

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。



**S-Enjoy Service Group Co., Limited**

**新城悅服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

## 截至2022年6月30日止六個月之中期業績公告

### 財務摘要

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收入為約人民幣2,466.0百萬元，較2021年同期約人民幣1,877.0百萬元增長約31.4%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的物業管理服務收入為約人民幣1,392.6百萬元，佔收入的比例為約56.5%，較2021年同期約人民幣919.7百萬元增長約51.4%；社區增值服務收入為約人民幣624.6百萬元，佔收入的比例為約25.3%，較2021年同期約人民幣292.9百萬元增長約113.2%；智慧園區服務收入為約人民幣174.4百萬元，佔收入的比例為約7.1%，較2021年同期約人民幣273.6百萬元下降約36.3%；開發商增值服務收入為約人民幣274.3百萬元，佔收入的比例為約11.1%，較2021年同期約人民幣390.7百萬元下降約29.8%。

本集團截至2022年6月30日止六個月的毛利達到約人民幣716.1百萬元，較2021年同期約人民幣574.6百萬元增長約24.6%；毛利率為約29.0%，較2021年同期的30.6%下降1.6個百分點，主要原因為：(i)非住宅在管面積佔比上升、(ii)疫情期間服務成本上升、及(iii)團餐服務收入佔比快速提升帶來的社區增值服務毛利率下降；歸屬本公司權益持有人的核心淨利潤(並不包括本公司投資的上市公司美元債券公允價值損益及減值損失，以及理財產品的利息收入) (「**核心歸母淨利潤**」)達到約人民幣360.3百萬元，較2021年同期約人民幣276.9百萬元增長約30.1%。

於2022年6月30日，本集團的在管面積為約172.2百萬平方米，較2021年末淨增加約18.7百萬平方米，於2022年6月30日，在管面積中來自本集團第三方的面積佔比為約50.9%；本集團的合約面積為約297.0百萬平方米，較2021年末淨增加約18.2百萬平方米，於2022年6月30日，合約面積中來自本集團第三方的面積佔比為約44.0%。

新城悅服務集團有限公司(「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」)截至2022年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同2021年同期的比較數字如下：

### 簡明綜合全面收入表

截至2022年6月30日止六個月

|             | 附註  | 截至6月30日止六個月            |                        |
|-------------|-----|------------------------|------------------------|
|             |     | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 收入          | 5   | 2,465,961              | 1,876,950              |
| 銷售及服務成本     | 5、6 | <u>(1,749,832)</u>     | <u>(1,302,301)</u>     |
| 毛利          |     | 716,129                | 574,649                |
| 銷售及營銷費用     | 6   | (29,168)               | (15,311)               |
| 行政費用        | 6   | (208,839)              | (169,743)              |
| 金融資產的減值虧損淨額 |     | (71,378)               | (43,588)               |
| 其他收入        | 7   | 44,874                 | 38,734                 |
| 其他費用        |     | (2,422)                | (895)                  |
| 其他虧損淨額      | 8   | <u>(120,476)</u>       | <u>(17,642)</u>        |
| 經營利潤        |     | 328,720                | 366,204                |
| 財務收入        |     | 13,927                 | 14,371                 |
| 財務成本        |     | <u>(403)</u>           | <u>(127)</u>           |
| 財務收入淨額      | 9   | 13,524                 | 14,244                 |
| 除所得稅前利潤     |     | 342,244                | 380,448                |
| 所得稅費用       | 10  | <u>(84,545)</u>        | <u>(76,370)</u>        |
| 期內利潤        |     | <u><u>257,699</u></u>  | <u><u>304,078</u></u>  |

|                              | 截至6月30日止六個月            |                        |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| 附註                           | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 其他全面收入                       |                        |                        |
| 可能重新分類至損益的項目                 |                        |                        |
| 按公允價值計入其他全面收入的<br>債務工具公允價值變動 | (26,791)               | —                      |
| 按公允價值計入其他全面收入的<br>債務工具的信用虧損  | 16,600                 | —                      |
| 期內其他全面收入                     | (10,191)               | —                      |
| 期內總全面收入                      | 247,508                | 304,078                |
| 以下人士應佔期內利潤：                  |                        |                        |
| – 本公司擁有人                     | 225,816                | 286,417                |
| – 非控股權益                      | 31,883                 | 17,661                 |
|                              | 257,699                | 304,078                |
| 以下人士應佔期內總全面收入：               |                        |                        |
| – 本公司擁有人                     | 215,625                | 286,417                |
| – 非控股權益                      | 31,883                 | 17,661                 |
|                              | 247,508                | 304,078                |
| 每股盈利(以每股人民幣元表示)              |                        |                        |
| – 每股基本盈利                     | 11(a) 0.26             | 0.34                   |
| – 每股攤薄盈利                     | 11(b) 0.26             | 0.34                   |

簡明綜合財務狀況表  
於2022年6月30日

|                        | 附註 | 於2022年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2021年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>資產</b>              |    |                                  |                                  |
| <b>非流動資產</b>           |    |                                  |                                  |
| 物業、廠房及設備               |    | 59,143                           | 58,890                           |
| 使用權資產                  |    | 21,323                           | 19,722                           |
| 無形資產                   | 12 | 755,331                          | 728,325                          |
| 於一間聯營公司的投資             |    | 3,829                            | 4,000                            |
| 遞延稅項資產                 |    | 52,816                           | 54,509                           |
| 按金                     | 14 | —                                | 1,944                            |
| 按公允價值計入損益的金融資產         |    | 237,938                          | 205,873                          |
| <b>非流動資產總額</b>         |    | <b>1,130,380</b>                 | <b>1,073,263</b>                 |
| <b>流動資產</b>            |    |                                  |                                  |
| 存貨                     |    | 38,735                           | 28,301                           |
| 合約資產                   |    | 326,143                          | 289,495                          |
| 按公允價值計入其他全面收入的<br>金融資產 |    | 12,618                           | 52,390                           |
| 按公允價值計入損益的金融資產         |    | 233,314                          | 245,032                          |
| 貿易應收款項                 | 13 | 1,119,069                        | 622,758                          |
| 預付款項、按金及其他應收款項         | 14 | 898,988                          | 594,304                          |
| 現金及現金等價物               |    | 1,831,154                        | 2,504,102                        |
| <b>流動資產總額</b>          |    | <b>4,460,021</b>                 | <b>4,336,382</b>                 |
| <b>資產總額</b>            |    | <b>5,590,401</b>                 | <b>5,409,645</b>                 |

