

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



**Kangqiao Service Group Limited**

**康橋悅生活集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2205)

## 截至2021年6月30日止六個月之中期業績公告

### 財務摘要

1. 截至2021年6月30日止六個月的收入達約人民幣397.4百萬元，較2020年同期增加82.6%。
2. 報告期內業務範疇分佈收入如下：(i)物業管理服務收入約人民幣162.5百萬元，佔總收入40.9%，較2020年同期增加36.0%；(ii)非業主增值服務收入約人民幣172.4百萬元，佔總收入43.4%，較2020年同期增加187.8%；及(iii)社區增值服務收入約人民幣62.4百萬元，佔總收入15.7%，較2020年同期增加63.2%。
3. 報告期內毛利約為人民幣112.4百萬元，較2020年同期增加38.5%。毛利率為28.3%，較2020年同期毛利率37.3%下降了9.0%。
4. 報告期內溢利約為人民幣54.8百萬元，較2020年同期溢利約人民幣48.4百萬元增加13.2%，剔除上市費用約人民幣9.0百萬元，報告期內溢利約為人民幣63.8百萬元，較2020年同期溢利約人民幣48.4百萬元增加31.9%。期內權益股東應佔報告期內溢利約為人民幣51.3百萬元，較2020年同期約人民幣46.4百萬元增加10.5%。

5. 報告期內物業管理服務合約建築面積約為44.4百萬平方米，較2020年約33.6百萬平方米增長32.1%，其中在管建築面積約為19.9百萬平方米，較2020年約13.3百萬平方米增長50.1%。非住宅類物業的在管建築面積約為2.4百萬平方米，較2020年約0.7百萬平方米增長228.4%，非住宅類物業均來自第三方物業開發商。
6. 董事會決議不就截至2021年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

康橋悅生活集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「康橋悅生活」)截至2021年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同2020年同期的比較數字如下：

### 中期簡明綜合全面收益表

(除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
收入	5	397,357	217,656
銷售成本	6	<u>(284,940)</u>	<u>(136,517)</u>
<b>毛利</b>		<b><u>112,417</u></b>	<b><u>81,139</u></b>
行政開支	6	(29,191)	(11,043)
銷售及營銷開支	6	(5,441)	(3,004)
金融資產減值虧損淨額		(1,344)	(3,059)
其他收入		6,046	4,764
其他收益—淨額		<u>58</u>	<u>—</u>
<b>經營利潤</b>		<b>82,545</b>	<b>68,797</b>
融資收入		113	233
融資成本		<u>(7,975)</u>	<u>(4,656)</u>
融資成本—淨額		(7,862)	(4,423)
應佔使用權益法入賬的投資利潤		<u>156</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤		74,839	64,374
所得稅開支	7	<u>(20,046)</u>	<u>(15,990)</u>
<b>期內利潤</b>		<b><u>54,793</u></b>	<b><u>48,384</u></b>
以下各方應佔利潤：			
— 本公司擁有人		51,290	46,433
— 非控股權益		<u>3,503</u>	<u>1,951</u>
		<b>54,793</b>	<b>48,384</b>

	截至6月30日止六個月	
附註	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
— 換算海外業務產生的匯兌差額	<u>30</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u><b>54,823</b></u>	<u>48,384</u>
以下各方應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	<b>51,320</b>	46,433
— 非控股權益	<u><b>3,503</b></u>	<u>1,951</u>
	<u><b>54,823</b></u>	<u>48,384</u>
每股盈利		
— 基本及攤薄(以每股人民幣列示)	8 <u><b>0.098</b></u>	<u>0.088</u>

## 中期簡明綜合資產負債表

(除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列)

	附註	於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	9	9,577	9,068
投資物業		4,799	5,705
無形資產	9	20,477	20,862
使用權資產		2,761	3,377
使用權益法入賬的投資		354	198
遞延所得稅資產		7,298	6,544
受限制現金		1,324	1,324
		<u>46,590</u>	<u>47,078</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		147	–
貿易及其他應收款項及預付款項	10	294,492	719,473
按公平值計入損益的金融資產		11,034	–
現金及現金等價物		129,842	134,758
		<u>435,515</u>	<u>854,231</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>482,105</b></u>	<u><b>901,309</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	11	–	–
其他儲備	12	28,612	7,982
保留盈利		89,272	137,982
		<u>117,884</u>	<u>145,964</u>
非控股權益		<u>22,332</u>	<u>21,052</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>140,216</b></u>	<u><b>167,016</b></u>

