

新希望服务
NEWHOPE 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

2024 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	25
綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	29
未經審核中期財務報告附註	30



董事會

執行董事

劉栩先生(於2024年3月6日由非執行董事調任)

陳靜女士

非執行董事

姜孟軍先生(主席)

武敏女士(聯席主席)(於2024年3月6日由執行董事調任)

李巍女士(於2024年3月6日獲委任)

張薇女士

董李先生(於2024年3月6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

張薇女士(於2024年3月6日獲委任)

劉栩先生(於2024年3月6日辭任)

薪酬委員會

曹麒麟先生(主席)

李正國先生

武敏女士

提名委員會

姜孟軍先生(主席)

李正國先生

曹麒麟先生

聯席公司秘書

李紅佳先生

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

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

業務回顧

概覽

新希望服務控股有限公司(「本公司」或「新希望服務」，連同其附屬公司統稱「我們」、「我們的」或「本集團」)的主要附屬公司新希望物業服務集團有限公司是一家四川本土、西部領先、深耕成都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及其附屬公司(「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、企業總部、醫療機構、商寫辦公樓、政府公建、金融機構等多種業態場景，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。截至2024年6月30日，本集團榮獲克而瑞物管頒發的「2024中國商業物業服務力TOP 10」，億翰智庫頒發的「2024中國上市物業企業TOP 16」，以及中指院頒發的「2024中國物業服務百強企業TOP 19」(較去年同期提升3名)。

截至2024年6月30日止六個月(「報告期」)內，本集團錄得收入約人民幣709.0百萬元，較去年同期增長18.2%，實現股東應佔淨利人民幣118.1百萬元，較去年同期增長7.9%。本集團持續優化運營管理能力，報告期內進一步降低了管理費效比及應收賬款天數，管理費效比較去年同期下降3.8個百分點至9.8%，應收賬款週轉天數較去年同期下降6天。截至2024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，在管面積為3,542.9萬平方米，較去年同期增長21.9%，合約面積為4,052.1萬平方米，較去年同期增長6.8%。作為一家紮根成都，深耕西南和華東區域的物業企業，新希望服務繼續秉持區域深耕的戰略目標，報告期內，本集團在成都、昆明、溫州的全口徑收入佔總收入的62.7%，在管樓面面積(「樓面面積」)佔總面積的57.1%，進一步驗證了本集團區域深耕、區域聚焦的戰略目標。

發展方面，經過本集團全體同仁的不懈努力，本集團於2024年上半年完成全年的合約金額目標，完成各類項目的簽約金額人民幣3.53億(年初全年目標為人民幣3億元)，較去年同期增長227%，業務涵蓋物業管理、商業運營、團餐等，為未來發展提供了強有力的保障。主要合同包括本集團第一個4A級景區項目——成都天府芙蓉園，第一個10年期團餐項目——宜賓婦幼保健院。本集團於上市兩週年時完成與成都經開園區投資有限公司及武侯區屬國有企業達成戰略合作並成立了合資公司，並於2024年獲取合同金額人民幣6,693萬元，報告期內，本集團於在戰略合作方面繼往開來，成功與四川見興里科技有限公司達成戰略合作及成立合資公司，合力在輕資產運營方面進行拓展。

業務模式

在報告期內，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。

物業管理服務

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。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2024年 6月30日	截止2023年 6月30日	增長率
我們已訂約管理的物業數目 ⁽¹⁾	264	245	7.8%
在管物業數目 ⁽²⁾	244	205	19.0%
在管樓面面積(萬平方米)	3,542.9	2,907.6	21.8%
合約樓面面積(萬平方米)	4,052.1	3,793.0	6.8%

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。

區域深耕情況

深耕區域市場，深挖本土需求，憑藉品質服務滲透關鍵區域，提升區域市場競爭力已是業內絕大多數同行的共同選擇。鑒於此，新希望服務持續加大對以成渝和長三角為核心的西南和華東區域高能級城市的深耕力度。

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2024年6月30日／截至該日止六個月				於2023年6月30日／截至該日止六個月				面積增長 (%)	收入增長 (%)
	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)		
西南區域	18,968.8	46.8	1,801.9	50.9	15,053.1	47.4	1,598.7	55.0	12.7	26.0
華東區域	14,898.6	36.7	1,202.7	33.9	12,433.5	39.1	927.8	31.9	29.6	19.8
華南區域	3,234.7	8.0	266.8	7.5	2,129.6	6.7	206.6	7.1	29.1	51.9
華北區域	2,908.5	7.2	237.7	6.7	2,054.8	6.5	123.9	4.3	91.8	41.5
華中區域	552.8	1.3	33.8	1.0	103.6	0.3	50.6	1.7	-33.2	433.6
合計	40,563.4	100.0	3,542.9	100.0	31,774.6	100.0	2,907.6	100.0	21.9	27.7

