

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。



KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

(1) 截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告 及 (2) 首席執行官變動

中期業績摘要

- 截至2024年6月30日止六個月收入約人民幣1,923.4百萬元，較2023年同期增加1.9%。
- 截至2024年6月30日止六個月毛利約人民幣564.0百萬元，較2023年同期減少5.4%。
- 截至2024年6月30日止六個月利潤約人民幣69.9百萬元，同比減少約14.3%。

首席執行官變動

- 王建輝先生已提出辭任首席執行官，自2024年8月29日起生效。
- 王中琦先生已獲委任為首席執行官，自2024年8月29日起生效。

(1) 截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績

合景悠活集團控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明合併財務業績連同截至2023年6月30日止六個月之同期比較數字。截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明合併中期財務資料（「中期財務資料」）已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

簡明合併損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,923,371	1,888,073
銷售成本		<u>(1,359,398)</u>	<u>(1,291,961)</u>
毛利		563,973	596,112
其他收入及收益	5	8,770	26,404
銷售及分銷開支		(2,768)	(1,980)
行政開支		(238,960)	(262,081)
其他開支淨額		(220,402)	(219,678)
融資成本		(17,455)	(17,647)
應佔利潤：			
合營企業		4,174	781
聯營公司		<u>1,301</u>	<u>1,222</u>
稅前利潤	6	98,633	123,133
所得稅開支	7	<u>(28,741)</u>	<u>(41,576)</u>
期內利潤		<u>69,892</u>	<u>81,557</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		57,838	62,570
非控股權益		<u>12,054</u>	<u>18,987</u>
		<u>69,892</u>	<u>81,557</u>
母公司普通股擁有人應佔每股盈利：			
基本（以每股人民幣分列示）	8	2.85	3.09
攤薄（以每股人民幣分列示）	8	<u>2.85</u>	<u>3.09</u>

簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>69,892</u>	<u>81,557</u>
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(10,383)</u>	<u>(45,938)</u>
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入：		
換算本公司的匯兌差額	<u>16,834</u>	<u>75,147</u>
期內其他全面收入	<u>6,451</u>	<u>29,209</u>
期內全面收入總額	<u>76,343</u>	<u>110,766</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	<u>64,289</u>	<u>91,779</u>
非控股權益	<u>12,054</u>	<u>18,987</u>
	<u>76,343</u>	<u>110,766</u>

簡明合併財務狀況表

		於	
		2024年	2023年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		72,375	78,885
投資物業		4,722	4,722
商譽		1,288,462	1,343,904
其他無形資產		485,679	570,414
對合營企業的投資		8,565	7,490
對聯營公司的投資		7,265	7,626
遞延稅項資產		268,988	230,864
其他非流動資產		7,991	8,000
非流動資產總額		<u>2,144,047</u>	<u>2,251,905</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	2,851,019	2,441,232
預付款項、其他應收款項及其他資產		766,475	752,009
受限制現金		6,858	6,323
現金及現金等價物		1,268,529	1,442,889
流動資產總額		<u>4,892,881</u>	<u>4,642,453</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	595,829	534,764
其他應付款項及應計項目		1,178,530	1,186,252
合約負債	4	301,752	258,809
租賃負債		3,947	3,622
計息銀行及其他借貸		156,840	148,020
應納稅款		459,389	421,097
流動負債總額		<u>2,696,287</u>	<u>2,552,564</u>
流動資產淨額		<u>2,196,594</u>	<u>2,089,889</u>
資產總額減流動負債		<u>4,340,641</u>	<u>4,341,794</u>

	於	
	2024年	2023年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
非流動負債		
租賃負債	4,142	3,139
計息銀行及其他借貸	455,469	488,989
遞延稅項負債	117,860	140,263
	<u>577,471</u>	<u>632,391</u>
非流動負債總額		
	<u>577,471</u>	<u>632,391</u>
資產淨額	<u>3,763,170</u>	<u>3,709,403</u>
權益		
股本	17,568	17,568
儲備	3,443,105	3,377,893
	<u>3,460,673</u>	<u>3,395,461</u>
歸屬於母公司擁有人的權益	3,460,673	3,395,461
非控股權益	302,497	313,942
	<u>3,763,170</u>	<u>3,709,403</u>
權益總額	<u>3,763,170</u>	<u>3,709,403</u>

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司及集團資料

本公司為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2024年6月30日止六個月，本集團於中華人民共和國（「中國」）從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

董事認為，本公司之直接及最終控股公司為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的晉得顧問有限公司。

2.1 呈列基準

中期財務資料已根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露，並應與本集團截至2023年12月31日止年度之年度合併財務報表一併閱讀。本集團截至2023年12月31日止年度之年度合併財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製。