	附註	於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		-	221,119
租賃負債		<b>3,536</b>	7,305
遞延所得稅負債		<b>1,676</b>	1,756
		<u>5,212</u>	<u>230,180</u>
<b>流動負債</b>			
合同負債		<b>117,601</b>	108,316
貿易及其他應付款項	13	<b>192,952</b>	225,506
即期所得稅負債		<b>20,277</b>	38,546
銀行借款		-	125,865
租賃負債		<b>5,847</b>	5,880
		<u>336,677</u>	<u>504,113</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>341,889</b></u>	<u>734,293</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>482,105</b></u>	<u>901,309</u>

## 1 一般資料

本公司於2020年10月8日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-9010, Cayman Islands。

本公司自2021年7月16日起透過首次公開發售於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要業務為於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及有關增值服務。本集團的最終控股實體為Hung Fai Property Limited, 該公司由宋革委先生(「宋先生」, 即「控股股東」)控制。

本集團截至2021年6月30日的中期簡明綜合資產負債表, 以及截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表, 連同重大會計政策概要及其他解釋附註(統稱為「中期財務資料」)已於2021年8月25日經董事會(「董事會」)批准刊發。

除另有指明者外, 中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

中期財務資料已經審閱但未經審核。

## 2 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀, 有關報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製, 載於本公司日期為2021年6月29日的招股章程(「招股章程」)。

## 3 重大會計政策

所應用會計政策與編製本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的合併財務報表所應用者一致, 惟下文所載採納的新訂及經修訂準則除外。

### (a) 本集團採納的現有準則的修訂

本集團已於自2021年1月1日開始的報告期間首次應用下列修訂。採納該等修訂對本集團的中期財務資料並無產生重大影響。

香港財務報告準則第16號的修訂	2019新型冠狀病毒病(「COVID-19」)相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革—第二階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號的修訂	

- (b) 於2021年1月1日開始的財政年度已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納的新準則及現有準則的修訂如下：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號的修訂	2021年6月30日之後COVID-19相關的租金寬免	2021年4月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	更新提述概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同—履行合同的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表—借款人對載有按 要求償還條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的 修訂	投資者與其聯營企業或合營公司的 資產出售或注資	將予以釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則的影響，預期於現時或未來報告期間對本集團並無重大影響。

#### 4 分部資料

管理層已基於主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被識別為本公司執行董事。

截至2021年6月30日止六個月，本集團主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。由於在不同地區的服務性質、服務的客戶類型、用於提供其服務的方法及監管環境的性質相同，管理層將業務的經營業績視為單一可報告分部進行審閱。

截至2021年6月30日止六個月，所有收入均來自中國。

於2021年6月30日，本集團絕大部分資產均位於中國。



## 5 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2021年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	162,490	119,499
非業主增值服務	172,449	59,917
社區增值服務	62,418	38,240
	<u>397,357</u>	<u>217,656</u>
確認收入的時間：		
— 隨時間	249,524	183,805
— 於時點	147,833	33,851
	<u>397,357</u>	<u>217,656</u>

截至2021年6月30日止六個月，由宋先生控制的實體的收入貢獻本集團收入的38.1% (2020年6月30日：27.0%)。截至2021年6月30日止六個月，除宋先生控制的實體外，概無本集團任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上(截至2020年6月30日止六個月：相同)。

## 6 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支及人力成本	88,977	99,882
銷售代理服務成本	51,206	—
安全維護成本	47,697	6,136
綠化及清潔費用	42,509	19,039
維護及客戶服務成本	25,742	3,997
已售貨品成本	18,025	—
水電費	10,576	7,744
上市開支	9,032	—
辦公費	5,266	2,385
差旅及招待費	2,972	2,265
物業及設備折舊(附註11)	1,044	808
使用權資產折舊	572	509
投資物業折舊	906	720
無形資產攤銷(附註11)	610	500
其他	14,438	6,579
	<u>319,572</u>	<u>150,564</u>

## 7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	20,880	18,416
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(834)	(2,426)
	<u>20,046</u>	<u>15,990</u>

