

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2022年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

1. 截至2022年6月30日止六個月的收入達約人民幣372.0百萬元，較2021年同期下降了6.4%。
2. 報告期內收入按業務範疇分佈如下：(i)物業管理服務收入約人民幣224.3百萬元，佔總收入60.3%，較2021年同期增長38.0%；(ii)非業主增值服務收入約人民幣78.8百萬元，佔總收入21.2%，較2021年同期下降了54.3%；(iii)社區增值服務收入約人民幣59.2百萬元，佔總收入15.9%，較2021年同期下降了5.1%；及(iv)城市服務收入約人民幣9.7百萬元，佔總收入2.6%。
3. 報告期內毛利為約人民幣105.7百萬元，較2021年同期下降了6.0%。毛利率為28.4%，較2021年同期增加0.1%。
4. 報告期內利潤為約人民幣56.7百萬元，較2021年同期增長3.5%。報告期內本公司擁有人應佔利潤為約人民幣49.5百萬元，較2021年同期下降了3.5%。
5. 報告期內物業管理服務合約建築面積為約61.1百萬平方米，較2021年約44.4百萬平方米增長37.7%，其中來自第三方物業開發商的為約48.7百萬平方米，佔比79.6%；在管建築面積為約29.5百萬平方米，較2021年約19.9百萬平方米增長48.4%，其中來自第三方物業開發商的為約22.9百萬平方米，佔比77.5%。非住宅類物業的在管建築面積為約3.9百萬平方米，較2021年約2.4百萬平方米增長61.6%，其中來自第三方物業開發商的佔比為約98.4%。
6. 董事會決議不就截至2022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 2022 年 6 月 30 日止六個月（「報告期」）的未經審核中期簡明綜合業績，連同 2021 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	
		2022 年 (未經審核)	2021 年 (未經審核)
收入	5	372,018	397,357
銷售成本	6	(266,294)	(284,940)
毛利		105,724	112,417
行政開支	6	(22,721)	(29,191)
銷售及營銷開支	6	(6,213)	(5,441)
金融資產減值虧損淨額		(11,609)	(1,344)
其他收入		6,672	6,046
其他（損失）/收益-淨額		(4,696)	58
經營利潤		67,157	82,545
融資收入		2,625	113
融資成本		(689)	(7,975)
融資收入/（成本）-淨額		1,936	(7,862)
應佔使用權益收入法入賬的投資利潤		453	156
除所得稅前利潤		69,546	74,839
所得稅開支	7	(12,853)	(20,046)
期內利潤		56,693	54,793

中期簡明綜合全面收益表（續）

（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	
		2022 年 (未經審核)	2021 年 (未經審核)
以下各方應佔利潤：			
- 本公司擁有人		49,456	51,290
- 非控股權益		7,237	3,503
		<u>56,693</u>	<u>54,793</u>
其他全面收益			
<i>可能重新分類至損益的項目</i>			
- 換算海外業務產生的匯兌差額		5,589	30
		<u>62,282</u>	<u>54,823</u>
期內全面收益總額			
		<u>62,282</u>	<u>54,823</u>
以下各方應佔全面收益總額			
- 本公司擁有人		55,045	51,320
- 非控股權益		7,237	3,503
		<u>62,282</u>	<u>54,823</u>
每股盈利			
- 基本及攤薄（以每股人民幣列示）	8	<u>0.071</u>	<u>0.098</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)

		於 2022 年 6 月 30 日	於 2021 年 12 月 31 日
	附註	(未經審核)	(經審核)
資產			
非流動資產			
物業及設備		12,833	10,207
無形資產		54,422	56,118
投資物業		2,987	3,893
使用權資產		3,365	3,130
使用權益法入賬的投資		1,385	932
遞延所得稅資產		14,037	9,988
預付款項	9	65,629	65,629
受限制現金		301	1,325
		<u>154,959</u>	<u>151,222</u>
流動資產			
存貨		1,080	1,075
貿易及其他應收款項及預付款項	9	459,973	420,774
按公平值計入損益的金融資產		49,299	21,018
現金及現金等價物		513,433	540,833
受限制現金		924	-
		<u>1,024,709</u>	<u>983,700</u>
資產總值		<u><u>1,179,668</u></u>	<u><u>1,134,922</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		5,831	5,831
其他儲備		530,491	545,902
保留盈利		165,612	116,156
		<u>701,934</u>	<u>667,889</u>
非控股權益		41,035	33,508
權益總額		<u><u>742,969</u></u>	<u><u>701,397</u></u>