2.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明合併財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度合併財務報表所應用者一致，惟就本期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動（「2020年修訂本」）
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債（「2022年修訂本」）
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

採納上述經修訂準則對中期財務資料並無任何重大財務影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部利潤進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整之稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於分部資產及分部負債並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列該資料分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2024年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	897,173	1,026,198	1,923,371
分部業績	183,669	208,192	391,861
對賬：			
利息收入及未分配收入			8,770
未分配開支			(284,543)
融資成本			(17,455)
稅前利潤			98,633
所得稅開支			(28,741)
期內利潤			69,892

截至2023年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	849,630	1,038,443	1,888,073
分部業績	203,347	203,155	406,502
對賬：			
利息收入及未分配收入			26,404
未分配開支			(292,126)
融資成本			<u>(17,647)</u>
稅前利潤			123,133
所得稅開支			<u>(41,576)</u>
期內利潤			<u><u>81,557</u></u>

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2024年及2023年6月30日止六個月，收入來自合景泰富集團控股有限公司及其附屬公司、合營企業、聯營公司及其他關聯方分別約人民幣284,917,000元及人民幣350,392,000元。

4. 收入及合約負債

客戶合約收入

截至2024年及2023年6月30日止六個月，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

(a) 分拆收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
按分部劃分的服務類別：		
<i>住宅物業管理服務</i>		
預售管理服務	44,183	98,912
物業管理服務	733,118	653,398
社區增值服務	119,872	97,320
	<u>897,173</u>	<u>849,630</u>
<i>非住宅物業管理及商業營運服務</i>		
預售管理服務	11,088	11,746
物業管理服務	914,530	908,573
商業營運服務	40,541	60,709
其他增值服務	60,039	57,415
	<u>1,026,198</u>	<u>1,038,443</u>
客戶合約收入總額	<u>1,923,371</u>	<u>1,888,073</u>
確認收入的時間		
客戶合約收入隨時間確認	1,825,684	1,803,293
客戶合約收入於某個時間點確認	97,687	84,780
總計	<u>1,923,371</u>	<u>1,888,073</u>

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
第三方	301,752	258,150
關聯方	—	659
	<u>301,752</u>	<u>258,809</u>

本集團的合約負債乃主要來自收取客戶預付款項，然而尚未提供相關服務。

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間末有未達成的履約責任。

5. 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	1,340	1,788
政府補助	2,337	13,709
出售物業、廠房及設備收益淨額	181	185
逾期罰款收入	1,841	1,492
增值稅稅務激勵	1,515	6,458
其他	1,556	2,772
	<u>8,770</u>	<u>26,404</u>

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	1,359,398	1,291,961
物業、廠房及設備折舊	12,102	15,816
其他無形資產攤銷	60,274	66,341
出售物業、廠房及設備收益淨額	(181)	(185)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)		
工資及薪金	543,662	557,153
以股份為基準的補償開支	874	1,342
退休金計劃供款	52,008	50,475
其他僱員福利	55,592	57,983
	<u>652,136</u>	<u>666,953</u>
商譽減值虧損	55,442	79,723
其他無形資產減值虧損	30,865	—
已確認金融資產減值虧損淨額：		
貿易應收款項	127,021	119,038
其他應收款項	1,706	9,716
	<u>128,727</u>	<u>128,754</u>

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於截至2024年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按截至2024年6月30日止六個月的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以其有關現有法律、詮釋及慣例為基準。本集團於中國運營的若干附屬公司於截至2024年6月30日止六個月按優惠企業所得稅率15%納稅。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期	89,268	97,267
遞延	(60,527)	(55,691)
	<u>28,741</u>	<u>41,576</u>

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2024年6月30日止六個月之每股基本及攤薄盈利乃根據截至2024年6月30日止六個月母公司擁有人應佔利潤約人民幣57,838,000元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣62,570,000元)及截至2024年6月30日止六個月已發行股份之加權平均數2,025,858,916股(截至2023年6月30日止六個月：2,025,858,916股)計算。

9. 貿易應收款項

	於	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	2,086,983	1,832,426
第三方	<u>1,636,005</u>	<u>1,353,754</u>
	3,722,988	3,186,180
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(871,969)</u>	<u>(744,948)</u>
	<u><u>2,851,019</u></u>	<u><u>2,441,232</u></u>

於報告期末基於發票日期並扣除虧損準備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	1,547,647	1,364,665
一至兩年	968,521	909,555
兩至三年	257,885	117,031
三年以上	<u>76,966</u>	<u>49,981</u>
	<u><u>2,851,019</u></u>	<u><u>2,441,232</u></u>

10. 貿易應付款項

	於	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	1,391	201
第三方	<u>594,438</u>	<u>534,563</u>
	<u>595,829</u>	<u>534,764</u>