本公司為根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）的附屬公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅率為16.5%。由於本集團於截至2021年6月30日止六個月並無香港應課稅溢利（截至2020年6月30日止六個月：相同），故並無計提香港利得稅撥備。

本集團有關中國業務的所得稅撥備乃根據現行法例、詮釋及慣例按照該期間的估計應課稅溢利的適用稅率計算。於報告期間的法定稅率為25%。根據企業所得稅法的相關法例，本集團的若干附屬公司符合中國小型微利企業資格，於有關期間可享受20%所得稅減免。所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年所得稅率的估計來確認。

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，中國公司於2008年1月1日以後產生的利潤向其境外投資者分派的股息須繳納10%的預扣所得稅，而當中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立，並符合中國與香港稅務協定安排的要求時，可適用較低的5%預扣所得稅稅率。由於本集團可控制附屬公司的分派時間，且預期於可見將來不會將該等利潤分派至中國以外的地方，故本集團並無就該等中國附屬公司的未分派盈利計提任何預扣所得稅。

## 8 每股盈利

每股盈利乃按截至2021年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤除以已發行普通股的加權平均數計算。於釐定已發行普通股的加權平均數時，於本公司2020年10月8日成立時發行的100股股份，重組期間發行的100股股份(附註11(a))及報告期後資本化發行的524,999,800股股份(附註15(b))追溯調整為自2020年1月1日以來已發行。

截至2021年6月30日止六個月，本公司並無任何發行在外的潛在普通股股份。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	51,290	46,433
已發行普通股的加權平均數(千股)	525,000	525,000
本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣列示)	0.098	0.088

## 9 物業及設備以及無形資產

	物業及設備 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
期初賬面淨值	9,068	20,862	29,930
添置	1,555	225	1,780
出售	(2)	-	(2)
折舊及攤銷	(1,044)	(610)	(1,654)
期末賬面淨值	9,577	20,477	30,054
<b>於2021年6月30日</b>			
成本	17,071	22,986	40,057
累計折舊及攤銷	(7,494)	(2,509)	(10,003)
賬面淨值	9,577	20,477	30,054
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
期初賬面淨值	7,968	17,324	25,292
添置	518	-	518
折舊及攤銷	(808)	(500)	(1,308)
期末賬面淨值	7,678	16,824	24,502
<b>於2020年6月30日</b>			
成本	13,176	18,213	31,389
累計折舊及攤銷	(5,498)	(1,389)	(6,887)
賬面淨值	7,678	16,824	24,502

## 10 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	149,925	258,157
— 第三方	109,879	95,547
	<u>259,804</u>	<u>353,704</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(9,855)	(6,945)
	<u>249,949</u>	<u>346,759</u>
其他應收款項		
— 貸款予關聯方	—	301,626
— 應收關聯方款項	30,479	47,439
— 貸款予一名第三方	—	7,200
— 向非控股權益的現金墊款	230	244
— 應收關聯方利息	—	8,380
— 應收第三方利息	—	422
— 按金	3,873	1,440
— 其他	5,000	6,334
	<u>39,582</u>	<u>373,085</u>
減：其他應收款項減值撥備	(2,026)	(2,586)
	<u>37,556</u>	<u>370,499</u>
預付款項		
— 預付上市開支	5,223	2,126
— 其他	1,764	89
	<u>6,987</u>	<u>2,215</u>
	<u>294,492</u>	<u>719,473</u>

附註：

(a) 於2021年6月30日，貿易應收款項基於確認日期的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	176,071	288,731
181至365天	46,072	19,195
1至2年	22,213	32,294
2至3年	7,849	7,442
3至4年	4,950	4,713
4年以上	2,649	1,329
	<u>259,804</u>	<u>353,704</u>

## 11 股本

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 等值面值 人民幣千元
法定：			
於2020年12月31日	38,000,000	380,000	320
增加法定股份	<u>962,000,000</u>	<u>9,620,000</u>	<u>8,050</u>
於2021年6月30日(未經審核)	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>8,370</u>
已發行：			
於2020年12月31日	100	1	—
於期內新發行(附註(a))	<u>100</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
於2021年6月30日(未經審核)	<u>200</u>	<u>2</u>	<u>—</u>