持續深耕高能級城市

截至2024年6月30日，本集團95.5%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。

下表載列於所示日期／期間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2024年6月30日／截至該日止六個月				於2023年6月30日／截至該日止六個月				面積增長 (%)	收入增長 (%)
	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)		
一線 ⁽¹⁾	474.6	1.2	12.4	0.4	664.8	2.1	18.1	0.6	-31.1	-28.6
新一線 ⁽²⁾	20,366.8	50.2	1,830.1	51.7	14,296.9	45.0	1,335.5	46.0	37.0	42.5
二線 ⁽³⁾	18,074.4	44.5	1,539.3	43.4	15,512.9	48.8	1,305.7	44.9	17.9	16.5
其他 ⁽⁴⁾	1,647.6	4.1	161.1	4.5	1,300.0	4.1	248.3	8.5	-35.1	26.7
合計	40,563.4	100.0	3,542.9	100.0	31,774.6	100.0	2,907.6	100.0	21.9	27.7

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、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。

發展有力，外拓收入及規模持續增長

近一年，本集團在市場外拓方面進行了團隊重塑、機制刷新、體系建設等工作，提升組織發展能力，進而鍛造核心市拓能力。報告期內，本集團堅定深耕煙火成都，成功斬獲成都天府芙蓉園（首個4A級景區項目）、中誠鉞悅府（首個商寫外拓項目）及成都西川匯錦都學校（學校業態持續發力）；在雲南省昆明市，本集團持續發揮金融業態的核心競爭力，陸續中標民生銀行昆明分行同城支行、郵儲銀行雲南分行海埂營項目；同時，本集團亦圍繞標桿項目打造三公里市拓圈，通過標桿項目的服務品質、業主高滿意度等，助力本集團中標蘇州中交環庭項目（距標桿項目0.4公里）及昆明思蘭雅苑（距標桿項目2.6公里）等項目。

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2024年6月30日／截至該日止六個月				於2023年6月30日／截至該日止六個月				面積增長 (%)	收入增長 (%)
	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)		
新希望五新實業 ⁽¹⁾	15,006.4	37.0	1,274.6	36.0	16,165.2	50.9	1,097.4	37.7	16.1	-7.2
新希望五新實業聯營合營公司 ⁽²⁾	8,803.0	21.7	832.9	23.5	1,870.7	5.9	496.6	17.1	67.7	370.6
最終實控人及其聯繫人 ⁽³⁾	1,311.4	3.2	32.6	0.9	3,760.5	11.8	32.3	1.1	0.9	-65.1
獨立第三方	15,442.6	38.1	1,402.8	39.6	9,978.2	31.4	1,281.3	44.1	9.5	54.8
合計	40,563.4	100.0	3,542.9	100.0	31,774.6	100.0	2,907.6	100.0	21.9	27.7

附註：

- (1) 指新希望五新實業集團有限公司（「新希望五新實業」，連同其附屬公司統稱「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

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)；及(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務。

報告期內，本集團背靠世界500強新希望集團，依託其在供應鏈體系、品牌口碑、產品品類等方面的優勢，通過整合本集團企業零售、企業團餐、企業集採、創新業務等板塊搭建企業服務體系，依託該服務體系，本集團大力發展企業零售B端客戶的拓展。報告期內成功中標華西天府超市供應鏈業務，並與戎品集達成戰略合作，同時完成41,000個禮盒的銷售，較去年同期增長300%；企業團餐方面，除去首個10年期團餐項目——宜賓婦幼保健院外，本集團亦成功中標攀鋼生鮮供應鏈項目及四川泰康醫院項目，項目總數達25個，較去年同期增加9個，其中物業+團餐項目合計14個。