|                | 附註 | 於2022年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2021年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>權益</b>      |    |                                  |                                  |
| 本公司擁有人應佔權益     |    |                                  |                                  |
| 股本             | 15 | 59,930                           | 59,900                           |
| 儲備             |    | <u>2,308,788</u>                 | <u>2,224,020</u>                 |
|                |    | <b>2,368,718</b>                 | 2,283,920                        |
| 非控股權益          |    | <u>275,170</u>                   | <u>240,712</u>                   |
| <b>權益總額</b>    |    | <u><b>2,643,888</b></u>          | <u>2,524,632</u>                 |
| <b>負債</b>      |    |                                  |                                  |
| 非流動負債          |    |                                  |                                  |
| 租賃負債           |    | 9,362                            | 11,310                           |
| 撥備             |    | 1,273                            | 2,064                            |
| 貿易及其他應付款項      | 17 | 77,136                           | 92,857                           |
| 遞延稅項負債         |    | <u>105,162</u>                   | <u>97,375</u>                    |
| <b>非流動負債總額</b> |    | <u><b>192,933</b></u>            | <u>203,606</u>                   |
| 流動負債           |    |                                  |                                  |
| 租賃負債           |    | 3,035                            | 3,129                            |
| 借款             |    | 5,317                            | —                                |
| 合約負債           |    | 778,460                          | 776,038                          |
| 貿易及其他應付款項      | 17 | 1,686,790                        | 1,729,360                        |
| 即期所得稅負債        |    | 121,280                          | 147,587                          |
| 應付股息           | 16 | <u>158,698</u>                   | <u>25,293</u>                    |
| <b>流動負債總額</b>  |    | <u><b>2,753,580</b></u>          | <u>2,681,407</u>                 |
| <b>負債總額</b>    |    | <u><b>2,946,513</b></u>          | <u>2,885,013</u>                 |
| <b>權益及負債總額</b> |    | <u><b>5,590,401</b></u>          | <u>5,409,645</u>                 |
| <b>流動資產淨額</b>  |    | <u><b>1,706,441</b></u>          | <u>1,654,975</u>                 |

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1 一般資料

新城悅服務集團有限公司(「本公司」)於2018年1月16日根據開曼群島公司法(第22章，1961年第3號法例，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處為Maples Corporate Services Limited，地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及增值服務。最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited。本集團的最終控股股東為王振華先生。

本公司於2018年11月6日以香港聯合交易所有限公司作為第一上市地。

除另有指明外，簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)千元呈列，並已由本公司董事會於2022年8月26日批准及授權刊發。

簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合中期財務資料應與本公司截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2021年財務報表」)一併閱讀，該等年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

## 3 會計政策

除於截至2022年6月30日止六個月首次適用於本集團的新生效準則、修訂本及詮釋外，已採納的會計政策與2021年財務報表所採納者一致。

中期所得稅乃採用適用於預期年度盈利總額的稅率計算。

### 3.1 本集團於截至2022年6月30日止六個月採納的新訂準則、修訂本及詮釋

- 物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項 — 香港會計準則第16號(修訂本)
- 概念框架之提述 — 香港財務報告準則第3號(修訂本)
- 虧損合約 — 履行合約的成本 — 香港會計準則第37號(修訂本)
- 香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

自2022年1月1日起採納上述新訂準則、修訂本及詮釋並無對本集團截至2022年6月30日止六個月的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

### 3.2 已頒佈但本集團尚未應用的準則的影響

若干新訂會計準則、修訂本及詮釋已頒佈但於自2022年1月1日開始的財政年度尚未強制生效，且本集團並無提早採納。預期該等新訂會計準則、修訂本及詮釋生效時將不會對本集團的財務報表造成重大影響。

## 4 分部資料

管理層根據經主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2022年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務，包括開發商增值服務、社區增值服務及智慧園區服務。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體位於中國，故本集團於截至2022年6月30日止六個月的全部收入均來自中國。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國，不包括金融工具及遞延稅項資產。

## 5 收入及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。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及銷售及服務成本分析如下：

|                   | 截至6月30日止六個月            |                  |                        |                  |
|-------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                   | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 |                  | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 |                  |
|                   | 收入                     | 銷售及<br>服務成本      | 收入                     | 銷售及<br>服務成本      |
| 來自客戶並按一段時間內確認的收入： |                        |                  |                        |                  |
| 物業管理服務            | 1,392,613              | 995,617          | 919,700                | 635,436          |
| 增值服務：             |                        |                  |                        |                  |
| – 開發商增值服務         | 274,345                | 202,425          | 390,728                | 276,625          |
| – 社區增值服務          | 277,451                | 183,123          | 156,650                | 75,987           |
| – 智慧園區服務          | 174,426                | 146,311          | 273,613                | 229,753          |
|                   | <u>2,118,835</u>       | <u>1,527,476</u> | <u>1,740,691</u>       | <u>1,217,801</u> |
| 來自客戶並按一個時間點確認的收入  |                        |                  |                        |                  |
| 增值服務：             |                        |                  |                        |                  |
| – 社區增值服務          | 347,126                | 222,356          | 136,259                | 84,500           |
|                   | <u>2,465,961</u>       | <u>1,749,832</u> | <u>1,876,950</u>       | <u>1,302,301</u> |

## 6 按性質劃分的費用

計入銷售及服務成本、銷售及營銷費用及行政費用的費用如下：

|              | 截至6月30日止六個月            |                        |
|--------------|------------------------|------------------------|
|              | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 僱員福利費用       | 803,337                | 625,608                |
| 所耗用的消耗品及商品   | 497,690                | 331,771                |
| 外包保安、綠化及清潔成本 | 487,804                | 355,259                |
| 公用設施費        | 72,865                 | 69,153                 |
| 折舊及攤銷費用      | 38,129                 | 16,138                 |
| 辦公費用         | 18,324                 | 11,797                 |
| 員工服及相關費用     | 11,793                 | 5,623                  |
| 差旅費          | 11,326                 | 19,492                 |
| 稅項及附加費       | 7,273                  | 10,725                 |
| 業務招待費        | 6,528                  | 7,015                  |
| 專業費          | 5,357                  | 15,765                 |
| 銀行手續費        | 2,701                  | 3,700                  |
| 經營租賃支出       | 2,516                  | 279                    |
| 其他           | 22,196                 | 15,030                 |
|              | <u>1,987,839</u>       | <u>1,487,355</u>       |

## 7 其他收入

|            | 截至6月30日止六個月            |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 政府補助(附註)   | 19,900                 | 12,002                 |
| 源自金融資產利息收入 | 18,598                 | 18,242                 |
| 其他         | 6,376                  | 8,490                  |
|            | <u>44,874</u>          | <u>38,734</u>          |

附註：政府補助主要為當地政府無附加條件的財政支助。

## 8 其他虧損淨額

|                         | 截至6月30日止六個月            |                        |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                         | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 匯兌收益／(虧損)淨額             | 12,629                 | (10,643)               |
| 按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損淨額 | (134,982)              | (6,945)                |
| 出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額    | 1,877                  | (54)                   |
|                         | <u>(120,476)</u>       | <u>(17,642)</u>        |

