) 屬於中期期間的應付權益股東股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於中期期間後宣派及派付的中期股息每股人民幣0.067元 (2022年：無)	<u>54,750</u>	<u>—</u>

中期股息於報告期末尚未確認為負債。

#### (ii) 屬於上一財政年度，並於中期期間批准的應付權益股東股息

	截至6月30日止六個月 2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於下一中期期間批准的上一財政年度末期股息每股 人民幣0.120元(截至2022年6月30日止六個月：每股 人民幣0.071元)	<u>97,695</u>	<u>58,058</u>

### (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2022年12月31日及2023年6月30日	<u>814,126,000</u>	<u>6,740,976</u>

## 21 業務合併

於2022年4月1日，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。

截至2023年6月30日止六個月，業務合併的其餘應付代價人民幣18,014,000元已獲悉數支付。

## 22 金融工具的公平值計量

下表呈列本集團金融工具於報告期末按經常性基準計量的公平值，其分類為國際財務報告準則第13號公平值計量定義的三層公平值架構。公平值計量的分類層級乃經參考可觀察性釐定如下：

	於2023年 6月30日的 公平值 人民幣千元			
	於2023年6月30日的公平值計量分類如下			
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	
<b>經常性公平值計量</b>				
資產：				
非上市股本證券				
– 基金單位	10,000	–	–	10,000
– 非上市股本證券	30	–	–	30

	於2022年 6月30日的 公平值 人民幣千元			
	於2022年6月30日的公平值計量分類如下			
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	
<b>經常性公平值計量</b>				
資產：				
非上市股本證券				
– 非上市股本證券	30	–	–	30

截至2023年6月30日止六個月，在第1級與第2級間並無轉移，或轉入或轉出第3級(2022年：無)。本集團的政策為確認於其發生的報告期末的公平值層級之間的轉移。



## 23 重大關聯方交易

### (a) 重大關聯方交易

本集團於一般業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方性質	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022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	108,968	86,798
– 最終擁有人控制的同系公司	39,700	36,601

### (b) 與關聯方的結餘

綜合財務狀況表中上述交易產生的尚未結算結餘如下：

	於2023年	於2022年
	6月30日 人民幣千元	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	151,789	106,678
貿易應付款項		
– 最終擁有人控制的公司	5,304	5,425
合同負債		
– 最終擁有人控制的公司	6,295	12,619

## 24 報告期後的非調整事件

於2023年8月29日，本公司已宣派中期股息。進一步詳情披露於附註20(a)。