截至2024年6月30日，本集團實現生活服務板塊收入人民幣170.4百萬元，較去年同期增長26.1%，下表載列我們自生活服務所得收入明細：

	截至2024年6月30日止六個月		截至2023年6月30日止六個月		增長率 (%)
	收入 (人民幣萬元)	百分比 (%)	收入 (人民幣萬元)	百分比 (%)	
社區生活服務	7,905.8	46.4	6,775.3	50.1	16.7
社區資產管理服務	1,739.1	10.2	1,647.5	12.2	5.6
線上及線下零售服務及餐飲服務	7,399.8	43.4	5,093.9	37.7	45.3
總計	17,044.7	100.0	13,516.7	100.0	26.1

商業運營服務

本集團的商業運營服務包括兩個類別：(i)市場研究及定位與開業準備服務；及(ii)商業運營服務。截至2024年6月30日，全國新開商業增速放緩，商業項目整體空鋪率較高，招商形式嚴峻。報告期內，本集團商業運營收入較去年同期下降10.1%，出租率85.3%，較去年減少3.9個百分點。

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2024年6月30日止六個月		截至2023年6月30日止六個月		增長率 百分比 (%)
	收入 (人民幣萬元)	百分比 (%)	收入 (人民幣萬元)	百分比 (%)	
市場研究及定位與開業準備服務	403.0	6.2	533.7	7.4	-24.5
商業運營服務	6,119.9	93.8	6,718.9	92.6	-8.9
總計	6,522.9	100.0	7,252.6	100.0	-10.1

然而，本集團通過存量價值挖掘，打造物業+商業的標桿項目深挖客戶需求，提高客戶黏性。以中鼎國際項目為例，2021-2023年純物業收入下複合增長率為5.16%，物業+商業+團餐下的收入複合增長率為17.5%。同時本集團亦做深做透標桿存量項目不斷打強的商業運營能力及物業+商業運營能力，南寧新暢行出租率較去年同期提升20個百分點，成都新希望國際及昆明大商匯亦保持90%以上的出租率。憑藉卓越的物業+商業的運營能力，本集團於報告期內成功斬獲兩個物業+商業外拓項目：本集團首個物業+商業的外拓——「成都蘭庭集項目」及首個商業外拓項目「中誠鉅悅府」。

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2024年6月30日止六個月		截至2023年6月30日止六個月		增長率 百分比 (%)
	收入 (人民幣萬元)	百分比 (%)	收入 (人民幣萬元)	百分比 (%)	
初步規劃、設計諮詢及交付前服務	4,033.6	59.6	3,563.4	47.9	13.2
案場服務費收入	2,292.5	33.9	3,365.5	45.3	-31.9
專項委託服務	444.6	6.5	505.7	6.8	-12.1
總計	6,770.7	100.0	7,434.6	100.0	-8.9

未來展望

背靠新希望集團，持續發揮集團優勢

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。作為民生屬性較強的新希望集團成員，於報告期內，本公司與新希望集團的鏈接進一步加深，非地產關連交易收入為人民幣3,421.4萬元，較去年提升76%，其中與新希望集團的集採供應鏈收入為人民幣1,988.6萬元，較去年同期提升275.7%，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股份有限公司、新希望乳業股份有限公司、草根知本集團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」。

高目標牽引，持續有質增長

2024年上半年，在全年3億人民幣目標簽約金額的牽引下，本集團已完成3.53億人民幣的簽約合同總額，業務包括物業管理、商業運營、團餐零售等，其中物業管理外拓物業費單價為人民幣2.05/平米/月，較去年提升20%。同時，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，本集團堅定區域深耕及聚焦。報告期內來自於成都的合約金額佔比為56%，區域發展力逐漸凸顯。目前，市場拓展逐漸從分散式、同質化的競爭向集中式、專屬化轉變，由機會型拓展向追求優勢區域密度、優勢業態密度和優勢產品密度的方向提升，因此，本集團將繼續以高目標牽引（2024年全年目標簽約金額6億人民幣），持續通過市場拓展、戰略合資、合作及收併購等方式為擴大業務規模增添動力。

聚焦物業+，實現持續創利

截至2024年6月30日，本集團在管項目戶數超過15.6萬戶，準業主人數超23.6萬人。報告期內，關於C端客戶，本集團進一步識別業主的痛點及需求，在傳統物業管理服務的基礎上為業主提供1+3的到家服務（如到家零售、家政服務、居改業務等），進一步發揮社區場景優勢滿足業主專屬化需求，進而通過物業+實現單項目的持續創利；關於B端客戶，截至2024年6月30日本集團通過市場外拓獲取的项目非住業態佔比近50%，同時零售板塊B端客戶數亦呈增長態勢，基於此，本集團通過內部資源整合形成1+6的全景企業服務模式，即在物業管理服務的基礎上，提供包括企業零售、創新服務（美居等）、企業團餐、企業集採、企業招商／租售、資產運營（商業運營等）的服務，通過本集團的供應鏈優勢、物業+人員複用及數字化運營的提效，實現單項目的成本向下收入向上的持續創利。