## 9 財務收入

|          | 截至6月30日止六個月            |                        |
|----------|------------------------|------------------------|
|          | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 財務收入     |                        |                        |
| 利息收入     | 13,927                 | 14,371                 |
| 財務成本     |                        |                        |
| 租賃負債利息開支 | (403)                  | (127)                  |
| 總財務收入淨額  | <u>13,524</u>          | <u>14,244</u>          |

## 10 所得稅費用

|           | 截至6月30日止六個月            |                        |
|-----------|------------------------|------------------------|
|           | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 即期所得稅     |                        |                        |
| – 中國企業所得稅 | 79,602                 | 64,865                 |
| 遞延所得稅     |                        |                        |
| – 中國企業所得稅 | 4,943                  | 11,505                 |
|           | <u>84,545</u>          | <u>76,370</u>          |

### (a) 開曼群島所得稅

本公司為根據開曼公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

### (b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）現行法律下的英屬處女群島所得稅，我們在英屬處女群島註冊成立的附屬公司及在英屬處女群島註冊成立的該等附屬公司向並非英屬處女群島居民的人士支付的所有股息、利息、租金、專利費、薪金及其他金額以及並非英屬處女群島居民的人士因變現在英屬處女群島註冊成立的該等附屬公司的任何股份、債務責任或其他證券而取得任何資本收益，均豁免遵守英屬處女群島所得稅條例的所有條文。此外，我們的英屬處女群島附屬公司向我們派付的股息毋須繳納英屬處女群島預扣稅。

### (c) 香港利得稅

由於本集團於截至2022年及2021年6月30日止六個月並無任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

西藏新城悅物業服務股份有限公司(「**西藏新城悅**」)為於西藏註冊的公司，其享受15%的優惠稅率。西藏新城悅於中國各地擁有若干分公司。根據相關稅務法律及法規，本集團通過合併西藏總公司及所有分公司的應課稅收入進行所得稅申報，應課稅總收入的50%分攤至西藏總公司，而西藏總公司須按15%的稅率繳納所得稅，應課稅總收入餘下50%分攤至分公司，而分公司須按25%的稅率繳納所得稅，導致適用的平均所得稅稅率為約20%。

成都誠悅時代物業服務有限公司(「**誠悅時代**」)、新城悅(成都)物業服務有限公司(「**新城悅(成都)**」)及貴州霸潔物業管理有限公司(「**貴州霸潔**」)均為於中國西部地區註冊的公司，均享受15%的優惠稅率。

江蘇若鴻智能科技有限公司因取得高新技術企業證書，於2023年前享受15%的優惠稅率。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，適用於本集團位於中國內地其他實體的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利，向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協定安排，若直接控股公司於香港成立，可應用較低的5%預扣稅率。於2022年6月30日，本集團就其中國實體產生的部分盈利按10%的稅率計提中國預扣稅撥備人民幣25,889,000元(2021年12月31日：人民幣25,889,000元)。由於母公司有能力控制中國附屬公司分派股息的時機，且預期不會於可預見未來分派該等利潤，故存在應課稅暫時差額，除了與預扣稅有關的遞延稅項負債餘額外，概無進一步確認遞延稅項負債。

## 11 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

期內每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

|                                   | 截至6月30日止六個月   |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
|                                   | 2022年<br>未經審核 | 2021年<br>未經審核 |
| 盈利：                               |               |               |
| 計算每股基本盈利所用的本公司擁有人應佔利潤<br>(人民幣千元)  | 225,816       | 286,417       |
| 股份數目：                             |               |               |
| 計算每股基本盈利的期內已發行普通股的<br>加權平均數(以千股計) | 853,651       | 838,971       |
| 期內本公司擁有人應佔利潤的每股基本盈利<br>(以人民幣列示)   | <u>0.26</u>   | <u>0.34</u>   |

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按經調整已發行在外的普通股加權平均數以假設轉換所有潛在攤薄普通股計算。本公司以股份為基礎的付款具潛在攤薄效應。

|  | 截至6月30日止六個月   |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2022年<br>未經審核 | 2021年<br>未經審核 |
| 盈利：  |               |               |
| 計算每股攤薄盈利所用的本公司擁有人應佔利潤<br>(人民幣千元)             | 225,816       | 286,417       |
| 股份數目：  |               |               |
| 計算期內每股已發行普通股的加權平均數(以千股計)                     | 853,651       | 838,971       |
| 加：攤薄股份數目(以千股計)                               | <u>4,257</u>  | <u>11,658</u> |
| 已發行普通股及潛在攤薄普通股的加權平均數，<br>用作計算每股攤薄盈利的分母(以千股計) | 857,908       | 850,629       |
| 期內本公司擁有人應佔利潤的每股攤薄盈利<br>(以人民幣列示)              | <u>0.26</u>   | <u>0.34</u>   |

## 12 無形資產

|                      | 計算機軟件<br>人民幣千元 | 牌照<br>人民幣千元  | 商譽<br>人民幣千元    | 商標<br>人民幣千元  | 客戶關係<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元    |
|----------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| (未經審核)               |                |              |                |              |                |                |
| 於2022年1月1日           |                |              |                |              |                |                |
| 成本                   | 18,388         | 1,314        | 350,978        | 8,000        | 375,762        | 754,442        |
| 累計攤銷                 | (5,832)        | (53)         | —              | (889)        | (19,343)       | (26,117)       |
| 賬面淨值                 | <u>12,556</u>  | <u>1,261</u> | <u>350,978</u> | <u>7,111</u> | <u>356,419</u> | <u>728,325</u> |
| 截至2022年6月30日止<br>六個月 |                |              |                |              |                |                |
| 期初賬面淨值               | 12,556         | 1,261        | 350,978        | 7,111        | 356,419        | 728,325        |
| 添置                   | 11,827         | —            | —              | —            | —              | 11,827         |
| 收購一間附屬公司<br>(附註18)   | —              | —            | 19,658         | —            | 20,037         | 39,695         |
| 攤銷                   | (1,460)        | (4)          | —              | (533)        | (22,519)       | (24,516)       |
| 期末賬面淨值               | <u>22,923</u>  | <u>1,257</u> | <u>370,636</u> | <u>6,578</u> | <u>353,937</u> | <u>755,331</u> |
| 於2022年6月30日          |                |              |                |              |                |                |
| 成本                   | 30,215         | 1,314        | 370,636        | 8,000        | 395,799        | 805,964        |
| 累計攤銷                 | (7,292)        | (57)         | —              | (1,422)      | (41,862)       | (50,633)       |
| 賬面淨值                 | <u>22,923</u>  | <u>1,257</u> | <u>370,636</u> | <u>6,578</u> | <u>353,937</u> | <u>755,331</u> |
| (未經審核)               |                |              |                |              |                |                |
| 於2021年1月1日           |                |              |                |              |                |                |
| 成本                   | 11,878         | 84           | 104,086        | 8,000        | 80,984         | 205,032        |
| 累計攤銷                 | (3,719)        | (33)         | —              | (356)        | (3,505)        | (7,613)        |
| 賬面淨值                 | <u>8,159</u>   | <u>51</u>    | <u>104,086</u> | <u>7,644</u> | <u>77,479</u>  | <u>197,419</u> |
| 截至2021年6月30日止<br>六個月 |                |              |                |              |                |                |
| 期初賬面淨值               | 8,159          | 51           | 104,086        | 7,644        | 77,479         | 197,419        |
| 添置                   | 1,270          | 1,230        | —              | —            | —              | 2,500          |
| 收購附屬公司               | —              | —            | 39,576         | —            | 15,600         | 55,176         |
| 攤銷                   | (1,094)        | (50)         | —              | (267)        | (5,120)        | (6,531)        |
| 期末賬面淨值               | <u>8,335</u>   | <u>1,231</u> | <u>143,662</u> | <u>7,377</u> | <u>87,959</u>  | <u>248,564</u> |
| 於2021年6月30日          |                |              |                |              |                |                |
| 成本                   | 13,148         | 1,314        | 143,662        | 8,000        | 96,584         | 262,708        |
| 累計攤銷                 | (4,813)        | (83)         | —              | (623)        | (8,625)        | (14,144)       |
| 賬面淨值                 | <u>8,335</u>   | <u>1,231</u> | <u>143,662</u> | <u>7,377</u> | <u>87,959</u>  | <u>248,564</u> |