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	515,521	459,382
一至兩年	54,667	50,069
兩至三年	14,810	16,399
三年以上	<u>10,831</u>	<u>8,914</u>
	<u>595,829</u>	<u>534,764</u>

11. 股息

董事會議決不宣派截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

主席報告

尊敬的各位股東

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績。

2024年上半年，中華人民共和國（「中國」）的房地產相關政策繼續調整優化，為行業發展提供助力。2024年5月17日中國人民銀行、國家金融監管總局聯合推出四項政策措施，包括設立3,000億元保障性住房再貸款、降低個人住房貸款最低首付比例、取消個人住房貸款利率政策下限、下調住房公積金貸款利率來提振樓市信心，多個城市和地區的利好政策緊隨其後。在當前經濟環境下，市場消費信心的恢復以及政策效果的體現需要一些時間，房地產市場復甦仍待進一步明朗化。

對於物業管理行業而言，物管公司的規模增長也從過往的通過外部收併購及新房開發交付獲取增長的模式轉變為存量市場競爭模式。儘管物業管理行業整體管理規模增速略有放緩，本集團積極應對市場變化，堅守服務品質，堅持獨立發展，發揮高端定位優勢，聚焦核心區域，持續降本增效，追求有質量的發展。截至2024年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,923.4百萬元，其中，來自第三方的收入佔比從2023年同期的81.4%提升至截至2024年6月30日止六個月的85.2%，獨立發展進程再提速。在市場拓展的同時，本集團堅持有質量的發展，嚴格把關新進入項目的盈利能力，以及持續提升存量項目等運營效率，截至2024年6月30日止六個月，本集團實現毛利約人民幣564.0百萬元，毛利率為約29.3%，保持較高的利潤率回報水平。

回望過去，市場的波動和考驗鑄就了本集團堅韌不拔的精神和更加清晰的發展理念。唯有前瞻性的視野和務實的行動才能帶來更長久的發展，本集團將不斷升級打造口碑服務，堅定獨立發展，聯合品牌合作提高資源共享、優勢互補，同時審視自我優化空間，以開放的姿態擁抱前沿科技，不斷探索物業管理行業的新邊界。

1. 高端品質，發揮專長

2024年全國兩會期間，住房城鄉建設部提出，在房地產發展新模式下，唯有「高質量、新科技、好服務」才有市場、發展和未來。過往20載，本集團一直致力於為客戶提供高品質的物業服務，其中寧駿物業作為高端服務的代表，深耕珠三角區域，有針對性地為客戶群體設計不同的服務品牌和體系，旨在為客戶提供有邊界感的適度服務。其中，以廣州譽峰、廣州臻頤府、成都譽峰、深圳臻林天匯、北京映月台等項目為典型的To C端「臻享+」體系，是建立在臻享管家、智慧品控、EBA智控平台下的高端定製服務系列；以廣州國際金融廣場、廣州環球都會廣場、上海環球都會廣場為典型的超甲級寫字樓服務，則是基於智慧辦公、智慧樓宇、前置服務的生態圈服務系列。

2. 傳承優勢，發力商業

在中國政府大力度擴內需、促消費的政策推動下，服務消費需求進一步得到釋放，與此同時，人們消費習慣的變化也給本集團商業運營帶來了新的挑戰和思考。隨著消費市場的復甦，消費結構也在不斷優化升級，質價比消費、實用型消費和健康消費成為新的增長點。此外，在快節奏的都市生活中，慢生活理念逐漸深入人心，成為新的消費熱點。為此，本集團的商業運營團隊也進行了品牌調整與升級，一方面引進了更多吸引年輕人的優質品牌，另一方面優化購物環境和服務質量，融合線上

線下的發展模式，全方位提高消費者購物體驗。以本集團的成都悠方購物中心為例，商場簽約品牌近300個，在今年5月的六週年慶活動中錄得銷售額同比增長18%，7家品牌全城業績排名榜首，超50家品牌銷售額同比增長30%的佳績。

3. 聚焦核心，高質發展

2024年上半年，本集團圍繞現有項目的區域優勢，拓展周邊項目，繼續重點深耕及鞏固本集團在粵港澳大灣區、長三角地區的地位。截至6月底，已進駐全國23個省、自治區和直轄市的136個城市，於截至2024年6月30日止六個月來自大灣區及長三角地區的收入佔本集團總收入約65.4%。