客戶至上，堅守品質服務

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高質量增長，企業的高質量發展離不開品質服務，品質服務意味著高收繳率、高續約率、高滿意度。報告期內，本集團通過數字化建設賦能高品質服務，構建了項目全週期在線化運營，實現品質任務的指令式執行以及AI解析和質檢預警，以確保項目全週期運營服務品質的提升，使得報告期內數字滿意度達86分。同時，通過數字化賦能運營管理，推動管理更「精」，人員更「輕」，業務更「清」，運營管理層面實現作業服務完成率提升98%，全流程審批時效提升59.6%，崗位違規率降低55%，超期投訴情況降低24%，使得本公司管理費效比進一步降低，在管項目結構更加優化。未來，我們將持續通過加強數字化建設，以賦能高品質服務和管理效能提升，通過數字賦能強化單項目的效能指標評估，進而實現本集團全項目的高品質服務。

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2023年6月30日止六個月的人民幣599.8百萬元增加人民幣109.2百萬元或約18.2%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣709.0百萬元，其主要歸因於(i)本集團在管樓面面積及單價的增加導致物業管理服務收入的增加；及(ii)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日止六個月			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	405,634.2	57.2	317,746.0	53.0
生活服務	170,447.1	24.1	135,167.5	22.5
商業運營服務	65,229.8	9.2	72,525.6	12.1
非業主增值服務	67,706.4	9.5	74,345.8	12.4
總計	709,017.5	100	599,784.9	100

物業管理服務為最大的收入來源。截至2024年6月30日止六個月，物業管理服務收入為人民幣405.6百萬元，佔本集團總收入的57.2%。收入增加乃主要受本集團在管樓面面積由於2023年6月30日的2,907.6萬平方米增加至2024年6月30日的3,542.9萬平方米導致物業管理服務收入增加所推動。在管項目和面積增加，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；及(ii)本集團於第三方市場的擴張。

生活服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣135.2百萬元增加26.1%（佔本集團總收入的22.5%）至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣170.4百萬元（佔本集團總收入的24.1%）。其中：

- (1) 社區生活服務收入由2023年6月30日止六個月的人民幣67.8百萬元增加16.7%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣79.1百萬元，主要由於在管面積增長，積極拓展社區生活服務。
- (2) 社區資產管理服務收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣16.5百萬元增加5.6%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣17.4百萬元，主要由於本集團報告期內在管面積增加，停車場收入增長導致。
- (3) 在線及線下零售服務及餐飲服務收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣50.9百萬元增長45.3%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣74.0百萬元，主要原因為本集團於報告期內持續拓展生活服務業務，集採及零售業務進一步拓展，團餐項目增加，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2023年6月30日止六個月的約人民幣74.3百萬元減少8.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣67.7百萬元，主要由於地產行業收縮，報告期內案場、專項委託等業務減少。

商業運營服務收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣72.5百萬元減少10.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣65.2百萬元，主要是由於報告期內市場研策和定位服務收入減少。

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2024年6月30日止六個月，本集團的銷售成本總額約為人民幣476.7百萬元，相較於2023年同期的約人民幣373.6百萬元增加約人民幣103.1百萬元或約27.6%。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2023年6月30日止六個月的人民幣226.2百萬元增加人民幣6.1百萬元或2.7%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣232.3百萬元。

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			
	2024年 (人民幣千元)		2023年 (人民幣千元)	
		%		%
物業管理服務	103,808.7	25.6	91,586.5	28.8
生活服務	63,900.0	37.5	55,923.5	41.4
商業運營服務	41,687.2	63.9	49,191.9	67.8
非業主增值服務	22,935.9	33.9	29,515.4	39.7
總計	232,331.8	32.8	226,217.3	37.7