附註：

(a) 於2021年1月28日，新禾豐控股有限公司(「新禾豐」)向本公司轉讓其所持弗侖德控股的全部股權，以換取本公司向新禾豐配發及發行10股股份。弗侖德控股其後成為本公司的直接全資附屬公司。同日，90股股份按每股0.01港元的價格獲配發及發行予康橋悅生活控股有限公司(「康橋悅生活BVI」)於有關股份轉讓及配發完成後，本公司由康橋悅生活BVI及新禾豐分別擁有95%及5%權益。

## 12 其他儲備

	貨幣			總計 人民幣千元
	法定公積金 人民幣千元 (附註(a))	資本儲備 人民幣千元 (附註(b))	換算差額 人民幣千元	
(未經審核)				
於2021年1月1日	7,982	-	-	7,982
貨幣換算差額	-	-	30	30
本公司股東注資(附註(b)(i))	-	25,600	-	25,600
因重組向本集團當時股東作出的 視作分派(附註(b)(ii))	-	(5,000)	-	(5,000)
	<u>7,982</u>	<u>20,600</u>	<u>30</u>	<u>28,612</u>
於2021年6月30日	<u>7,982</u>	<u>20,600</u>	<u>30</u>	<u>28,612</u>
(未經審核)				
於2020年1月1日及2020年6月30日	<u>7,515</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,515</u>

附註：

### (a) 法定公積金

根據中國相關規則及規例，中國集團實體須將不少於根據中國會計規則及規例計算的所得稅後利潤10%撥入法定公積金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。經有關機關批准後，法定公積金僅可用作抵銷過往年度結轉的虧損或增加各中國集團實體的資本。

### (b) 資本儲備

於2021年1月完成重組前，本集團主要由康橋悅生活服務集團有限公司及其附屬公司以及康橋科技服務集團有限公司及其附屬公司(於中國註冊成立且由宋先生最終控制，統稱「營運附屬公司」)經營。於2021年已就重組進行下列步驟：

#### (i) 獨立第三方及宋先生注資康橋悅生活服務集團有限公司

於2021年1月，本集團收取獨立第三方及宋先生的注資人民幣25,600,000元。於2021年1月4日，科安達有限公司(「科安達」)通過注資向宋先生控制的關聯方河南博遠全景企業管理諮詢有限公司(「河南博遠」)收購康橋悅生活服務集團有限公司的5%股權。康橋悅生活服務集團有限公司其後由宋先生及獨立第三方最終分別擁有95%及5%權益。

#### (ii) 轉讓康橋悅生活服務集團有限公司的95%股權予本集團

於2021年1月27日，河南康橋悅生活商務服務有限公司(「河南康橋悅生活」)向河南博遠收購康橋悅生活服務集團有限公司的95%股權，現金代價為人民幣5,000,000元。康橋悅生活服務集團有限公司其後由河南康橋悅生活及科安達分別擁有95%及5%權益。

### 13 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	16	25
— 第三方	<u>52,102</u>	<u>51,464</u>
	<u>52,118</u>	<u>51,489</u>
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	5,379	20,287
— 第三方按金	39,210	33,232
— 應計工資及應付勞務費	37,296	56,704
— 其他應付稅項	12,548	20,453
— 其他	<u>46,401</u>	<u>43,341</u>
	<u>140,834</u>	<u>174,017</u>
	<u><u>192,952</u></u>	<u><u>225,506</u></u>

附註：

- (a) 於2021年6月30日，基於發票日期作出的貿易應付款項(包括屬貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
不超過1年	50,141	45,225
1至2年	804	3,014
2至3年	133	2,194
3年以上	<u>1,040</u>	<u>1,056</u>
	<u>52,118</u>	<u>51,489</u>

## 14 股息

董事不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：相同)。

## 15 報告期後發生的事項

- (a) 於2021年7月16日，本公司在聯交所主板上市(「上市」)後以首次公開發售方式發行175,000,000股股份，每股價格為3.68港元，所得款項總額約為644百萬港元(相當於人民幣536百萬元)。
- (b) 於上市後，透過將本公司股份溢價賬的進賬金額5,249,998港元資本化的方式，合共524,999,800股股份獲配發及發行，按康橋悅生活BVI及新禾豐各自的持股比例以面值入賬列為繳足股份。