業務層面，本集團持續發力不斷深化和擴大自身品牌的影響力，業態佈局和全牌照優勢凸顯。經過多年的市場化發展，本集團在物業管理、秩序維護、園林綠化、高空作業、市政醫療等服務持有專業資質和認證，借助專業能力的打造，不僅提高了業態拓展覆蓋的寬度，更為服務內容提高了深度。各成員企業依託全國佈局和全業態牌照優勢，充分利用資源，實現了區域突破、業態突破，進一步穩固了業務能力的護城河。今年上半年，本集團贏得衢州市一項寫字樓項目的投標，這是本集團在衢州市的首個項目，實現了區域的突破。此外，本集團亦贏得華北、華東及西南地區多個物流園及工業園項目，拓寬了其於物流園和產業園的賽道。此外，本集團亦首次拓展康養業務。

4. 降本增效，激發內力

面對複雜多變的市場環境與成本壓力的雙重挑戰，本集團充分審視自我，以高瞻遠矚的戰略角度，多方位發力，通過人才梯隊管理、數字化管理、精細化管理來優化資源配置，不僅實現了成本的有效控制，更引領了服務品質與客戶滿意度的雙重飛躍，截至2024年6月30日，本集團錄得客戶滿意度97.2%。

在人才梯隊方面，本集團持續推進結構優化，提升組織效能，精總部人員來構建虛擬團隊，簡政放權強化和提升區域級管理能力，賦能項目減少後台來釋放一線人員的生產力，為本集團的長遠發展注入了不竭動力。

本集團積極擁抱智能化浪潮，將前沿科技深度融入物業管理各個環節，基於數字化平台，打破了信息壁壘、實現了業務閉環。智能設備的廣泛應用，助力了資源的良性配置、消息的及時獲取，同時也削減了人力成本，體現了本集團對物業管理行業未來發展方向的精準把握。

在精細化管理方面，在保證服務品質的同時，強化企業經營效率、提升服務理念，通過提高已進入區域的服務密度來提升我們的整體運營成本效率。截至2024年6月30日止六個月，本集團的人力成本元效¹⁾(「人力成本元效」)同比提升約4.0%。

5. 科技賦能，無限可能

近兩年，隨著人工智能(「AI」)的發展，本集團將數字化作為提高本集團科技水平的重要抓手，借助新一代AI技術，搭建AI算法、AI監控、線上AI諮詢等功能，提升小區安全管理和便民服務效率。組織設計方面，本集團通過集成指揮中心(「X」平台)，從基於AI算法的品質管理、基於雲座席的車場管理、基於物聯網(IoT)的設備管理和供應商管理、基於客戶評價的服務兜底四個方面，實現了工單流轉「零」成本、擺脫了車場人力值守、大幅提升巡檢效率、及時響應客戶訴求，實現本集團對項目的扁平化管理。

1) 人力成本元效以總收入除以總人力成本計算得出

數字管理工具，作為本集團實行品質管理標準的重要手段，已深入到日常管理的各個層面。「共建好標準，共創好服務」是本集團數字化管理實踐之目標。本集團目前已建立智建雲系統、碼上悠享小程序、設備巡檢系統、電梯檢測系統等系列數字管理工具，並將其作為員工執行服務標準化的產品，通過線上指導環節安排工作、執行服務，使得標準化管理順利落地。

行業的新形勢催生新的物業管理模式、新服務體系。依託千兆路由、物聯網、雲計算等技術優勢，本集團實現了對項目、對區域的精準指導和管理，打破時間、空間限制，實現多場景下的無縫連接，讓一線工作更加高效和系統化，項目整體管理水平得以提升，業主的獲得感、幸福感得以加強。

6. 未來展望

2024年全球經濟環境複雜多變，物業服務作為民生行業，作為服務經濟下的「主角」之一，具備剛需和長週期的消費特性，在市場環境中展現了強勁的韌性和投資潛力。面對未來挑戰，我們將秉持穩健經營原則，加強風險防控，緊密跟蹤市場動態，積極面對市場變化。同時，積極履行社會責任，為推動社會進步和可持續發展貢獻力量。感謝各位股東、生態合作夥伴的堅定支持與信任，2024，我們攜手並進，共創美好！

管理層討論與分析

業務回顧

2024年上半年，我們堅定面對充滿挑戰的市場環境，敏銳洞察行業發展趨勢，適時調整經營策略，堅守品質初心、堅持獨立發展、持續提質增效。截至2024年6月30日止六個月，本集團實現總收入約人民幣1,923.4百萬元，毛利率約29.3%。截至2024年6月30日，我們在中國的23個省份或自治區，136座城市提供物業管理服務、商業營運服務及增值服務。