截至2024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4.9個百分點。

物業管理服務的毛利率減少3.2%，主要由於報告期積極對外拓展，獨立第三方物業管理費收入(毛利率相對較低)佔比進一步提升。

非業主增值服務的毛利率減少5.8%，主要由於受內地房地產行業下行週期影響。

商業運營服務的毛利率減少3.9%，主要由於經濟下行部分項目出租率有所下降，報告期內招商服務費等一次性的毛利業務減少。

生活服務的毛利率減少3.9%，主要由於毛利率相對較低的集採業務增長較快、受經濟下行影響高毛利率的經紀業務減少。

其他開支淨額

本集團的其他開支淨額由截至2023年6月30日止六個月的人民幣1.3百萬元增加人民幣6.4百萬元或468.9%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣7.7百萬元，主要由於報告期政府補貼及稅收優惠等減少。

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2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣69.3百萬元，由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣81.5百萬元減少約人民幣12.2百萬元或約14.9%，主要由於報告期內持續精益運營，提高管理能效。

銷售開支

本集團的銷售開支為截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元及2024年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元，相較於去年同期基本持平。

財務收入淨額

本集團的財務淨收益由截至2023年6月30日止六個月的人民幣6.7百萬元增加人民幣2.7百萬元或40.3%至截至2024年6月30日止六個月的財務淨收益人民幣9.4百萬元，主要是報告期內持續提高資金效益。

所得稅開支

於截至2024年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為人民幣25.6百萬元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣24.2百萬元），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2023年6月30日止六個月的約人民幣118.0百萬元增加約人民幣9.4百萬元或約8.0%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣127.4百萬元。

母公司擁有人應佔利潤

本公司股東應佔利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣109.5百萬元增加約7.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣118.1百萬元。

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2024年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣15.2百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣15.1百萬元增加約人民幣0.1百萬元。

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2024年6月30日的貿易應收款項約為人民幣496.4百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣317.6百萬元增加約人民幣178.8百萬元或56.3%，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餘額由於2023年12月31日的人民幣88.0百萬元，增加約20.3%至2024年6月30日的人民幣105.9百萬元，由於業務增長導致。

貿易應付款項

本集團於2024年6月30日的貿易應付款項約為人民幣231.2百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣194.7百萬元增加約人民幣36.5百萬元或18.7%，主要由於業務增長導致。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由於2023年12月31日的人民幣233.6百萬元減少17.3百萬元或7.4%至於2024年6月30日的人民幣216.3百萬元，主要由於去年年終獎發放。

財務狀況及資本架構

截至2024年6月30日止六個月，本集團維持良好的財務狀況。

於2024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(2023年12月31日為2.4倍)。於2024年6月30日，淨資產負債比率(按計息借款減現金及現金等價物，再除以淨資產計算)為零。於2024年6月30日及2023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2024年6月30日，本集團概無資產作抵押(2023年6月30日：無)。

或然負債

於2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2023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2024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為人民幣1.4百萬元，該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。

報告期後重大事項

除本公司支付截至2023年12月31日止年度所宣派的末期股息及如下文所述宣派建議中期股息外，於本報告日期，本集團並無任何其他於2024年6月30日後發生的重大事項。

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

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。

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，於2024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。

上市所得款項淨額用途

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。截至2024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	金額 (百萬港元)	佔所得款項	截至2024年	報告期	截至2024年	預計使用計劃
			總額的 百分比	1月1日 未使用金額 (百萬港元)	實際使用 金額 (百萬港元)	6月30日 未使用金額 (百萬港元)	
戰略收購及投資		434.5	55.0%	429.0	0.0	429.0	2024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%	9.8	0.5	9.3	2024年12月31日或之前
	物業管理支持系統	2.4	0.3%	0.0	0.0	0.0	—
	生活服務支持系統	15.0	1.9%	0.0	0.0	0.0	—
	企業基礎運營系統	11.1	1.4%	0.0	0.0	0.0	—
	智能社區試點項目	42.6	5.4%	29.6	0.0	29.6	2024年12月31日或之前
	為支持信息技術升級投放在 的人力資源	23.7	3.0%	0.0	0.0	0.0	—
人才招募及團隊建設		39.5	5.0%	0.0	0.0	0.0	—
發展生活服務		79.0	10.0%	0.7	0.0	0.7	2024年12月31日或之前
營運資金		118.5	15.0%	9.7	2.8	6.9	2024年12月31日或之前
合計		790.0	100%	478.8	3.3	475.5	

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2024年6月30日，本集團擁有4,036名僱員（2023年6月30日：3,976名僱員）。於報告期間，員工成本總額約為人民幣164.1百萬元（截至2023年6月30日止六個月約為人民幣163.0百萬元）。