## 管理層討論與分析

### I. 業務回顧

#### (1) 業務概況

2021年是本集團發展歷程中重要的里程碑，本集團於2021年7月16日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，進入資本市場。上半年，透過準確判斷市場發展動向，迅速適應市場的變化，堅持穩健快速發展之路，本集團已持續擴大規模、優化收入結構、提升經營效益，使得規模和業績穩步增長。報告期內，本集團收入約為人民幣397.4百萬元，較2020年同期約人民幣217.7百萬元增加82.6%。報告期內溢利約為人民幣54.8百萬元，較2020年同期約人民幣48.4百萬元增加13.2%。擁有人應佔報告期內溢利約為人民幣51.3百萬元，較2020年同期約人民幣46.4百萬元增加10.5%。剔除上市費用約為人民幣9.0百萬元，報告期內溢利約為人民幣63.8百萬元，較2020年同期約人民幣48.4百萬元增加31.9%。

在本集團超過十年的歷史中，本集團已經深深紮根於河南，並將業務逐漸擴展到河南以外的浙江、江蘇、湖北、河北、廣東、山東、陝西等重點地區。業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業(如商業、辦公樓、產業園、醫院等公共基建類)，及非業主增值服務和社區增值服務，各個業務範疇聯動且市場化均衡發展。截至2021年6月30日，本集團為中華人民共和國(「中國」)31座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為139個，合約建築面積(「建築面積」)約為44.4百萬平方米，較2020年同期增長32.1%，其中在管建築面積約為19.9百萬平方米，較2020年同期增長50.1%。非住宅類物業的在管建築面積約為2.4百萬平方米，較2020年同期增長228.4%，非住宅類物業均來自第三方物業開發商。

2021年上半年，2019新型冠狀病毒疫情(「**新冠病毒**」)在全球反覆，為世界經濟帶來前所未有的挑戰。中國在以習近平總書記為核心的中國共產黨中央委員會堅強領導下，有效疫情防控，持續穩定恢復經濟，回升生產需求，穩定就業物價，穩步提高質量效益，經濟發展呈現穩中向好態勢。國內物業宏觀經濟政策利好，人民安居樂業下的美好生活需求使得物業行業的發展有效增長。本集團結合社區有效執行國家防控政策，持續關注新冠病毒的情況，保證業主及員工的生命財產安全，做好疫情防控充足儲備及業務防禦，並積極預防其對本集團財務狀況及經營業績的影響。本集團認為新冠病毒對本集團的財務狀況及經營業績並無任何重大不利影響。

## (2) 三大業務範疇情況

本集團是中國信譽良好的綜合性物業管理服務提供商，在河南處於領先地位。2021年4月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務百強」稱號，且行業綜合實力排名較2020年提升5位至第37位。本集團主要收入來自三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

物業管理服務。本集團為物業業主、物業開發商、住宅物業居民以及非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務，通常包括安全、清潔、綠化、園藝、維修和維修服務。本集團的管理物業組合包括住宅物業和非住宅物業，如商業、辦公樓、產業園、醫院等公共基建類物業。2021年本集團的業務得到有效提升，特別是本集團的非住宅物業在管建築面積2020年同期增長比例228.4%。

非業主提供增值服務。本集團為非業主(主要是物業開發商等大客戶)提供增值服務，主要包括(i)向物業開發商營銷及樣板房提供的案場服務，如訪客接待、清潔及秩序維護服務；(ii)前介服務，本集團在物業交付前的不同階段，以業主及未來物業服務的視角，向物業開發商提供前介服務，主要包括在圖紙設計階段的優化施工藍圖、在施工過程中的

品質控制、在交付前進行實測實量等服務；(iii)銷售代理服務，其中本集團主要於物業交付前促進物業開發商銷售其一手物業；(iv)工地管理服務，本集團為建築施工方及物業開發商提供日常秩序維護服務，如視頻監控、應急響應、門禁及訪客管理；及(v)為物業開發商及物業管理公司提供有關項目銷售和管理的顧問服務。本集團的非業主增值服務收入達到人民幣172.4百萬元，較2020年同期人民幣59.9百萬元增長達187.8%，非業主增值服務收入的增加主要來自於銷售代理服務收入的增加。