核心物管服務穩健

物業管理行業進入到一個新的發展階段，從增量驅動增長轉變為存量競爭驅動增長。本集團亦前瞻性地調整經營策略，回歸強調品質服務的初心，以服務質量助力市場拓展，聚焦物業服務的本質。截至2024年6月30日止六個月，本集團的物業管理服務收入穩中有升，整體物業管理服務收入相較去年同期同比增加約5.5%至約人民幣1,647.6百萬元。其中，住宅分部的物業管理服務收入同比增長約12.2%。物業管理服務收入的提升主要得益於本集團的在管建築面積相較去年同期有所提升。

獨立發展成效顯著

在房地產市場持續承壓的經濟環境下，本集團努力通過自身經營優勢，在市場上實現第三方項目拓展，補充本集團的在管項目規模。在2024年上半年，本集團的獨立經營得到了進一步的提升。截至2024年6月30日止六個月，本集團的總收入中，來自獨立第三方的收入佔比約達85.2%，相較2023年同期提升約3.8個百分點。

融合成企助力外拓

經過在物業管理行業多年的深耕，本集團已經實現「住宅+商業+公建」的多業態服務模式佈局，並且在多個專業領域沉澱了具有高競爭壁壘的物業服務能力。2024年上半年，本集團繼續充分發揮各個成員企業在各自專業領域的競爭優勢，在全國範圍內信息共享、經驗共享、賦能市場拓展。2024年上半年，借助優秀的市場口碑，本集團在多個業態的市場拓展中取得成績，例如，在住宅業態領域，我們於上海市及北京市拓展了多個中高檔住宅項目；在商業領域，我們於廣州市拓展了多個優質辦公大樓項目；及在公建業態領域，我們於廣州市亦拓展了多個項目，包括甲等醫院、邊境檢查站以及政府辦公大樓。此外，本集團在2024年上半年實現了新的細分業態突破，成功拓展大型跨國零售企業在中國的物流園區，為企業賦能。

提質增效優化經營

數字化技術的引入極大地提升了本公司的運營效率和服務質量。首先，通過引入智能化管理系統，本公司實現了物業管理的全流程數字化，從客戶服務、工單派發、設施維護到財務管理，各環節的數據實時互通，提高了工作效率。其次，本公司在客戶服務方面推出了在線服務平台，客戶可以通過「碼上悠享」微信小程序進行報修、繳費和諮詢，大幅提升了客戶滿意度。此外，數字化賦能不僅提升了內部管理效率，還帶來了新的業務增長點。例如，智慧停車管理服務平台「雲車管」，實現項目車場的集中遠程管理，不僅在提高服務響應速度的同時節省了人工成本，還帶來了新的盈利模式。在成本控制方面，數字化管理系統幫助本公司實現了精細化管理，通過大數據分析和預測，優化了資源配置，降低了運營成本。截至2024年6月30日止六個月，本集團人力成本元效同比提升約4.0%，行政管理費率同比下降約1.5個百分點。

業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，為生活在小區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用小區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

非住宅物業管理及商業運營服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業運營服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
 - 商業物業的物業管理服務：本集團為商業物業(包括商場和寫字樓)提供物業管理服務而收取物業管理費；

- 公建物業服務及城市服務：本集團為公建物業(包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等)提供物業管理服務及為城市空間(包括城市道路、河道等)提供城市保潔服務而收取相應管理費；
- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

按業務分部及區域劃分的收入明細

下表列出本集團在所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	44,183	2.3	98,912	5.2
物業管理服務	733,118	38.1	653,398	34.6
社區增值服務	119,872	6.2	97,320	5.2
小計	<u>897,173</u>	<u>46.6</u>	<u>849,630</u>	<u>45.0</u>
非住宅物業管理及商業營運服務				
預售管理服務	11,088	0.6	11,746	0.6
物業管理服務				
— 商業物業	256,912	13.4	224,517	11.9
— 公建及城市區域	657,618	34.2	684,056	36.2
商業營運服務	40,541	2.1	60,709	3.2
其他增值服務	60,039	3.1	57,415	3.1
小計	<u>1,026,198</u>	<u>53.4</u>	<u>1,038,443</u>	<u>55.0</u>
總計	<u><u>1,923,371</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,888,073</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

住宅物業管理服務

本集團為全國各地眾多住宅物業項目提供預售管理服務、物業管理服務以及社區增值服務，並持續積極拓展第三方開發商開發的市場存量住宅物業項目。截至2024年6月30日止六個月，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較去年同期的約人民幣849.6百萬元，同比增長約5.6%至約人民幣897.2百萬元。其中，預售管理服務收入同比減少55.3%，該減少主要是因為房地產市場承壓，從而導致本集團截至2024年6月30日止六個月的在管

住宅物業銷售案場數目減少。物業管理服務收入同比增加約12.2%，該增長主要是由於本集團截至2024年6月30日止六個月的住宅分部在管建築面積相比2023年同期有所增長。