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。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文，作為本公司企業管治常規之基準，及企業管治守則自上市日期起適用於本公司。

董事認為，本公司於截至2024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C3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2024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2024年1月1日及2024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2024年6月30日，董事及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條規定本公司存置的登記冊須記錄，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及淡倉載列如下：

(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
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%
李巍女士 ⁽³⁾	配偶權益	544,800,000 (L)	66.92%

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」）、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。
- (3) 李巍女士為劉永好先生的配偶。根據證券及期貨條例，李巍女士被視為於劉永好先生的股份權益中擁有權益。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就本公司所知，於2024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%
達盟信託服務(香港)有限公司 ⁽³⁾	於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
新遠發展有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	40,848,000 (L)	5.02%
張明貴先生 ⁽³⁾	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 ⁽³⁾	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、新晟發展有限公司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100%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，黃坤女士以其作為僱員福利信託受益人的身份被視為於僱員福利信託持有的股份中擁有權益。

中期股息

董事會建議向於2024年9月16日（星期一）名列本公司股東名冊的股東宣派截至2024年6月30日止六個月中期股息每股0.090港元（2023年中期：每股0.073港元）。中期股息將於2024年10月31日（星期四）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2024年9月11日（星期三）至2024年9月16日（星期一）（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2024年9月10日（星期二）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2024年10月31日（星期四）支付。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024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（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。於2024年6月30日，本公司概無持有庫存股份。

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2024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。



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42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2024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2024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

2024年8月26日

綜合損益及其他全面收入表

24

截至2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	709,018	599,785
銷售成本		(476,685)	(373,568)
毛利		232,333	226,217
其他開支淨額	5	(7,651)	(1,345)
銷售開支		(565)	(389)
行政開支		(69,346)	(81,501)
金融資產預期信貸虧損		(11,263)	(7,755)
經營溢利		143,508	135,227
財務開支		(1,503)	(2,022)
財務收入		10,901	8,721
財務收入淨額	6(a)	9,398	6,699
分佔聯營公司溢利減虧損		32	283
除稅前溢利	6	152,938	142,209
所得稅	7	(25,560)	(24,194)
期內溢利及全面收入總額		127,378	118,015
以下人士應佔：			
本公司權益股東		118,135	109,499
非控股權益		9,243	8,516
期內溢利及全面收入總額		127,378	118,015
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	8	0.145	0.134

第30至42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19(a)。

綜合財務狀況表

於2024年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

		2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	9	87,608	97,129
商譽		133,415	133,415
物業及設備	10	15,189	15,140
無形資產	11	143,284	137,818
於聯營公司的權益		4,727	4,545
股本證券投資	12	10,000	10,030
遞延稅項資產		15,005	11,406
		409,228	409,483
流動資產			
存貨		336	366
預付款項、按金及其他應收款項	13	105,936	87,992
貿易應收款項	14	496,446	317,595
現金及現金等價物	15	1,005,670	1,145,270
		1,608,388	1,551,223
流動負債			
貿易應付款項	16	231,247	194,676
其他應付款項及應計費用	17	216,324	233,617
合同負債	18	187,435	194,455
應付關聯公司款項		4,135	4,135
即期稅項		6,396	6,126
租賃負債		29,745	11,956
		675,282	644,965
流動資產淨值		933,106	906,258
總資產減流動負債		1,342,334	1,315,741

第30至42頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		17,926	45,342
遞延稅項負債		13,581	13,703
		<u>31,507</u>	<u>59,045</u>
資產淨值		<u>1,310,827</u>	<u>1,256,696</u>
資本及儲備			
股本	19(b)	6,741	6,741
儲備		1,197,836	1,153,928
本公司權益股東應佔權益總額		1,204,577	1,160,669
非控股權益		106,250	96,027
權益總額		<u>1,310,827</u>	<u>1,256,696</u>

第30至42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2024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	法定盈餘儲備	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
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	109,499	109,499	8,516	118,015
就上一期間批准的股息	—	—	—	—	—	(97,695)	(97,695)	—	(97,695)
對非控股權益的股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(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
截至2023年12月31日止六個月的									
權益變動：									
期內溢利	—	—	—	—	—	105,468	105,468	17,151	122,619
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	105,468	105,468	17,151	122,619
轉撥至法定儲備	—	—	—	21,821	—	(21,821)	—	—	—
非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	6,000	6,000
就本期間批准的股息	—	—	—	—	—	(54,750)	(54,750)	—	(54,750)
於2023年12月31日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	77,800	(23)	370,861	1,160,669	96,027	1,256,696