社區增值服務。本集團亦為業主和住戶提供全面的社區增值服務，以改善其生活體驗，旨在實現其資產保值增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務，例如為業主及住戶提供家政清潔服務、家居維修服務、裝修及拎包入住服務以及購物服務；(ii)有關管理社區空間及優化利用公共資源的社區經營服務，如協助第三方供應商尋找經營或推廣期業務的合適場所，協助其促銷活動，日常清潔和設備維護；及(iii)資產運營服務，主要包括在物業交付後與二手物業及未售出車位有關的物業代理服務，以及與車位及商鋪有關的租賃服務。本集團的社區增值服務收入達到人民幣62.4百萬元，較2020年同期人民幣38.2百萬元增長達63.2%，主要原因為在管建築面積和服務使用者增加及生活服務業務類型愈加多樣化所致。

## II. 展望與戰略

康橋悅生活致力於成為卓越的美好生活與智慧城市服務綜合運營商。本集團始終堅守為客戶提供「滿意+驚喜」的服務初心，戮力前行。下半年，本集團繼續堅持「一主兩翼」的核心競爭力戰略模型，其中「一主」指以服務為主，持續提升服務能力。就「兩翼」而言，本集團一方面持續推動市場化的拓展能力，持續的拓展物業管理的面積，增加服務規模。堅持規模、收益、利潤、滿意度等全優發展，本集團將持續深耕華中地區擴張全國重點城市，努力為住宅以外的寫字樓、產業園、教育及醫療機構等非住宅物業提供服務，進一步豐富本集團物業管理組合；另一方面本集團將持續加強在智慧科技方面的投入和建設，通過提升科技化、數據化和數字化方面的能力去提升和滿足客戶，會員平台建設、集中呼叫中心、客戶滿意體系的迭代，滿足業主及員工各種服務要求，提升運營效率。

在本集團清晰的戰略佈局下，相信通過飛速擴張規模、儲備合約面積、擴大第三方物業的建築面積及非住宅物業建築面積佔比，一定能夠持續提升市場資本值，從而從容應對資本市場的激勵競爭，回報股東、客戶及員工。

### III. 財務回顧

#### 收入

本集團收入主要來自三大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)小區增值服務。報告期內，本集團收入約人民幣397.4百萬元，較2020年同期約為人民幣217.7百萬元增加82.6%。

下表載列於所示期間各業務範疇的收入貢獻：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	162,490	40.9	119,499	54.9
非業主增值服務	172,449	43.4	59,917	27.5
社區增值服務	62,418	15.7	38,240	17.6
總計	<u>397,357</u>	<u>100.0</u>	<u>217,656</u>	<u>100.0</u>

#### 物業管理服務

於報告期內，本集團提供物業管理服務取得的收入達到約人民幣162.5百萬元，較2020年同期約人民幣119.5百萬元增長達36.0%，主要原因為本集團業務擴張，在管總建築面積快速增加所致。

#### 非業主增值服務

於報告期內，本集團的非業主增值服務收入達到約人民幣172.4百萬元，較2020年同期約人民幣59.9百萬元增長達187.8%，非業主增值服務收入的增加主要來自於銷售代理服務收入的增加。

#### 社區增值服務

於報告期內，本集團的社區增值服務收入達到約人民幣62.4百萬元，較2020年同期約人民幣38.2百萬元增長達63.2%，主要原因為在管面積和服務使用者增加及生活服務業務類型愈加多樣化所致。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支及人力成本、綠化及保潔費用、公共設施、維護及客戶服務成本、安全維護成本、銷售代理服務成本、辦公費、與短期租賃有關的租金成本、差旅及招待費、折舊及攤銷開支及其他。

報告期內，本集團的銷售成本約人民幣284.9百萬元，較2020年同期的約人民幣136.5百萬元增長約108.7%。銷售成本的增加主要由於本集團的業務規模正在高速增長。

## 毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按業務範疇劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	35,451	21.8	32,124	26.9
非業主增值服務	56,475	32.7	25,784	43.0
社區增值服務	20,491	32.8	23,231	60.8
總計	<u>112,417</u>	<u>28.3</u>	<u>81,139</u>	<u>37.3</u>

報告期內，本集團毛利率為28.3%，較2020年同期的37.3%下降了9.0%，主要由於與一手物業相關銷售代理服務規模增長較快，而本集團為拓展業務提供的價格相對較低以與其他公司競爭，導致非業主增值服務整體毛利率降低；報告期內本集團大力開展的社區運營服務帶來收入大幅增加，如社區商品銷售，主要為豐富社區內的生活配套設施，使業主有更好的客戶體驗，而組建專業運營團隊，持續升級服務平台，優化服務系統，投入較多運維成本，故該等業務整體毛利率較低。