### 13 貿易應收款項

|               | 2022年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應收款項(附註(a)) |                                 |                                 |
| – 關聯方         | 369,148                         | 195,188                         |
| – 第三方         | <u>879,726</u>                  | <u>515,250</u>                  |
|               | <b>1,248,874</b>                | 710,438                         |
| 減：貿易應收款項減值撥備  | <u>(129,805)</u>                | <u>(87,680)</u>                 |
|               | <b><u>1,119,069</u></b>         | <b><u>622,758</u></b>           |

- (a) 貿易應收款項主要來自按包乾制進行管理的物業管理服務及增值服務。按包乾制的物業管理服務的收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於2022年6月30日及2021年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

|      | 2022年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1年以內 | 1,075,075                       | 591,569                         |
| 1至2年 | 118,268                         | 75,782                          |
| 2至3年 | 34,726                          | 28,900                          |
| 3至4年 | 11,174                          | 7,924                           |
| 4至5年 | 5,291                           | 3,364                           |
| 5年以上 | <u>4,340</u>                    | <u>2,899</u>                    |
|      | <b><u>1,248,874</u></b>         | <b><u>710,438</u></b>           |

於2022年6月30日及2021年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項公允價值與其賬面值相近。物業管理服務及增值服務根據相關服務協議的條款收取，於出具發票後到期支付。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團概無抵押任何貿易應收款項以作為本集團獲授的借款的擔保。

## 14 預付款項、按金及其他應收款項

|                 | 2022年6月30日     |          | 2021年12月31日    |              |
|-----------------|----------------|----------|----------------|--------------|
|                 | 未經審核<br>人民幣千元  |          | 經審核<br>人民幣千元   |              |
|                 | 即期             | 非即期      | 即期             | 非即期          |
| 預付款項            |                |          |                |              |
| – 公用設施費及外包服務    | 92,183         | —        | 71,620         | —            |
| – 將用於增值服務的消耗品   | 39,680         | —        | 22,091         | —            |
| 小計              | 131,863        | —        | 93,711         | —            |
| 將予扣減的進項增值稅      | 4,490          | —        | 15,728         | —            |
| 按金              | 559,270        | —        | 399,292        | 1,970        |
| 其他應收款項          |                |          |                |              |
| – 代業主付款(附註)     | 211,759        | —        | 88,032         | —            |
| – 其他            | 27,002         | —        | 19,808         | —            |
| 小計              | 238,761        | —        | 107,840        | —            |
| 總計              | 934,384        | —        | 616,571        | 1,970        |
| 減：其他應收款項及按金減值撥備 | (35,396)       | —        | (22,267)       | (26)         |
|                 | <b>898,988</b> | <b>—</b> | <b>594,304</b> | <b>1,944</b> |

附註：於2022年6月30日及2021年12月31日，該等金額主要為代業主支付的物業公用設施費及電梯維護成本的款項。

於2022年6月30日及2021年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

## 15 股本

本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為51,200美元，包括51,200股每股面值1.00美元的普通股。於2022年6月30日，法定股份為10,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

已發行及繳足普通股：

|              | 股份數目                      | 千美元                 | 人民幣千元                |
|--------------|---------------------------|---------------------|----------------------|
| (未經審核)       |                           |                     |                      |
| 於2022年1月1日   | 870,134,000               | 8,701               | 59,900               |
| 行使購股權(附註(a)) | <u>470,000</u>            | <u>5</u>            | <u>30</u>            |
| 於2022年6月30日  | <u><u>870,604,000</u></u> | <u><u>8,706</u></u> | <u><u>59,930</u></u> |

附註(a)：截至2022年6月30日止六個月，若干僱員根據2019年購股權計劃認購合共470,000股股份，行使價為每股6.18港元。本公司自行行使獲得所得款項淨額約2,904,600港元(相當於約人民幣2,360,385元)。

## 16 股息

|                         | 截至2022年<br>6月30日止<br>六個月<br>未經審核<br>人民幣千元 | 截至2021年<br>12月31日止<br>年度<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-------------------------|---|--|
| 本公司宣派的股息(附註(a))         | <b>134,944</b>                            | 239,819                                  |
| 一間附屬公司宣派非控股權益的股息(附註(b)) | <u><b>129</b></u>                         | <u>3,103</u>                             |
|                         | <u><u><b>135,073</b></u></u>              | <u><u>242,922</u></u>                    |

本公司董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息。

- (a) 2021年的末期股息每股普通股人民幣0.155元已獲本公司於2022年6月28日舉行的股東週年大會上批准，總計人民幣134,944,000元。該股息列作股份溢價撥款。於2022年6月30日，該股息尚未派付。
- (b) 本公司附屬公司誠悅時代向非控股權益宣派截至2022年6月30日止六個月股息金額為人民幣129,000元。於2022年6月30日，股息尚未派付。