中期簡明綜合資產負債表（續）

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

		於 2022 年 6 月 30 日	於 2021 年 12 月 31 日
	附註	(未經審核)	(經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債		3,792	4,783
遞延所得稅負債		6,671	7,028
其他應付款項	10	4,832	5,450
合同負債		5,861	8,779
		<u>21,156</u>	<u>26,040</u>
流動負債			
合同負債		149,255	138,024
貿易及其他應付款項	10	245,141	243,292
即期所得稅負債		14,301	21,167
租賃負債		6,846	5,002
		<u>415,543</u>	<u>407,485</u>
負債總額		<u>436,699</u>	<u>433,525</u>
權益及負債總額		<u><u>1,179,668</u></u>	<u><u>1,134,922</u></u>

中期財務資料附註

(除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列)

1 一般資料

康橋悅生活集團有限公司（「本公司」）於 2020 年 10 月 8 日根據開曼群島第 22 章公司法（經修訂）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 2022 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、權益變動表和現金流量表，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 2022 年 8 月 25 日經本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

2019 新型冠狀病毒（「新冠病毒」）的爆發給經濟帶來了前所未有的挑戰，並增加了不確定性。新冠病毒可能會影響物業管理行業的發展及財務業績。自新冠病毒爆發以來，本集團持續關注新冠病毒疫情，並積極應對其對本集團財務狀況和經營成果的影響。截至中期財務資料授權發佈之日，新冠病毒對本集團的財務狀況和經營成果沒有任何重大不利影響。

除另有指明者外，中期財務資料以人民幣呈列。

中期財務資料已經審閱但未經審核。

2 編制基準

截至 2022 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（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編制的截至 2021 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表及本集團在中期報告期內發佈的任何公告一併閱讀。

中期財務資料附註（續）

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

3 重大會計政策

所應用會計政策與上一財政年度和相應的中期報告期內的會計政策所應用者一致，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 2022 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
香港財務報告準則第 3 號的修訂
香港會計準則第 16 號的修訂
香港會計準則第 37 號的修訂
年度改進
經修訂會計指引第 5 號

新型冠狀病毒病（「COVID-19」）相關租金優惠
更新提述概念框架
物業、廠房及設備：預期用途前的收益
虧損性合同-履行合同的成本
香港財務報告準則 2018 年至 2020 年週期的年度改進
共同控制合併的合併會計法

中期財務資料附註（續）

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

3 重大會計政策（續）

(b) 於 2022 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：

		<u>於下列日期或之後開始 的年度期間生效</u>
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	負債分為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第1號和香港財務 報告實務準則第2號的修訂	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號	會計假設的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號	於單一交易產生的資產和負債相關的遞延 所得稅	2023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10號及香港 會計報告準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或合資企業之間的資 產出售或注資	待定

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

本公司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。本公司之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 2022 年 6 月 30 日及 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，本公司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 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 6 月 30 日止六個月，本集團所有收入均來自中國。於 2022 年 6 月 30 日，本集團大部分資產位於中國。

中期財務資料附註（續）

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

5 收入

本集團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 2022 年及 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	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
物業管理服務	224,302	162,490
非業主增值服務	78,798	172,449
社區增值服務	59,220	62,418
城市服務	9,698	-
	372,018	397,357
確認收入的時間：		
- 隨時間	302,585	249,524
- 於時點	69,433	147,833
	372,018	397,357

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，由宋先生控制的實體所得的收入貢獻本集團收入的 13.8%（截至 2021 年 6 月 30 日止六個月：38.1%）。截至 2022 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 2021 年 6 月 30 日止六個月：相同）。

中期財務資料附註（續）

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

6 按性質劃分的開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
僱員福利開支及人力成本	80,638	88,977
綠化及清潔費用	56,709	42,509
安全維護成本	53,765	47,697
維護及客戶服務成本	28,041	25,742
銷售代理服務成本	18,636	51,206
水電費	15,067	10,576
已售貨品成本	8,983	18,025
辦公費	5,928	5,266
裝修業務成本	5,587	3,555
差旅及招待費	2,649	2,972
無形資產攤銷	1,696	610
物業及設備折舊	1,577	1,044
投資物業折舊	906	906
使用權資產折舊	770	572
上市開支	-	9,032
其他	14,276	10,883
	<u>295,228</u>	<u>319,572</u>