第30至42頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

	本公司權益股東應佔							非控股	
	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	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2024年1月1日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	77,800	(23)	370,861	1,160,669	96,027	1,256,696
截至2024年6月30日止六個月的 權益變動：									
期內溢利	—	—	—	—	—	118,135	118,135	9,243	127,378
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	118,135	118,135	9,243	127,378
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	980	980
就上一期間批准的股息	19(a)	—	—	—	—	(74,227)	(74,227)	—	(74,227)
於2024年6月30日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	77,800	(23)	414,769	1,204,577	106,250	1,310,827

第30至42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2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金		5,556	86,711
已付所得稅		(31,626)	(36,094)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(26,070)	50,617
投資活動			
購買物業及設備		(2,044)	(4,317)
購買無形資產		(13,879)	(6,639)
收購附屬公司產生的現金流出淨額		—	(18,014)
對一間聯營公司注資		(150)	—
購買金融資產支付款項	12	—	(10,000)
投資活動產生的其他現金流量		43	6,305
投資活動所用現金淨額		(16,030)	(32,665)
融資活動			
非控股權益注資		980	—
已付非控股權益股息		(1,012)	(8,847)
已付本公司權益股東股息		(78,134)	—
已付租金的資本部分		(17,949)	(3,291)
已付租金的利息部分		(1,394)	(1,785)
融資活動所用現金淨額		(97,509)	(13,923)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(139,609)	4,029
於1月1日的現金及現金等價物	15	1,145,270	1,039,740
匯率變動的影響		9	10
於6月30日的現金及現金等價物	15	1,005,670	1,043,779

第30至42頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

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第34號*中期財務報告*)編製。本中期財務報告於2024年8月26日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2023年年度財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期於2024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2023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會計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。

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會計準則應用於本中期財務報告：

- 國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
- 國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，租賃：售後租回中的租賃負債
- 國際會計準則第7號(修訂本)，現金流量表及國際財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具：披露 — 供應商融資安排

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按收入確認時點分列		
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	575,160	487,566
— 某一時間點	125,870	104,184
其他來源收入		
— 投資物業租金收入	7,988	8,035
總計	709,018	599,785
服務類型		
— 物業管理服務	405,634	317,746
— 生活服務	170,448	135,167
— 商業運營服務	65,230	72,526
— 非業主增值服務	67,706	74,346
總計	709,018	599,785

除附註20(a)所披露者外，截至2024年6月30日止六個月，本集團的客戶群多元化且概無其他客戶貢獻本集團10%或以上收入(2023年：無)。

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、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、商業運營服務及商業物業租賃。
- 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。

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
截至2024年6月30日止六個月					
分部收入	<u>405,634</u>	<u>170,448</u>	<u>65,230</u>	<u>67,706</u>	<u>709,018</u>
分部毛利	<u>103,809</u>	<u>63,900</u>	<u>41,687</u>	<u>22,937</u>	<u>232,333</u>
未分配企業開支					<u>(79,395)</u>
除稅前溢利					<u>152,938</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
截至2023年6月30日止六個月					
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>

5 其他支出淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資物業的公平值變動虧損	(9,521)	(9,225)
政府補助(附註)	866	5,189
增值稅額外扣減	—	943
其他	1,004	1,748
總計	<u>(7,651)</u>	<u>(1,345)</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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入	(10,901)	(8,721)
租賃負債利息	1,393	1,790
其他	110	232
總計	<u>(9,398)</u>	<u>(6,699)</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	149,990	149,535
界定供款退休計劃供款	14,061	13,437
總計	<u>164,051</u>	<u>162,972</u>

6 除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
無形資產攤銷	8,413	7,156
物業及設備折舊費用	3,028	3,905
金融資產預期信貸虧損		
— 貿易應收款項(附註14)	10,461	7,213
— 預付款項、按金及其他應收款項(附註13)	802	542
投資物業租金收入減直接支出人民幣3,326,000元 (2023年：人民幣3,578,000元)	4,662	4,456
短期租賃有關開支	1,207	1,929

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
期內撥備	26,318	26,780
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(3,721)	(5,323)
與本集團一間附屬公司將予分派保留溢利有關的預扣稅	2,963	2,737
	25,560	24,194