## 17 貿易及其他應付款項

|               | 2022年6月30日              |                      | 2021年12月31日             |                      |
|---------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
|               | 未經審核<br>人民幣千元           |                      | 經審核<br>人民幣千元            |                      |
|               | 即期                      | 非即期                  | 即期                      | 非即期                  |
| 貿易應付款項(附註(a)) |                         |                      |                         |                      |
| – 第三方         | <u>512,990</u>          | <u>—</u>             | <u>536,875</u>          | <u>—</u>             |
| 其他應付款項        |                         |                      |                         |                      |
| – 應計費用        | <u>191,964</u>          | <u>—</u>             | <u>157,196</u>          | <u>—</u>             |
| – 代業主收取的款項    | <u>639,763</u>          | <u>—</u>             | <u>515,496</u>          | <u>—</u>             |
| – 收購附屬公司應付代價  | <u>98,404</u>           | <u>77,136</u>        | <u>192,731</u>          | <u>92,857</u>        |
| – 其他          | <u>8,885</u>            | <u>—</u>             | <u>10,277</u>           | <u>—</u>             |
|               | <u>939,016</u>          | <u>77,136</u>        | <u>875,700</u>          | <u>92,857</u>        |
| 應計薪金          | <u>149,239</u>          | <u>—</u>             | <u>232,566</u>          | <u>—</u>             |
| 其他應付稅項        | <u>85,545</u>           | <u>—</u>             | <u>84,219</u>           | <u>—</u>             |
|               | <u><b>1,686,790</b></u> | <u><b>77,136</b></u> | <u><b>1,729,360</b></u> | <u><b>92,857</b></u> |

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

|      | 2022年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1年以內 | <u>501,844</u>                  | <u>517,139</u>                  |
| 1至2年 | <u>9,428</u>                    | <u>17,999</u>                   |
| 2至3年 | <u>883</u>                      | <u>814</u>                      |
| 3年以上 | <u>835</u>                      | <u>923</u>                      |
|      | <u><b>512,990</b></u>           | <u><b>536,875</b></u>           |

(b) 於2021年12月31日及2022年6月30日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

## 18 收購附屬公司(業務合併)

於2022年3月，本公司一間附屬公司以代價人民幣26,341,461元收購蘇州海奧斯餐飲管理服務有限公司(「蘇州海奧斯」)70%的股權。蘇州海奧斯自收購日期起作為本集團的附屬公司入賬。

購買代價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

|                   | 未經審核<br>人民幣千元<br>蘇州海奧斯 |
|-------------------|------------------------|
| 購買代價              | 26,341                 |
| 現金付款              |                        |
| – 於2022年6月30日結算   | 4,000                  |
| – 於2022年6月30日尚未付款 | 22,341                 |
| 總購買代價             | <u>26,341</u>          |
| 因收購而確認之資產及負債如下：   |                        |
| 現金及現金等價物          | 103                    |
| 貿易應收款項            | 8,046                  |
| 預付款項、按金及其他應收款項    | 1,597                  |
| 物業、廠房及設備          | 631                    |
| 使用權資產             | 908                    |
| 無形資產(附註12)        | 20,037                 |
| 遞延稅項負債淨額          | (4,537)                |
| 貿易及其他應付款項         | (10,089)               |
| 借款                | (4,149)                |
| 即期所得稅負債           | (1,547)                |
| 租賃負債              | (1,453)                |
|                   | <u>9,547</u>           |
| 減：非控股權益           | (2,864)                |
| 加：商譽(附註12)        | <u>19,658</u>          |
|                   | <u>26,341</u>          |

## 19 期後事項

於2022年7月，本集團與呂金玉女士訂立股權收購協議，同意收購其於天津市金玉物業管理有限公司的70%股權，故天津市金玉物業管理有限公司自收購日期起成為本集團的附屬公司。截至董事會批准該等綜合中期財務報表日期，有關已收購附屬公司的初步會計處理並不完整，且仍正由管理層審核，故並無披露相關財務資料。

## 管理層討論與分析

本集團是一家快速成長的全國性物業管理服務提供商，被中國指數研究院評選為中國物業服務百強成長性領先企業。同時，我們在2022年中國物業服務百強中位列第十一位。2022年上半年，社會運轉和經濟發展仍然沒有完全擺脫疫情的影響，同時房地產開發行業也還未走出寒冬，此兩者均對本集團的業務開展造成了一定阻礙。所幸，本集團的員工同仁艱苦奮鬥，排除萬難，在最大限度保障我們客戶的後勤和日常生活品質的前提下，我們最重要的兩大業務，物業管理服務和社區增值服務發展健康，核心歸母淨利潤保持了相當不錯的業績增速。

## 業務回顧

本集團於年初提出的「大社區」+「大後勤」的戰略深化進入具體實施階段。「大社區」方面，2022年上半年本集團繼續保持著我們在住宅相關市場的影響力及服務水平，我們的一線員工於上海超過兩個月的靜態管理中發揮了重要作用，與基層政府組織攜手維護了業主的美麗家園，同時他們也通過我們的增值服務能力，為業主的基本生活需求提供保障。「大後勤」方面，本集團在非住宅業態的綜合後勤服務領域快速發展，尤其是醫療類業態，於2022年上半年我們促成了對天津市金玉物業管理有限公司（「天津市金玉物業」）的併購，其為一家擁有出色醫院服務履歷的物業管理企業，在天津市管理多家大型綜合醫院。完成併購之後，本集團於醫療綜合後勤服務領域的市場口碑得到進一步提升，對於醫療機構的服務能力和業務拓展能力再次得到加強。除醫療類業態之外，我們在工商業及教育行業的後勤服務合同也持續增長，若以醫療、工商業及教育行業此三個領域合計，我們簽約的後勤服務年化合同金額已經超過人民幣10億元。

於2022年上半年，本集團營業收入達到約人民幣2,466.0百萬元，同比增長約31.4%，增長動力主要來自物業管理服務收入同比增長約51.4%達到約人民幣1,392.6百萬元，社區增值服務收入同比增長約113.2%達到約人民幣624.6百萬元。於2022年上半年，本集團權益股東應佔淨利潤達到約人民幣225.8百萬元，同比下降約21.2%，核心歸母淨利潤同比增長約30.1%。期內，美元債市場的波動持續，本集團投資的房地產類美元債券價格繼續受到相應影響，導致約人民幣151.5百萬元的損失。

在物業管理服務業務方面，於2022年上半年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣1,392.6百萬元，同比增長約51.4%。截至2022年6月30日，本公司總在管面積達到約172.2百萬平方米，較2021年末淨增加約18.7百萬平方米，總合約面積達到約297.0百萬平方米，較2021年末淨增加約18.2百萬平方米。

在社區增值服務方面，於2022年上半年，本集團社區增值服務收入達到約人民幣624.6百萬元，同比增長達到約113.2%，佔本公司總收入比例達到約25.3%；同時該業務板塊的毛利達約人民幣219.1百萬元，佔本公司總毛利比例達到約30.6%。社區增值服務已毫無疑問是我們的第二大支柱業務。社區增值服務收入和毛利的快速增長，原因主要包括：1) 團餐業務進展順利，2022年內新拓展復旦大學北區研究生餐廳、同濟大學北苑餐廳、上海大學延長校區餐廳等項目，目前在管項目超130個，團餐服務收入較2021年同期的收入同比增長約252.9%，今年上半年本集團完成對蘇州海奧斯餐飲管理服務有限公司的收購，使得本集團在工廠類型業態的團餐服務能力得到補強，餐飲服務的區域覆蓋範圍同時獲得延伸，具備了向蘇州及其他江蘇省內的城市進行服務的能力；2) 本公司設施管理服務(主要是電梯維保維修服務)在管電梯數量快速增長，截至2022年6月30日已經接近30,000台；及3) 社區生活服務板塊高速發展。