7 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	17,259	20,880
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(4,406)	(834)
	<u>12,853</u>	<u>20,046</u>

中期財務資料附註（續）

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

7 所得稅開支（續）

本公司為根據開曼群島公司法（經修訂）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。

香港利得稅稅率為 16.5%。由於本集團於截至 2022 年 6 月 30 日止六個月並無香港應課稅溢利（截至 2021 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截至 2022 年 6 月 30 日止六個月期間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 2022 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。

截至 2022 年 6 月 30 日及 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	
	2022 年 (未經審核)	2021 年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	49,456	51,290
已發行普通股的加權平均數（千股）	700,000	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）	<u>0.071</u>	<u>0.098</u>

中期財務資料附註（續）

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

9 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於 2022 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 (經審核)
貿易應收款項（附註（a））		
- 關聯方	224,787	189,168
- 第三方	181,320	131,857
	<u>406,107</u>	<u>321,025</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(24,563)	(14,033)
	<u>381,544</u>	<u>306,992</u>
其他應收款項		
- 應收關聯方款項	54,070	74,837
- 向非控股權益的現金墊付	230	230
- 按金	8,021	3,565
- 向第三方的現金墊付	-	20,926
- 其他	18,258	15,219
	<u>80,579</u>	<u>114,777</u>
減：其他應收款項減值撥備	(3,119)	(2,040)
	<u>77,460</u>	<u>112,737</u>
預付款項		
- 預付第三方款項	66,598	66,674
	<u>525,602</u>	<u>486,403</u>
減：預付款項的非流動部分（附註（c））	(65,629)	(65,629)
貿易及其他應收款項以及預付款項的當前部分	<u>459,973</u>	<u>420,774</u>

附註：

(a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務收入和相關增值服務收入。

物業管理服務收入根據相關服務協定的條款收取。物業管理服務收入由業主收到繳款單時支付。

增值服務收入的信貸期通常為 0 至 180 天。

中期財務資料附註（續）

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

9 貿易及其他應收款項以及預付款項（續）

(b) 於2022年6月30日及2021年12月31日，貿易應收款項基於確認日期的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 (未經審核)	於2021年 12月31日 (經審核)
0至180天	168,547	185,652
181至365天	142,111	85,039
1至2年	73,018	34,902
2至3年	14,198	9,099
3至4年	4,305	3,648
4年以上	3,928	2,685
	<u>406,107</u>	<u>321,025</u>

(c) 於2022年6月30日及2021年12月31日，預付款項的非流動部分為人民幣65,629,000元的預付款項，用於收購一家物業管理服務公司80%的股權。

(d) 於2022年6月30日和2021年12月31日，貿易應收款項和其他應收款項以人民幣計價，貿易應收款項和其他應收款項的賬面價值接近其公允價值。

中期財務資料附註（續）

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

10 應付貿易及其他應付款項

	於 2022 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 (經審核)
貿易應付款項（附註（a））		
- 關聯方	179	627
- 第三方	57,970	66,113
	<u>58,149</u>	<u>66,740</u>
其他應付款項		
- 應付關聯方款項	18,082	21,890
- 收購子公司的應付款項	4,398	4,201
- 第三方按金	52,457	42,796
- 應計工資及應付勞務費	26,426	40,974
- 應付股息	21,000	-
- 其他應付稅項	5,845	10,239
- 其他	63,616	61,902
	<u>191,824</u>	<u>182,002</u>
	<u>249,973</u>	<u>248,742</u>
減：其他應付款項的非流動部分	<u>(4,832)</u>	<u>(5,450)</u>
貿易和其他應付款項的流動部分	<u>245,141</u>	<u>243,292</u>

中期財務資料附註（續）

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

10 貿易及其他應付款項（續）

附註：

- (a) 於 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，基於發票日期作出的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於 2022 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 (經審核)
不超過 1 年	55,870	65,594
1 至 2 年	1,734	929
2 至 3 年	330	82
3 年以上	215	135
	<u>58,149</u>	<u>66,740</u>

- (b) 於 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，貿易及其他應付款項主要以人民幣計值，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