於2024年上半年，本集團持續聚焦經濟發達的優勢區域，並深耕當地住宅物業管理服務市場。截至2024年6月30日止六個月，住宅物業管理服務分部在大灣區和長三角地區的收入同比分別增長約8.8%和3.0%，在該等經濟發達地區的收入佔住宅分部總收入的比率約達57.6%，體現了本集團在該等經濟發達地區的品牌效應以及持續的市場拓展能力。

下表列出按地區劃分，本集團於所示期間的住宅物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	收入	%	收入	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
大灣區	345,231	38.5	317,268	37.3
長三角地區 ⁽¹⁾	171,524	19.1	166,520	19.6
中西部地區及海南 ⁽²⁾	332,926	37.1	321,896	37.9
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	47,492	5.3	43,946	5.2
總計	<u>897,173</u>	<u>100.0</u>	<u>849,630</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省、新疆維吾爾自治區及重慶市。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

非住宅物業管理及商業運營服務

本集團為商業物業及公建物業等非住宅物業提供物業管理服務，並為購物中心及寫字樓等商業物業提供商業營運服務。截至2024年6月30日止六個月，本集團的非住宅物業管理服務分部的收入相較去年同期的約人民幣1,038.4百萬元，同比減少約1.2%至約人民幣1,026.2百萬元。該減少主要是由於城市服務類業務收縮所致。

於2024年上半年，本集團持續深耕非住宅物業管理及商業營運服務業務，深化區域優勢，同時佈局高潛力區域。截至2024年6月30日止六個月，非住宅物業管理服務分部在大灣區和長三角地區的收入佔非住宅分部總收入的比率為約72.3%。截至2024年6月30日止六個月，大灣區的非住宅物業管理服務分部收入較2023年同期略為下降，主要由於該地區的城市服務類業務收縮所致。

下表載列按地區劃分，本集團於所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至6月30日止年度			
	2024年 收入 (人民幣千元)	%	2023年 收入 (人民幣千元)	%
大灣區	413,154	40.3	461,250	44.5
長三角地區 ⁽¹⁾	328,768	32.0	309,925	29.8
中西部地區及海南 ⁽²⁾	137,633	13.4	131,312	12.6
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	146,643	14.3	135,956	13.1
總計	<u>1,026,198</u>	<u>100.0</u>	<u>1,038,443</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

財務回顧

收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	897,173	46.6	849,630	45.0
非住宅物業管理及商業營運服務	1,026,198	53.4	1,038,443	55.0
總計	<u>1,923,371</u>	<u>100.0</u>	<u>1,888,073</u>	<u>100.0</u>

住宅物業管理服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	44,183	4.9	98,912	11.6
物業管理服務	733,118	81.7	653,398	76.9
社區增值服務	119,872	13.4	97,320	11.5
總計	<u>897,173</u>	<u>100.0</u>	<u>849,630</u>	<u>100.0</u>

預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下預售管理服務，由截至2023年6月30日止六個月收入約人民幣98.9百萬元減至截至2024年6月30日止六個月約人民幣44.2百萬元。減少主要因為中國房地產市場持續承壓，導致本集團在管的住宅物業銷售辦事處數目減少。

物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下物業管理服務，由截至2023年6月30日止六個月的收入約人民幣653.4百萬元增至截至2024年6月30日止六個月約人民幣733.1百萬元。該增加主要因為截至2024年6月30日止六個月本集團住宅物業在管建築面積增加。

社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部項下社區增值服務，由截至2023年6月30日止六個月收入約人民幣97.3百萬元增至截至2024年6月30日止六個月約人民幣119.9百萬元。該增加主要由於截至2024年6月30日止六個月本集團的業主增值服務增加所致。

非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	11,088	1.1	11,746	1.1
物業管理服務	914,530	89.1	908,573	87.5
商業營運服務	40,541	4.0	60,709	5.9
其他增值服務	60,039	5.8	57,415	5.5
總計	<u>1,026,198</u>	<u>100.0</u>	<u>1,038,443</u>	<u>100.0</u>

預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下預售管理服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣11.7百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月約人民幣11.1百萬元。該減少主要是因為截至2024年6月30日止六個月，中國房地產市場持續承壓，導致本集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目減少。

物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下物業管理服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣908.6百萬元輕微增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣914.5百萬元。

商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下商業營運服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣60.7百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月約人民幣40.5百萬元。該減少主要因為截至2024年6月30日止六個月，前期規劃與諮詢服務收入減少所致。

其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下其他增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣57.4百萬元輕微增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣60.0百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接產生的成本及開支，包括(i)勞工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業成本；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。截至2024年6月30日止六個月，本集團的總銷售成本約人民幣1,359.4百萬元，較2023年同期約人民幣1,292.0百萬元增加約人民幣67.4百萬元或5.2%。該增加主要由於截至2024年6月30日止六個月在管建築面積及收入增加。