物業管理服務毛利率為21.8%，較2020年同期的26.9%有所下降，主要為了服務好即將交付的項目，本公司主動加大團隊建設，提前招聘並完成人才培養；同時，為了加大公共基建項目管理規模，積累經驗，本公司主動讓利參與競標程序。

非業主增值服務毛利率為32.7%，較2020年同期的43.0%有所下降，主要由於與一手物業相關銷售代理服務規模增長較快，而本集團為拓展業務提供的價格相對較低以與其他公司競爭，導致非業主增值服務整體毛利率降低。

社區增值服務毛利率為32.8%，較2020年同期的60.8%有所下降，主要由於報告期內本集團大力開展的社區運營服務帶來收入大幅增加，如社區商品銷售，而該等業務整體毛利率較低。

## 其他收入

報告期內，本集團的其他收入約人民幣6.0百萬元，較2020年同期的約人民幣4.8百萬元增加26.9%。該增加乃主要由於向關聯方貸款的利息收入及增值稅加計扣除增加所致。

## 銷售及營銷開支

報告期內，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣5.4百萬元，較2020年同期的約人民幣3.0百萬元增加81.1%。銷售及營銷開支增加，乃主要由於本集團的僱員福利開支及人力成本以及差旅及招待費增加，而這是由於本集團的業務擴張進一步導致。

## 行政開支

報告期內，本集團的行政開支約人民幣29.2百萬元，較2020年同期的約人民幣11.0百萬元增加164.3%，主要是全球發售產生的上市開支及業務擴充而導致的開支增加所致。

## 所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支約人民幣20.0百萬元，較2020年同期的約人民幣16.0百萬元增加25.4%，所得稅開支增加乃主要是由於稅前利潤增加所致。

## 利潤

報告期內，本集團的利潤約為人民幣54.8百萬元，較2020年同期約人民幣48.4百萬元增加13.2%。剔除上市費用約人民幣9.0百萬元，報告期內利潤約為人民幣63.8百萬元，較2020年同期溢利約人民幣48.4百萬元增加31.9%。淨利潤率為13.8%，較2020年同期的22.2%下降8.4%，剔除上市費用影響因素後淨利率為16.1%，較2020年同期的22.2%下降6.1%。報告期內擁有人應佔利潤約為人民幣51.3百萬元，較2020年同期約人民幣46.4百萬元增加10.5%。

## 流動資金、儲備及資本結構

本集團於報告期內維持穩健的財務狀況且資金充裕。本集團的現金及現金等價物大部份以人民幣計值，達人民幣129.8百萬元，較2020年12月31日人民幣134.8百萬元略有下降，因使用現金歸還了全部的銀行貸款。本集團於2021年6月30日的流動比率(流動資產除以流動負債)為1.3，較2020年12月31日的1.7有所下降。於2021年6月30日的資產負債比率(總負債除以總資產)為70.9%，較2020年12月31日的81.5%有所降低。

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行貸款與其他貸款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2021年6月30日，本集團概無任何銀行借款，資本負債比率為零。

本集團定期積極審閱及管理資本結構，於維持本集團擁有人較高回報及可能出現之高借貸水平之間取得平衡，並保持穩健資本狀況所享有之優勢和安全，亦因應經濟狀況變動而調整資本結構。

## 貿易及其他應收款項及預付款項

截至2021年6月30日，貿易及其他應收款項及預付款項達人民幣294.5百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣719.5百萬元下降了59.1%，主要是由於本集團加強了貿易及其他應款的欠費回收力度。



## 貿易及其他應付款項

截至2021年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣193.0百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣225.5百萬元下降了14.4%。主要由於本集團加強了貿易及其他應付款的結算力度。

## 外匯風險

本集團主要於中國經營其業務。本集團用以計值及對大部份交易進行清算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯活動，並盡最大努力保障本集團的現金價值。

## 中期股息

董事會決議不就截至2021年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

## 資產抵押

截至2021年6月30日，本集團未有為貸款抵押及擔保。

## 或然負債

截至2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

## 重大收購及出售

於報告期內，本集團無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

## 重大投資

於報告期內，本集團概無持有重大投資。

## 重大投資的未來計劃

本集團擬按招股章程所述將部分全球發售所得款項淨額用於收購物業管理公司及專業服務公司，並與當地城市投資公司或當地物業開發商通過注資或成立合資公司進行合作。於本公告日期，本集團並無任何其他重大投資未來計劃。