11 股息

董事會不建議就截至 2022 年 6 月 30 日止六個月宣派任何中期股息（截至 2021 年 6 月 30 日止六個月：相同）。

本公司已於 2022 年 6 月 30 日舉行的股東週年大會上宣派截至 2021 年 12 月 31 日止年度的末期股息為每股人民幣 0.03 元，總計人民幣 2,100 萬元。該等末期股息已從本公司股份溢價中分配。

管理層討論與分析

I. 業務回顧

(1) 業務概況

2022 年是房地產行業破寒回暖的重要一年。康橋悅生活作為上市物業企業 (i) 在不平凡的年份持續為業主提供“滿意+精細”的優質服務；(ii) 用穩健的經營業績，完成對本公司股東（「股東」）的承諾；(iii) 對員工負責，讓員工身有所屬、心有所依，能夠全身心的投入工作，為業主提供持續滿意的服務。

目前，本集團業務涵蓋多種物業類型，包括住宅物業、非住宅物業（如商業、辦公樓、產業園、醫院等公共基建類）及城市服務（如軌道交通衛生和城市環衛等服務），涉及基礎物業管理服務、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。報告期內，本集團收入約人民幣 372.0 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 397.4 百萬元下降了 6.4%。

於 2022 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 199 個，合約建築面積（「建築面積」）為約 61.1 百萬平方米，較 2021 年同期增長 37.7%，其中來自第三方物業開發商的為約 48.7 百萬平方米，佔比 79.6%。在管建築面積為約 29.5 百萬平方米，較 2021 年同期約 19.9 百萬平方米增長 48.4%，其中來自第三方物業開發商的為約 22.9 百萬平方米，佔比 77.5%。非住宅類物業的在管建築面積為約 3.9 百萬平方米，較 2021 年同期約 2.4 百萬平方米增長 61.6%，其中來自第三方物業開發商的佔比為約 98.4%。

今年以來，國際形勢複雜嚴峻，世界經濟增長放緩態勢明顯。2019 新型冠狀病毒疫情（「新冠病毒」）仍舊在全球反覆，影響著世界經濟的發展。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) 四大業務範疇情況

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。2022 年 4 月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2022 中國物業服務百強」稱號，且行業綜合實力排名較 2021 年提升 8 位至第 29 位。本集團主要收入來自四條業務線：(i) 物業管理服務；(ii) 非業主增值服務；(iii) 社區增值服務；及 (iv) 城市服務。

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、維修和保養服務。本集團的管理物業組合包括住宅物業及非住宅物業，如商業、辦公樓、產業園、醫院等公建類物業、及軌道和環衛等城市服務。2022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比2021年同期約增長61.6%。物業管理服務收入約人民幣224.3百萬元，佔總收入60.3%，較2021年同期增長38.0%。

非業主增值服務。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約人民幣78.8百萬元，較2021年同期約人民幣172.4百萬元下降了54.3%，非業主增值服務收入的下降主要是因為政策影響下房地產業務縮水暫未回暖。

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約人民幣59.2百萬元，較2021年同期約人民幣62.4百萬元下降了5.1%，主要原因是國內、外經濟影響下，客戶消費情況相對穩定。

城市服務。本集團亦能夠為城市提供多樣的服務。該等服務主要包括：(i)軌道交通衛生服務；(ii)城市環衛；(iii)垃圾分類處理；(iv)路政設施安裝；(v)園林綠化工程；(vi)老舊社區改造；及(vii)智慧街區建設等。報告期內，本集團的城市服務收入約人民幣9.7百萬元，佔總收入2.6%。

II. 展望與戰略

本集團致力於成為美好生活與智慧城市服務商，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，本集團繼續提升產品力、組織力、運營力、數科力及品牌力，確保服務標準化、標準產品化、產品品牌化、品牌價值化。堅守項目、業主及員工的安全底線，質價對等、同價最優的服務底線、服務產品的標準化底線、員工履職底線及經營業績底線。努力橫向擴張非住宅物業及城市服務產品線版圖，逐步實現「悅生活」（住宅物業）、「悅商管」（非住宅物業）及「悅城服」（城市服務）均衡發展之勢，縱向產業板塊深耕孵化，實現以人為核心的具有本集團特色的服務生態。