在其他增值服務方面，受房地產行業整體影響，本集團與房地產開發相關的服務收入同比下降。其中，智慧園區服務2022年上半年營業收入達到約人民幣174.4百萬元，同比下降約36.3%；開發商增值服務2022年上半年營業收入達到約人民幣274.3百萬元，同比下降約29.8%。

## 展望未來

本集團將堅持「大社區」+「大後勤」的戰略發展路線，持續深挖增值服務的潛力。在「大社區」領域，我們將繼續為C端客戶(住宅業態為主)提供物業管理服務、零售便民服務、資產管理服務、快遞櫃服務等社區生活及配套服務，為業主提供高性價比的產品和服務，持續提升業主體驗和滿意度；在「大後勤」領域，我們將繼續為B端客戶(非住宅業態為主)提供包括物業管理服務、團餐服務、設施設備服務、智慧服務、快遞櫃與充電樁服務等整體後勤服務，提高B端客戶對非主營業務事項的管理效率。

## 財務回顧

### 收入

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收入為約人民幣2,466.0百萬元，較2021年同期約人民幣1,877.0百萬元增加約31.4%。

本集團的收入來源於四個板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)智慧園區服務；及(iv)開發商增值服務。

|         | 截至6月30日止六個月      |                  |             |
|---------|------------------|------------------|-------------|
|         | 2022年            | 2021年            | 增長率         |
|         | 人民幣千元            | 人民幣千元            | %           |
| 收入      |                  |                  |             |
| 物業管理服務  | 1,392,613        | 919,700          | 51.4        |
| 社區增值服務  | 624,577          | 292,909          | 113.2       |
| 智慧園區服務  | 174,426          | 273,613          | -36.3       |
| 開發商增值服務 | 274,345          | 390,728          | -29.8       |
| 合計      | <u>2,465,961</u> | <u>1,876,950</u> | <u>31.4</u> |

- **物業管理服務**

我們向住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護服務、保安服務、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。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的物業管理服務收入為約人民幣1,392.6百萬元，佔總收入的比例為約56.5%，較2021年同期人民幣919.7百萬元增長約51.4%。於2022年6月30日，本集團的在管面積為約172.2百萬平方米，較2021年末的約153.5百萬平方米淨增加約18.7百萬平方米。在管面積中來自於本集團第三方的面積佔比為約50.9%，較2021年末提高約3.4個百分點。期內，本集團通過多種渠道持續擴充非住宅業態的服務能力和拓展能力，於2022年6月30日，本集團非住宅項目佔在管面積的比例為約24.2%。

下表載列本集團在管面積的變化情況：

|     | 於2022年6月30日    |              |               | 增長率<br>%    | 於2021年12月31日   |              |
|-----|----------------|--------------|---------------|-------------|----------------|--------------|
|     | 在管面積<br>千平方米   | 面積佔比<br>%    | 淨增加<br>千平方米   |             | 在管面積<br>千平方米   | 面積佔比<br>%    |
| 新城系 | 84,580         | 49.1         | 3,976         | 4.9         | 80,604         | 52.5         |
| 第三方 | 87,623         | 50.9         | 14,696        | 20.2        | 72,927         | 47.5         |
| 合計  | <u>172,203</u> | <u>100.0</u> | <u>18,672</u> | <u>12.2</u> | <u>153,531</u> | <u>100.0</u> |

下表載列本集團期內在管面積的變動明細：

|           | 截至6月30日止六個月           |                       |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
|           | 2022年<br>在管面積<br>千平方米 | 2021年<br>在管面積<br>千平方米 |
| 於期初       | 153,531               | 101,415               |
| 新接管       | 18,779                | 22,744                |
| 其中        |                       |                       |
| 新接管 — 新城系 | 3,976                 | 9,948                 |
| 新接管 — 第三方 | 14,803                | 12,796                |
| 終止        | <u>107</u>            | <u>1,783</u>          |
| 於期末       | <u>172,203</u>        | <u>122,376</u>        |

下表載列本集團在管面積的業態情況：

|       | 於2022年6月30日    |              |               |             | 於2021年12月31日   |              |
|-------|----------------|--------------|---------------|-------------|----------------|--------------|
|       | 在管面積<br>千平方米   | 面積佔比<br>%    | 淨增加<br>千平方米   | 增長率<br>%    | 在管面積<br>千平方米   | 面積佔比<br>%    |
| 住宅物業  | 130,545        | 75.8         | 6,035         | 4.8         | 124,510        | 81.1         |
| 非住宅物業 | 41,658         | 24.2         | 12,637        | 43.5        | 29,021         | 18.9         |
| 合計    | <u>172,203</u> | <u>100.0</u> | <u>18,672</u> | <u>12.2</u> | <u>153,531</u> | <u>100.0</u> |

本集團已同1,444個項目簽訂物業管理合約，這些項目分佈於187個城市中，合約面積為約297.0百萬平方米，較2021年末淨增加約18.2百萬平方米。合約面積中來自第三方的面積佔比為約44.0%，較2021年末提高約3.6個百分點。我們在第三方項目的拓展方面保持進取，2022年上半年合計完成了超過19.6百萬平方米的第三方項目的合約面積拓展，業態覆蓋住宅、醫院、企業寫字樓、產業園及商場等。

下表載列本集團合約面積的變化情況：

|     | 於2022年6月30日    |              |               |            | 於2021年12月31日   |              |
|-----|----------------|--------------|---------------|------------|----------------|--------------|
|     | 合約面積<br>千平方米   | 面積佔比<br>%    | 淨增加<br>千平方米   | 增長率<br>%   | 合約面積<br>千平方米   | 面積佔比<br>%    |
| 新城系 | 166,415        | 56.0         | 169           | 0.1        | 166,246        | 59.6         |
| 第三方 | 130,624        | 44.0         | 18,024        | 16.0       | 112,600        | 40.4         |
| 合計  | <u>297,039</u> | <u>100.0</u> | <u>18,193</u> | <u>6.5</u> | <u>278,846</u> | <u>100.0</u> |

下表載列本集團合約面積的業態情況：

|       | 於2022年6月30日    |              |               |            | 於2021年12月31日   |              |
|-------|----------------|--------------|---------------|------------|----------------|--------------|
|       | 合約面積<br>千平方米   | 面積佔比<br>%    | 淨增加<br>千平方米   | 增長率<br>%   | 合約面積<br>千平方米   | 面積佔比<br>%    |
| 住宅物業  | 250,205        | 84.2         | 4,753         | 1.9        | 245,452        | 88.0         |
| 非住宅物業 | 46,834         | 15.8         | 13,440        | 40.2       | 33,394         | 12.0         |
| 合計    | <u>297,039</u> | <u>100.0</u> | <u>18,193</u> | <u>6.5</u> | <u>278,846</u> | <u>100.0</u> |