毛利與毛利率

本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣596.1百萬元減少約人民幣32.1百萬元或5.4%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣564.0百萬元。截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率約29.3% (截至2023年6月30日止六個月：約31.6%)。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣26.4百萬元減少約人民幣17.6百萬元或66.7%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣8.8百萬元，主要包括政府補助、逾期罰款收入及增值稅稅務激勵分別約人民幣2.3百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.5百萬元。

行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得行政開支約人民幣239.0百萬元，較2023年同期約人民幣262.1百萬元，減少約人民幣23.1百萬元或8.8%。該減少主要由於以前年度收購附屬公司產生的若干其他無形資產已於2023年悉數攤銷。此外，行政開支減少亦反映本集團管理效率持續提升。

其他開支淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團的其他開支約人民幣220.4百萬元 (截至2023年6月30日止六個月：約人民幣219.7百萬元)，主要包括貿易應收款項、其他無形資產及商譽減值虧損分別約人民幣127.0百萬元、人民幣30.9百萬及人民幣55.4百萬元。經考慮信貸風險及市場環境後，鑒於中國房地產市場持續低迷，本集團已於截至2024年6月30日止六個月計提適當的減值撥備。

所得稅

截至2024年6月30日止六個月，本集團的所得稅約人民幣28.7百萬元 (截至2023年6月30日止六個月：約人民幣41.6百萬元)。

財務狀況和資本結構

資產總額、負債總額及流動比率

於2024年6月30日，本集團的資產總額約人民幣7,036.9百萬元（於2023年12月31日：約人民幣6,894.4百萬元），負債總額約人民幣3,273.8百萬元（於2023年12月31日：約人民幣3,185.0百萬元）。於2024年6月30日，本集團的流動比率為1.81（於2023年12月31日：1.82）。

現金及現金等價物

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,268.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,442.9百萬元減少約12.1%。本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值，惟約人民幣0.1百萬元以港元及美元計值除外。

借貸及本集團資產抵押

於2024年6月30日，本集團的總借貸約人民幣612.3百萬元，其中約人民幣156.8百萬元將於1年內償還，而約人民幣455.5百萬元將於2至5年內償還。本集團的銀行及其他借貸乃以本集團賬面總值約人民幣147.9百萬元之貿易應收款項、其他應收款項及物業、廠房及設備，加上本集團一間附屬公司的股權作抵押。本集團所有銀行及其他借貸的賬面金額均以人民幣計值。於2024年6月30日，除約人民幣42.5百萬元之貸款結餘按浮動利率計息外，本集團的所有銀行及其他借貸均按固定利率計息。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2024年6月30日的貿易應收款項約人民幣2,851.0百萬元，較於2023年12月31日約人民幣2,441.2百萬元增加約人民幣409.8百萬元或16.8%。截至2024年6月30日止六個月，由於中國房地產市場持續低迷，貿易應收款項收回速度持續放緩。同時，本集團已於截至2024年6月30日止六個月作出適當的減值撥備。

貿易應付款項

於2024年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣595.8百萬元，較於2023年12月31日約人民幣534.8百萬元增加約人民幣61.0百萬元或11.4%。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。由於本集團於2024年6月30日及2023年12月31日處於淨現金狀況，故負債比率不適用於本集團。

或然負債

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2024年上半年，本集團無進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年10月30日以全球發售(定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程(「招股章程」))方式於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，籌集所得款項淨額(經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後)合共約2,913.1百萬港元(「所得款項淨額」)。有關所得款項淨額之原建議分配之詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

於2021年6月29日，本集團議決修訂所得款項淨額的分配。重新分配之詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

於2022年1月10日，董事會議決如本公司日期為2022年1月10日之公告(「該公告」)所載進一步調整所得款項淨額的分配比例。

於2024年6月30日，所得款項淨額的使用情況分析如下：

於該公告載列的所得款項淨額用途	於該公告所述的經修訂分配的 百萬港元	於2024年 1月1日 未動用或 暫無計劃的 所得款項淨額 百萬港元	於截至2024年 6月30日 止六個月 已動用 所得款項淨額 百萬港元	於2024年 6月30日未動用 或暫無計劃的 所得款項淨額 百萬港元
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	—	—	—
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能終端設備 及物聯網平台	84.2	73.4	1.1	72.3
— 開發及升級智能服務系統	36.4	—	—	—
多元化增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的公司 合作	36.4	36.4	—	36.4
一般企業用途及營運資金	52.7	—	—	—
總計	2,913.1	109.8	1.1	108.7