在本集團清晰的戰略佈局下，相信通過飛速擴張規模、儲備合約建築面積、擴大第三方物業開發商的建築面積、非住宅物業建築面積和城市服務規模佔比，一定能夠持續提升市場資本價值，從而從容應對資本市場的激烈競爭，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四大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)城市服務。報告期內，本集團收入約人民幣372.0百萬元，較2021年同期為約人民幣397.4百萬元下降了6.4%。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	224,302	60.3	162,490	40.9
非業主增值服務	78,798	21.2	172,449	43.4
社區增值服務	59,220	15.9	62,418	15.7
城市服務	9,698	2.6	—	—
總計	372,018	100.0	397,357	100.0

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224.3百萬元，較2021年同期約人民幣162.5百萬元增長達38.0%，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78.8百萬元，較2021年同期約人民幣172.4百萬元下降了54.3%，非業主增值服務收入的減少主要是因為政策影響下房地產業務縮水暫未回暖。

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59.2百萬元，較2021年同期約人民幣62.4百萬元下降了5.1%，主要原因國內外經濟影響下客戶消費情況相對穩定。

城市服務

本集團 2021 年末同鄭州軌道交通置業有限公司戰略合作，並於 2022 年開啟城市服務新征程，逐步拓展軌道交通衛生和城市服務等。於報告期內，本集團的城市服務收入達到約人民幣 9.7 百萬元。

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 266.3 百萬元，較 2021 年同期的約人民幣 284.9 百萬元下降約 6.5%。銷售成本的下降主要由於銷售額的下降一致。

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			
	2022 年		2021 年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	52,282	23.3	35,451	21.8
非業主增值服務	29,298	37.2	56,475	32.7
社區增值服務	23,169	39.1	20,491	32.8
城市服務	975	10.1	—	—
總計	105,724	28.4	112,417	28.3

報告期內，本集團毛利率為 28.4%，較 2021 年同期的 28.3% 增長了 0.1%，主要由於與本集團有效成本管控。

物業管理服務毛利率為 23.3%，較 2021 年同期的 21.8% 有所增長，主要通過科技手段降低了設施設備的能耗及人工成本，以及本公司聚焦城市、聚焦業態及聚焦項目周邊拓展帶來的規模效應。

非業主增值服務毛利率為 37.2%，較 2021 年同期的 32.7%有所增長，主要由於開展更多第三方物業開發商的新房代理業務，以及顧問諮詢業務，毛利略有提升。

社區增值服務毛利率為 39.1%，較 2021 年同期的 32.8%有所增長，主要由於一方面社區商品銷售業務能力提升及有效成本管控；另一方面開拓新房開荒保潔業務能夠人員複用、節約成本。

其他收入

報告期內，本集團的其他收入約人民幣 6.7 百萬元，較 2021 年同期的約人民幣 6.0 百萬元增加 10.4%。該增加乃主要由於收到政府補貼所致。

銷售及營銷開支

報告期內，本集團的銷售及營銷開支為約人民幣 6.2 百萬元，較 2021 年同期的約人民幣 5.4 百萬元增長 14.2%。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進一步擴張導致。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支約人民幣 22.7 百萬元，較 2021 年同期的約人民幣 29.2 百萬元下降了 22.2%，主要因為本集團於 2021 年同期產生一次性上市開支，同時施行良好的成本管控措施以提升集團的運營效率。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支約人民幣 12.9 百萬元，較 2021 年同期的約人民幣 20.0 百萬元下降 35.9%，所得稅開支下降乃主要是由國家稅務優惠及於稅前利潤減少所致。

利潤

報告期內，本集團的利潤為約人民幣 56.7 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 54.8 百萬元增長 3.5%。淨利潤率為 15.2%，較 2021 年同期的 13.8%增長 1.4%。報告期內本公司擁有人應佔利潤為約人民幣 49.5 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 51.3 百萬元下降了 3.6%。

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 513.4 百萬元，較 2021 年 12 月 31 日人民幣 540.8 百萬元略有下降。本集團於 2022 年 6 月 30 日的流動比率（流動資產除以流動負債）為 2.5，較 2021 年 12 月 31 日的 2.4 有所上升。於 2022 年 6 月 30 日的資產負債比率（總負債除以總資產）為 37.0%，較 2021 年 12 月 31 日的 38.2% 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 2022 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