- **社區增值服務**

我們向業主及客戶提供公共資源管理服務、廣泛裝修服務、資產管理服務、團餐服務、設施管理服務以及其他多種家居生活服務，為我們的業主和客戶提供更舒適更便捷的生活和工作環境。

2022年上半年，社區增值服務收入繼續保持快速增長。截至2022年6月30日止六個月，社區增值服務的收入為約人民幣624.6百萬元，佔本集團總收入的比例為約25.3%，較2021年同期約人民幣292.9百萬元增長約113.2%。期內，本集團團餐服務取得的收入為約人民幣143.0百萬元，同比增長約252.9%；設施管理服務相關的收入為約人民幣106.2百萬元，同比增長約87.1%；社區生活服務的收入為約人民幣123.4百萬元，同比增長約115.7%。

- **智慧園區服務**

智慧園區服務主要為各類項目提供一站式的智慧解決方案，業態覆蓋住宅、寫字樓和綜合體等。期內，本集團智慧園區服務的收入為約人民幣174.4百萬元，較2021年同期下降約36.3%，佔本集團總收入的比例為約7.1%。

- **開發商增值服務**

我們主要提供三類開發商增值服務，分別為案場銷售協助服務、諮詢服務和驗房服務。期內，開發商增值服務的收入為約人民幣274.3百萬元，較2021年同期下降約29.8%，佔本集團總收入的比例為約11.1%。

## 銷售成本

期內，本集團的銷售成本為約人民幣1,749.8百萬元，較2021年同期約人民幣1,302.3百萬元增長約34.4%。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

|         | 截至2022年6月30日止六個月 |             |              |              | 截至2021年6月30日止六個月 |             |              |
|---------|------------------|-------------|--------------|--------------|------------------|-------------|--------------|
|         | 毛利<br>人民幣千元      | 毛利率<br>%    | 毛利佔比<br>%    | 毛利率變動<br>百分點 | 毛利<br>人民幣千元      | 毛利率<br>%    | 毛利佔比<br>%    |
| 物業管理服務  | 396,996          | 28.5        | 55.5         | -2.4         | 284,264          | 30.9        | 49.5         |
| 社區增值服務  | 219,098          | 35.1        | 30.6         | -10.1        | 132,422          | 45.2        | 23.0         |
| 智慧園區服務  | 28,115           | 16.1        | 3.9          | 0.1          | 43,860           | 16.0        | 7.6          |
| 開發商增值服務 | 71,920           | 26.2        | 10.0         | -3.0         | 114,103          | 29.2        | 19.9         |
| 合計      | <u>716,129</u>   | <u>29.0</u> | <u>100.0</u> | <u>-1.6</u>  | <u>574,649</u>   | <u>30.6</u> | <u>100.0</u> |

本集團截至2022年6月30日止六個月的毛利為約人民幣716.1百萬元，較2021年同期約人民幣574.6百萬元增長約24.6%。毛利率為29.0%，較2021年同期的30.6%相比下降1.6個百分點。

物業管理服務的毛利為約人民幣397.0百萬元，較2021年同期約人民幣284.3百萬元增長約39.7%；毛利率為28.5%，較2021年同期的30.9%相比下降2.4個百分點，主要由於(i)非住宅在管面積佔比提升；及(ii)疫情期間服務成本上升。

社區增值服務的毛利為約人民幣219.1百萬元，較2021年同期約人民幣132.4百萬元增長約65.5%；毛利率為35.1%，較2021年同期的45.2%相比下降10.1個百分點，主要原因為團餐服務的毛利率低於社區增值服務整體的毛利率且其收入佔比在期內快速上升所致。

智慧園區服務的毛利為約人民幣28.1百萬元，較2021年同期約人民幣43.9百萬元下降35.9%，主要受開發商整體行業影響。毛利率為16.1%。

開發商增值服務的毛利為約人民幣71.9百萬元，較2021年同期約人民幣114.1百萬元下降約37.0%，主要受開發商整體行業影響。毛利率為26.2%。

### 行政開支

行政開支為約人民幣208.8百萬元，較2021年同期約人民幣169.7百萬元增加約23.0%。行政開支的增加主要原因為：(i)本集團規模快速增長；及(ii)為大後勤業務的快速發展而儲備人才。

### 其他收益／(虧損)

期內，本集團的其他虧損達到約人民幣120.5百萬元，2021年同期為虧損約人民幣17.6百萬元。虧損主要原因為本公司持有的上市公司美元債券的公允價值變動所致。

## 所得稅費用

期內，所得稅為約人民幣84.5百萬元，較2021年同期約人民幣76.4百萬元上升了約10.7%，稅負率為約24.7%，較2021年同期的約20.1%有所上升。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

對於香港註冊成立的集團實體，由於截至2022年6月30日止六個月本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

## 期內利潤

本集團的期內利潤為約人民幣257.7百萬元，較2021年同期約人民幣304.1百萬元下降約15.3%；本公司擁有人應佔利潤為約人民幣225.8百萬元，較2021年同期相比下降約21.2%；淨利潤率為約10.5%，同比下降5.7個百分點。

## 資本負債比率

資本負債比率按截至相應日期的借款總額除以股本總額計算。於2022年6月30日，資本負債比率為0.2%（於2021年12月31日：0%）。

## 重大收購及出售事項

### 重大投資

於2022年6月30日，本集團持有按公允價值計入損益的金融資產和按公允價值計入其他全面收入的金融資產分別為約人民幣471.3百萬元和約人民幣12.6百萬元，合計佔本集團於2022年6月30日總資產的約8.6%，該等金融資產主要包括對持有銀行及非上市信託計劃的各類理財投資以及美元上市債券的投資。董事會認為，公允價值佔本集團總資產5%以上的任何單一投資為重大投資。由於本集團於2022年6月30日並無單一投資佔本集團總資產的5%或以上，故本集團並無持有重大投資。於2022年6月30日，本公司暫無未來重大投資計劃。