除不可預見的情況外，根據董事的最佳估計，尚未動用或暫無計劃的所得款項淨額將於2025年12月31日前根據上述披露的目的應用。然而，動用所得款項淨額的實際時間可能有變。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團擁有16,143名僱員（於2023年12月31日：16,814名僱員）。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括績效獎金、購股權、獎勵股份、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

中期股息

董事會議決不宣派截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息（截至2023年6月30日止六個月：無）。

企業管治

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障本公司股東（「股東」）的權益及提升企業價值及問責性。於截至2024年6月30日止六個月，本公司已應用良好企業管治原則並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）第二部分的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治守則第二部分的守則條文第C.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則第二部分的守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東周年大會。非執行董事兼董事會主席孔健岷先生由於有其他事務安排，未克出席本公司於2024年6月5日召開及舉行的股東周年大會。在孔健岷先生缺席該股東周年大會的情況下，執行董事孔健楠先生擔任了該股東周年大會的主席，以確保與股東的有效溝通。孔健岷先生其後亦有與孔健楠先生跟進股東於該股東周年大會上表達的意見或關注事項。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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」）作為其自身關於董事進行證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2024年6月30日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2024年6月30日止六個月，本公司及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。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

審核委員會

審核委員會由三名成員(均為獨立非執行董事)組成。

審核委員會已審閱中期財務資料。

報告期後重大事項

於2024年6月30日後及直至本公告日期，本集團概無發生任何重大事項。

中期報告

載有本集團根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的本公司2024年中期報告，將於2024年9月底前在本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發印刷本予股東(如有要求)。

(2) 首席執行官變動

董事會謹此宣佈，王建輝先生由於有其他事業發展，已提出辭任本公司首席執行官(「首席執行官」)，自2024年8月29日起生效。

王建輝先生已確認，彼與董事會概無意見分歧，亦不知悉有任何有關彼辭任的事宜須敦請股東或聯交所垂注。

董事會謹此進一步宣佈，王中琦先生獲委任為首席執行官，負責本集團整體管理工作，自2024年8月29日起生效。王中琦先生的履歷詳情載列如下：

王中琦，41歲，於2021年10月加入本集團擔任副總裁，負責本集團整體戰略部署、業務規劃及重大經營決策，帶領服務運營品質提升及業務模式多元化創新，助力本集團高品質發展。彼目前於本公司多間附屬公司擔任董事職位。

王中琦先生於物業管理行業深耕逾18年，具備多專業及多職能的業務实操實踐及集團化的管理經驗。於2006年7月至2014年8月，彼於龍湖集團控股有限公司（於聯交所上市的公司，股份代號：960）的全資附屬公司龍湖物業服務集團有限公司擔任集團經營拓展經理，負責集團多元化業務創新。於2014年9月至2018年4月，彼於永升服務集團有限公司（前稱旭輝永升服務集團有限公司）（於聯交所上市的公司，股份代號：1995）擔任集團經營拓展總監，負責集團經營拓展的工作部署及業績達成，全程參與了公司股份於中國新三板及聯交所上市的籌備工作。於2018年4月至2021年9月，彼於新城悅服務集團有限公司（於聯交所上市的公司，股份代號：1755）擔任首席營銷官及區域總經理，負責集團創新戰略研究、事業部業務的孵化與創立，以及區域公司的整體經營管理。彼擁有豐富的標桿企業從業經歷及上市公司工作經驗。

王中琦先生於2006年7月在中國的西南政法大學獲取管理學及法學雙學士學位。

王中琦先生已就彼獲委任為首席執行官與本集團訂立勞動合同，任期為三年，自2024年8月29日起至2027年8月28日止。根據勞動合同，彼享有稅前薪酬每年人民幣2,031,600元（包括基本薪金及其他津貼每年人民幣1,625,280元以及酌情績效獎金每年人民幣406,320元）及其他福利，此乃由董事會根據本公司薪酬委員會參考彼の經驗、彼於本公司的職責、當前市況以及本公司薪酬政策後所作出的建議而釐定。

截至本公告日期，王中琦先生為10,000股本公司股份的實益擁有人。

除上文所披露者外及截至本公告日期，王中琦先生(i)並無於本集團任何成員公司擔當任何其他職位；(ii)現時及在過去三年概無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務；(iii)與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係；以及(iv)按證券及期貨條例（香港法例第571章）第XV部而言，概無於本公司的股份或相關股份中擁有任何其他權益。

王中琦先生已確認，概無有關其獲委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條作出披露，且概無有關其獲委任的其他事宜須敦請股東垂注。

董事會謹此對王建輝先生於任期內對本公司作出的貢獻深表謝意，並歡迎王中琦先生履任新職。

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷先生

香港，2024年8月27日

於本公告日期，董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生及楊靜波女士；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。