於 2022 年 6 月 30 日，貿易及其他應收款項及預付款項達人民幣 525.6 百萬元，較於 2021 年 12 月 31 日的人民幣 486.4 百萬元增長了 8.1%，主要是由於新冠病毒的客觀經濟影響下，本集團應收款項回款速度略有下降。

貿易及其他應付款項

於 2022 年 6 月 30 日，貿易及其他應付款項相對穩定，截至 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日分別為人民幣 250.0 百萬元及人民幣 248.7 百萬元。

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 2022 年 6 月 30 日止六個月宣派任何中期股息。

資產抵押

截至 2022 年 6 月 30 日，本集團未有為貸款抵押及擔保。

或然負債

截至 2022 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。

於 2021 年 9 月 30 日，本集團與西安立豐物業管理有限公司（「**西安立豐物業**」）、西安立豐物業當時現有股東及顏明（西安立豐物業最終實益擁有人，作為擔保人）簽訂投資協議，據此，本集團同意向現有股東以轉讓股權的方式收購西安立豐物業的 80% 股權（「**該投資**」）。該投資總代價為人民幣 164.07 百萬元。截至 2022 年 6 月 30 日，本集團支付該投資金額為約人民幣 65.6 百萬元。該投資完成後，西安立豐物業將成為本集團的附屬公司。根據香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）第 14 章，該投資構成本公司的須予披露交易。有關該投資的詳情，請參閱日期分別為 2021 年 9 月 30 日及 2021 年 11 月 12 日的本公司公告。

補充銷售代理服務框架協議

承如日期為 2021 年 6 月 29 日的本公司招股章程（「**招股章程**」）所披露，於 2021 年 6 月 17 日，本集團與北京康橋同道聖合諮詢集團有限責任公司（「**北京同道**」）（為其本身及代表其附屬公司與聯繫人，統稱「**北京同道集團**」）訂立銷售代理服務框架協議，根據該協議，本集團同意就北京同道集團開發的部分物業項目，按獨家及唯一基準提供有關一手物業及未售出車位的銷售代理業務，包括但不限於諮詢服務和銷售活動組織服務。

於 2022 年 4 月 21 日，本公司與北京同道簽訂了補充銷售代理服務框架協議，根據該協議，本集團成員公司應向北京同道集團成員公司支付銷售代理服務框架協議下的銷售代理服務可退還保證金。在 2022 年 6 月 30 日舉行的股東週年大會上，本公司獨立股東批准簽訂補充銷售代理服務框架協議。

北京同道由本公司最終控股股東宋革委先生全資及實益擁有。因此，根據上市規則第 14A 章，北京同道為本公司的關連人士，而在補充銷售代理服務框架協議下擬進行的交易構成了本公司的持續關連交易。有關補充銷售代理服務框架協議的詳情，請參閱日期為 2022 年 4 月 21 日的本公司公告和日期為 2022 年 6 月 15 日的本公司通函。

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 2022 年 6 月 30 日，本集團共有 1,720 名員工（2021 年 6 月 30 日：1,803 名）。於截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團員工福利開支（包括董事薪酬）的金額為人民幣 80.6 百萬元（截至 2021 年 12 月 31 日止年度：人民幣 191.9 百萬元）。

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 日在聯交所主板上市，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，下表載列截至 2022 年 6 月 30 日止全球發售所得款項淨額的使用情況：

用途	佔總額百分比 (概約)	招股章程披露的所得款項淨額 (百萬港元)	截至 2021 年 12 月 31 日止未動用金額 (百萬港元)	報告期內實際動用金額 (百萬港元)	截至 2022 年 6 月 30 日止未動用金額 (百萬港元)	動用所得款項的預期時間表
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	326.6	0	326.6	2024 年 12 月之前
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	57.4	1.3	56.1	2024 年 12 月之前
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	82.0	9.9	72.1	2024 年 12 月之前
營運資金及其他一般公司目的	10%	62.9	48.7	0	48.7	2024 年 12 月之前
總計	100%	628.9	514.7	11.2	503.5	

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。

報告期後重大事項

截至本公告日期，報告期後無重大事項。

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。本集團已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）作為其管治守則。於報告期內，本集團一直遵守企業管治守則項下之所有適用的原則及守則條文。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。

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之《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。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於報告期內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

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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 2022 年 6 月 30 日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，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 2022 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 2022 年中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.kqysh.com.cn)，而本公司截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的中期報告將適時寄發予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，2022 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。