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。

中國即期所得稅就根據中國相關所得稅規則及法規所釐定的應課稅溢利按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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	<u>118,135</u>	<u>109,499</u>

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千股	2023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2024年6月30日止六個月並無潛在攤薄股份(2023年：無)，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2024年 6月30日的 公平值 人民幣千元	於2023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	87,608	97,129

於截至2024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(2023年：無)。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。

下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料。

	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， 2024年6月30日： 人民幣1,185元至 人民幣2,482元 2023年12月31日： 人民幣1,175元至 人民幣2,507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， 2024年6月30日： 人民幣7,789元 2023年12月31日： 人民幣7,789元 資本化率， 2024年6月30日：6% 2023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 物業及設備

於截至2024年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣3,150,000元(2023年：人民幣2,808,000元)收購設備項目。截至2024年6月30日止六個月，賬面淨值為人民幣73,000元(2023年：人民幣221,000元)的設備項目獲出售。

11 無形資產

截至2024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13,879,000元(2023年：人民幣13,665,000元)。

12 股本證券投資

		於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的股本證券	附註1	—	30
按公平值計入損益的股本證券	附註2	10,000	10,000
		<u>10,000</u>	<u>10,030</u>

附註1：

截至2024年6月30日止期間，本集團出售一項賬面淨值為人民幣30,000元的投資。

附註2：

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」)以組成一間有限合夥企業(「合夥企業」)，而本集團為其中一名有限合夥人。根據合作協議，合夥企業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，佔合夥企業註冊股本總數的14.29%。合夥企業於北京註冊成立，並從事互聯網產業投資。於2024年6月30日，本集團的累計注資為人民幣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。

13 預付款項、按金及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
應收租戶及僱員款項	6,176	4,556
按金	23,330	20,706
其他應收款項	28,867	18,687
減：其他應收款項撥備	(3,844)	(3,042)
	<u>54,529</u>	<u>40,907</u>
按攤銷成本列賬的金融資產	54,529	40,907
預付款項	40,747	39,523
可扣減增值稅	10,660	7,562
	<u>105,936</u>	<u>87,992</u>

14 貿易應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項	202,746	119,953
應收外部客戶貿易款項	327,874	221,355
減：貿易應收款項撥備	(34,174)	(23,713)
	<u>496,446</u>	<u>317,595</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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	441,375	292,687
1至2年	49,785	22,888
2至3年	5,108	1,978
3至4年	178	42
	<u>496,446</u>	<u>317,595</u>

貿易應收款項於確認應收款項時到期支付。

15 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	1,005,401	1,145,162
手頭現金	269	108
	<u>1,005,670</u>	<u>1,145,270</u>

16 貿易應付款項

截至報告期末，貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	216,041	181,311
1至2年	4,050	3,344
2至3年	10,289	9,860
3年以上	867	161
	<u>231,247</u>	<u>194,676</u>

17 其他應付款項及應計費用

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
其他應付稅項及支出	25,436	24,921
應計薪資及其他福利	16,590	50,437
按金	84,842	87,821
代表住戶／租戶收取的款項	80,951	60,935
其他應付款項及應計費用	8,505	9,503
	<u>216,324</u>	<u>233,617</u>

18 合同負債

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
履約預付款		
— 關聯公司	7,276	4,054
— 外部客戶	180,159	190,401
	<u>187,435</u>	<u>194,455</u>

19 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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於中期期間後宣派及派付的中期股息每股0.090港元 (相等於人民幣0.083元)(2023年：每股0.073港元 (相等於人民幣0.067元))	67,572	54,750
	<u>67,572</u>	<u>54,750</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 2024年 人民幣千元	2023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0.090元(截至2023年6月30日止六個月： 每股人民幣0.120元)	74,227	97,695
	<u>74,227</u>	<u>97,695</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2023年12月31日及2024年6月30日	<u>814,126,000</u>	<u>6,740,976</u>

20 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	
	2024年 人民幣千元	2023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	107,093	108,968
— 最終擁有人控制的公司的聯營及合營公司	29,722	39,700

(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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023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	202,746	119,953
貿易應付款項		
— 最終擁有人控制的公司	4,225	3,551
合同負債		
— 最終擁有人控制的公司	7,276	4,054
應付關聯公司款項		
— 最終擁有人控制的公司	4,135	4,135

21 報告期後的非調整事件

於2024年8月26日，本公司已宣派中期股息。進一步詳情披露於附註19(a)。