## 僱員及薪酬政策

截至2021年6月30日，本集團共有1,803名員工(2020年12月31日：1,777名)，其中1,299名員工主要從事物業管理及相關服務，504名員工主要從事非業主及社區增值服務。

本集團設有完善的招聘制度及內部晉升制度，並努力通過提供具競爭力的工資、獎金、福利、系統性的培訓機會和內部晉升調動，聘用有才能的僱員。本集團通過線上招聘、招聘會、校園招聘及轉介相結合的方式僱用員工。為向員工提供公平的競爭機會，除外部招聘外，管理職位的選拔亦向所有僱員公開以供其申請。

本集團提供員工福利，如住房津貼、文化及社會活動以及節日及生日禮物。本集團還將致力於在本集團的組織內部擁抱多樣性，在招聘、培訓、健康以及專業和個人發展方面平等及尊重地對待本集團的所有員工。在最大限度地為每個人提供平等的職業機會的同時，本集團亦將繼續促進工作與生活的平衡，並在本集團的工作場所及茶水間為所有員工創造快樂文化。

### 全球發售所得款項用途

本公司於2021年7月16日（「上市日期」）聯交所主板上市，扣除上市開支後，全球發售所得款項總淨額約628.9百萬港元。

全球發售所得款項按及將持續按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的計劃動用，即：

用途	佔總額 百分比 (概約)	所得款項 淨額 百萬港元	動用所得 款項的 預期時間表
1. 尋求選擇性戰略投資及收購機會以進一步發展戰略合作及擴大我們的業務規模	65%	408.8	2024年12月之前
2. 投資智能化運營及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗	10%	62.9	2024年12月之前
3. 豐富及拓展我們的服務及產品種類以發展多元化業務	15%	94.3	2024年12月之前
4. 營運資金及其他一般公司目的	10%	62.9	2024年12月之前
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>628.9</b>	

於本公告日期，所得款項存放於境內及境外持牌金融機構的短期計息銀行賬戶，並將繼續按照招股章程所載之用途使用，預計在2024年12月前使用完畢。

### 報告期後發生的事項

於2021年7月16日，本公司在聯交所主板上市後以首次公開發售方式發行175,000,000股股份，每股價格為3.68港元，所得款項總額約為644百萬港元。

於上市後，透過將本公司股份溢價賬的進賬金額5,249,998港元資本化的方式，合共524,999,800股股份獲配發及發行，按康橋悅生活控股有限公司及新禾豐控股有限公司各自的持股比例以面值入賬列為繳足股份。

### 企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本集團已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企業管治守則」)作為其管治守則。於上市日期起至本公告日期期間，本集團一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。本集團將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

由於本公司股份於報告期內尚未在聯交所上市，企業管治守則於報告期內並不適用於本公司。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易內的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本集團證券的守則。由於本公司股份於報告期內尚未在聯交所上市，上市規則項下有關董事遵守標準守則的條文並不適用於本公司。

經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等自本公司上市日起至本公告日期一直遵守標準守則所載規定準則。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

由於本公司股份在截至2021年6月30日止六個月尚未於聯交所上市，故於報告期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

董事會已根據企業管治守則設立審核委員會（「審核委員會」），成員包括一名非執行董事宋革委先生、兩名獨立非執行董事黃潤濱先生及樊耘博士，黃潤濱先生為審核委員會主席。黃潤濱先生是一名擁有適當的專業會計和相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審閱本公司的財務資料，以及監管本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控程序。

審核委員會已與董事會共同審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核簡明中期業績，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。審核委員會還討論了審計和財務報告事項。截至2021年6月30日止六個月的中期財務資料未經審計，但已由本集團外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料審閱」審閱。

## 刊發中期業績及2021年中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn))，而本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告將適時寄發予本公司股東並於上述網站登載。

承董事會命  
康橋悅生活集團有限公司  
主席  
宋革委

香港，2021年8月25日

於本公告日期，董事會成員包括主席兼非執行董事為宋革委先生；執行董事戴衛先生、康衛國先生及王娜女士；以及獨立非執行董事李海濤博士、樊耘博士及黃潤濱先生。