本集團於2022年6月30日持有之按公允價值計入損益之金融資產

|                    | 於2022年6月30日    |                              | 截至2022年6月30日止6個月                  |               |
|--------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------|
|                    | 公允價值<br>人民幣千元  | 與本集團總資產<br>相比的<br>概約百分比<br>% | 計入損益的<br>公允價值<br>收益／(虧損)<br>人民幣千元 | 其他收入<br>人民幣千元 |
| 按公允價值計入損益的<br>金融資產 |                |                              |                                   |               |
| 理財產品               | 152,348        | 2.7%                         | (83)                              | —             |
| 信託產品               | 79,624         | 1.4%                         | —                                 | 1,297         |
| 美元上市債券             | 76,965         | 1.4%                         | (134,899)                         | 7,009         |
| 非上市公司優先股及債權<br>投資  | 162,315        | 2.9%                         | —                                 | 5,148         |
| 合計                 | <u>471,252</u> | <u>8.4%</u>                  | <u>(134,982)</u>                  | <u>13,454</u> |

|                        | 於2022年6月30日   |                              | 截至2022年6月30日止6個月         |               |
|------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------|---------------|
|                        | 公允價值<br>人民幣千元 | 與本集團總資產<br>相比的<br>概約百分比<br>% | 已計提預期<br>信用減值損失<br>人民幣千元 | 其他收入<br>人民幣千元 |
| 按公允價值計入其他全面<br>收入的金融資產 |               |                              |                          |               |
| 美元上市債券                 | <u>12,618</u> | <u>0.2%</u>                  | <u>(16,600)</u>          | <u>5,144</u>  |

由於價格波動較大，本公司於截至2022年6月30日止六個月確認公允價值虧損及應計預期信貸減值虧損。董事將持續監察價格變動並作出相應的公允價值調整。

## 資產抵押

於2022年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

## 外匯風險

於2022年6月30日，本集團持有的現金結餘如下：

|     | 於2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----|--------------------------|---------------------------|
| 美元  | 138,573                  | 16,879                    |
| 人民幣 | 1,671,752                | 2,427,371                 |
| 港元  | 20,829                   | 59,852                    |
| 合計  | <u>1,831,154</u>         | <u>2,504,102</u>          |

本集團絕大部分經營活動均在中國進行，多數交易均以人民幣計值。本集團因持有若干現金結餘而面臨美元及港幣兌人民幣的風險敞口產生的外匯風險，我們會密切關注匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。

## 期後事項

於2022年7月，本集團與呂金玉女士（「呂女士」）訂立股權收購協議，同意向呂女士收購天津市金玉物業70%股權，自收購日期起，天津市金玉物業成為本集團的附屬公司。於本公告日期，有關已收購附屬公司的初步會計處理並不完整，且仍正由管理層審核，故並無披露相關財務資料。

## 配售事項

於2021年3月16日，本公司及Citigroup Global Markets Limited及中信里昂證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理同意以個別（而非共同亦非共同與個別）基準，按竭盡所能基準以每股20.80港元的價格配售（「配售事項」）最多50,000,000股新普通股份（「配售股份」）。配售股份的總面值為500,000美元，而配售價淨額（扣除相關成本及將由本公司承擔的開支後）約為每股20.64港元。董事認為，配售事項將籌措資金以鞏固本集團財務狀況，提供良機拓寬本集團股東基礎及資本基礎以促進未來發展，以及增加股份的流通性。

配售事項已於2021年3月23日完成。合共50,000,000股配售股份已按配售價每股配售股份20.80港元成功向不少於六名承配人配售。本公司已收取配售事項之所得款項淨額（經扣除本公司將承擔的相關成本及開支）約為1,032百萬港元，相當於約人民幣864.3百萬元。於2022年6月30日，本公司已按照本公司日期為2021年3月17日的公告中所披露的計劃動用所得款項淨額，詳情如下：

| 項目                        | 所得款項淨額(人民幣百萬元) |       |       | 未動用<br>所得款項的<br>用途的預期時間 |                |
|---------------------------|----------------|-------|-------|-------------------------|----------------|
|                           | 百分比            | 可動用   | 已動用   | 未動用                     |                |
| 收購物業管理公司                  | 60%            | 518.6 | 314.5 | 204.1                   | 2023年12月31日或之前 |
| 收購與本公司社區增值服務業務<br>配套的下游公司 | 30%            | 259.3 | 183.1 | 76.2                    | 2023年12月31日或之前 |
| 升級信息科技基礎設施                | 10%            | 86.4  | 54.6  | 31.8                    | 2023年12月31日或之前 |

## 中期股息

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障本公司股東（「股東」）權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「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》（「企業管治守則」）作為其管治守則。除本公告所披露者外，於截至2022年6月30日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。本公司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。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，董事會主席及首席執行官角色應予以區分及由不同人士擔任。戚小明先生為本公司的董事長兼首席執行官，負責本集團的整體管理並指導本集團的戰略發展和業務計劃。鑑於本集團的發展現狀，董事會認為董事長及首席執行官兩個職位由同一人擔任可為本公司提供強大一致的領導，有利於本集團業務策略的實施及執行。儘管如此，我們將根據當時情況不時檢討架構。董事會將繼續評估有關情況，並在慮及本集團屆時的整體狀況後考慮於適當時候分離董事長與首席執行官的角色。

## 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的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2022年6月30日止六個月期間一直遵守標準守則所載的標準規定。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2022年6月30日止六個月期間，本公司或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。

## 購股權

為向董事及本公司若干僱員提供獎勵或回報以表彰彼等向本集團作出的貢獻，本公司於2018年10月20日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。於截至2022年6月30日止六個月，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

## 股份獎勵計劃

本公司自2019年11月15日起採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），以表彰若干僱員作出的貢獻，並激勵彼等為本集團未來長期發展繼續作出更大貢獻，詳情載於本公司日期為2019年11月15日的公告。據此，本公司將根據整體薪酬激勵規劃委託股份獎勵計劃的受托人從公開市場購入現有股份，並以信託形式代若干僱員持有，直至該等股份歸屬予彼等為止。根據股份獎勵計劃作出的所有相關授出涉及的最高股份數目（不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份）累計不得超過於2019年11月15日本公司已發行股本總數的1.25%。該股份獎勵計劃於2021年7月1日及2021年8月23日進行修訂，將相關授出涉及的最高股份數目（不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份）調整至累計不得超過於2021年8月23日本公司已發行股本總數的5.0%

股份獎勵計劃並不構成上市規則第17章項下的購股權計劃，而屬於本公司的一項酌情計劃。於截至2022年6月30日止六個月內，本公司根據股份獎勵計劃向若干僱員授出合共5,030,000股獎勵股份，以表彰彼等向本集團作出的貢獻。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月28日的公告。

## 審核委員會

董事會已設立審核委員會（「審核委員會」），成員包括一名非執行董事陸忠明先生及兩名獨立非執行董事張燕女士及朱偉先生，張燕女士為審核委員會的主席。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控。

審核委員會已與管理層共同審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明中期業績。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xinchengyue.com](http://www.xinchengyue.com))，而載有上市規則規定的所有資料的本公司2022年中期報告將適時寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命  
新城悅服務集團有限公司  
董事長  
執行董事  
首席執行官  
戚小明

香港，2022年8月26日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、臬新利先生及吳倩倩女士；非執行董事王曉松先生、呂小平先生及陸忠明先生；以及獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及許新民先生。